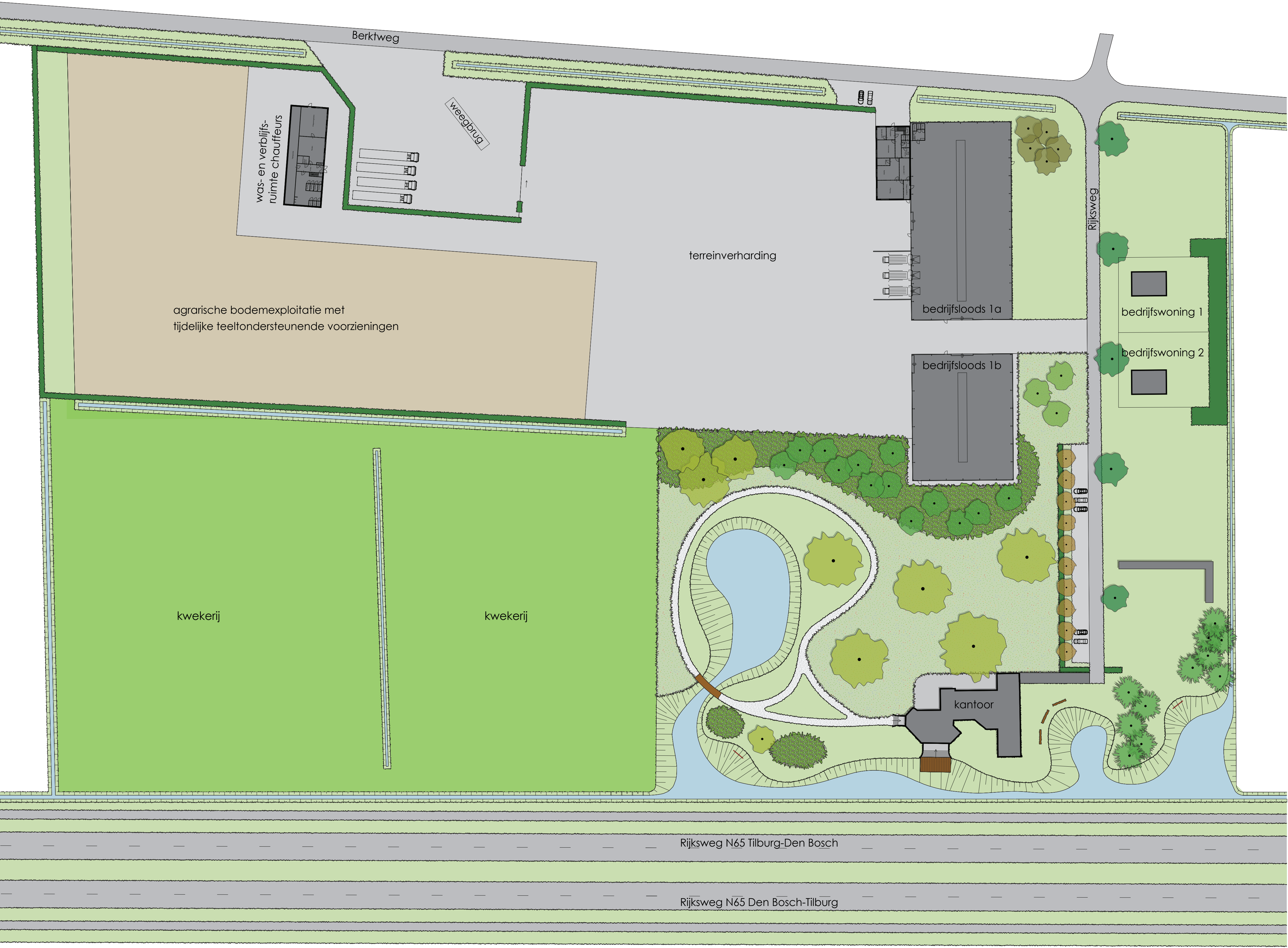
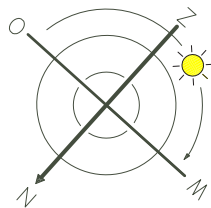


Landschappelijk inpassingsplan Greenport Haaren



sfeerbeelden



opdrachtgever
adres
plaats
projectomschrijving
projectnummer
fase
schaal
datum

B.A.M. Vermeer O.G. bv
Berktweg 4
Haaren
Landschapsplan Greenport
Ewa 1556-05
voorlopig ontwerp II
1 : 600
juni 2016

Landschapsplan Greenport

Berktweg 4 Haaren



Opdrachtgever

BAM Vermeer Onroerend goed BV
t.a.v. Dhr. en Mevr. Van den Brand
Biezenmortelsestraat 43
5074 RB Biezenmortel

Opdrachtnemer

Van Doren Tuinontwerp
Verzonken Kasteel 50
5071 KE Udenhout

Contactpersoon

ing. Peter van Doren
tel. 06-42395041
info@vandoren-tuinontwerp.nl
www.vandoren-tuinontwerp.nl

Projectgegevens

Greenport Haaren
Berktweg 4
5076 PB Haaren

Projectnummer

EMa 1556-04 Versie 2.0

Datum voltooiing

Mei 2016

Inhoud

1	Inleiding	
	Ligging plangebied	5
	Bestaande situatie	5
2	Landschapsplan	
	Landschappelijke analyse	8
	Inrichtingsplan	9
	Plantoelichting	10
	Inrichtingsmaatregelen	11
	Streefbeelden, richtlijnen en beheersmaatregelen	12
3	Investering kwaliteitsverbetering	
	Berekening kwaliteitsbijdrage	15
	Kostenraming	16



Inleiding 1

Voorliggend landschapsplan betreft de landschappelijke inpassing van een voormalig agrarische bedrijfslocatie gelegen aan de Berktweg 4 te Haaren. In het plangebied is de vestiging van een nieuwe Greenport voorzien. Doel is om hier een logistiek centrum voor de boomkwekerij te realiseren.

Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is dit rapport opgesteld, waaruit zal blijken hoe de gewenste ruimtelijke ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en hoe aan de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voldaan.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg N65 tussen Tilburg en Den Bosch, ter hoogte van Oisterwijk/Haaren. Het is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaren, ten westen van de dorpskern. Het terrein is bereikbaar via de Berktweg.

Bestaande situatie

De bestaande bebouwing bestaat uit een karakteristieke kantoorvilla (Villa Louisahof, bouwjaar ca. 1900), twee bedrijfswoningen en diverse bijgebouwen, waaronder schuren, loodsen en kassen. De bebouwing is niet meer in gebruik en verkeerd momenteel in een minder goede onderhoudstaat. De villa blijft behouden; de overige gebouwen worden vervangen door nieuwbouw.

De totale oppervlakte van het plangebied omvat ca. 6 hectare grond. Circa 1,8 Ha is en blijft in gebruik als boomkwekerij. Ook de ca. 1,5 Ha grootte parkachtige tuin rondom de villa blijft behouden, maar deze wordt wel opgewaardeerd en in stijl van de Villa gerenoveerd. De bestaande beeldbepalende bomen worden daarbij gehandhaafd. Het bedrijfsterrein bestaat hoofdzakelijk uit een open verharding van betonklinkers.

Op de volgende pagina's staan enkele foto's van de bestaande situatie.

Afbeelding 1: Topografische kaart van de huidige situatie met begrenzing van het plangebied
Afbeelding 2: Luchtfoto van de huidige situatie met begrenzing van het plangebied



Villa Louisahof



Villa Louisahof



bestaande beelbepalende bomen



bestaande boomkwekerij



bestaande loods



bestaande bedrijfsgebouwen



bestaande terreinverharding



bestaande bedrijfswoningen

2 Landschapsplan

Landschappelijke analyse

De projectlocatie is gesitueerd in een prachtige omgeving van het Groene Woud. De oorspronkelijke structuur en kenmerken van het open oude ontginningslandschap met de akkercomplexen en kleinschalige broekgebieden met de waterlopen en beken is nog steeds herkenbaar. De vruchtbare dekzandruggen worden veelal gebruikt door de boomteeltsector en de akkerbouw. De karakteristiek van oude ontginningslandschappen en broekgebieden is nog steeds bijzonder goed zichtbaar in het gebied. De hoger gelegen akkergronden (boomteelt) vormen een open en weids karakter terwijl in de lager gelegen gebieden vele houtsingels en bosjes liggen.

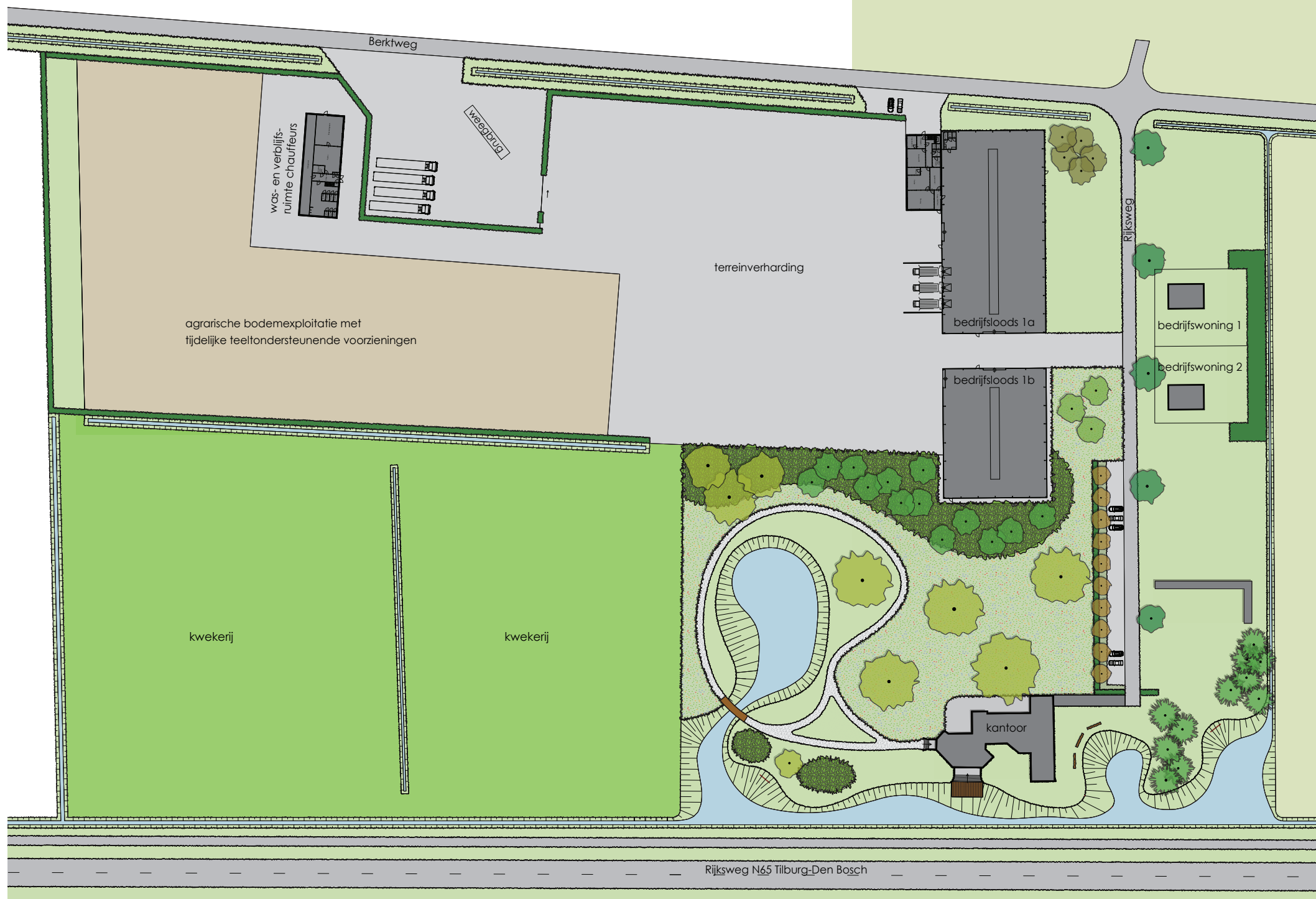
Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Hierbij is het van belang dat er gezien de samenhang en identiteit van het landschap wordt aangesloten op de in het gebied voorkomende landschapselementen. In de omgeving van de locatie komen de volgende landschapselementen voor:

1. Laanbeplanting
2. Poelen
3. Boomgroepen
4. Houtsingel/erfbeplanting
5. Beeldbepalende bomen

De poelen bevinden zich voornamelijk in directe nabijheid van de Leemkuilen en zijn typerend voor het landschapstype waartoe het plangebied behoort. In de directe omgeving van het plangebied bestaat de landschappelijke beplanting hoofdzakelijk uit groene inpassing van kavelgrenzen met landschappelijke erfbeplanting.

In de tuin van Villa Louisahof staan enkele oude beeldbepalende bomen, voornamelijk beuken. Deze zorgen, in combinatie met de erfbeplanting, voor een ruimtelijke scheiding tussen de villa en het bedrijfsterrein en geven de parktuin extra kwaliteit. Deze uitstraling is heel waardevol en blijft daarom zeker behouden en wordt zelfs nog extra versterkt.

De uitgangspunten die uit de inventarisatie en analyse van het landschap zijn voortgekomen, zijn gebruikt als randvoorwaarden bij het opstellen van het inrichtingsplan.



Planttoelichting

Een groot gedeelte van het plangebied heeft als dubbelbestemming 'Bufferzone natte natuurparel'. Naast het versterken van de kwaliteit van het groen, is daarom ook gekozen voor het versterken van de kwaliteit van het water. Om dit vanaf de zichtzijde vanuit de Rijksweg beter in beeld te brengen, worden aan de voorzijde van de villa diverse inrichtingsmaatregelen uitgevoerd. Zo wordt onder andere de aanwezige poel opgeschoont en vergroot, en in verbinding gebracht met de aanwezige watergangen. De bestaande sloot die evenwijdig aan de Rijksweg N65 loopt, wordt op een natuurlijk meanderende manier verbreed waardoor de totale buffercapaciteit flink toeneemt. De poel wordt onder de brug middels een dam (met overstortmogelijkheid) gescheiden van de waterpartij aan de voorzijde van de villa. Over de inrichting en beheer van de waterpartij heeft nauw overleg plaatsgevonden met zowel rijkswaterstaat als het waterschap.

De waterpartij aan de voorzijde van de villa krijgt op eigen terrein een natuurlijke organische vorm en is uitgevoerd met flauwe oevers. Ook de taludkant van de bestaande poel wordt minder steil gemaakt. Hier is voor gekozen om een grotere diversiteit aan flora en fauna mogelijk te maken. De natuurvriendelijke oever aan de zuidzijde van de poel biedt tevens een meerwaarde voor diverse soorten amfibieën.

Om zowel natte als droge natuurwaarde te kunnen realiseren, is gekozen om naast de aanleg van de waterberging zoveel mogelijk groen te realiseren en/of in stand te houden. Hierbij is het uitgangspunt inheemse, gebiedseigen beplanting welke passend is in het landschap. De bestaande inheemse volwassen bomen in de parktuin blijven dus alle behouden, uitheemse boomsoorten daarentegen worden verwijderd.

In de houtsingel, welke vanuit de straatzijde de achtergrond voor de parktuin vormt, worden achterstallige snoeiwerkzaamheden uitgevoerd. De inheemse boomvormers blijven behouden, uitheemse soorten worden verwijderd. Aangezien er nauwelijks onderbeplanting aanwezig is, en een wintergroene afscherming tussen parktuin en bedrijfsterrein wenselijk is, wordt deze strook ingeplant met Rhododendrons. Deze bloeiende heesterbeplanting past goed bij de stijl van de villa en vormt tevens een geschikt schuil- & leefgebied voor diverse soorten insecten, vogels en zoogdieren.

De biodiversiteit in de parktuin zal toenemen door het inzaaien van een kruidenrijke vegetatie bestaande uit een kleurrijk bloemenmengsel/bijenmengsel, welke extensief beheert zal worden. Wandelpaden van een natuurlijke halfverharding zorgen ervoor dat de tuin gebruikt en beleefd kan worden door medewerkers en bezoekers van het bedrijf.

Het gebruik en daarmee de uitstraling van de naastgelegen kwekerij blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie. Om een visuele barrière te vormen tussen de kwekerij en het achterliggende bedrijfsterrein, wordt een hoge beukenhaag geplaatst. Deze beukenhaag wordt doorgetrokken aan de noord-oostzijde van het perceel. Langs de Berktweg is gekozen voor een wintergroene haag van hulst. De hagen onttrekken het bedrijfsterrein uit het zicht en zorgen voor aankleding van de bestaande afscheiding van gaashekwerk. Aan de achterzijde van de twee bedrijfswoningen worden hagen geplaatst, die tevens dienen ter bescherming van drift.

Aan de zuidzijde van de nieuwe bedrijfsloods, op de hoek van de Berktweg met de Rijksweg, blijft de bestaande beplanting grotendeels behouden. Ook de bomen langs de oprijlaan en bij de parkeerplaats blijven gehandhaafd.

Samenvattend kan worden vastgesteld dat naast het opknappen en (her)inrichten van de parktuin, er rondom het bedrijfsterrein een landschappelijke inpassing wordt voorzien van circa 5.00 meter breed, met als doel het bedrijfsterrein grotendeels uit het zicht te onttrekken.

Inrichtingsmaatregelen

Om het gewenste eindbeeld zoals in de hiervoor beschreven plantoelichting te bereiken, zijn diverse inrichtingsmaatregelen noodzakelijk. Onderstaande maatregelen zullen worden uitgevoerd in het kader van de 'kwaliteitsverbetering landschap':

1. Opschonen bestaande poel en aanbrengen natuurvriendelijke oevers
2. Verbreden bestaande watergang en verbinden met bestaande poel
3. Aanplanten wintergroene onderbeplanting in houtsingel
4. Inzaaien van bloemenmengsel
5. Aanplanten van beuken- en hulsthagen

In de volgende paragraaf wordt per onderdeel toegelicht wat het gewenste streefbeeld is en welke beheermaatregelen nodig zijn.



Flauwe oeverkant



Natuurlijke poel

Streefbeelden, richtlijnen en beheermaatregelen

Hieronder is per inrichtingsmaatregel het streefbeeld benoemd, zijn richtlijnen voor de aanleg beschreven en zijn beheermaatregelen opgenomen.

1. Opschonen bestaande poel en aanbrengen natuurvriendelijke oevers

Streefbeeld:

De vorm van de oever van de poel moet grillig zijn, zodat er een grotere oeverlengte ontstaat. De oeverzone is het meest productieve deel van een waterlichaam. Een variërend talud is goed voor variatie in vegetatie maar een deel (>50%) van de oever moet een flauw talud hebben; 1:5 of flauwer. Het beste is om deze aan de (zonnige) noordzijde aan te leggen. De natuurvriendelijke oever heeft als doel de ecologische waarde te versterken en de waterkwaliteit optimaal te houden.

Het diepste punt van de poel moet minimaal 1-1,5 meter zijn. Dit voorkomt dichtvriezen en schept een goede overwinteringsplaats voor waterdieren. Een oppervlakte van minimaal 100 m² moet worden nagestreefd, maar een oppervlakte van 200-500 m² is beter voor het bufferende vermogen van de poel. Hoe groter de oppervlakte, hoe stabiel het milieu. Voor permanente poelen moet de droogvalfrequentie zo laag mogelijk zijn. Een minimale waterdiepte van 0,5 meter bij laagwater moet worden nagestreefd.

Beheermaatregelen en richtlijnen:

- Er mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen toegepast worden;
- De natuurvriendelijke oever wordt minimaal eens per 2 jaar en maximaal eens per jaar gemaaid in de periode na 15 augustus, waarna het maaisel wordt afgevoerd;
- Er wordt gefaseerd gemaaid, per keer wordt 50% gemaaid;
- De vrijgekomen materialen blijven minimaal 4 werkdagen liggen om fauna een kans te geven terug te keren naar de watergang. Na uiterlijk 7 werkdagen wordt het materiaal afgevoerd;
- Het maaien en afvoeren wordt uitgevoerd in een droge periode;
- Het element is vrij van houtige gewassen;
- Bagger en slib wordt periodiek uit het open water verwijderd;
- Het kroos wordt bij een bedekking van meer dan 60% verwijderd;
- Er mag geen bagger of slootspecie op het element worden verwerkt;
- Als het wateroppervlak door begroeiing voor 50% is gesloten, wordt maximaal 3/4 deel van het begroeide deel in september geschoond;
- De poel wordt 1 x per jaar in de maand juli geïnspecteerd.

2. Verbreden bestaande watergang en verbinden met bestaande poel

Streefbeeld: gelijkwaardig aan punt 1

Beheermaatregelen en richtlijnen: gelijkwaardig aan punt 1

Aanvullend zijn er afspraken gemaakt met waterschap en rijkswaterstaat over de inrichting en het beheer van de waterpartij:

- de doorstroming van de bestaande sloot mag niet worden beperkt
- de waterpartij mag niet worden aangesloten op bestaande poel, maar moet middels een dam van elkaar zijn gescheiden. Een overstortmogelijkheid mag wel worden gerealiseerd om het waterpeil te kunnen sturen
- waterschap/rijkswaterstaat is en blijft verantwoordelijk voor onderhoud en beheer van de taludzijde aan de kant van de Rijksweg
- eigenaar wordt verantwoordelijk voor onderhoud en beheer van het gedeelte op eigen terrein, m.a.w. de taludzijde aan de kant van de villa
- maaiwerkzaamheden aan taludzijde op eigen terrein dienen door de eigenaar in ieder geval net zo vaak te worden uitgevoerd als dat de beheerder van het waterschap/rijkswaterstaat doet

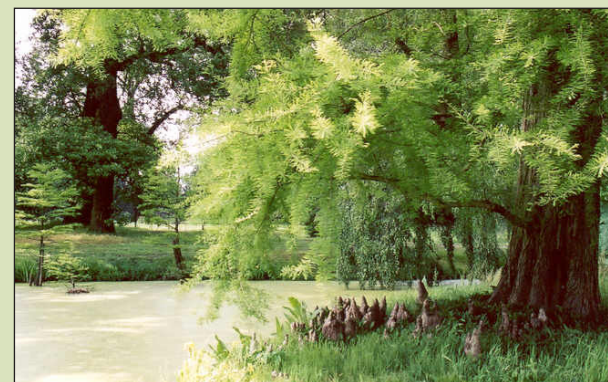
3. Aanplanten wintergroene onderbeplanting in houtsingel

Streefbeeld:

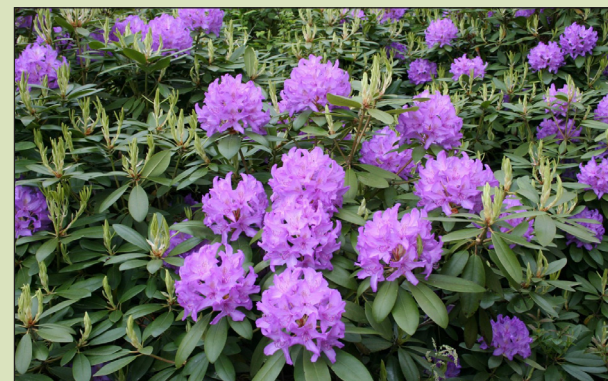
Het eindbeeld van de houtsingel bestaat uit vitale, inheemse boomvormers met gesloten onderbeplanting van wintergroene heesterbeplanting. De struikvormers mogen als 'wolk' over het verhoogde grondlichaam groeien en vormen zowel in de zomer als de winter een ondoorzichtbare strook van beplanting. De onderbeplanting mag zich in zijn geheel sluiten en uiteindelijk een hoogte bereiken van circa 3.00 mtr. Doel van de houtwal is het ontnemen van het zicht op de bedrijfshal vanaf de Rijksweg.

Beheermaatregelen en richtlijnen:

- Natuurlijke aanpak. Met uitzondering van het verwijderen van onkruiden wordt zo weinig mogelijk ingegrepen. De beplanting kan zich dan zoveel mogelijk op een natuurlijke manier ontwikkelen;
- Afgevallen blad van de bomen mag blijven liggen. Dit vormt een natuurlijke mulchlaag;
- Dunningswerkzaamheden worden pas uitgevoerd als het element niet meer aan het streefbeeld voldoet;
- De houtwal wordt eens per 3 jaar geïnspecteerd op het streefbeeld. Deze controle vindt plaats in de zomer. Aan de hand van de inspectie wordt bepaald of er ingegrepen moet worden om te komen tot het streefbeeld;
- Ongewenste soorten (exoten) periodiek verwijderen.



Waterpartij i.c.m. bestaande moerascypres



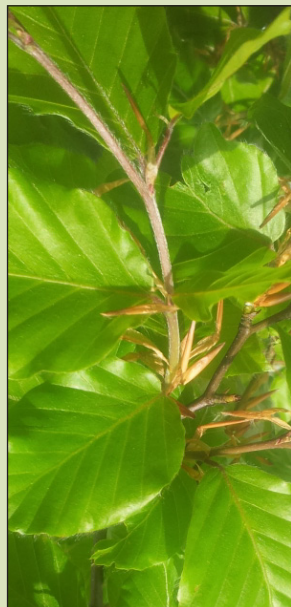
Rhododendron 'Catawbiense Grandiflorum'



Bloemrijk grasland



Hulsthaag



Beukenhaag

4. Inzaaien van bloemenmengsel

Streefbeeld:

Bloemrijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie en een begroeiing die rijk is aan kleine fauna. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen. Een kruidenrijk grasland bestaat uit een grasvegetatie, waarin wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke botanische waarde en variatie.

Beheermaatregelen en richtlijnen:

- Het grasland heeft tot en met juni een lang gewas waarin de meeste grassen en kruiden uit kunnen groeien tot en met het stadium van de zaadzetting.
- Het gewas van de vegetatie wordt twee keer per jaar gemaaid waarna het maaisel wordt afgevoerd. Het grasland heeft in de winterperiode een korte vegetatie;
- Ongewenste soorten als brandnetel, Japanse duizendknoop en berenklauw mogen als individuele soort gemaaid worden in de periode voor 15 juni;
- Het maaien en afvoeren wordt uitgevoerd in een droge periode.

5. Aanplanten van beuken- en hulsthagen

Streefbeeld:

De hagen dienen als strak lijnvormig element met als doel om het achtergelegen bedrijfsterrein uit het zicht te onttrekken. Door toepassing van inheemse soorten zoals hulst en beuk passen deze goed in het landschap en bieden de hagen tevens nestelgelegenheid voor diverse vogels. De breedte van de hagen is circa 50 cm., de uiteindelijke hoogte minimaal 2.00 mtr.

Beheermaatregelen en richtlijnen:

- Alle hagen worden jaarlijks aan 3 zijden gesnoeid

Investering kwaliteitsverbetering 3

Berekening kwaliteitsbijdrage

Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform '3.2 Verordening Ruimte' voor de locatie Greenport Haaren.

Bestemming bestaand en nieuw

Bestemming bestaand:	ha
Opp Agrarisch onbebouwd	2,9141
Opp Agrarisch bouwvlak	2,4632
Opp Specifieke vorm van Agrarisch (Teeltond. voorz.)	1,2193 +
Opp bestaand:	6,5966
Bestemming nieuw:	ha
Opp Agrarisch onbebouwd	2,9185
Opp Agrarisch technisch hulpbedrijf (bouwvlak + overig, o.a. parkeren en weg)	2,1703
Groen-Landschappelijke inpassing	1,5078 +
Opp nieuw:	6,5966

Waardebepaling conform Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'

Waarde bestaand:	m ²	€/m ²	
Agrarisch onbebouwd	29141 x	€ 5,00 =	€ 145.705
Agrarisch bouwvlak	24632 x	€ 25,00 =	€ 615.800
Specifieke vorm van Agrarisch (Teeltond. voorz.)	12193 x	€ 7,00 =	€ 85.351 +
Waarde totaal bestaand:			€ 846.856
Waarde nieuw:	m ²	€/m ²	
Agrarisch onbebouwd	29185 x	€ 5,00 =	€ 145.925
Agrarisch technisch hulpbedrijf (bouwvlak + overig)	21703 x	€ 50,00 =	€ 1.085.150
Groen-Landschappelijke inpassing	15078 x	€ 1,00 =	€ 15.078 +
Waarde totaal nieuw:			€ 1.246.153
Waardevermeerdering	€ 1.246.153 - € 846.856 =		

Investering in kwaliteitsverbetering van het landschap

Investering op basis van redelijkheid	20% x	€ 399.297 =	€ 79.859,40
---------------------------------------	-------	-------------	-------------

Kostenraming

Voor het uitvoeren van de inrichtingsmaatregelen zoals in voorgaand hoofdstuk beschreven, is door een cultuurtechnische aannemer een kostenraming opgesteld. Hieronder staat per onderdeel de werkzaamheden met bijbehorende kosten beschreven.

1. Opschonen bestaande poel en aanbrengen natuurvriendelijke oevers
Leegpompen bestaande poel, verwijderen van riet en flauwer maken van bestaande oeverkanten.
Investering: €3.130,-
2. Verbreden bestaande watergang en verbinden met bestaande poel
Ontgraven van circa 2.500 m3 grond, transporteren en verwerken op eigen terrein en fijnprofilieren van taludkanten.
Investering: €12.500,-
3. Aanplanten wintergroene onderbeplanting in houtsingel
Bestaande houtsingel snoeien, aanbrengen van bodemverbetering (turf 5 m3/100 m2) en zetten van 1.000 st. Rhododendron 'Catawbiense Grandiflorum' maat 40-60 1 st/m2.
Investering: €12.500,-
4. Inzaaien van bloemenmengsel
Terrein ter grootte van 12.000 m2 inzaaien met bloemenmengsel.
Exacte type mengsel nader te bepalen.
Investering: €5.250,-
5. Aanplanten van beuken- en hulsthagen
Uitvoeren grondverbetering, graven plantsleuven en zetten van haagplantsoen. Dubbele rij *Fagus sylvatica* maat 125/150, 2x4 st/m1 totaal 1.304 stuks (163 m1) en een enkele rij *Ilex aquifolium* maat 125/150, 2,5 st/m1 totaal 730 stuks (292 m1).
Investering: €15.500,-

De totale investering 'Kwaliteitsverbetering Landschap' bedraagt €48.880,-. Hiermee wordt, in combinatie met andere investeringen, ruimschoots aan de berekende minimale investeringsverplichting voldaan.

