

Landschappelijke kwaliteitsverbetering/ -inpassing en beheerplan

Baarschotsestraat 4 te Dorst

Landschappelijke kwaliteitsverbetering/-inpassing en beheerplan

Baarschotsestraat 4 te Dorst

projectnummer 275133
definitief revisie01
31 augustus 2016

Auteur(s)

M. Fransen
M. Stabel

Opdrachtgever

Dhr. J.A.M. Krijnen
Baarschotsestraat 4
4849 BL Dorst

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
1-9-2016	definitief	M. Stabel	H.A.M. van de Wetering

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

E. info.nl@anteagroup.nl

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

Blz.

1	Achtergrond en planvoornemen	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Huidige situatie	2
1.3	Typering van het gebied	3
1.4	Onderbouwing van het plan in relatie tot omgeving	4
1.5	Toekomstig bebouwde situatie	4
2	Landschappelijke inpassing	6
3	Beheerplan	8
3.1	Aanleg en beheer per element: HAGEN	8
3.2	Aanleg en beheer per element: STRUWEELBEPLANTING	8
3.3	Aanleg en beheer per element: (SOLITAIRE) BOMEN	9
4	Kwaliteitsverbetering van het landschap	10
4.1	Calculatie kwaliteitsverbetering van het landschap	10

projectnummer 275133

31 augustus 2016, revisie 01

projectnummer 275133
31 augustus 2016, revisie 01

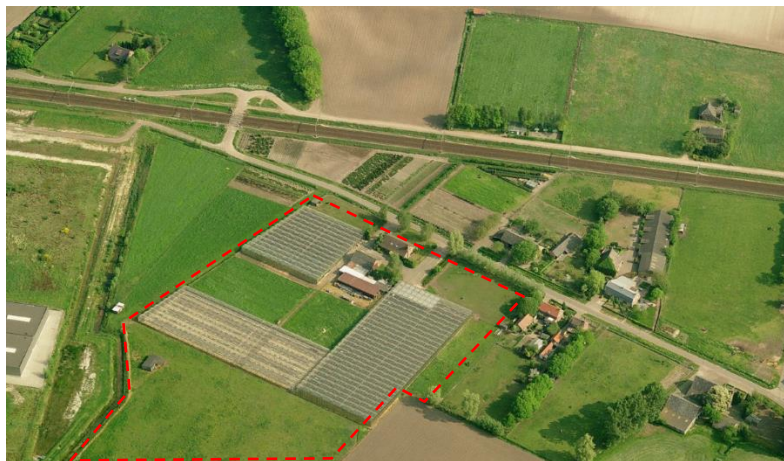
1 Achtergrond en planvoornemen

1.1 Aanleiding

Het initiatief is om het bestaande glastuinbouwcomplex te saneren (10.000 m²), de omgevingsvergunning voor het bouwen van nog meer kassen in te trekken (12.000 m²) en de aanduiding 'glastuinbouw' middels een bestemmingsplanprocedure te verwijderen. De bestaande bedrijfswoning alsmede de aanwezige bijgebouwen, niet zijnde glasopstanden, te handhaven. In ruil daarvoor wordt de realisatie van twee vrijstaande woningen op de vrijkomende gronden mogelijk gemaakt. Dit biedt kansen om de nieuwe situatie landschappelijk in te passen.

1.2 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn op het perceel 10.000 m² aan kassen aanwezig en een bedrijfswoning met circa 450 m² aan bijgebouwen.



Figuur 1.1: luchtfoto van bestaande situatie met plangebied

Op het perceel staat weinig begroeiing. Alleen aan de noordoostzijde van het perceel is een rij met wilgen aanwezig die het zicht op de kassen voor een deel ontnemt (zie figuur 1.4). Aan de noordwestzijde is vrij uitzicht op de kassen (zie figuur 1.2).



Figuur 1.2: foto bestaande situatie kassen en bedrijfswoning



Figuur 1.3: foto bestaande situatie bedrijfswoning met kassen op de achtergrond

projectnummer 275133
31 augustus 2016, revisie 01



Figuur 1.4: bestaande wilgen langs de Baarschotsestraat

1.3 Typering van het gebied

Het plangebied is gelegen in de lintbebouwing van de Baarschotsestraat aan de rand van Dorst. Dorst is ontstaan als een lintvormig esdorp, op de grens tussen de hogere heide- en bosgronden in het noorden en de natte gronden rond de lager gelegen Molenleij in het zuiden. Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van Dorst, en bepalend voor de historische ontwikkeling van de kern, zijn de linten die vanaf de centrale open ruimte in de kern (het huidige Kapelerf) het buitengebied in lopen, waarlangs de bebouwing zich in eerste instantie als langgerekte linten kon ontwikkelen ('spinnenweb'), zie figuur 1.5. Dit leverde een fraai patroon op met een afwisselende bebouwing en een uitgesproken relatie met het landschap.



Figuur 1.5: occupatiegeschiedenis (Structuurplan Dorst en omstreken)

De eerste ontwikkelingen van de spinnenwebstructuur vonden plaats aan de Baarschotsestraat. Het lint kenmerkt zich door kleinschalige boerderijkavels en vrije kavels. De erven met (kleine) boerderijen zijn de afgelopen decennia omgevormd tot een woonfunctie al dan niet met een bedrijfsactiviteit. Bebouwing die later is toegevoegd bestaat overwegend uit vrijstaande woningen op ruime kavels. Richting de dorpskern is het lint verdicht met 2-onder-1 kap woningen en een aantal rijtjeswoningen. Deze variëteit aan bouwvormen in combinatie met de verspringende en verdraaide rooilijnen geeft het lint een wisselend en levendig beeld. Zie figuur 1.6 voor de typering van de bebouwing in de directe omgeving.



Figuur 1.6: huidige situatie Baarschotsestraat en omgeving

projectnummer 275133
31 augustus 2016, revisie 01

1.4 Onderbouwing van het plan in relatie tot omgeving

Voor de voorgenomen ontwikkeling is - op basis van de huidige stedenbouwkundige en landschappelijke situatie - een passende situering en maatvoering van de nieuwe woningen bepaald. Het is hierbij wenselijk dat het voorliggend initiatief aansluit op de bestaande bebouwingsstructuur van de Baarschotsestraat. Daarbij is gekeken naar de afstand van de woningen onderling, de afstand van de woningen tot de Baarschotsestraat en de wijze van ontsluiting van de percelen. Zie figuur 1.7 voor de toekomstige situatie.



Figuur 1.7: toekomstige situatie

De verhouding tussen bebouwd en onbebouwd gebied bepaalt voor een groot deel de karakteristiek van de Baarschotsestraat en de nabije omgeving. Daarom past qua bebouwingstypologie de realisatie van vrijstaande grondgebonden woningen het beste op de planlocatie. Daarnaast zijn de woningen, net als de omliggende woningen, met de voorgevel gesitueerd en georiënteerd naar de Baarschotsestraat.

1.5 Toekomstig bebouwde situatie

Op basis van de omgevingskenmerken gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten voor de twee nieuwbouwwoningen (gelijk aan bouwmogelijkheden voor woningen uit het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)":

- de afstand van de voorgevel van de woning tot de rand van de weg bedraagt minimaal 14 meter;
- de inhoud van een woning bedraagt maximaal 750 m³;
- de goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter;
- de afstand van de woningen tot de zijdelingse perceelgrenzen moet minimaal 8 meter bedragen, zodat voldoende afstand tussen de woningen ontstaat en doorzichten naar het achterland blijven bestaan.



Figuur 1.8: situatieschets van de twee bouwkavels en te behouden bebouwing

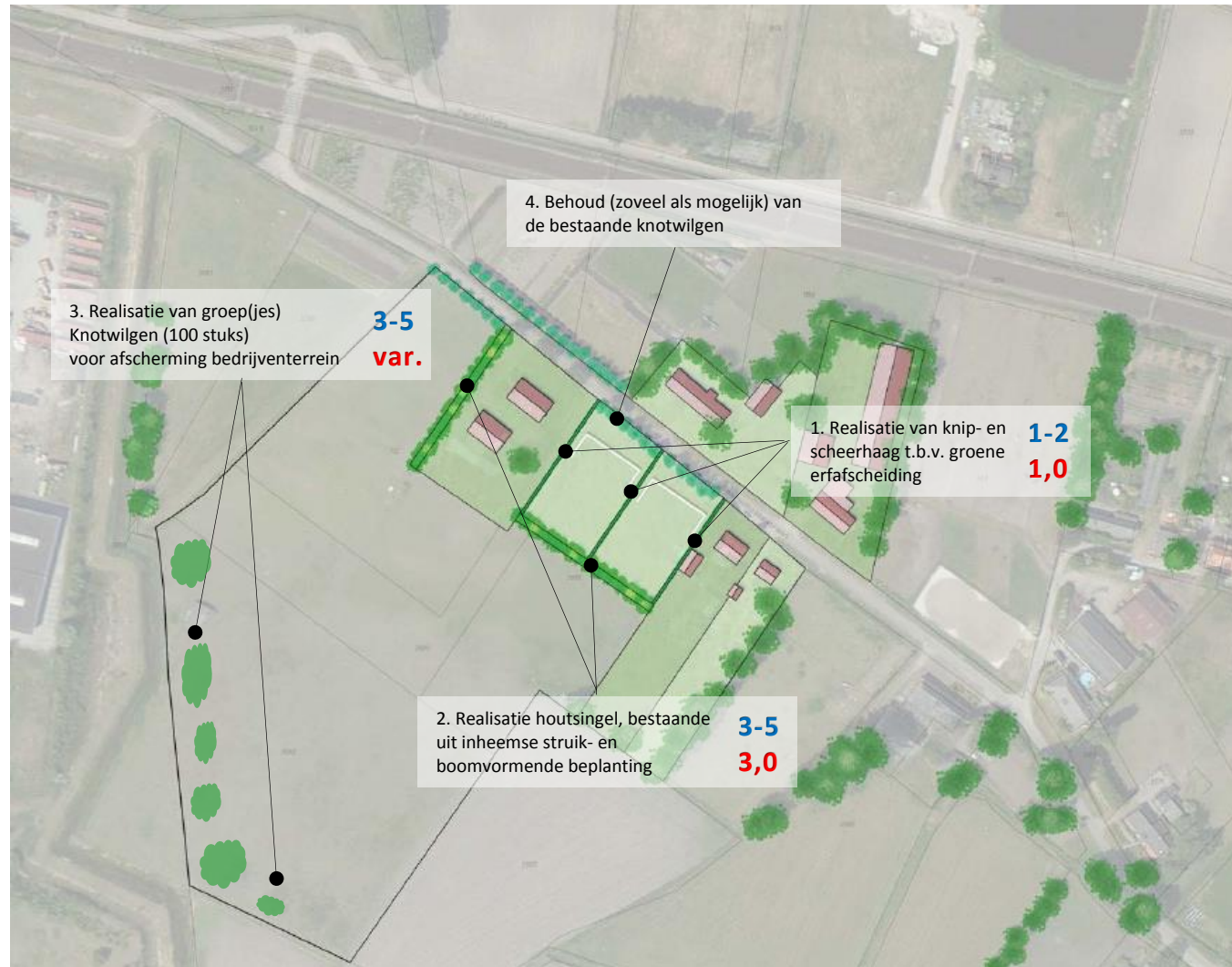
1. te behouden bedrijfswoning;
2. te behouden bijgebouwen bij bedrijfswoning (t.b.v. statische opslag (intern));
3. bouwkavel voor één vrijstaande woning;
4. bouwkavel voor één vrijstaande woning.

projectnummer 275133

31 augustus 2016, revisie 01

projectnummer 275133
31 augustus 2016, revisie 01

2 Landschappelijke inpassing



Legenda

... = hoogte (m)

... = breedte (m)

Figuur 2.1: landschappelijk inpassing en beplantingsplan

projectnummer 275133

31 augustus 2016, revisie 01

projectnummer 275133
31 augustus 2016, revisie 01

3 Beheerplan

3.1 Aanleg en beheer per element: HAGEN

Eindbeeld

De planplaats en gewenste afmetingen (hoogte en breedte) conform beplantingsplan.

Aanplant

Nr.	Soort (wetens.)	Soort (Ned.)	Plantmaat	Plantafstand
1	Fagus Sylvatica	Beuk	100/125	5 stuks/m - 1 rij

Beheer

- Het beheer van alle hagen bestaat uit het 2 maal per jaar scheren.
- Aandachtspunten bij nieuwe aanplant:
Bij beuk (Fagus) de toppen niet inkorten voordat de gewenste hoogte bereikt is. De zijanten kort scheren, zo vertakt de haag tot een volle haag ontstaat. Dus met een smalle haag beginnen en de haag elke scheurbeurt wat laten verbreden tot de gewenste breedte is bereikt.



Figuur 3.1: aanleg en beheer hagen

3.2 Aanleg en beheer per element: STRUWEELBEPLANTING

Eindbeeld

Struweelbeplanting van zo'n 3 tot 5 meter hoogte met een breedte van 3 meter. Daarbij wordt een gelijkwaardige samenstelling van soorten nagestreefd. De soorten die gebruikt kunnen worden zijn: Rode Kornoelje, Krent, Hazelaar en Sleedoorn.

Aanplant

De heesters zijn willekeurig door elkaar aangeplant en hebben een plantafstand van 1,25 m in driehoekverband.

Aanplant

Nr.	Soort (wetens.)	Soort (Ned.)	Plantafstand	Aantal
2	Cornus sanguineum Amelanchier Lemarkii Corylus avellana Prunus Spinosa	Rode Kornoelje Krent Hazelaar Sleedoorn	80/100	250

Beheer

- Eerste jaren bestaat uit maatregelen om de soorten te laten overleven. Bij droogte dient er water te worden gegeven. Wanneer er meer dan 5% uitval is, uitvoeren van inboet.
- Tijdens het dunnen inhammen maken in de heesterrand, met name aan de zuidrand. Zo kan op die plekken zoomvegetatie ontwikkelen, zie principetekening. Bij dunning van de heesters dienen de aangegeven sortimentpercentages in stand te worden gehouden.

projectnummer 275133
31 augustus 2016, revisie 01



Figuur 3.2: aanleg en beheer struweelbeplanting

3.3 Aanleg en beheer per element: (SOLITAIRE) BOMEN

Eindbeeld

Volwassen solitaire of in groepjes staande bomen. De plantplaats conform tekening beplantingsplan voor afschermende werking bedrijventerrein.

Aanplant

Nr.	Soort (wetens.)	Soort (Ned.)	Plantmaat	Aantal
3	Salix alba	Knotwilg	100/125	100

Beheer

- De eerste 2 jaar na aanplant moet er water worden gegeven aan de jonge bomen om ze van een goede start te voorzien.
- Regulier beheer bestaat uit snoei met als doel om dood hout te verwijderen en de groei te begeleiden. Onderhoud 1 x per 3-4 jaar.



Figuur 3.3: aanleg en beheer (solitaire) bomen

projectnummer 275133
31 augustus 2016, revisie 01

4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

4.1 Calculatie kwaliteitsverbetering van het landschap

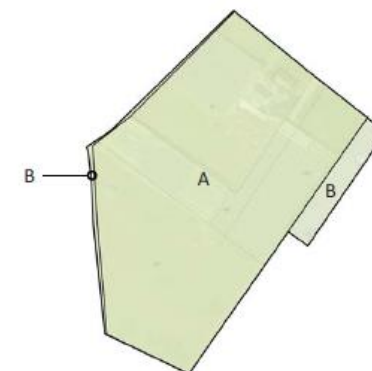
Berekening benodigde kwaliteitsverbetering

Bestaande situatie	Grondwaarde [m²]	Oppervlakte [m²]	Waarde (€)
A Bestemming 'Agrarisch'	€ 7,00 per m²	2.255	€ 15.785,00
B Bestemming 'Agrarisch' incl. aanduiding 'glastuinbouw'	€ 25,00 per m²	29.035	€ 725.875,00
		31.290	€ 741.660,00

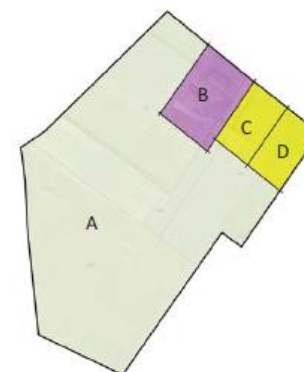
Toekomstige situatie	Grondwaarde [m²]	Oppervlakte [m²]	Waarde (€)
A Bestemming 'Agrarisch'	€ 7,00 per m²	25.650	€ 179.550,00
B Bestemming 'Bedrijf' (onbebouwd)	€ 25,00 per m²	2.040	€ 51.000,00
Bestemming 'Bedrijf' (bebouwd)	€ 145,00 per m²	600	€ 87.000,00
C Bestemming 'Wonen' tot 1.000 m²	€ 250,00 per m²	1.000	€ 250.000,00
Bestemming 'Wonen' van 1.000 m² tot 2.000 m²	€ 32,50 per m²	500	€ 16.250,00
D Bestemming 'Wonen' tot 1.000 m²	€ 250,00 per m²	1.000	€ 250.000,00
Bestemming 'Wonen' van 1.000 m² tot 2.000 m²	€ 32,50 per m²	500	€ 16.250,00
		31.290	€ 850.050,00

Kwaliteitsinvestering	Waardeontwikkeling
Toekomstige situatie	€ 850.050,00
Bestaande situatie	€ 741.660,00
	€ 108.390,00

Basisinspanning (20%)	€ 21.678,00
-----------------------	-------------



Bestaande juridisch-planologische situatie



Toekomstige juridisch-planologische situatie



Sanering glastuinbouw

projectnummer 275133
31 augustus 2016, revisie 01

Berekening beoogde kwaliteitsverbetering

Ontwikkeling	Normkosten (STIKA)	Oppervlakte [m²]	Waarde (€)
Sanering glastuinbouw	€ 5,00 per m²	10.000	€ 50.000,00
Totaal			€ 50.000,00

Berekening benodigde kwaliteitsverbetering – berekening beoogde kwaliteitsverbetering = € 28.322,00