



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

Landschappelijke inpassing
Koppenhoefstraat 6, Boxtel
Gemeente Boxtel

Opdrachtgever

BPG Boxtel Hout & Bouwmaterialen
Koppenhoefstraat 6, Boxtel
5283 VK, Boxtel

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Landschappelijke inpassing Koppenhoefstraat 6, Boxtel

Status: Definitief

Datum: 22 maart 2018

Opdrachtgever: BPG Boxtel Hout & Bouwmaterialen
Koppenhoefstraat 6, Boxtel
5283 VK

Contactpersoon: Dhr. E. van Aarle

Projectnummer: 20161828-2

Auteur: Koen van Ham

Projectleider: Koen van Ham

Telefoonnummer: 073-5477253

Faxnummer: 073-5493955

E-mail: info@milon.nl/koen@milon.nl

Website: www.milon.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Landschappelijk inpassingsplan met kwaliteitsverbetering

De Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant schrijft voor dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied landschappelijk dienen te worden ingepast en dat in sommige situaties tevens compensatie (kwaliteitsverbetering) dient plaats te vinden, gebaseerd op waardevermeerdering van de gronden. De ontwikkeling op de locatie Koppenhoefstraat 6 te Boxtel valt onder de categorie 3 van de kwaliteitsverbetering landschap. Dit betekent dat een landschappelijke inpassing en een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is. Zie onderstaande tabel afkomstig uit 'De ambitie van Boxtel'.

Tabel 1. Categorieën kwaliteitsverbetering gemeente Boxtel

	impact	maatregel	aanpak
categorie 1	geen impact op de omgeving	niet van toepassing	niet van toepassing
categorie 2	beperkte impact op de omgeving	- verplicht landschappelijke inpassing - maatwerk middels 'keukentafelgesprek'	inkleden of omzoomen van de projectlocatie met groen
categorie 3	grote impact op de omgeving	- verplicht landschappelijke inpassing plus kwaliteitsverbetering - maatwerk middels 'keukentafelgesprek' middels vooraf bepaalde inspanning op basis van berekeningsmethodiek	- aanleg van landschapselementen - recreatieve voorzieningen - slopen van bebouwing - behoud van cultuurhistorisch bebouwing - kwaliteit van de bebouwing - verkleinen/opheffen bestemmingsvlak - realiseren EHS en EVZ - niet mogelijk op de locatie maar in de buurt - anders bijdrage in voorziening plattelandsvernieuwing

Omdat er op de locatie (Koppenhoefstraat 6) onvoldoende ruimte is zal de kwaliteitsverbetering van het landschap voor een groot gedeelte elders moeten plaatsvinden.

In samenspraak met de gemeente Boxtel dient gekeken te worden naar de mogelijkheden hiervoor. Er zijn ideeën voor een aantal ontwikkelingsscenario's waarop kan worden ingezet omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze worden in dit rapport niet behandeld. Dit rapport zal ingaan op de reeds aanwezige en te versterken landschappelijke elementen.

Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap dient overleg plaats te vinden met de gemeente Boxtel.



Afbeelding 1. Entree van het bedrijf (Koppenhoefstraat 6).

1. Landschappelijk inpassingsplan

Met de landschappelijk inpassing wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rondom het plangebied.

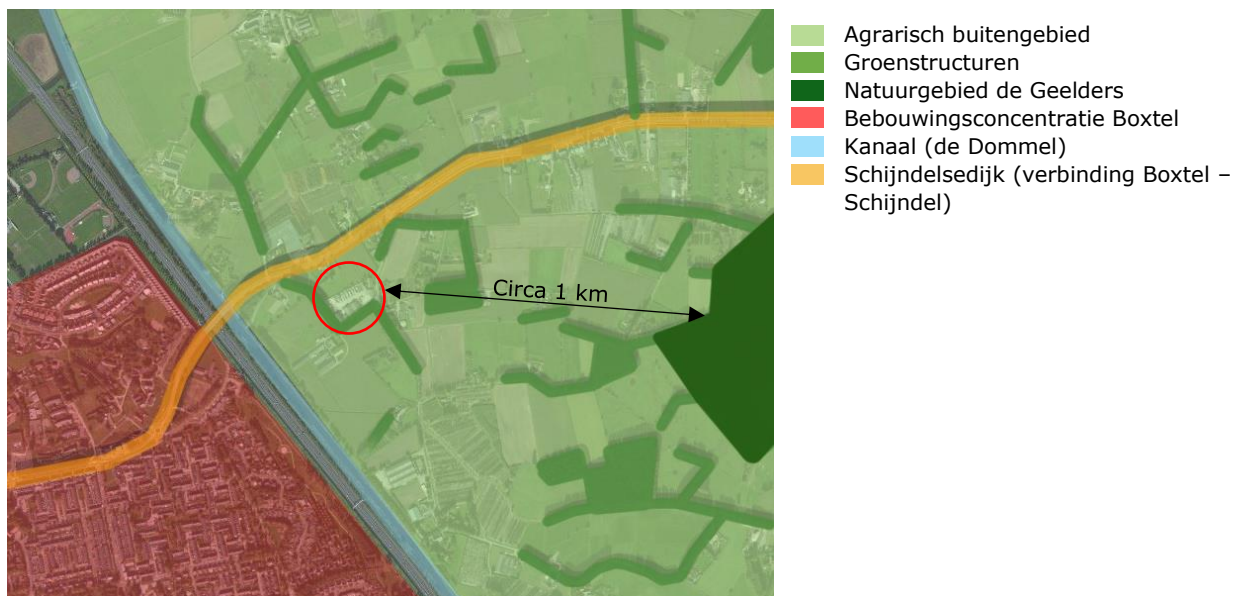
In dit hoofdstuk wordt verantwoord hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame en landschappelijke manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd. Voor het opstellen van de landschappelijke inpassing is gebruik gemaakt van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering voor initiatiefnemers in het buitengebied van Boxtel' en het document rondom kwaliteitsverbetering 'De ambitie van Boxtel'.

1.1 Analyse van de omgeving

Van Aarle Bouwmaterialen (handelend onder BPG Boxtel Hout en Bouwmaterialen) is gevestigd aan de Koppenhoefstraat 6 te Boxtel. Op onderstaande afbeelding is een analyse gemaakt van het omliggende landschap. Hierin is een zestal aanduidingen weergegeven die in grote lijnen het landschap typeren.

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Boxtel en wordt omringd door voornamelijk agrarische percelen. Aan de noordkant van de locatie bevindt zich een agrarisch perceel wat grenst aan de Schijndelsedijk. Dit is de verbindingroute tussen Boxtel en Schijndel. Ten oosten van de locatie aan de overzijde van de Koppenhoefstraat staat een tweetal woningen omringd door agrarische gronden. Ten zuiden van de locatie ligt een boerderij met agrarische percelen en aan de oostkant bevindt zich een agrarisch perceel met daarnaast de Dommel.

De zuid- en oostzijde grenzen aan De Vennekens, een asfaltweg welke overgaat in een zandweg. Deze weg wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Parallel aan deze straat staan aan weerszijde volwassen boomrijen in de vorm van Zomereik, Populier en Beuk. De groenstructuren in de omgeving worden voornamelijk gevormd door kleine bosschages, erfbeplanting en lijnvormige groenelementen. Op circa 1 kilometer van de locatie ligt het natuurgebied 'De Geelders'.



Afbeelding 2. Analyse van het omliggende landschap.

Handreiking kwaliteitsverbetering Boxtel

Vanuit de handreiking kwaliteitsverbetering Boxtel is het perceel aan de Koppenhoefstraat 6 gelegen in het landschapstypen Kampenlandschap. Het Kampenlandschap kenmerkt zich door het kleinschalig landschap, onregelmatige verkaveling, kronkelige wegen, verspreide bebouwing met erfbeplanting, wegbeplanting, kavelgrensbeplanting en reliëf. In onderstaande afbeelding zijn landschapselementen opgenomen die voorkomen in het kampenlandschap. Daarnaast zijn de soorten genoemd die hiervoor gebruikt worden.

KAMPENLANDSCHAP

Boomsoorten op erven en in tuinen

Zomereik (*Quercus robur*)
(Le)linde (*Tilia europaea* 'Pallida')
Notenboom (*Juglans regia*)
Boomgaard of solitaire fruitboom

Hagen om erven en tuinen

Beuk (*Fagus sylvatica*)
Veldesdoorn (*Acer campestre*)
Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
Gemengde haag

Bomen in het landschap en langs wegen

Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
Populier (*Populus x canadensis* 'Marilandica')
Zomereik (*Quercus robur*)
Schietwilg (*Salix alba* 'Liempde')
Schietwilg geknot (*Salix alba*)

Geriefhoutbosjes

Schietwilg (*Salix alba* 'Liempde')
Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
Zwarte els (*Alnus glutinosa*)
Ruwe berk (*Betula pendula*)

Houtwallen en -singels op de hogere delen

Zomerreik (*Quercus robur*)
Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
Zomerlinde (*Tilia vulgaris*)
Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
Schietwilg (*Salix alba* 'Liempde')
Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
Hazelaar (*Corylus avellana*)
Veldesdoorn (*Acer campestre*)
Kornoelje (*Cornus sanguinea*)
Hondsroos (*Rosa canina*)
Vuilboom (*Rhamnus frangula*)
Gelderse roos (*Viburnum opulus*)

Beplanting in de beekdalen

Gewone es (*Fraxinus excelsior*)
Zwarte els (*Alnus glutinosa*)
Schietwilg (*Salix alba* 'Liempde')
Esdoorn (*Acer pseudoplatanus*)
Zoete kers (*Prunus avium*)
Zachte berk (*Betula pubescens*)
Gruuwe wilg (*Salix cinerea*)

Hagen in het landschap

Meidoorn (*Crataegus monogyna*)
Gemengde hagen
Vlechthagen

Afbeelding 3. Landschapselementen en soorten in het Kampenlandschap

Verordening Ruimte Noord-Brabant

Vanuit de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels opgesteld omtrent het ontwikkelen in het buitengebied. De locatie gelegen aan de Koppenhoefstraat 6 grenst aan een gebied dat aangeduid is als 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, als ook het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld met gebieden om de kernen te versterken én te verbinden.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Daarnaast is de Dommel aangeduid als ecologische verbindingszone.

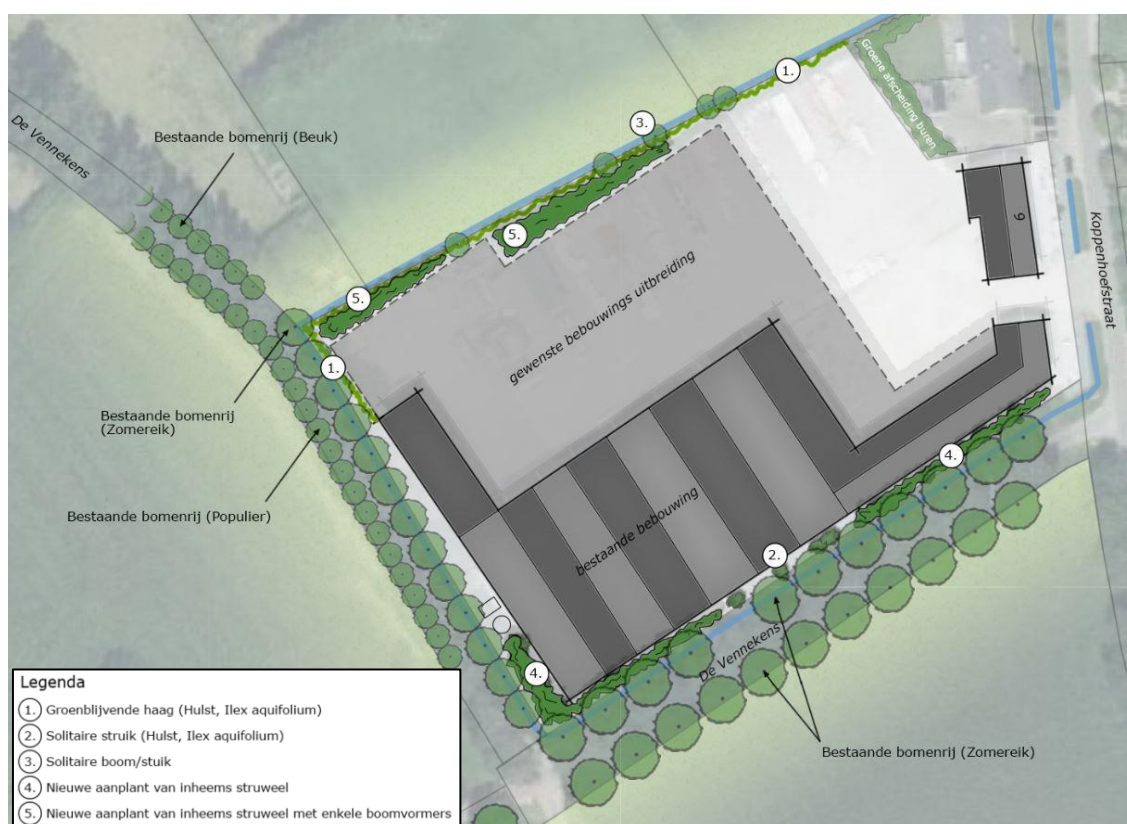


Afbeelding 4. Verordening Ruimte Noord-Brabant, natuur en landschap.

1.2 Toelichting landschappelijke inpassing

Het huidige terrein aan de Koppenhoefstraat 6 is voor een groot deel landschappelijk ingepast in zijn omgeving. Er is dan ook weinig ruimte op en rond het perceel om deze landschappelijke inpassing te versterken. Onderliggend rapport beschrijft de huidige situatie en de toevoegingen van de landschappelijke inpassing met een toelichting op het onderhoud van de elementen. In onderstaande afbeelding is de landschappelijke inpassing weergegeven.

Voor een overzichtstekening op schaal wordt verwezen naar bijlage 1.



Afbeelding 5. Landschappelijke inpassing Koppenhoefstraat 6, Boxtel.

De landschappelijke inpassing wordt aan de hand van de nummering uit voorgaande tekening toegelicht.

1. Groenblijvende haag (Hulst, *Ilex aquifolium*)

De noord- en een gedeelte van de westzijde van het perceel worden begrenst door een wintergroene haag. De soort die hiervoor is gebruikt is de gewone Hulst (*Ilex aquifolium*).

Aan de noordzijde staat de Hulst op de perceelsgrens met aangrenzend een sloot. Er is hier dan ook niet meer ruimte om te benutten voor een landschappelijke inpassing.

De Hulst zorgt voor een groene haag het gehele jaar door. Op deze manier wordt het zicht vanaf de Schijndelsedijk op het bedrijfsterrein voor een groot deel onttrokken.

Naast het onttrekken van het zicht heeft de Hulst meerdere functies zoals het tegen gaan van inbraak en als schuilplaats voor diverse diersoorten.



Afbeelding 7. Groenblijvende Hulsthaag parallel aan de noordgrens van het terrein.

2. Solitaire struiken (Hulst)

De zuidzijde van het perceel wordt begrenst door de Vennekens met aan weerszijde van de weg een laanbeplanting van Zomereiken. De strook tussen de bebouwing en de straat is een schaduwrijke plek waar is voorzien in de aanplant van solitaire Hulst struiken. Gezien de schaduwrijke plek en het geringe oppervlak is er aan de zuidgrens geen mogelijkheid om het geheel landschappelijk te versterken.



Afbeelding 8. Solitaire Hulst struiken op de zuidelijkste hoek van het terrein.



Afbeelding 9. De Vennekens met parallel aan weerszijde van de weg Zomereiken.

3. Solitaire boom/stuik

De noordgrens van de locatie wordt begrenst door een sloot met op het perceel van het bedrijf een Hulsthaag. Deze haag wordt op verschillende plaatsen versterkt door een solitaire heester of boom. Het gaat hier om inheemse soorten zoals het Krentenboompje en de zwarte Els.



Afbeelding 10. Koppenhoefstraat 6 gezien vanaf de Schijndelsedijk.

4. Aanplant van inheems struweel

Aan de zuid- en noordzijde van het perceel wordt voorzien in de aanplant van inheems struweel rondom de bebouwing. Dit struweel bestaat uit inheems bosplantsoen (soorten zoals Hazelaar, Hondсроos, Vlier, Meidoorn en Gelderse roos) en aan de noordzijde aangevuld met enkele boomvormers zoals Zomereik of Populier. Het gaat in het totaal over een oppervlak van circa 1080 vierkante meter struweel. Het struweel biedt ruimte voor allerlei fauna om in te schuilen, te foerageren of te huisvesten. Naast de ecologische waarde zorgt het ook voor een visuele afscheiding tussen het bedrijven terrein en de omliggende omgeving.



Afbeelding 11. Bestaande situatie (boven) en gewenste situatie met uitbouw en inpassing (onder)

1.3 Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

In het gemeentelijk beleid voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering is geregeld voor welke ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is en verder bevat deze regeling een methodiek om in een concreet geval de aard en omvang van de verschuldigde bijdrage vast te stellen.

De regeling onderscheidt drie categorieën ontwikkelingen. Het vergroten van de bebouwingsmogelijkheden van een in het buitengebied gevestigd agrarisch bedrijf valt onder categorie 3. Dat wil zeggen dat de tegenprestatie ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitsverbetering is bepaald op 20 of 25% van de grondwaardevermeerdering. Het percentage van 20 geldt voor primair agrarisch gebied terwijl het percentage van 25 geldt voor gebieden met waarden. Het betreft hier een gebied zonder bijzondere waarden zodat de bijdrage 20% is van de waardevermeerdering.

De waardevermeerdering bij uitbreiding van bebouwing van een niet-agrarische bedrijf is forfaitair vastgesteld op € 35,-- per m², zodat de investeringsbijdrage in dit geval € 7,-- per m² is. Er wordt een uitbreiding toegestaan van 4.500 m² zodat de investeringsbijdrage € 31.500,- bedraagt.

Deze investeringsbijdrage kan op twee manieren plaatsvinden. De keuze is aan de initiatiefnemer om de kwaliteitsverbetering te realiseren in de omgeving van de ontwikkellocatie of het bedrag te storten in een landschapsfonds.

1. Initiatiefnemer investeert zelf in de kwaliteitsverbetering in de buurt van de ontwikkeling. In een uitgewerkt plan toont de initiatiefnemer aan op welke wijze de investering in kwaliteitsverbetering een aantoonbare meerwaarde heeft voor de waarden in het buitengebied. Het is van belang dat in de buurt van de ontwikkeling wordt gekeken op welke manier deze aantoonbare meerwaarde gerealiseerd kan worden. Als de initiatiefnemer ervoor kiest om zelf te investeren in kwaliteitsverbetering, blijft de initiatiefnemer ook zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering.

2. Initiatiefnemer stort de bijdrage kwaliteitsverbetering in een landschapsfonds. Voor zover geen (volledige) compensatie in 'natura' plaatsvindt, kan de initiatiefnemer ervoor kiezen om het compensatiebedrag te storten in het gemeentelijk 'landschapsfonds'. In dit geval neemt de gemeente de verantwoordelijkheid voor de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering over van de initiatiefnemer. De middelen die zodoende in dit fonds komen, worden aangewend voor gemeentelijke projecten voor de aanleg of herstel van landschappelijke beplantingen, natuurbouwprojecten, e.d. Vanuit juridisch oogpunt wordt vanuit de betreffende ontwikkeling benoemd welk gemeentelijk project wordt aangewend voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Daarbij wordt zoveel mogelijk gekozen voor projecten in de nabij van de ontwikkellocatie, zodat er een directe koppeling is te leggen.

Het landschappelijk inpassingsplan bestaat uit de aanleg en het onderhoud van de landschappelijke inpassing. Voor de instandhouding van de landschappelijke inpassing dient er onderhoud plaats te vinden. In onderstaande tabellen is een indicatie inzichtelijk gemaakt van de kosten van de aanleg en het onderhoud voor de komende 10 jaar. Omdat er in de regeling van de gemeente Boxtel geen normbedragen voor onderhoud worden benoemd is er gebruik gemaakt van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode'.

Tabel 2. Berekening van de aanplantkosten

Boomvormers

Nederlandse naam	wetenschappelijke naam	aantal	maat	kosten per st.	kosten totaal
Zomereik	Quercus robur	3	14-16	€ 91,00	€ 273,00
Populier	Populus x canescens	2	14-16	€ 91,00	€ 182,00

€ 455,00

Bosplantsoen

nederlandse naam	wetenschappelijke naam	%	aantal m ²	kosten per st.	kosten totaal*
Gelderse roos	Viburnum opulus	25	270	€ 1,58	€ 213,30
Zwarte vlier	Sambucus nigra	20	216	€ 1,58	€ 170,64
Meidoorn	Crataegus laevigata	20	216	€ 1,58	€ 170,64
Hazelaar	Corylus avellana	20	216	€ 1,58	€ 170,64
Hondsroos	Rosa canina	15	162	€ 1,58	€ 127,98

€ 853,20

Totale oppervlakte aan te leggen bosplantsoen 1080 m²

Kosten aanleggen bosplantsoen per stuk € 1,58

Totale kosten aanleggen bosplantsoen € 853,20

Totale kosten aanleggen boomvormers € 455,00

Totale aanleg kosten landschappelijk inpassingsplan € 1.308,20

Tabel 3. Berekening van de onderhoudskosten gedurende 10 jaar.

Boomvormers

Nederlandse naam	wetenschappelijke naam	aantal	normkosten	kosten per 10 jaar
Zomereik	Quercus robur	3	€ 55,40	€ 166,20
Populier	Populus x canadenses	2	€ 55,40	€ 110,80
				€ 277,00

Hagen

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	aantal meter	kosten per m	kosten per 10 jaar
Gewone Hulst	Ilex aquifolium	150	€ 11,70	€ 1.755,00
				€ 1.755,00

Bosplantsoen

Nederlandse naam	wetenschappelijke naam	%	aantal m ²	normkosten	kosten totaal
Gelderse roos	Viburnum opulus	25	270	€ 1,16	€ 313,20
Zwarte vlier	Sambucus nigra	20	216	€ 1,16	€ 250,56
Meidoorn	Crataegus laevigata	20	216	€ 1,16	€ 250,56
Hazelaar	Corylus avellana	20	216	€ 1,16	€ 250,56
Hondsroos	Rosa canina	15	162	€ 1,16	€ 187,92
				€ 1.252,80	

Totaal beheerkosten 10 jaar

€ 3.284,80

Conclusie

De uitbreiding van de bebouwing aan de Koppenhoefstraat zorgt ervoor dat de locatie landschappelijk ingepast dient te worden. Naast de landschappelijke inpassing wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap gevraagd. Omdat er op desbetreffende locatie onvoldoende ruimte is zal deze elders plaats moeten vinden. In onderstaande tabel staan de uitgangspunten van de kwaliteitsverbetering van het landschap benoemd.

Betreft	Investering
Onderhoud en aanleg van de landschappelijke inpassing	Circa € 4.600
Investering in kwaliteitsverbetering in de directe omgeving van de Koppenhoefstraat (eerst overleg bij gemeente over de mogelijkheden).	Aanleg + onderhoud + eventuele grondwaardevermindering
Storting van een financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.	Eventueel restbedrag
Totaal te investeren bijdrage	€ 31.500

De voorkeur gaat ernaar uit om de gehele investering, welke overblijft (€ 31.500), in te zetten nabij de Koppenhoefstraat.



Bijlage 1. Landschappelijke inpassing

Bijlage 1. Landschappelijk inpassingsplan



Legenda

- 1. Groenblijvende haag (Hulst, Ilex aquifolium)
- 2. Solitaire struiken handhaven (Hulst, Ilex aquifolium)
- 3. Solitaire boom/stuik
- 4. Nieuwe aanplant van inheems struweel
- 5. Nieuwe aanplant van inheems struweel met enkele boomvormers

Betreft	Landschappelijke inpassing		
Locatie	Koppenhoefstraat 6		
Plaats	Boxtel		
Figuur	Ligging locatie met landschappelijke inpassing		
Bestand	P:\PROJECTEN\Sint-Oedenrode\Rijtweg 14\Landschappelijke inpassing\Tekeningen\AutoCad\Rijtweg 14		
Bijlage	1	Versie	2
Project	20161457-2	Datum	20-03-2018
Getekend	KvH	Gewijzigd	
Formaat	A3	Schaal	1:1000



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24, 5482 TG Schijndel
T 073-5477253 - E info@milon.nl

AAN DEZE TEKENING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND