

NOTITIE
**LANDSCHAPPELIJKE INPASSING/
KWALITEITSVERBETERING
LANDSCHAP**

**Uitbreiding
Klein Bedaf 3
Baarle- Nassau**

Oktober 2012

Uitgevoerd door:
ZLTO Advies

F.G.P. Savelkouls (Msc).
Adviseur Duurzaamheid en Vergunningen

073-217 35 81

www.zlto.nl

Aanleiding

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord- Brabant in de Structuurvisie en de Verordening Ruimte het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Hiermee worden gemeenten verplicht om kwaliteitsbeleid voor het landschap in te voeren. Deze rood- met- groen koppeling omvat dat er uitsluitend ontwikkelingsruimte wordt gebonden mits deze gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap in brede zin versterken. De maatregel is verankerd in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte. De kwaliteitsverbetering van het landschap vervangt niet de reguliere groene inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten op de omgeving. De traditionele erfbeplanting geldt als basisinspanning. Een initiatief dient hierbij ten minste te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Middels het principe van kwaliteitsverbetering wordt een aanvullende inspanning gevraagd in de versterking van de kwaliteit van de omgeving. De grootte van de inspanning is afhankelijk van de omvang van het initiatief. Voor de uitbreiding van de varkenshouderij aan de locatie Klein Bedaf 3 wordt middels dit landschappelijk inpassingsplan aangetoond dat wordt voldaan aan zowel de basisinspanning als de aanvullende landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Landschappelijke inpassing Klein Bedaf

Voor de bedrijfsuitbreiding op de locatie Klein Bedaf is ontheffing verleend op basis van artikel 9.4 van de Verordening Ruimte 2011. Voorwaarde voor deze uitbreiding is een verantwoording waaruit blijkt dat ten minste 15% van het bouwblok zal worden aangewend voor een goede landschappelijke inpassing. Middels bijgevoegd inpassingsplan wordt aangetoond dat ten minste 15% van het nieuwe bouwblok zal bestaan uit erfbeplanting. Deze beplanting is ingevuld middels het toepassen van struweelbeplanting en bloemrijk grasland tussen de nieuwe stallen. Deze beplanting dient tevens ter warmte- isolatie van de stallen. Aan de voorzijde van het erf wordt een bloemrijk grasland omzoomd door een beukenhaag aangelegd. Aan de zuidzijde van het perceel wordt een Meidoornheg geplaatst van minimaal 2 meter breed met daarin Eikenbomen. Hiermee wordt voldaan aan het percentage van 15% groene inpassing binnen het nieuwe bouwblok volgens de ontheffing voor bouwblokvergroting tot 2,5 hectare middels artikel 9.4 Verordening Ruimte.

Kwaliteitsverbetering landschap Verordening Ruimte 2.2 Klein Bedaf

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat deze een bijdrage aan de kwaliteit van het landschap dienen toe te voegen. Inspanningen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap dienen plaats te vinden buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

Kwaliteitsverbetering investeringsbedrag

Op de locatie Klein Bedaf 3 te Baarle Nassau is het voornemen om het agrarisch bouwvlak te vergroten tot 2,5 hectare voor de uitbreiding van de hier gevestigde varkenshouderij. Het bestaande bouwvlak omvat 15 000 m² en wordt uitgebreid met 10 000 m², wat resulteert in een bouwvlak met een oppervlakte van 25.000 m². De waardevermeerdering van de gronden bedraagt voor deze specifieke situatie maximaal € 5,- per m², gezien het feit dat de locatie in agrarisch gebied gelegen is, op grond van taxatie door ZLTO Vastgoed. De totale waardevermeerdering daarvan wordt met een minimale basisinspanning van 20% gecompenseerd, wat overeenkomt met een vereiste minimale inspanning van €10.000,-

Waardeverandering bouwvlak buitengebied			
	waarde grond (€)	totaal (m ²)	waarde totaal (€)
Cultuurgrond	5	10.000	50.000
Agrarisch bouwvlak	10	10.000	100.000
Waardeverandering totaal			50.000
20% van waardeverandering			10.000

Om de compensatievergoeding te bepalen wordt in de handreiking aansluiting gezocht bij het Stimuleringskader Groenblauwe diensten. In deze vergoedingssystematiek voor het Groenblauw Stimuleringskader wordt uitgegaan van drie verschillende vormen van dienstverlening, te weten aanleg, onderhoud en inzet van grond.

Beplanting

Om te voldoen aan de noodzakelijk kwaliteitsverbetering van het landschap, zal er voor een bedrag van minimaal 10.000 euro in het landschap geïnvesteerd dienen te worden. De aan te leggen beplanting is streekeigen, versterkt het landschap en de beeldkwaliteit en sluit aan bij de bestaande groenstructuren.

Beplantingslijst

Type	Totaal stuks of m ²
Struweelhaag noord 4 m breed	420 stuks (0,6 stuks per meter)
Knip en scheerheg zuid	48 stuks (0,6 stuks per meter)
Houtwal oost	192 (0,6 stuks per meter)
Beukenhaag west	816 (3 stuks per meter)
Aanplant laanbomen (Eiken)	22 stuks
Bloemrijk grasland stallen en voorerf	1933 m²

Op de locatie worden verschillende landschapselementen toegepast, waarbij elk element een bepaalde vergoeding kent voor de aanleg en/of het onderhoud en opbrengstderving van de gronden. Deze aanplant zorgt voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Tevens wordt de bestaande schuur gesloopt. Door de sloop en het opschonen van de huidige coniferen wordt het aanzicht van het bedrijf sterk verbeterd.

De onderstaande normen zijn herleid uit Bijlage F bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. In de onderstaande tabel zijn de elementen berekend die aanwezig zijn op de locatie en worden toegevoegd aan de locatie Klein Bedaf 3 te Baarle- Nassau. Basis hiervoor vormt het landschapsinpassingsplan d.d. 26 september 2012.

Compensatie naar Stika normering

Aanleg/ sloop			
	eenheid	vergoeding per stuk (€)	vergoeding totaal (€)
Struweelhaag (L6A)	660 stuks	1,58	1042,8
Knip- en scheerheg (L7)	816 stuks	1,58	1289,28
Solitaire landschapsbomen (L8A1) stamomtrek 16- 18 cm	22 stuks	60,62	1333,64
Bloemrijke rand (R1)	19 are	16,25	314,11
Sloop schuur incl. asbestverwijdering	364 m2	25,00	9100,00
Compensatievergoeding aanleg			13079,83

Onderhoud			
	Eenheid	vergoeding (€)	vergoeding totaal (€)
Struweelhaag (L6A)	255 meter	0,73 per m/ 10 jaar	1861,5
Knip- en scheerheg (L7)	40 meter	1,17 per m/ jaar	468,0
Solitaire landschapsbomen (L8A1) stamomtrek 16- 18 cm	22 stuks	3,34 per boom/ jaar	734,8
Bloemrijke rand (R1)	19 are	8,42 per are	1627,59
Compensatievergoeding onderhoud			4691,89

Waardevermindering			
	oppervlakte (ha)	vergoeding per ha (€)	vergoeding totaal (€)
Revitaliseringgebied Baronie	0,33	55,47	18,30
Compensatievergoeding aanleg			18,30

Totaal	
	totaal (€)
Aanleg	13079,83
Onderhoud	4691,89
Waardevermindering	18,30
Compensatie-inspanning	17790,02

De totale inspanning bedraagt ruim €17.000,- Daarmee wordt voldaan aan de gewenste inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte.

Conclusie

Een percentage van 15 % van het bouwblok wordt middels de aanleg van erfbeplanting aangewend voor een goede landschappelijke inpassing. Deze inpassing is gebiedseigen en sluit aan bij de karakteristiek van de omgeving. Door voor een totaalbedrag van ruim 17.000 euro te investeren in landschappelijke inpassing en de verbetering van het aanzicht van het bedrijf onder meer door de sloop van verouderde bedrijfsbebouwing, voldoet het initiatief aan de gevraagde kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 2.2 van de Verordening Ruimte.

SCHETS LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

LANDSCHAPSINPASSINGSPLAN



Bestaande situatie



Zicht op de westzijde van het perceel, vanuit de doorgaande weg Pineind.

Toelichting

Met de voorziene uitbreiding van het bedrijf Bervoets, liggend aan Klein Bedaf 3, is een goede landschappelijke inpassing van het perceel wenselijk. Daarom is dit landschapsinpassingsplan opgesteld.

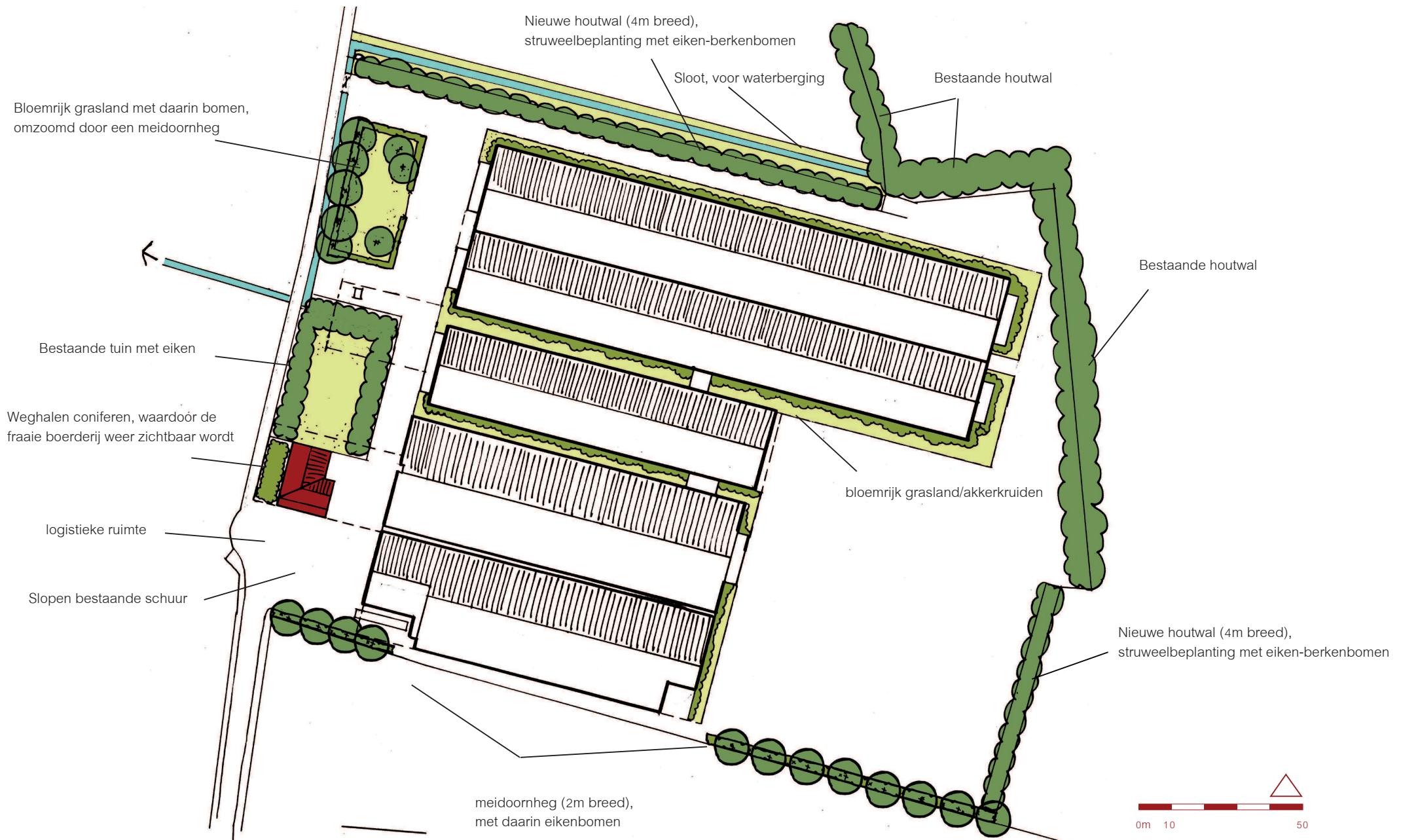
De inpassing vindt met name aan de randen plaats:

- in het noorden en oosten van het plan wordt een houtwal aangelegd. In de wal kan de vrijkomende grond worden verwerkt. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de al aanwezige houtwal. Langs de noordelijke houtwal komt een sloot die dienst zal doen als waterberging.
- langs de zuidelijke rand is weinig ruimte voor een houtwal, daarom wordt een meidoornheg voorgesteld. Daarin worden eikenbomen opgenomen.
- de westzijde krijgt een afwisselend aanzicht van opgaande beplanting, zicht op het bestaande woonhuis en doorzichten naar de toekomstige stallen. Een weide met bloemrijk grasland, omzoomd door de een meidoornheg, zorgt voor een groen aanzicht. De coniferen voor het woonhuis worden weggehaald, zodat deze fraaie boerderij weer in beeld komt. De oude stal die het perceel nu een onaantrekkelijk aanzicht geeft, wordt gesloopt.
- tussen en langs de nieuwe stallen komt een zoom van 4 a 5 meter bloemrijk grasland/akkerkruiden. Met een extensief maaibeheer is dit met name ecologisch interessant.



Zicht op de stallen aan de zuidzijde van het perceel, de oude stal links in het beeld wordt afgebroken.

LANDSCHAPSINPASSINGSPLAN



LANDSCHAPSINPASSINGSPLAN



Soorten en aantallen

Houtsingels:

Beplanting bestaat uit: Zomereik, Ruwe berk met een struweellaag van onder andere Sporkehout, Gelderse roos, Gewone Vlier en Hazelaar. Aanplant in groepen. Gemiddeld 1 boom (eik-berk) per 20m².

	Houtsingel	Breedte	Oppervlakte
H1	Noord	4 meter	720 m ²
H2	Oost	4 meter	390 m ²

Meidoornheg (Crateagus Monogyna)

M1	2 meter hoog	2 meter breed	3 stuks/m	46 meter
M2	2 meter hoog	2 meter breed	3 stuks/m	95 meter
M3	2 meter hoog	2 meter breed	3 stuks/m	45 meter
M4	1-1,5 meter hoog	1 meter breed	4 stuks/m	86 meter

Solitaire bomen

	Soort	Stamomtrek	Aantal
S1	Quercus Robur	16-18 cm	19
S2	Tilia Cordata	16-18 cm	3

Akkerkruiden/Bloemrijk grasland langs de stallen (hoogte ca. 1.00 meter)

3750 m² inzaaien met een kruiden/bloemenmengsel.

Voor de strook tussen de stallen, een keuze voor een mengsel met soorten die schaduwminnend zijn.

OPPERVLAK ERFBEPLANTING

