



KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP & LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

EMPELSEWEG 32

ROSMALEN

croonenburo5



KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP & LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

EMPELSEWEG 32

ROSMALEN

VERSIE: IND01-0252860-01A
PROJECTNUMMER: 0252860

croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout NL
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht NL
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

Datum vrijgave

19-09-2017

Opsteller(s)

EvT

Projectleider

CS

Vrijgave

C8

INHOUDSOPGAVE

1. AANLEIDING EN DOEL	5
2. BENODIGDE KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP	7
3. BEOOGDE KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP	9
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING PLANGEBIED	11
5. BEPLANTING EN BEHEER	15



Plangebied Empelseweg 32

1. AANLEIDING EN DOEL

Aanleiding

In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte heeft de provincie het principe van 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Naast bovengenoemd principe is ook artikel 3.1 'bevordering ruimtelijke kwaliteit' van toepassing op het plangebied, omdat er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Om te voldoen aan artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening Ruimte is onderscheidt gemaakt in de reguliere inpassing van de ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie Noord-Brabant heeft in haar beleid aangegeven veel belang te hechten aan een goede landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. Om de inrichtings- en ontwerpqualität te verbeteren, dient hieraan in de planvoorbereiding nadrukkelijk aandacht te worden besteed. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient ingevolge de provinciale Verordening Ruimte bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en de naaste omgeving.

De eis dat de ontwikkeling bij dient te dragen aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit is vertaald in artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Uit dit artikel volgt dat de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten

van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Ten behoeve van het voorliggend initiatief vindt een bestemmingswijziging plaats. Conform het vigerende bestemmingsplan is op de locatie immers slechts één woning toegestaan. De woning op deze locatie wordt herbouwd. Daarnaast hebben de eigenaren grond afgestaan ten behoeve van het Kanaalpark en wordt de huidige erfbouw gesloopt. Op de locatie is een rode ontwikkeling mogelijk die bestaat uit vijf nieuwe woningen.

De kwaliteitsverbetering waarmee de bestemmingswijziging gepaard gaat is uitgewerkt in een inrichtingsplan voor het Kanaalpark. De locatie waarop de kwaliteitsverbetering plaats vindt, ligt buiten het projectgebied. De initiatiefnemer heeft hieromtrent afspraken met de gemeente 's-Hertogenbosch gemaakt, die worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Basis voor deze afspraken is het regionale afsprakenkader betreffende de kwaliteitsverbetering van het buitengebied aangevuld met het gemeentelijke beleid inzake woningbouw in het buitengebied. Het gemeentelijke beleid is vastgelegd in het collegebesluit van 21 mei 2013. In hoofdstuk 2 wordt de benodigde kwaliteitsverbetering berekend.

Landschappelijke inpassing

Naast de kwaliteitsverbetering van het landschap, die op een andere locatie plaatsvindt, is landschappelijke inpassing van het plangebied een vereiste. De landschappelijke inpassing van het plangebied is een eis, die aanvullend is op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Er wordt aansluiting gezocht bij het inrichtingsplan dat is opgesteld voor het Kanaalpark. De landschappelijke inpassing wordt in hoofdstuk 4 en 5 nader uitgewerkt.



Oppervlakte kavels

2. BENODIGDE KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

Uitgangspunten

- Landschappelijke inpassing plus een bijdrage van € 155.000 per kavel van 1000 m² en een woning van maximaal 1000 m³ inhoud;
- Indien de inhoud van de woning en/of oppervlakte van het perceel kleiner is, zal het bedrag evenredig lager worden, met dien verstande dat het minimum 600 m²/m³ zal zijn met een bijdrage van € 93.000.

Woningen	aantal nieuwe woningen	Bijdrage per nieuwe woning		Totale bijdrage	Opmerking	Totaal
		grond	inhoud			
A - 1 woning 1000 m ³ , perceel ca. 1000 m ²	1	€ 80.000	€ 75.000	€ 155.000		€ 155.000
B - 2 woningen, 712 m ³ , perceel ca. 800 m ² geen bijgebouwen	2	€ 64.000	€ 53.400	€ 234.800	korting i.v.m. bijgebouw inpandig	€ 204.118
C - 2 half-vrijstaande woningen, 712 m ³ , geschakeld, perceel ca. 1000 m ²	2	€ 80.000	€ 53.400	€ 266.800	korting i.v.m. half-vrijstaand en bijgebouw inpandig	€ 205.436
Totaal						€ 564.554



Locatie kwaliteitsverbetering van het landschap

3. BEOOGDE KWALITEITSINVESTERING VAN HET LANDSCHAP

De in verband met onderhavige ontwikkeling te realiseren wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving, wordt door de initiatiefnemers op de navolgende wijze financieel, juridisch en feitelijk verzekerd:

Bestaande bedrijfsgebouwen

De bestaande bedrijfsgebouwen (980 m²) worden afgebroken en het erf wordt gesaneerd. Blijkens een door Van der Vleuten Raadgevers uitgevoerde taxatie blijkt de waarde van de gebouwen € 100.000,00 bedragen en zijn de sloopkosten begroot op € 25.000,00. De totale sloopkosten bedragen hiermee 125.000,00.

Kwaliteitsverbetering buiten het plangebied

In verband met deze ontwikkeling zal tevens een extra oppervlakte van 5.13 hectare van de percelen kadastraal bekend als 's-Hertogenbosch, sectie U, nummers 136 (gedeeltelijk), 142 en 1338 (gedeeltelijk) bestemd worden tot 'Natuur'. Deze percelen zijn eigendom van de gemeente 's-Hertogenbosch. Partijen constateren dat deze gronden thans een waarde hebben van €513.000,00. Als gevolg van de planologische maatregel daalt de waarde van deze gronden tot €51.300,00. Op nevenstaande pagina is deze locatie weergegeven.

De initiatiefnemers verklaren de waardedaling van deze gronden aan de gemeente 's-Hertogenbosch als eigenaar van deze gronden te vergoeden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is een bedrag van € 461.700,00

Totale investering

Sloopkosten:	€ 125.000,00
Gronwaardedaling:	€ 461.700,00
Totale kwaliteitsinvestering:	€ 586.700,00

In hoofdstuk 2 is de benodigde kwaliteitsinvestering bepaald op **€ 564.554,00**. Er wordt hiermee ruimschoots voldaan aan de benodigde kwaliteitsinvestering.

Bovenop de kwaliteitsverbetering van het landschap is de landschappelijke inpassing van het plangebied ook noodzakelijk. De invulling hiervan is uitgewerkt in hoofdstuk 4 en 5.



Inrichtingsplan Kanaalpark

4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING PLANGEBIED

De initiatiefnemers zullen zorg dragen voor een verdere landschappelijke inrichting van de resterende gronden bij Empelseweg 32. De landschappelijke inpassing van het plangebied is een eis, die aanvullend is op de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kanaalpark' dat is vastgesteld op 23 april 2013 door de gemeenteraad. In het kader van dit bestemmingsplan is een inrichtingsplan opgesteld, omdat het plangebied is gelegen binnen de grenzen van dit bestemmingsplan worden de randvoorwaarden uit het inrichtingsplan gehanteerd bij de landschappelijke inpassing van het terrein.

Voor de inrichting van het Kanaalpark is een materialenboek opgesteld, waarin onder andere de gewenste beplantingen, verhardingen en meubilair in beeld zijn gebracht om zo een eenduidige uitstraling te creëren. Bij de keuze voor het sortiment is aansluiting gezocht bij het materialenboek.

Het Kanaalpark is in te delen in drie delen met elk een eigen karakter en sfeer. De samenhang wordt gewaarborgd door het kanaal en de Rosmalense Aa. De volgende delen worden onderscheiden:

- Het dynamische beekdal van de Aa.
- De landgoederen Heinis en Heer & Beek.
- De Rosmalense Delta.

De gronden van het projectgebied liggen in het gebied dat in het bestemmingsplan 'Kanaalpark' is aangegeven als 'landgoederenzone Heinis en Heer & Beek'.

Tussen het kanaal en Rosmalen wordt het aanwezige kleinschalige cultuurlandschap opgeschaald naar twee landgoederen; landgoed Heinis en landgoed Heer & Beek. Het projectgebied ligt binnen landgoed Heinis. Dit landgoed is vernoemd naar de oude Heinisdijk. Het ligt tussen het spoor en de Bruistensingel. Met landgoederen worden gebieden met meerdere eigenaren bedoeld, die samen werken aan een aaneengesloten en toegankelijk landschap van bos, lanen, boerderijen, weilanden en enkele akkers. Het is een kleinschalig en afwisselend parklandschap.

Historische wegen zoals de Burgemeester Jonkheer van Heijdenlaan en de Heinisdijk worden opgenomen in het recreatieve routenetwerk van het Kanaalpark. De landgoederen zullen voldoende tegenwicht moeten bieden aan alle stedelijke invloeden (A2, woningen, intensiever gebruik) en in het bijzonder aan Avenue 2. Alleen door meer bossen en lanen aan te planten blijft de beleving van een kleinschalig parklandschap overeind. De Rosmalense Aa krijgt in dit deel het karakter van een bosbeek. De beek snijdt dieper in in het landschap, krijgt smallere oevers en andere beeknatuur. De ligging van de beek wordt ook ingezet om de grens tussen openbaar terrein en de particuliere erven aan te merken.

Ten zuiden van de Bruistensingel zijn verspreid woningen en (voormalige) bedrijfsgebouwen aanwezig. In de aanloop naar een landgoederenlandschap, worden eigenaren in de gelegenheid gesteld om in aanmerking te komen voor het toepassen van 'rood voor groen'. Eigenaren mogen bijvoorbeeld één of meerdere extra woningen bouwen indien ze bereid zijn om grond af te staan voor het Kanaalpark. Deze gronden worden dan toegevoegd aan het openbaar groengebied. In andere gevallen gaat het om één of meerdere extra woningen in ruil voor het slopen van 'ongewenste' gebouwen.

Hiervoor is maatwerk van geval tot geval nodig. Naast een kwaliteitsverbetering van bebouwing leidt dit ook tot een toename van de beleving van het groen. In het landgoederenlandschap Heinis liggen de woningen als boerenerven in het landschap. Het initiatief op het perceel Empelsedijk 32 draagt bij aan deze doelstelling



Inrichtingsplan Empelseweg 32

REALISATIEKOSTEN

Landschapselement	Plantafstand [m]	Opp. [m²]	Aantal	Normkosten*	Kosten totaal
1 Acer campestre, maat 80-100, 20% Veldesdoorn	1,5 - 1,5	172	76	€ 17,00 per stuk	€ 1.299,56
2 Rosa canina, maat 80-100, 20% Hondсроos	1,5 - 1,5	172	76	€ 19,00 per stuk	€ 1.452,44
3 Prunus spinosa, maat 80-100, 20% Sleetdoorn	1,5 - 1,5	172	76	€ 19,00 per stuk	€ 1.452,44
4 Crataegus laevigata, maat 80-100, 20% 2-stijlige meidoorn	1,5 - 1,5	172	76	€ 28,00 per stuk	€ 2.140,44
4 Viburnum opulus, maat 80-100, 20% Gelderse Roos	1,5 - 1,5	172	76	€ 19,00 per stuk	€ 1.452,44

* Normkosten zijn bepaald a.d.h.v. van prijzen van kwekers. De aanlegkosten zijn verrekend in de realisatiekosten door de prijs per stuk te verhogen met 20%.

€ 7.797,33

ONDERHOUDSKOSTEN (10 JAAR)

Landschapselement	Plantafstand [m]	Opp. [m²]	Aantal	Normkosten	Kosten totaal
1 Bosplantsoen <i>Als referentie voor de onderhoudskosten is een Bossingel aangehouden (Landschapspakket L1B). Conform het Groen Blauw Stimuleringskader</i>	1,5 - 1,5	860	382	€ 7,19 per are per jaar	€ 618,34

€ 618,34

OVERIGE KOSTEN

Algemeen	Beschrijving	Kosten totaal
Plankosten	20% van de realisatiekosten	€ 1.559,47

Totaal (realisatiekosten + onderhoudskosten + plankosten)	€ 9.975,14
--	-------------------



Craetaegus laevigata



Prunus spinosa



Rosa canina



Viburnum opulus

5. BEPLANTING EN BEHEER

Populieren

In de huidige situatie wordt het perceel aan de zuid- en westzijde afgebakend door populieren met een hoogte van ca. 25 meter. In verband met schaduwwerking is het wenselijk om deze populieren te kappen. De onderbeplanting past wel in het gewenste eindbeeld en kan blijven staan.

Voor het kappen van de populieren wordt een kapmelding en flora en fauna ontheffing aangevraagd.

Bosplantsoen

De zone waar het bosplantsoen aangeplant wordt heeft een breedte van 5 meter en is gelegen langs de gehele zuid- en westzijde van het plangebied. In het bestemmingsplan krijgt deze strook de bestemming 'Natuur'.

De natuurstrook bestaat uit de volgende vijf soorten:

1. *Acer campestre*- Veldesdoorn
2. *Crataegus laevigata*- Tweestijlige meidoorn
3. *Prunus spinosa*- Sleedoorn
4. *Rosa canina*- Hondсроos
5. *Viburnum opulus*- Gelderse roos

Deze soorten vormen, samen met de bestaande aanwezige onderbeplanting, de groene afronding van het plangebied.

Aandachtspunten

- Snoeiwerkzaamheden mogen plaatsvinden in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de ondergroei en/of de stoven niet schaadt. Er mag geen snoeihout verbrandt worden in of in de directe omgeving van het element, en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element;
- Gaten/inhammen die in de bossingel worden gerealiseerd mogen de doorgaande structuur van de bossingel niet doorbreken;
- Behoud van enkele boomvormers in de (1 stuk per circa 50- 100 m²);
- Er mogen geen gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen in de bossingel toegepast worden. Behalve bij bestrijding van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, robinia en ratelpopulier) middels een stobbenbehandeling;
- De bossingel mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen.



Acer campestre



croonenburo5



Kantoor Oosterhout

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout NL
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Kantoor Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht NL
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com