Notitie Landschappelijke inpassing
Oosterhoutseweg 24 Raamsdonksveer

Datum: 18 mei 2015
Auteur: Ir. C.C.F. Mureau

Inleiding
DIJK stad en land heeft een analyse opgesteld voor de landschappelijke inpassing van de locatie Oosterhoutseweg 24 in Raamsdonksveer. De voorgestelde landschappelijke inpassing is opgenomen in de rapportage van 2 augustus 2014 met kenmerk DSLohwrdv-01 en vormt het uitgangspunt voor de landschappelijke inpassing die noodzakelijk is om de locatie met een gewijzigde bestemming op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening.

De voorliggende notitie beschrijft de zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied aan de Oosterhoutseweg 24, zoals deze op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid gerealiseerd zal worden.

Beleid
Hoofdstuk 2 van de provinciale Verordening ruimte geeft de regels weer voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en toepassing geven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De bedoelde verbetering kan mede betreffen het slopen van bebouwing, de landschappelijke inpassing van bebouwing of het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur.

Op basis van de provinciale 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' worden mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied ingedeeld in categorie 1, 2 of 3. Het voorliggende initiatief, dat voorziet in het wijzigen van de vigerende agrarische bestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming, valt in categorie 3. Ontwikkelingen in categorie 3 betreffen ruimtelijke ontwikkelingen die een grote invloed kunnen hebben op het landschap en waarbij sprake is van een significante verruiming van de bouwmogelijkheden.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 3 wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De exacte omvang van deze noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling berekend. Voor ieder type ruimtelijke ontwikkeling is een minimale basisinspanning vereist, die moet worden omgezet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om te komen tot een voor iedereen gelijke berekening tot kwaliteitsverbetering, is in het Regionaal Ruimtelijk overleg afgesproken dat bij uitbreiding van de bestemming 20% van de waardevermeerdering van de grond moet worden ingezet voor verbetering van het landschap.

Het gemeentelijk beleid sluit aan bij het provinciaal beleid, zoals dat is opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Gemeente Geertruidenberg stelt geen aanvullende eisen aan de landschappelijke inpassing.

Landschappelijke inpassing
Uitgangspunt bij de zorgvuldige landschappelijke inpassing vormt de rapportage van DIJK stad en land van 2 augustus 2014. In deze rapportage wordt een omschrijving gegeven van de vier zijden van de bedrijfslocatie en is voor elke zijde een voorstel opgenomen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

In de praktijk is het realiseren van landschappelijke inpassing aan de noordzijde en de oostzijde niet mogelijk. De oostzijde is gelegen langs de Oosterhoutseweg en vormt de entree naar de bedrijfslocatie. De gronden waarop de landschappelijke inpassing is voorzien, zijn in eigendom van gemeente Geertruidenberg. De initiatiefnemer heeft deze gronden al geruime tijd in gebruik, maar kan deze formeel niet inzetten ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer heeft bij gemeente Geertruidenberg het verzoek gedaan de betreffende gronden te kunnen verwerven.

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de statische opslag van caravans, campers en dergelijke. Deze statische opslag is op basis van het overgangsrecht legaal aanwezig en wordt in de nieuwe situatie gehandhaafd. Hierdoor ontbreekt de fysieke ruimte om aan de noordzijde groenelementen toe te voegen ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De bestaande groenstructuur wordt in de nieuwe situatie gehandhaafd. De initiatiefnemer heeft aangegeven bereid te zijn de statische opslag te verplaatsen naar het perceelsgedeelte gelegen achter (ten westen van) de bedrijfsgebouwen. De statische opslag wordt dan aan het zicht onttrokken en er ontstaat ruimte voor landschappelijke inpassing aan de noordzijde. Het verplaatsen van de statische opslag maakt vooralsnog geen onderdeel uit van de planvorming.

Aan de zuidzijde en de westzijde vindt de landschappelijke inpassing plaats, zoals opgenomen in de rapportage van DIJK stad en land. Aan de zuidzijde wordt een strook van 100 meter lang en 12 meter breed ingericht als bloesemstruweel en bloemrijke akkerrand. Aan de westzijde wordt over een lengte van 70 meter een 3 meter brede weelderige haag aangelegd.

De totale oppervlakte die wordt ingezet voor de zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfslocatie bedraagt 1.410 m2. Afbeelding 1 geeft de wijze van inpassing weer. Het eindbeeld dat met de inrichting en het beheer wordt nagestreefd, is opgenomen in de rapportage van DIJK stad en land.

Berekening kwaliteitsverbetering
Voor de voorgenomen ontwikkeling en bijbehorende landschappelijke inpassing is een economische berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Deze berekening is in bijlage 1 weergegeven. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de waardevermeerdering ten gevolge van het initiatief € 89.335 bedraagt. Hieruit volgt een investering op basis van redelijkheid (20%) van € 17.867. De totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering bedragen € 19.392. De investeringskosten bestaan uit kosten voor aanleg en onderhoud van de gemengde weelderige haag, het bloesemstruweel en de bloemrijke akkerrand. Er is sprake van extra kwaliteitswinst, met een berekende waarde van € 1.525.

Waarborgen landschappelijke inpassing
De realisatie van de zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt financieel, juridisch en feitelijk verzekerd, door deze op te nemen op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing wordt eveneens in de planregels vastgelegd.

Afbeelding 1: Landschappelijke inpassing

Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering

Oosterhoutseweg 24 te Raamsdonksveer datum: 18 mei 2015

Waardevermeerdering

			ha		
Bouwvlak bestaand			0,3000		
Bestemmingsvlak bestaand			0,3000		
Bouwvlak nieuw			0,2000		
Bestemmingsvlak nieuw			0,5000		
	€ per ha		ha		
Waarde bestaand bouwvlak	250.000	x	0,3000	=	75000
Hogere waarde ivm detailhandel	P.M.	x	0,3000	=	P.M.
Waarde cultuurgrond	70.000	x	0,3410	=	23870
Waarde nieuw bouwvlak	750.000	x	0,2000	=	150000
Waarde nieuw bestemmingsvlak	125.000	x	0,3000	=	37500
Waarde groenelementen	5.000	x	0,1410	=	705
Waardevermeerdering					€ 89.335,00

Investering

Investering op basis van redelijkheid	20%	x	89335	=	€ 17.867,00	-->	€ 17.867,00

Kosten beplanting/ groenelement

A. Gemengde weelderige haag (west 210 m2)							
Plantmateriaal	m²		st / m²		aantal		
	210		2		420		
20% meidoorn					84		
20% sleedoorn					84		
10% beuk					42		
10% wilde liguster					42		
10% hulst					42		
10% hondsroos					42		
10% vlier					42		
10% krent					42		
Totaal beplanting					420		
Kosten plantmateriaal	420	x	1,5	=	€ 630,00	-->	€ 630,00
	uren		€ / uur				
Verwijderen coniferen en stobben	16		70	=	€ 1.120,00		
Afvoeren coniferen en stobben					€ 750,00		
Spitten grond	2		70	=	€ 140,00		
Aanplant haag	15	x	35	=	€ 525,00	-->	€ 2.535,00
	uren		€ / uur				
Kosten onderhoud gemiddeld per jr	10	x	35	=	€ 350,00		
	€		kap.factor				
Onderhoud gekap. met factor 10	350	x	10	=	€ 3.500,00	-->	€ 3.500,00
							€ 6.665,00

B. Bloesemstruweel (zuid 600 m2)							
Plantmateriaal	m²		st / m²		aantal		
	600		0,4		240		
30% meidoorn					72		
20% sleedoorn					48		
10 % vlier					24		
10% spork					24		
5% wilde lijsterbes					12		
5% gewone aalbes					12		
5% hondsroos					12		
5% wilde roos					12		
5% rozebottel					12		
5% wilde liguster					12		
Totaal beplanting					240		
Kosten plantmateriaal	240	x	1,5	=	€ 360,00	-->	€ 360,00
	uren		€ / uur				
Grondwerk	4	x	70	=	€ 280,00		
Kosten aanplant	16	x	35	=	€ 560,00	-->	€ 840,00
	uren		€ / uur				
Kosten onderhoud gemiddeld per jr	20	x	35	=	€ 700,00		
	€		kap.factor				
Onderhoud gekap. met factor 10	700	x	10	=	€ 7.000,00	-->	€ 7.000,00
							€ 8.200,00

C. Bloemrijke akkerrand (zuid 600 m2)							
	m²						
	600						
	uren		€ / uur				
Grondwerk	4	x	70	=	€ 280,00		
Frezen toplaag	2	x	70	=	€ 140,00		
Inzaaien bloemenmengsel	1	x	70	=	€ 70,00	-->	€ 490,00
	st		€ / st				
Kosten zaaizaad	1,25	x	150	=	€ 187,50	-->	€ 187,50
	uren		€ / uur				
Onkruid pleksgewijs bestrijden	3	x	35	=	€ 105,00		
Maaien en afvoeren	4	x	70	=	€ 280,00		
	€		kap.factor				
Onderhoud gekap. met factor 10	385	x	10	=	€ 3.850,00	-->	€ 3.850,00
							€ 4.527,50

Totaal

Totale investeringskosten ten behoeve kwaliteitsverbetering	€ 19.392,50	
Investering op basis van redelijkheid	€ 17.867,00	-/-
Extra kwaliteitswinst	€ 1.525,50	