Landschappelijk inpassingsplan

Biesheuvelweg 2, Wijk en Aalburg

3 augustus 2016

Toelichting landschappelijke inpassing

Initiatiefnemer J. van Rijswijk is voornemens om het agrarisch bouwvlak, gelegen aan de Biesheuvelweg 2 te Aalburg een nieuwe functie te geven. De bestaande voormalige stal blijft gehandhaafd en deze zal met name bedrijfsmatig gebruikt worden. De bedrijfsmatige activiteiten zijn de opslag van hooi en stro en de stalling van landbouwmachines ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Daarnaast zullen in de stal hobbymatig enkele dieren worden gestald. Achter de stal wordt een rijbak gerealiseerd.
De voormalige agrarische bedrijfswoning zal, vanwege de slechte staat, worden gesloopt en er zal een nieuw huis worden gebouwd. Het nieuwe huis wordt 2 m naar achteren geplaatst en staat los van de schuur.
Voorwaarde bij een dergelijke ontwikkeling in het buitengebied is het tot stand brengen van een kwaliteitsverbetering van het landschap. In het voorliggend voorstel wordt aan deze voorwaarde voldaan. Wat de kenmerken en kwaliteiten van het landschap ter plaatse van de locatie zijn, is beschreven in de gebiedspaspoorten van de provincie Noordbrabant, en het Landschapsbeleidsplan van de gemeente. Deze zijn als uitgangspunt gehanteerd.
De gemeente Aalburg hanteert bij de landschappelijke inpassing als uitgangspunt de "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het Landschap in de regio West-Brabant". Hierin staat aangegeven welke waarde de landschappelijke inpassing moet vertegenwoordigen.

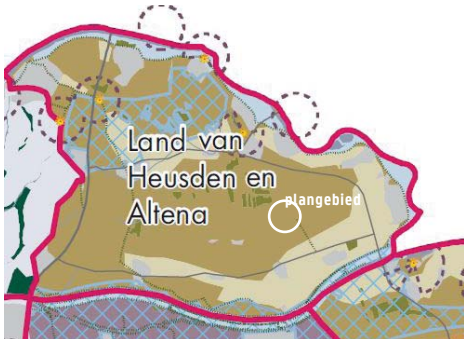
Gebiedspaspoort Land van Heusden en Altena.
De provincie Noord Brabant geeft haar visie op het landschap vorm in de 'Uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie de kenmerkende landschapskwaliteiten en de ambitie om deze kwaliteiten te versterken bij nieuwe ontwikkelingen. Hiermee wil de provincie gemeenten en initiatiefnemers stimuleren om de kwaliteit van het Brabantse landschap te versterken. De Uitwerking gebiedspaspoorten is niet verplichtend maar biedt een handreiking.

Het plangebied ligt in het landschapstype Land van Heusden en Altena. Het Land van Heusden en Altena maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap met hogere meer zandige oeverwallen langs de rivieren en lager gelegen open rivierkommen in het binnenland.
Het plangebied ligt in een gebied dat de kenmerk 'Komgrond' heeft. De natte moerassige komgronden werden na de Tweede Wereldoorlog ontwaterd en ingericht voor de landbouw. Kenmerkende landschaps elementen zijn grienden (vochtige akkers waarop wilgenhout wordt verbouwd) en eendenkooien.
De provincie heeft als ambitie: 'versterken openheid komgrond' en 'versterken van de polderroute' (N267 / N283).

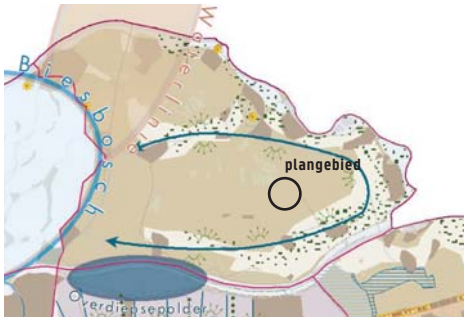
Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena
De gemeentelijke visie op het landschap is vastgelegd in het regionale Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena (vastgesteld in oktober 2008). De gemeenten Werkendam, Aalburg en Woudrichem hebben een gezamenlijk voor het gehele buitengebied van de drie gemeenten één landschapsbeleidsplan opgesteld. In dit landschapsbeleidsplan staat dat het als kapstok kan dienen voor het toetsen van initiatieven van derden die een impact hebben op het buitengebied.
Voor komgronden, waar het plangebied in ligt, wordt behoud van de openheid aangegeven:

- nieuwe bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk laten aansluiten bij bestaande bebouwingsconcentraties;
- nieuwe agrarische bedrijven op voldoende afstand van elkaar;
- terughoudendheid betrachten met het toestaan van fruit- en/of boomteelt in deze open gebieden;
- behoud en versterking wegbeplanting;
- versterking leefgebied weidevogels.

De locatie Biesheuvelweg 2 op de luchtfoto



Uitsnede kaart Gebiedspaspoorten / Kenmerken van Provincie Noord-Brabant



Uitsnede kaart Gebiedspaspoorten / Ambities van Provincie Noord-Brabant:

Uitsnede kaart Landschapsbeleidsplan Land van Heusden en Altena

Investering kwaliteitsverbetering landschap
De gemeente Aalburg hanteert bij de landschappelijke inpassing als uitgangspunt de "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het Landschap in de regio West-Brabant". Het project valt in categorie 3. Dit betekent dat er voldaan moet worden aan een landschappelijke inpassing van 20%, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt. Daarbij dient de waarde die wordt geïnvesteerd in het groen bij hergebruik van een voormalig agrarisch bouwvlak 20% te bedragen van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel. Ten behoeve van het berekenen van de compensatie is een kostenraming van de landschappelijke inpassing opgenomen.

Landschappelijke inpassing
De locatie ligt in de open polder, bij de kruising van twee wegen, Broeksestraat en Biesheuvelweg. Het gebied kent van oudsher een verkaveling in relatief smalle kavels die haaks op de ontsluitingsweg (Broeksestraat) liggen. In de huidige situatie zijn de kavels breder en groter geworden en is de Biesheuvelweg aangelegd. Langs beide wegen lopen sloten.

De locatie met rechts de Broeksestraat

De locatie met de Biesheuvelweg

De polder waar de locatie in ligt heeft een zeer open karakter. Het bestaat voor het grootste deel uit weiland waarbij de verschillende weilanden door middel van sloten van elkaar gescheiden worden. Het gebied kent van oudsher een verkavelingspatroon met lange smalle percelen, haaks op de ontsluitingsweg. In de loop van de tijd zijn de smalle percelen samengevoerd en de wegen rechter getrokken. Van de oorspronkelijke verkaveling is in de huidige situatie weinig terug te vinden.

De locatie op de historische kaart (1911)

De locatie op de topografische kaart (2005)

Langs enkele wegen staan bomen. Bebouwing ligt in clusters aan de wegen en bestaat meestal uit een woonhuis of boerderij met tuin en één of meerdere schuren. Rondom het kavel met bebouwing is één of meerdere zijden ingeplant met bomen. Er zijn relatief weinig bebouwingsclusters waardoor het open karakter overheerst.

Bebouwing (zie tekening volgende bladzijde)
De bebouwing op de locatie bestaat uit een bestaande schuur en een woning die vervangen wordt. De schuur wordt gerenoveerd. De huidige woning is in een dusdanige slechte staat dat ervoor gekozen is om deze te slopen en een nieuwe woning terug te bouwen. De nieuwe woning komt 2 meter meer naar achteren te staan dan de oude woning en staat los van de schuur. Ondanks deze verschuiving naar achteren ligt de woning nog steeds duidelijk verder naar voren op de kavel dan de schuur. Dit pas in het bebouwingsbeeld in de polder, waar de boerderij of woning in het algemeen voor op de kavel staat en de schuren meer naar achteren liggen op het erf.

Inrichting kavel (zie tekening volgende bladzijde)
De openheid van het landschap wordt versterkt door het bebouwingscluster helder te definiëren door deze van een groene rand te voorzien. Deze rand zorgt ervoor dat het erf duidelijk omkaderd wordt en maakt van de bebouwing, tuin, erf en paardenbak samen een duidelijk cluster.
Aan de noordkant kant bestaat deze groene rand uit een dubbele rij hoogstam fruitbomen (appel, peer, pruim,kers), waarvan de kroon op een hoogte van minimaal 150 centimeter boven de stamvoet begint en waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie. Deze dubbele rij fruitbomen wordt achter de schuur een dubbele rij landschappelijke bomen (es).
Aan de zuidkant komt deels een rij landschappelijke bomen (es). De bomenrij loopt vanaf het terras achter de woning tot en met de paardenbak. De beide randen met bomen hebben een open karakter. Er worden geen struiken toegepast tussen de bomen. Het kavel buiten het bebouwingscluster blijft weiland.
Achter de paardenbak, aan de westkant, is de omkadering wat losser vormgegeven met verspreide bomen (es). in het weiland achter de paardenbak. Vanaf een afstand vormen de bomen een duidelijke omkadering van het erf, ondanks dat de bomen in een lossere setting staan. De verspreide bomen zorgen voor een geleidelijke overgang tussen erf en buitengebied. Deze geleidelijke overgang is beleefbaar vanaf het erf.
Hoewel er geen extra waterberging vereist is voor de ontwikkeling wordt er wel een extra watergang gegraven als achtererfgrens. Het perceel wordt op deze manier geheel omgeven door watergangen. Langs de watergangen worden geen bomen of andere opgaande beplanting geplant in verband met de karakteristieke openheid van het gebied. De opgaande beplanting blijft beperkt tot het bebouwingscluster. De nieuwe watergang, maar ook een deel van de bestaande watergangen worden voorzien van

Fraxinus Excelsior (es)

Hoogstam fruitbomen

Natuurvriendelijke oever

Landschappelijke inpassing

natuurvriendelijke oevers. Hiervoor wordt het steile talud afgegraven en wordt de watergang voorzien van een flauwe, licht meanderende oever (talud niet steiler dan 1 : 3). De vegetatie bestaat uit inheemse plantensoorten van natte graslanden en ruigten. Langs de natuurvriendelijke over komt een bloemrijke rand. Deze bloemrijke rand en de boomgaard worden doormiddel van een afzetting afgescheiden van het weiland. Voor het huis worden langs de toegang tot het perceel lage inheemse beplanting toegepast om het erf af te bakenen van de voortuin en het weiland, zonder de openheid te verstoren.

Conclusie

Het plan voor de landschappelijke inpassing maakt dat het bebouwingscluster op een heldere manier en met gebeidseigen middelen gedefinieerd wordt, waardoor het past in het beeld van een zeer open polder. De kavelgrens wordt vormgegeven door een sloot, waardoor deze helder is afgebakend, zonder dat het de openheid verstoord. Het plan past hiermee in het beleid van de provincie en de gemeente. De fruitbomen worden toegepast, vormen geen boomgaard, maar een bescheiden strook en passen daardoor in het gemeentelijk beleid. Door toevoeging van de natuurvriendelijk overs worden de natuurwaarden in het gebied versterkt.

Kostenraming landschappelijke inpassing

t.b.v. berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

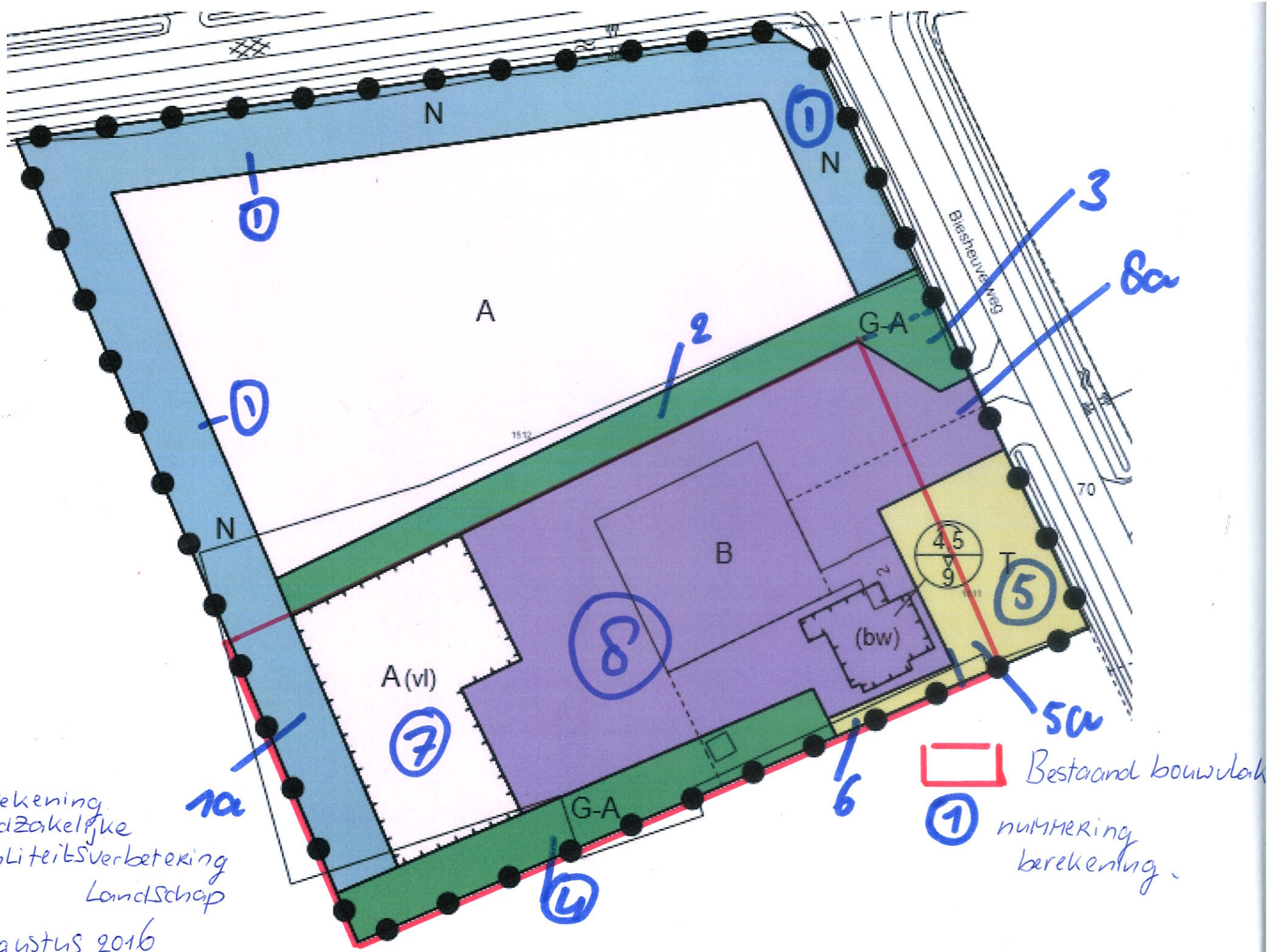
	Aantal	Prijs per eenheid (incl BTW)	Totaal	TOTAAL PER ONDERDEEL
1. Aanleg				
Verwijderen verharding (voormalige opslag voor vaste mest)	390 m^2	€ 15,00	€ 5850,00	
Aanleg water	589 m^2	€ 15,00	€ 8805,00	
Ontgraven nieuwe sloot / natuurover aan de achterzijde en verwerken vrijkomende grond	520 m^3	€ 5,40	€ 2808,00	
Ontgraven verbreding watergangen / natuuroevers aan de wegzijdes en verwerken vrijkomende grond	525 m^3	€ 5,40	€ 2835,00	
Aanplanten landschapsboom (Fraxinus Excelsior)	31 st	€ 60,62	€ 1879,22	
Aanplanten fruitbomen (hoogstam)	13 st	€ 60,62	€ 788,06	
Aanleg bloemrijke rand	1,5 are	€ 16,25	€ 24,38	
Aanleg natuuroever nat grasland	1,5 are	€ 8,45	€ 12,68	
Aanleg veeraster	405 m	€ 4,56	€ 1846,80	
				€ 24.849,14
2. Beheer beplanting voor 10 jaar				
L8b - Landschapsboom (es)	31 st	€ 5,54 pj	€ 1717,40	
L10B - Hoogstam fruit	13 st	€ 15,86 pj	€ 2061,80	
L13 - Natuuroever nat grasland	1,5 are	€ 12,90 pj	€ 193,50	
R1 - Bloemrijke rand	1,5 are	€ 12,90 pj	€ 193,50	
				€ 4.166,20
TOTAAL				**€ 29.015,34**

Berekening noodzakelijke kwaliteitsverbetering landschap

Versie: 4 augustus 2016

Nr	Waardevermeerdering	bestemming	waarde per m^2	m^2	
5.	Bestemming Oud	Agrarisch	€ 6,50		
	Bestemming Nieuw	Tuin	€ 70,00		
	Waardeverschil		€ 63,50	450	€ 28.575,00
5a	Bestemming Oud	Agrarisch bouwvlak, A-L	€ 20,00		
	Bestemming Nieuw	Tuin	€ 70,00		
	Waardeverschil		€ 50,00	140	€ 7.000,00
6.	Bestemming Oud	Agrarisch bouwvlak, A-L	€ 20,00		
	Bestemming Nieuw	Tuin	€ 70,00		
	Waardeverschil		€ 50,00	25	€ 1.250,00
8.	Bestemming Oud	Agrarisch bouwvlak, A-L	€ 20,00		
	Bestemming Nieuw	Bedrijven, agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf (**bouwvlak**)	€ 60,00		
	Waardeverschil		€ 40,00	2.876	€ 115.040,00
8a	Bestemming Oud	Agrarisch	€ 6,50		
	Bestemming Nieuw	Bedrijven, agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf (**bouwvlak**)	€ 60,00		
	Waardeverschil		€ 53,50	234	€ 12.519,00
	TOTAAL WAARDEVERMEERDERING				**€ 164.384,00**
Nr	**Waardevermindering**	**bestemming**	**waarde per m^2**	**m^2**	

1	Bestemming Oud	Agrarisch	€ 6,50		
	Bestemming Nieuw	Natuur	€ 2,50		
	Waardeversch.		€ 4,00 -	- 2.040	- € 8.160,00
1a.	Bestemming Oud	Agrarisch bouwvlak, A-L	€ 20,00		
	Bestemming Nieuw	Natuur	€ 2,50		
	Waardeversch.		€ 17,50	410	- € 7.175,00
2.	Bestemming Oud	Agrarisch	€ 6,50		
	Bestemming Nieuw	Groen	€ 3,50		
	Waardeverschil		€ 3,00 -	525	- € 1.575,00
3.	Bestemming Oud	Agrarisch	€ 6,50		
	Bestemming Nieuw	Groen	€ 3,50		
	Waardeverschil		€ 3,00 -	91	- € 273,00
4.	Bestemming Oud	Agrarisch bouwvlak, A-L	€ 20,00		
	Bestemming Nieuw	Groen	€ 3,50		
	Waardeverschil		€ 16,50 -	539	- € 8.893,50
7.	Bestemming Oud	Agrarisch bouwvlak, A-L	€ 20,00		
	Bestemming Nieuw	Agrarisch, subfunctie verspreide landschapsbomen	€ 6,50		
	Waardeverschil		€ 13,50	1.020	-€ 13.770,-
	TOTAAL WAARDEVERMINDERING				**-€ 39.846,50**
	SALDO WAARDEVERMEERDERING				
					€ 124.537,50
				20%	€ 24.907,50



Berekening noodzakelijke kwaliteitsverbetering Landschap

4 augustus 2016