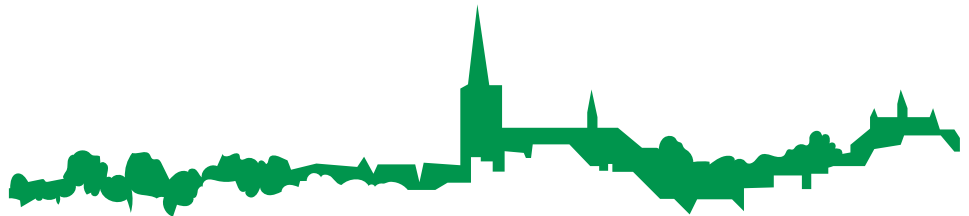


BIJLAGE 1: LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

SATELLIET MEUBELEN, VIJF EIKEN 5, RIJEN

ORDITO.NL





LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN - SATELLIET MEUBELEN- VIJF EIKEN 5 - RIJEN GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Planstatus

Datum

Plan identificatie

Auteur(s)

04 -04 - 2023

nvt

Cristian van Kuijk



Ordito b.v.

Postbus 94

5126 ZH

Gilze

E

T

I

KVK

info@ordito.nl

0161 801 022

www.ordito.nl

54811554

Inhoud

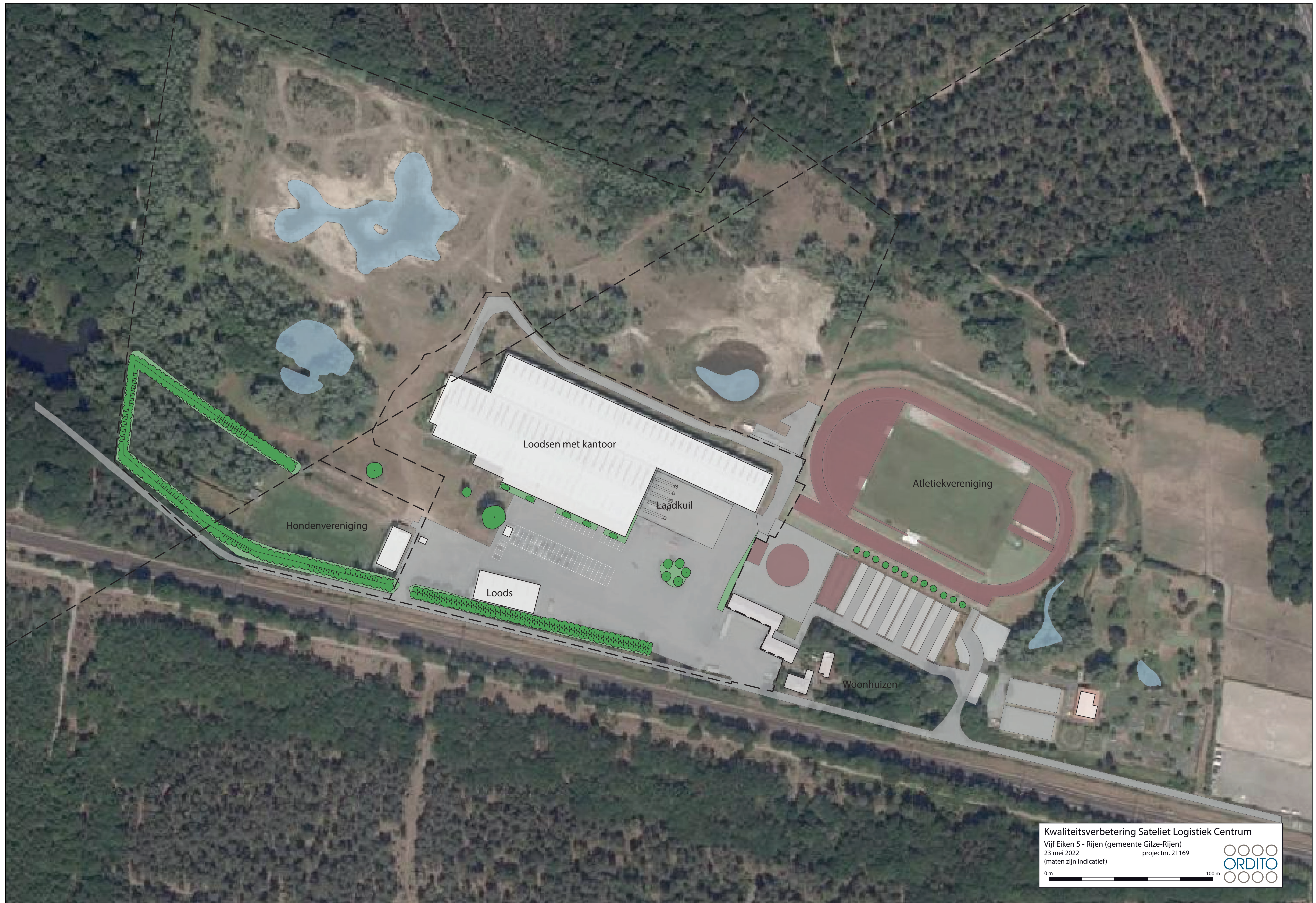
1. Inleiding	2
2. Bestaande situatie	3
3. Uitbreiding bedrijfsbebouwing.....	4
4. Landschappelijke inpassing	5
5. Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap	6
6. Investing aanleg en beheer landschapselementen.....	7

1. Inleiding

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar beleidstukken het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit is voor de gemeente Gilze en Rijen nader uitgewerkt in het regionale kwaliteitskader Hart van Brabant.

De gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van Satelliet aan de Vijf Eikenweg 5 in Rijen wordt volgens het regionale kwaliteitskader gezien als een categorie 3 ontwikkeling. Dit betekent dat er een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan moet worden die gelijk is aan 20% van de waardeverhoging van de gronden.

Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In deze rapportage is het landschappelijke inpassingsplan nader uitgewerkt. Daarnaast is ingegaan op de berekening van de kwaliteitsverbetering en de fysieke maatregelen.



2. Bestaande situatie

Het logistiek centrum van Satelliet ligt in het buitengebied ten westen van de kern Rijen en grenst aan het bosgebied van de Boswachterij Dorst. In dit bosgebied liggen meerdere voormalige leemputten, waaruit de leem voor de steenfabriek werd gewonnen.

Boswachterij Dorst bestaat uit onregelmatige, rechthoekige percelen met oudere dennen en sparren, wallen met ouder hakhout. De beplanting bestaat uit grove den, Amerikaanse eik, beuk, douglasspar, zomereik, robinia, zwarte den, ruwe berk, boswilg, schietwilg, grauwe wilg, zoete kers, hazelaar, appel, Hollandse linde en Salomonszegel en dateert voornamelijk uit 1850-1904 en deels na 1904.

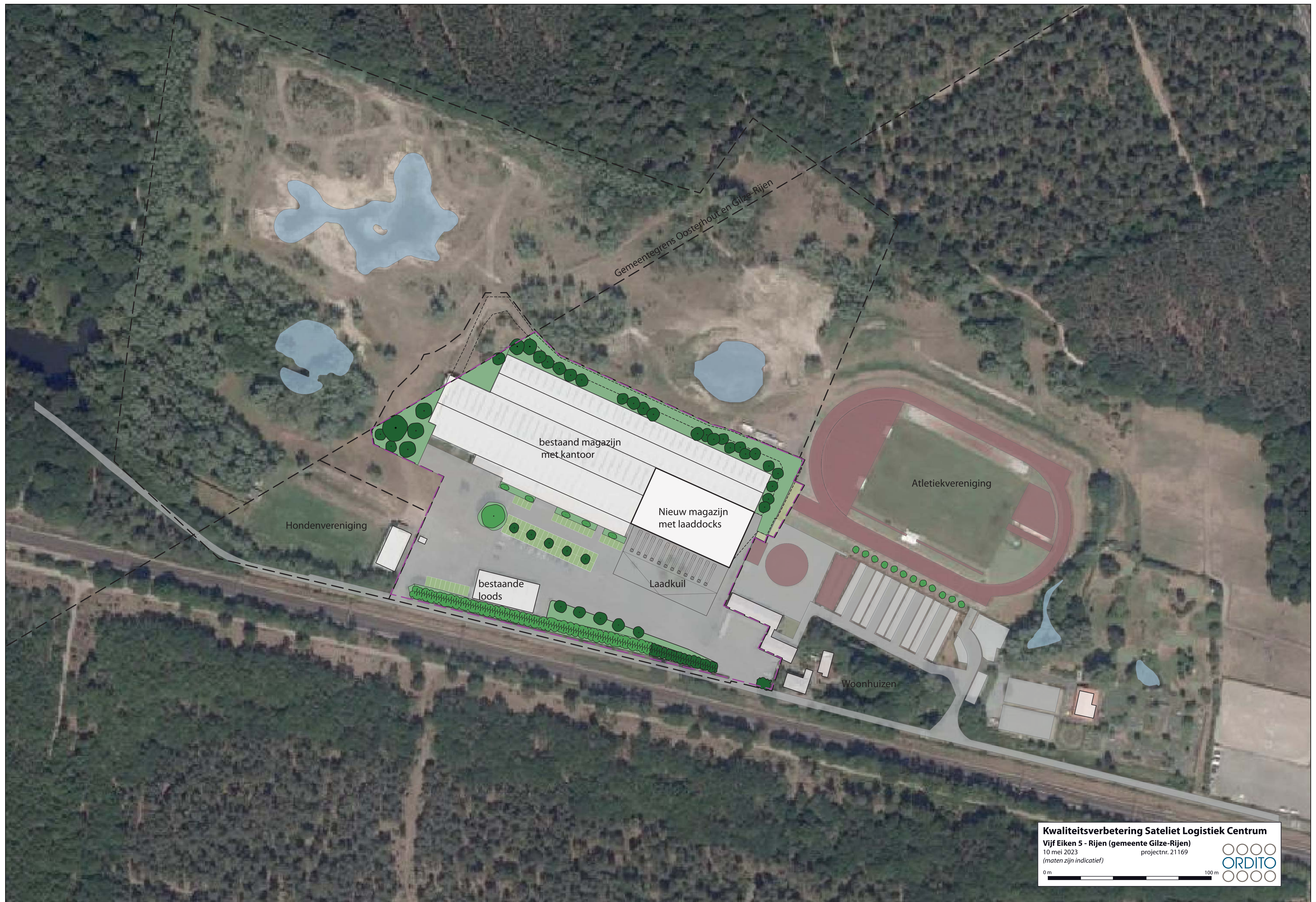


Uitsnede topografische kaart uit 1925 met de steenbakkerij duidelijk zichtbaar

In 2000 opende Satelliet Meubelen haar Logistiek Centrum in Rijen op het terrein waar voorheen 'Steenfabriek De Vijf Eiken' was gevestigd. De steenfabriek is in 1871 is opgericht en in 1999 gesloopt. Ten oosten van

het plangebied bevinden zich de voormalige fabriekswoning en enkele fabrieksgebouwen (Vijf Eiken 6-7-8).

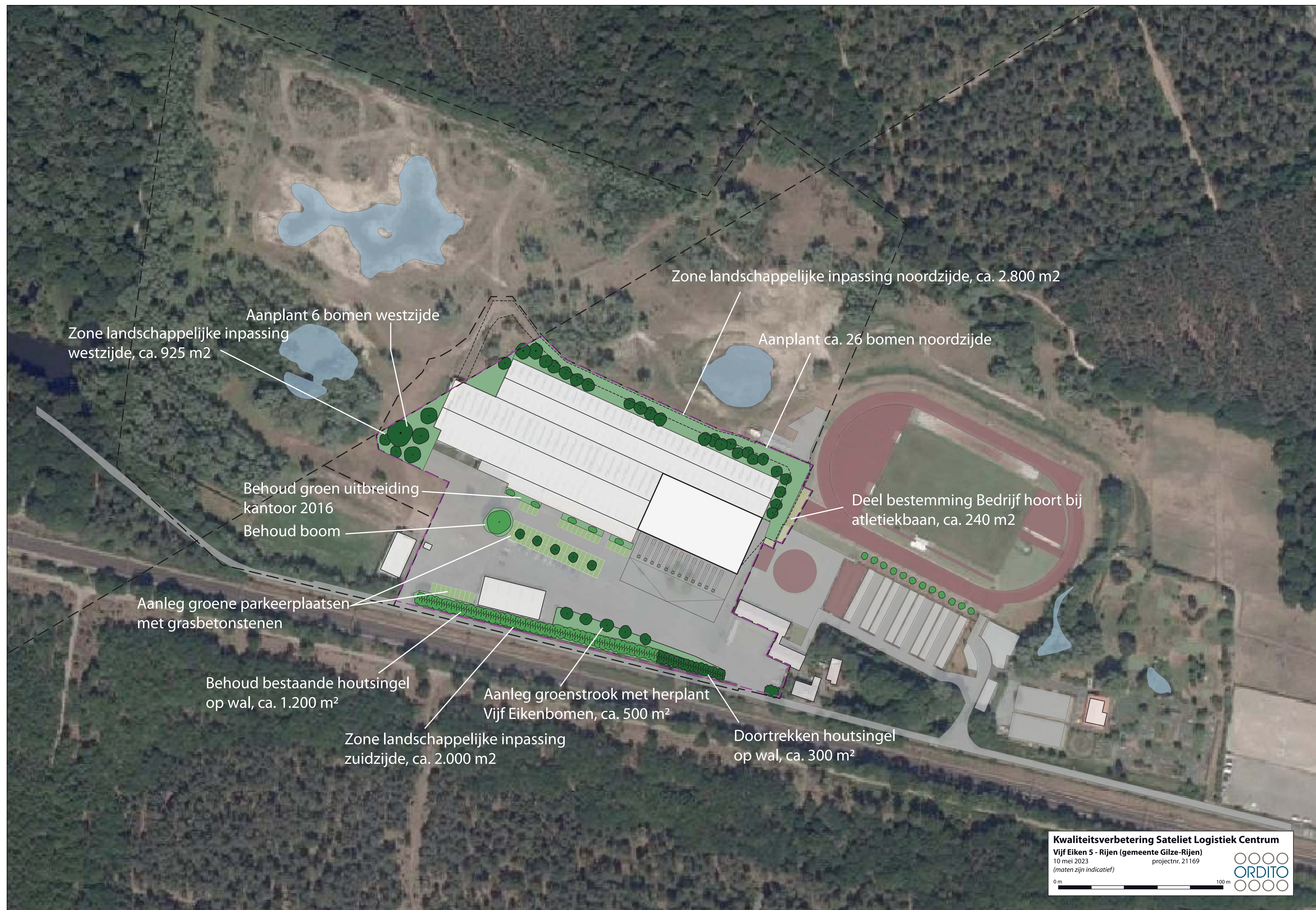
Het bedrijfsperceel met een totale oppervlakte van ca. 34.725 m² wordt aan de zuidzijde begrensd door de weg Vijf Eiken welke parallel loopt met de spoorlijn Breda-Rijen. Achter de spoorlijn ligt een bosgebied. Ten oosten van het distributiecentrum bevindt zich het sportterrein van atletiekvereniging Spiridon met een atletiekbaan en een clubgebouw. Tevens ligt hier een woning. Ten zuidwesten van het logistiek centrum ligt het terrein van een hondenclub. Ter hoogte van de kruising Vijf Eiken/Oosterhoutseweg is een manege en horecabedrijf 'De Vijf Eiken' gevestigd. Tot slot wordt het bedrijfsterrein aan de noord- en westzijde begrensd door het bos- en natuurgebied 'Boswachterij Dorst'.



3. Uitbreiding bedrijfsbebouwing

De huidige vergunde bebouwing betreft na de uitbreiding van het kantoor in 2016 een oppervlakte van 11.247,4 m².

Het huidige ruimtelijk plan betreft de uitbreiding van het magazijn door het bebouwen van de huidige laadkuil. Hier worden een extra magazijn en laaddocks gerealiseerd met een oppervlakte van ca. 2.550 m². Om enige flexibiliteit bij de uitwerking van de definitieve bouwplannen te behouden wordt uitgegaan van een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van 3.000 m².



4. Landschappelijke inpassing

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In dit landschappelijk inpassingsplan zijn de bestaande en nieuwe maatregelen voor de landschappelijke inpassing opgenomen:

Zuidzijde

- Planologisch vastleggen bestaande houtsingel op wal, ca. 1.200 m²;
- Doortrekken houtsingel op wal aan zuidoostzijde, ca. 300 m²; toe te passen soorten: Hazelaar (25%), Meidoorn (25%), Hondсроos (25%), Gewone es (15%), Boswilg (10%).
- Aanleg groenstrook met bloemrijk grasland en herplant 5 eikenbomen, ca. 500 m²; toe te passen soorten: Magriet, Knoopkruid, Gewone rolklaver, Gewoon duizendblad, St. Janskruid, Witte klaver, Timoethee, Kropaar, Beemdlangbloem.

Noordzijde

- Aanleg afschermdende landschappelijke groenzone met bloemrijk grasland: minimaal 5 meter breed, ca. 2.800 m²; toe te passen soorten: Magriet, Knoopkruid, Gewone rolklaver, Gewoon duizendblad, St. Janskruid, Witte klaver, Timoethee, Kropaar, Beemdlangbloem.
- Aanplant ca. 26 bomen in groenzone: toe te passen soorten zijn zomereik, wintereik, zomerlinde, winterlinde, beuk en berk;
- Klein gedeelte bestemming Bedrijf is onderdeel van de atletiekbaan. Dit gedeelte van ca. 240 m² zal de bestemming Sport krijgen;
- Het bestaande pad blijft behouden vanwege toegankelijkheid noordzijde loods voor onderhoud en calamiteiten. Tevens voor incidentele toegang naar de roldeur aan de achterzijde.

Westzijde

- Aanleg afschermdende landschappelijke groenzone met bloemrijk grasland: ca. 925 m²; toe te passen soorten: Magriet, Knoopkruid, Gewone rolklaver, Gewoon duizendblad, St. Janskruid, Witte klaver, Timoethee, Kropaar, Beemdlangbloem.
- Aanplant ca. 6 bomen in groenzone: toe te passen soorten zijn zomereik, wintereik, zomerlinde, winterlinde, beuk en berk;

Bestaande groenzone kantoor

- Aan de voorzijde van het kantoor is in 2016 een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van 434 m² gerealiseerd. Deze groenstrook wordt in dit nieuwe bestemmingsplan planologisch vastgelegd en telt niet mee voor de huidige uitbreiding van de bebouwing;

De landschappelijke inpassing is op de verbeelding voorzien van de bestemming “Groen – Landschappelijke inpassing” met een oppervlakte van ca. 5.000 m². Deze gronden hadden voorheen de bestemming “Bedrijf”.

In de planregels is door middel van een voorwaardelijke verplichting het landschappelijk inpassingsplan juridisch geborgd.

5. Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Uitgangsunten

Voor grond op bedrijventerrein De Haansberg in Rijen bedraagt de grondprijs € 150,- (2022) per vierkante meter. Dit betreft gronden die grotendeels bebouwd kunnen worden. Deze grondprijs is ook als uitgangspunten genomen voor het terrein van Satelliet in Rijen.

In het specifieke geval van Satelliet aan Vijf Eiken 5 wordt onbebouwde bedrijfsgrond omgezet naar bebouwde bedrijfsgrond. In de regel wordt voor bedrijfsgronden buiten het bouwvlak de helft van de grondwaarde van bedrijfsgronden binnen het bouwvlak gerekend. De waardevermeerdering van het omzetten van onbebouwde naar bebouwde bedrijfsgrond bedraagt dus € 75,-.

Deze systematiek is ook toegepast bij de ruimtelijke procedure voor de uitbreiding van de kantoorruimte in 2016.

Berekening waardevermeerdering/waardevermindering kwaliteitsverbetering van het landschap			
Huidige situatie			
	<i>Oppervlakte (m2)</i>	<i>Prijs per m2</i>	<i>Waarde</i>
Perceel	34.725		
Bebouwde bedrijfsgrond	11.247	€ 150,-	€ 1.687.050,-
Onbebouwde bedrijfsgrond	23.044	€ 75,-	€ 1.728.300,-
Groen (voorzijde kantoor)	434	€ 1,-	€ 434,-
Subtotaal			€ 3.415.784,-
Nieuwe situatie			
Perceel	34.725		
Bebouwde bedrijfsgrond	11.247 + 3.000 = 14.247	€ 150,-	€ 2.137.050,-
Onbebouwde bedrijfsgrond	14.879	€ 75,-	€ 1.115.925,-
Groen	434 + 4.925 = 5.359	€ 1,-	€ 5.359,-
Sport	240	€ 25,-	€ 6.000,-
Subtotaal			€ 3.258.334,-
Waardevermindering			€ 157.450,-

Als gevolg van de nieuwe ontwikkeling van het bedrijf gecombineerd met de landschappelijke inpassing is sprake van een waardevermindering van € 157.450,-.

6. Investering aanleg en beheer landschapselementen

In het kader van het landschappelijk inpassingsplan worden daarnaast de volgende investeringen in de aanleg en beheer van landschapselementen gedaan (op basis STILA):

Daarnaast wordt er een investering gedaan van minimaal € 9.800,86 voor de aanleg en beheer van landschapselementen.

De conclusie is dat voldaan wordt aan de provinciale regelgeving voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Investering aanleg en beheer landschapselementen						
<i>Aanleg en beheer landschapselementen</i>						
	<i>Oppervlakte (m2)</i>	<i>Kosten aanleg, norm per eenheid</i>	<i>Kosten aanleg</i>	<i>Kosten beheer 1 jaar, norm per eenheid</i>	<i>Kosten beheer 6 jaar</i>	<i>Investering</i>
Bestaande houtsingel, planologisch vast te leggen als Groen – Landschappelijke inpassing	1.200 m2 (64 planten per are: 768 planten)	-	-	€ 1.775,02 / ha/jr	€ 1.278,-	€ € 1.278,-
Nieuwe houtsingel	300 m2 (64 planten per are: 192 planten)	€ 1,87/stuk	€ 359,04	€ 1775,02 / ha/jr	€ 319,50	€ 678,54
Solitaire bomen	Ca. 37 stuks	€ 72,74 /stuk	€ 2.691,38	€ 65,52 / boom	€ 1.454,54	€ 4.145,92
Bloemrijk grasland: aanschaf en inzaaien graskruidmengsel	4.225 m2	€ 1.516,67/ha	€ 640,79	€ 1.206,16/ha/jr	€ 3.057,62	€ 3.698,40
Totaal						€ 9.800,86

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat als gevolg van de plannen en de landschappelijke inpassing sprake is van een waardevermindering van het perceel van € 157.450,-.