

Notitie Landschappelijke Inpassing

01-10-2021

Opdrachtgever:

Familie

Zigreack 5

5111 ES Baarle-Nassau

project: 721078.002 / DB

Ten behoeve van de beoogde wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van het gevestigde hoveniersbedrijf en het mogelijk maken van de ontwikkeling van recreatie-horeca op locatie Zigreack 5 te Baarle-Nassau is door Ron Janssen (voorheen IKL) onderstaande plankaart opgesteld. Voorliggende notitie betreft een economische toelichting op het ontwerp.



Afbeelding 1 Plankaart Landschaps- en natuurontwikkelingsplan, ing. R. Janssen 28-9-2021

Conform de provinciale 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 1-3-2020)' en 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (18-12-2014)' dient een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De investering in verbetering van de landschappelijke kwaliteit is gericht op landschappelijke inpassing en het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur.

Op planlocatie neemt in het kader van de beoogde bestemmingsplanwijziging het oppervlakte 'Recreatie' en 'Natuur' toe in het kader van het positief bestemmen van ter plaatse gevestigde bedrijf en recreatieve- en horeca-activiteiten hier te ontwikkelen. Ter plaatse is in bestaande situatie 'Agrarisch' en 'Wonen' bestemde grond gelegen. Ten behoeve van deze bestemmingswijziging is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Hierin is een verruiming van de bebouwingsmogelijkheden opgenomen t.b.v. het hoveniersbedrijf, educatie-/bezoekerscentrum en kleinschalige horeca. Tevens wordt de aanleg van parkeervoorzieningen, een kampeerterrein met 15 kampeerplaatsen en vestiging van een bed & breakfast mogelijk gemaakt. Het betreft een maatwerk regeling waarin een gedeelte Natuurnetwerk wordt verplaatst en het areaal natuur zal toenemen

Uit overleg met gemeente Baarle-Nassau is gebleken dat beoogde ontwikkeling behoort tot type categorie 3. Hierbij moet de ontwikkeling voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst. Benodigde investering in het landschap betreft **€ 13.397,50**.

Het oppervlakte van het plangebied is 25.475 m² groot. Het oppervlakte als 'Wonen' bestemd betreft ruim 2500 vierkante meter, in de waardering hiervan is gerekend met een staffel waarbij de eerste 500 m² waarbinnen de woning is gelegen een hogere waarde vertegenwoordigd dan de navolgende meters tuin, erfverharding etc. Binnen het geheel tot recreatie bestemde vlak in de nieuwe situatie is tevens een onderscheid gemaakt. Zo ligt de waarde per vierkante meter voor de bedrijfswoning met ondergrond en omliggende bebouwing hoger dan het achtergelegen kampeerterrein. Zie bijgevoegde berekening (bijlage 1).

Met de ontwikkeling van het landschappelijke inpassing zal een forse verhoging van de diversiteit aan planten- en dierenleven tot stand komen. Het huidige regulier agrarisch, soortenarme grasland omgevormd tot botanisch waardevolle fauna en kruidenrijkgrasland, rijk aan soorten. Er worden diverse landschapselementen aangeplant ter versterking van natuurwaarden en aansluiting op omliggende natuurgebied 't Merkse. Het plan draagt bij aan de uitstraling van het kleinschalige beekdallandschap.

De begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) wordt herzien, waarbij deze vanuit het erf een verbinding maakt via het achterliggende huidig agrarische perceel naar de overige bestaande natuur. Aanpassing van begrenzing en herinrichting is gewenst om het door letterzetter afgestorven en vergane kerstdennen bos (2300 m²) te kunnen rooien en diens herplant op het aan natuur aansluitende perceel mogelijk te maken. De te kappen kerstdennen binnen het NNB zullen als nieuw natuurdoeltype krijgen N 12.02 Kruiden- en faunarijkgrasland op het natuurontwikkelingsperceel van ca. 8800 m² groot. Op dit perceel worden tevens struweel en amfibieënpoeien gerealiseerd.

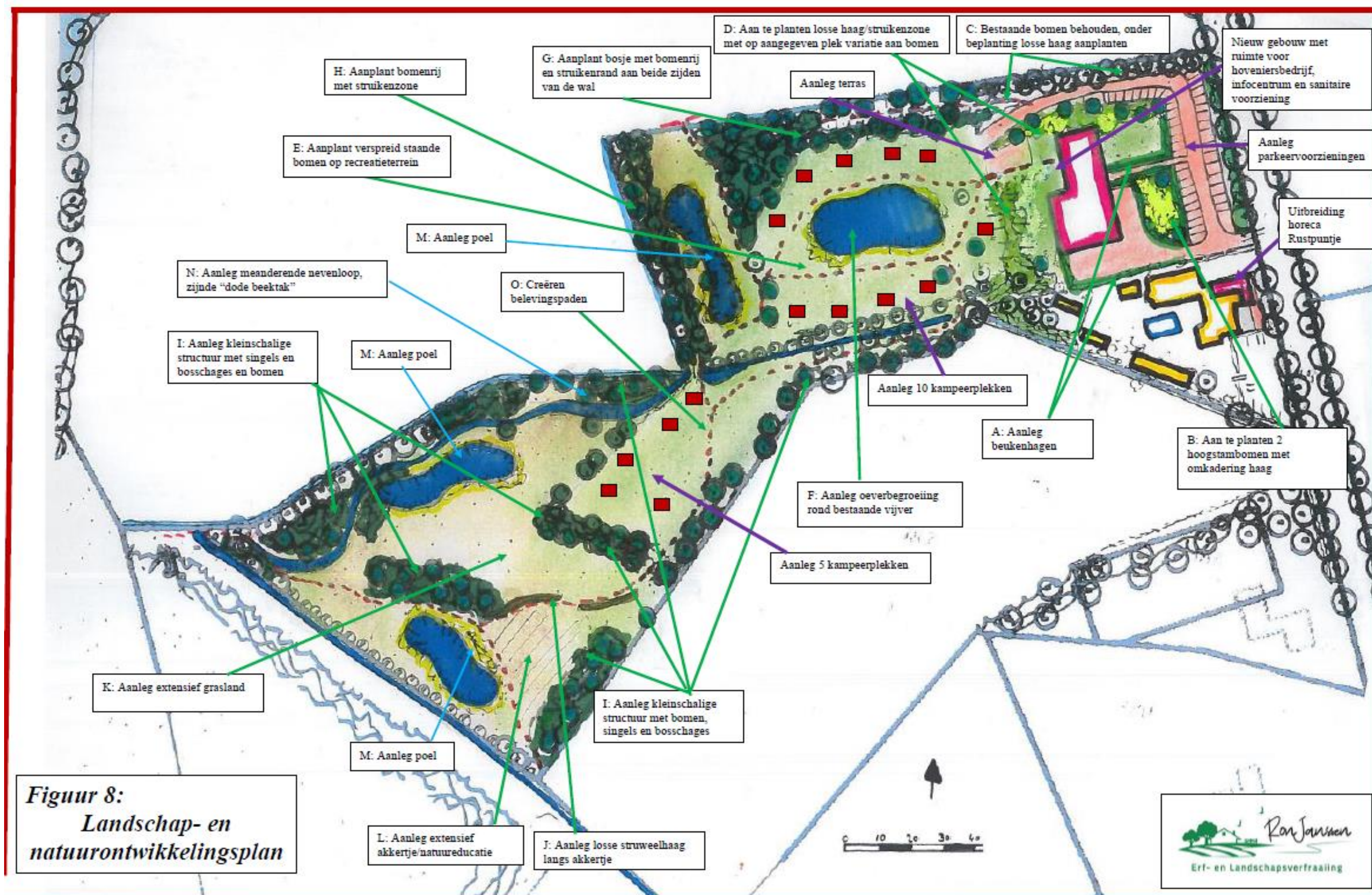
Door R. Janssen is in samenspraak met Provincie Noord-Brabant, gemeente Baarle-Nassau en Staatsbosbeheer een uitgebreid en volledig Landschapsinpassings- en natuurontwikkelingsplan opgesteld. Welke als bijlage is opgenomen -Bijlage 1 – Landschappelijk inrichtingsplan- bij het te publiceren nieuwe bestemmingsplan. Het plan is er op gericht natuur, landschap, functionaliteit en in het geheel bezien vanuit de omgeving te vervolmaken. Met de verplaatsing van de natuurbestemming en de inpassing van het geheel worden de natuurwaarden rond 't Merkske een impuls gegeven.

In de definitieve versie van maart 2021 is per element een beplantingslijst, aanplant en beheerinstructie gegeven. Tevens is in het plan een beschrijving gegeven van huidige en te verwachten natuurwaarden inclusief watertoets, visie en een onderbouwing in het kader van Rode Lijst soorten Boomkikker, Alpenwatersalamander en Kamsalamander. Voor een volledige beschrijving van de Landschappelijke inpassing wordt derhalve naar voornoemd plan verwezen. Gezien het feit dat de gehele locatie in het plan is meegenomen ontstaat er een groene parel in het landschap en een stuk nieuwe natuur, dat aansluit op de bestaande natuurwaarden. De gevraagde hoeveelheid herplant bomen wordt hiermee ook ruimschoots behaald en het geheel vormt een waardige "natuurpoort" voor 't Merkske en een mooi decor voor het bedrijf om zijn activiteiten te ontplooiën. Behoud van en een impuls aan de bestaande NNB vindt plaats middels het plan en dit is voor de toekomst ook duurzaam geborgd.

Ter onderbouwing van het Landschaps- en natuurontwikkelingsplan (d.d. 24 maart 2021) is door R. Janssen tevens een kostenraming voor aanplant en beheer van de betreffende natuur en landschapselementen opgesteld. Betreffende kostenraming is op navolgende pagina's weergegeven. De gehanteerde normbedragen en eigen ervaringscijfers uit de provincie Limburg zijn tevens van toepassing binnen de provincie Noord-Brabant.

Op basis van betreffende kostenraming vindt in totaal, voor de Landschappelijke inpassing en impuls aan het NNB een investering plaats voor:

- Inrichting € 29.859,24
- Beheer (x factor 10) € 31.051,55 +
€ 60.910,79



Afbeelding 2 Landschaps- en natuurontwikkelingsplan incl. labels en specificaties, ing. R. Janssen 28-9-2021

Kostenraming aanleg natuur en landschapselementen met het bijhorende onderhoud

Het definitieve landschapsinpassing- en natuurontwikkelingsplan van 28 september 2021 heeft vele onderdelen, welke in onderstaande kostenraming financieel gewaardeerd zijn. Het betreft de realisatie van de onderdelen en de beheerkosten voor een periode van 10 jaar. Er is gewerkt met normen vanuit de provincie Limburg vanuit de voormalige Groene-Blauwe Dienstenregeling welke ook wordt toegepast door Natuurrijk Limburg voor inrichting KLE en het beheer. Voor de niet landschapselementen wordt gebruik gemaakt van de eigen beheerpakkettennormen NatuurRijk Limburg.

De bedragen zijn incl. BTW.



Landschappelijke inpassing

A: Aanleg beukenhagen 125 meter

Inrichting: $65 \times 4 \times € 1,60 = € 416,-$

Beheer: $0,65 \times € 271,68 \times 10 \text{ jaar} = € 1761,50,-$

B: Aan te planten hoogstambomen met omkadering haag

Inrichting: haag $60 \times 4 \times € 1,60 = € 384,-$

Bomen $2 \times € 61,53 = € 123,06$

Beheer: $0,6 \times € 271,68 \times 10 \text{ jaar} = € 1630,-$

$2 \times 10 \times € 4,38 = € 87,60$

C: Bestaande bomen behouden, onderbeplanting losse struweelhaag aanplanten

Inrichting $110 \times 4 \times € 1,60 = € 704$

Beheer $1,1 \times 10 \times € 271,68 = € 2988,50$

D: Aan te planten losse haag/struikenzone met variatie aan bomen 800 m²

Inrichting $355 \times € 1,60 = € 568,-$

$8 \times € 61,53 = € 492,24$

Beheer $8 \times € 19,34 \times 10 = € 1548,-$

$8 \times 10 \times € 4,38 = € 350,40$

E: Aanplant verspreid staande 6 bomen op recreatieterrein

Inrichting $6 \times € 61,53 = € 369,20$

Beheer $6 \times 10 \times € 4,38 = € 262,80$

F: Aanleg oeverbegroeiing rond bestaande vijver

Inrichting $90 \text{ meter} \times € 12,00 = € 1080,-$

Beheer $90 \times 10 \times € 1,00 = € 900,00$

¹ Kostenraming, ing. R. Janssen, IKL 20-4-2021

Inrichting ten behoeve van impuls bestaande NNB:G: Aanplant bosje en bomenrij en struikenrand aan beide zijden van de wal 900 m²

Inrichting $400 \times €1,60 = €640,-$
 $11 \times €61,53 = €676,90$

Beheer $9 \times €19,34 \times 10 = €1740,-$
 $11 \times 10 \times €4,38 = €481,80$

H: Aanplant bomenrij met struikenzone 700 m²

Inrichting $310 \times €1,60 = €496,-$
 $8 \times €61,53 = €492,24$

Beheer $7 \times €19,34 \times 10 = €1353,80$
 $8 \times 10 \times €4,38 = €350,40$

I: Aanleg kleinschalige structuur met singels, bosschages en bomen 3150 m² en 180 spillen

Inrichting $1400 \times €1,60 = €2240,-$
 $180 \times €2,50 = €450,-$
Beheer $31 \times €19,34 \times 10 = €5995,-$ incl. spillen

J: Aanleg losse struweelhaag langs akkertje 40 meter

Inrichting $40 \times 4 \times €1,60 = €976,-$
Beheer $0,4 \times €271 \times 10 = €1084,-$

K: Aanleg extensief grasland 4000 m²

Inrichting $40 \times €16,50 = €2640,-$
Beheer $0,4 \times €940 \times 10 = €3760,-$

L: Aanleg extensief akkertje/natuureducatie 750 m²

Inrichting $7,5 \times €16,50 = €123,75$
Beheer $0,075 \times €2077,- = €1557,75$

M: Aanleg poelen 3 van 500 m³

Inrichting $3 \text{ poelen a } 500 \text{ m}^3 \times €5,48 = €8220,00$
Beheer $3 \times €105,00 \times 10 = €3150,-$

N: Aanleg slingerende "nevenloop" 160 meter

Inrichting $1600 \text{ m}^3 \times €5,48 = €8768,00$
Beheer $€105,00 \times 10 = €1050,-$

O: Creëren beleavingspaden

Beheer $€100,00 \times 10 = €1000,-$

Totaal betreft de inrichting: € 29.859,24

Beheer 10 jaar = € 31.051,55

Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform Landschapsinvesteringsregeling (LIR)

Zigraeck 5 te Baarle-Nassau

31-mei-21

Oppervlakte per bestemming

<i>Situatie bestaand</i>		m ²
- Wonen		2425
- Agrarisch met waarden - natuurwaarden		15250
- Natuur - extensiveringsgebied		7800 +
		25475
<i>Situatie nieuw</i>		m ²
- Natuur		12375
- Recreatie	Bedrijfswoning	750
	Bebouwd	1000
	Onbebouwd	4450
	Kampeerterein	6900 +
		25475

Waarde per bestemming

<i>Situatie bestaand</i>			m ²		€
- Wonen	€	300,00 x	500	€	150.000
	€	150,00 x	500	€	75.000
	€	75,00 x	1000	€	75.000
	€	35,00 x	425	€	14.875
- Agrarisch met waarden (n)	€	7,50 x	15250	€	114.375
- Natuur - extensiveringsgebied	€	1,50 x	7800 =	€	11.700 +
			25475	€	440.950
<i>Situatie nieuw</i>					
- Natuur	€	1,50 x	12375 =	€	18.563
- Recreatie	€	100,00 x	750 =	€	75.000
	€	75,00 x	1000 =	€	75.000
	€	37,50 x	4450 =	€	166.875
	€	25,00 x	6900 =	€	172.500
			25475	€	507.938 +

Waardevermeerdering/ -daling

€	507.938	-/-	€	440.950	= €	66.988
---	---------	-----	---	---------	-----	--------

Investering

Investering op basis van IOV	20% x	€ 66.987,50 =	€ 13.397,50
------------------------------	-------	---------------	-------------