

ZICHT OP OPEN
POLDERGEBIED BEHOUDEN

BENADRUKKEN PERCEELSGRENS

NIEUW AAN TE
LEGGEN TUIN

OVERGANG LANDSCHAP BENADRUKKEN
DOOR REALISEREN HOUTWALLEN
AAN PERCEELSGRENZEN

REEDS AANGEPLANTE HOUTWAL
(AANVULLEN MET BOOMVORMERS)

BESTAANDE BEPLANTING
EERSTE POLDERWEG

NIEUWE LOODS

BESTAANDE LOODS

RECREATIEVENIER

ZONNEPANELEN

BESTAANDE HOUTWAL
NAASTGELEGEN PERCEEL

LAGE HOUTWAL
(STRUWEELBEPLANTING)

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

De landschappelijke inpassing van het beoogd initiatief aan de Eerste Polderweg 4 te Rosmalen wordt afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. Hierbij is aangesloten bij de Structuurvisie Stad tussen Stroom.

Huidige situatie

Onderhavige locatie is gelegen in een bebouwingscluster aan de rand van het kleinschalige zandlandschap, grenzend aan het open polderlandschap. Het zandlandschap kenmerkt zich door de kleinschaligheid met coulissen, gevormd door bospartijen, houtwallen en singels op perceelsgrenzen en bebouwingsclusters. Dit in tegenstelling tot het noordelijk gelegen polderlandschap, welke zich kenmerkt door de grootschalige kavels, open karakter en langgerekte wegen en sloten.

Landschappelijke inpassing

Naar aanleiding van bovenstaand is er gekozen om de overgang van de twee landschapstypen te benadrukken. Het perceel ter plaatse maakt onderdeel uit van de rand van het kleinschalig zandlandschap, de kenmerken van dit landschap worden dan ook behouden en versterkt.

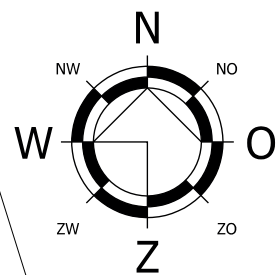
Om de overgang sterker te benadrukken worden voornamelijk de perceelsgrenzen voorzien van houtwallen/boomsingels. Deze zullen bestaan uit inheemse planten en bomen. Aan de noordzijde zal een houtwal gerealiseerd worden, welke ter plaatse van de nieuw te bouwen loods onderbroken wordt. Deze openingen zijn noodzakelijk om de vergezichten naar het open polderlandschap te behouden. De westzijde van het perceel, wordt voorzien van een bomenrij met struweelbeplanting welke haaks op de Kruisstraat het open landschap in steekt. Deze beplantingsstrook is reeds gevormd door een houtwal ter plaatse van het oostelijk gelegen perceel van derden. Tevens heeft de heer Timmermans onlangs in het verlengde hiervan, maar op eigen perceel, een haag van beplanting gerealiseerd (laagstam fruitbomen en coniferen). Deze zal worden aangevuld met inheemse boomvormers, zoals ruwe berken.

Vanuit het open poldergebied wordt het bedrijf als zichtpunt en als onderdeel van het zandlandschap versterkt door het realiseren van de beplanting, daar de overgang van de landschapstypen versterkt wordt.



Dorpsstraat 54 5113 TE ULICOTEN
Tel.: (013) 519 94 58 www.vandunadvies.nl
Fax: (013) 519 97 27 info@vandunadvies.nl

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN (SCHETSPLAN) 'EERSTE POLDERWEG 4 ROSMALEN'

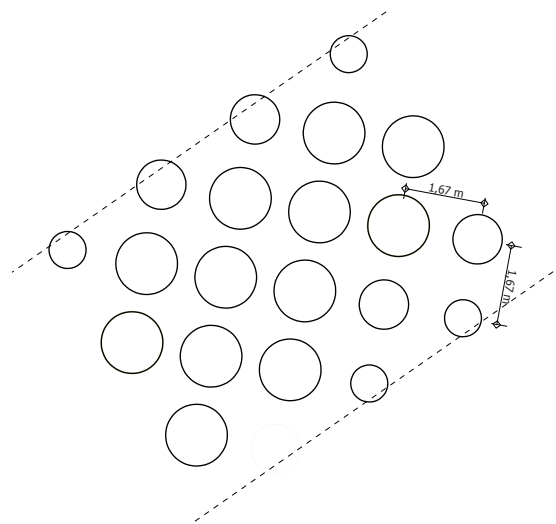


LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN
De landschappelijke inpassing van het beoogd initiatief aan de Eerste Polderweg 4 te Rosmalen wordt concreet gemaakt middels onderhavig beplantingsplan.

BEPLANTINGSPLAN

Samenstelling			
I	m²	st / m²	aantal
Zilverlinde 200-250 (<i>Tilia tomentosa</i>)			6
Wilde Kardinaalsmuts 80-100 (<i>Euonymus europaeus</i>)	200	0,36	72
II			
Tamme Kastanje 200-250 (<i>Castanea sativa</i>)			6
Wilde Kardinaalsmuts 80-100 (<i>Euonymus europaeus</i>)	200	0,36	72
III			
Ruwe berk 200-250 (<i>Betula pendula</i>)	150		7
IV			
Totaal	775	0,36	276
33% Vogelkers 80-100 (<i>Prunus padus</i>)			92
33% Rode kornoelje 80-100 (<i>Cornus sanguinea</i>)			92
33% Wilde Kardinaalsmuts 80-100 (<i>Euonymus europaeus</i>)			92

PLANTAFSTANDEN



LEGENDA

- Zilverlinde
- Tamme Kastanje
- Ruwe berk
- Struweelwal



Van Dun
Advies BV

Dorpsstraat 54
Tel.: (013) 519 94 58
Fax: (013) 519 97 27

5113 TE ULICOTEN
www.vandunadvies.nl
info@vandunadvies.nl

**Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap
conform 3.2 Verordening Ruimte voor de locatie:**

Eerste Polderweg 4 te Rosmalen

10 oktober 2014



Boschoven 5
5111 XG Baarle-Nassau

T: +31 (0)13 590 69 50
M: +31 (0)6 24 19 91 11

info@verschel.nl
www.verschel.nl

Waardevermeerdering door planologische wijziging

Waarde Bestaand	ha		
Opp Agrarisch Bedrijf	0,7800		
Opp Agrarisch onbebouwd	0,2775	+	
Opp bestaand:	1,0575		
Waarde Nieuw			
Opp Agrarisch onbebouwd (I+II)	0,0400		
Opp (Agrarisch hulp-)Bedrijf	0,9400		
Opp Groen (IV)	0,0775	+	
Opp bestaand:	1,0575		
Voor de waarde vermeerdering is uitgegaan van de systemathiek van de Verordening Ruimte op basis van een standaard forfait voor grondwaarden. Aangezien de betreffende gemeente geen uitgewerkte regeling hanteerd, is een aanname gemaakt voor deze standaard.			
Waarde bestaand	ha	€/ha	
Waarde Agrarisch Bedrijf	0,7800 x	250000 =	277800
Waarde Agrarisch (onbebouwd)	0,2775 x	50000 =	13875
Waarde totaal bestaand:			291675
Waarde nieuw	ha	€/ha	
Waarde Agrarisch (onbebouwd) (I+II)	0,0400 x	50000 =	2000
Waarde (Agrarisch hulp-)Bedrijf	0,9400 x	350000 =	329000
Waarde Groen (IV)	0,0775 x	10000 =	775
			331775
Waardevermeerdering	331775 -	291675 =	€ 40.100,00

Investerings

Investerings op basis van redelijkheid	20% x	€ 40.100,00 =	€ 8.020,00	-->	€ 8.020,00
--	-------	---------------	------------	-----	------------

Waardedaling ondergrond groenelement I+II+III

				opp in ha	
Opp groenelement I op Agrarisch onbebouwd				0,0200	
Opp groenelement II op Agrarisch onbebouwd				0,0200	
Opp groenelement III op Bedrijf				0,0150	+
Totale opp groenelementen				0,0550	
	ha	€/ha			
Waarde Agrarisch onb. (I+II)	0,0400 x	50000 =	2000		
Waarde Bedrijf (III)	0,0150 x	350000 =	5250		
Waarde Groenelementen (I+II+III)	0,0550 x	10000 =	550	-	
Waardevermindering ondergrond			6700	-->	€ 6.700,00

Kosten beplanting/ groenelementen o.b.v. normbedragen inrichting STIKA

Bosplantsoen					
				aantal	
Vogelkers 80-100 (Prunus Padus)				92	
Rode kornoelje 80-100 (Cornus arguinea)				92	
Wilde Kardinaalsmuts 80-100 (Euonymus europaeus)				492	+
Totaal bosplantsoen				676	
Kosten aanleg	st	€ / st			
Totaal bosplantsoen	676 x	1,58	=	€ 1.068,08	--> € 1.068,08
Kosten beheer 10 jaar	are	€ / are			
	6,76 x	71,90	=	€ 486,04	--> € 486,04 +
					€ 1.554,12

Solitaire bomen in houtwal					
				aantal	
Zilverlinde 200-250 (Tiliatomentosa)				6	
Tamme Kastanje 200-250 (Castanea sativa)				6	
Ruwe Berk 200-250 (Betula pendula)				7	
Aanleg	st	€ / st			
Zilverlinde (Tiliatomentosa)	6 x	60,62	= €	363,72	
Tamme Kastanje (Castanea sativa)	6 x	60,62	= €	363,72	
Ruwe Berk (Betula pendula)	7 x	60,62	= €	424,34	+
Totaal kosten aanleg solitaire bomen			€	1.151,78	--> € 1.151,78
Beheer	st	€ / st			
kosten beheer voor 10 jaar:	19 x €	33,40	= €	634,60	--> € 634,60 +
					€ 1.786,38

Totaal

Totale investeringskosten ten behoeve kwaliteitsverbetering	€ 10.040,50	
Benodigde investering ten behoeve van bedrijfsuitbreiding	€ 8.020,00	-/-
Extra kwaliteitswinst	€ 2.020,50	