



BTL

Landschapsplan

Heimolendreef 32 te Rucphen

Inhoud

Inleiding

Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bestaande situatie

Nieuwe situatie

Verantwoording Kwaliteitsverbetering van het landschap

Beheerplan

Inleiding

Het voornemen is om op de locatie Heimolendreef 32 te Rucphen een aantal veranderingen toe te passen wat betreft het Bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het realiseren van een nieuw woonhuis en een schuur.

In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en hierin wordt deze onderbouwd zodanig dat deze ontwikkelingen zich verhouden tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Beleidskader kwaliteitsverbetering van het Landschap

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap, de rood-met-groen koppeling, opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe de invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie `Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het Landschap in de regio West-Brabant`. In deze notitie zijn drietal categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

Categorie 1

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Heimolendreef 32 valt onder categorie 3. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt berekend op basis van de bestemmingswinst. Eventuele compensaties ten op zichte van de bestemmingswinst zullen worden verduidelijkt bij de verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bestaande situatie

De huidige bestemming van de locatie aan de Heimolendreef 32 is volledig agrarisch. Met een agrarisch bouwblok.



Nieuwe situatie

Beoogde situatie na bestemmingswijziging.



Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap

De kwaliteitsverbetering van het landschap op locatie Heimolendreef 32 te Rucphen zal op verschillende manieren plaats vinden. De kwaliteitsverbetering zal resulteren in fysieke en zichtbare verbeteringen van het landschap op eigen terrein. In een berekening wordt alles verduidelijkt en overzichtelijk gemaakt. De grondprijzen waarmee wordt gerekend zijn verkregen via gemeente Rucphen. Dit zijn de actuele grondprijzen van dit moment.

De kwaliteitsverbetering zal uitgevoerd worden door middel van:

- verkleinen van het bouwvlak
- waardevermindering bestemmingswijziging
- sloop van bestaande bebouwing
- verwijderen van verharding
- een landschappelijke inpassing

Verkleinen van het bouwvlak

Het huidige bouwvlak beslaat een oppervlakte van 1054m² met als bestemming agrarisch bouwvlak(€25,-p/m²). Dit zal verkleind worden naar 807m². Dit betekent dat niet 1054m² wordt naar bestemming wonen(€228,-p/m²) maar 807m². Mede door deze verandering zal de waardevermeerdering lager uitvallen.

Waardevermindering bestemmingswijziging

De 247m² die van het bouwvlak komt te vervallen wordt in plaats van agrarisch bouwvlak(€25,-p/m²) omgezet naar bestemming agrarisch(€6.50p/m²). Hierdoor ontstaat er een waardevermindering.

Verder wordt een deel van het perceel met de bestemming agrarisch(€6.50p/m²) omgezet naar bestemming groen(€1,-p/m²). Hierdoor ontstaat er een waardevermindering.

Sloop van bestaande bebouwing

Het huidige pand op het perceel beslaat een oppervlakte van 157m². Voor het slopen van het pand wordt gerekend met het bedrag €25 p/m². Dit bedrag is herleid uit het document Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

Verwijderen van verharding

Op het perceel ligt een deel verharding wat bestaat uit betonplaten met een afmeting van 2mx2m. Deze platen worden verwijderd omdat ze niet zullen passen in het toekomstig gebruik van het perceel.

Berekening Landschappelijke inpassing

Waardevermeerdering			
	m2	waarde p/m2	totaal
Bouwblok	807	€ 228	€ 183.996
	807	€ 25	€ 20.175
totaal vermeerdering			€ 163.821
Basisinspanning 20%			€ 32.764,20
Waardevermindering			
	m2	waarde p/m2	totaal
punt bouwblok	247	€ 25	€ 6.175
	247	€ 6,50	€ 1.605,50
totaal			€ 4.569,50
Basisinspanning 20%			€ 913,90
Agrarisch naar Groen	2500	€ 6,50	€ 16.250
	2500	€ 1	€ 2.500
totaal			€ 13.750
Basisinspanning 20%			€ 2.750
verwijderen verharding	440	€5.50	€ 2.420
sloopbebouwing	157	€ 25	€ 3.925
Eindtotaal vermindering			€ 10.008,90
Totaal te compenseren met landschappelijke inpassing			
vermeerdering			€ 32.764,20
vermindering			€ 10.008,90
totaal			€ 22.755,30

Het landschapspakket heeft zijn eigen normbedrag voor het aanleggen en beheers bijdrage voor het onderhoud van het landschapspakket. Voor de beheers bijdrage wordt een periode van 10 jaar gerekend.

Op de locatie Heimolendreef wordt één landschapspakket ingepast, daar staat wat het normbedrag per eenheid is, dat geeft totale vergoeding van de aanleg. De bijdrage per eenheid en het aantal, lengte of oppervlakte de totale vergoeding onderhoud. Dit bedrag van het landschapspakket geeft de compensatie vergoeding totaal aan. Ook is het element schapen raster ingepast ter bescherming van de nieuw aan te planten beplanting tegen vraat.

Zie tabel hieronder:

Compensatie tabel										
element	aantal	opp. m2	eenheid	norm per eenheid incl. btw	vergoeding aanleg	eenheid per jaar	beheers bijdrage per eenheid	jaarlijkse kosten beheer	totale kosten beheer	compen- satie kosten
L5 Klein bosje	231	2500	st	€ 1,58	€ 364,98	are	€ 2,88	€ 72,00	€ 720,00	€ 1.084,98
Plaatsen schapen raster	100		m1	€ 9,13	€ 913					€ 913,00
Aankoop beplanting										€ 21.306,35
									Totaal	€ 23.304,53

Landschappelijke inpassing

Om een goed landschappelijk evenwicht te creëren op de locatie Heimolendreef 32 te Rucphen wordt gekeken naar de aspecten: beeldkwaliteit en beplantingsbeeld.

Uit de landschappelijke ontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Rucphen blijkt dat de locatie Heimolendreef 32 in het deelgebied Het Noorden ligt. Het gedeelte ten westen van de Rucphenseweg in het deelgebied wordt beschouwd, gelet op de structuurvisie van de gemeente Rucphen als besloten. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de gemeente Rucphen om het aanwezige kleinschalige landschap te versterken en verder uit te bouwen. Dit landschap dient als verbinding tussen de Rucphense bossen en de bosgebieden rondom Bosschenhoofd.

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. In de omgeving van de planlocatie Heimolendreef 32 is het landschap voornamelijk opgebouwd uit cultuurgronden en vergezichten. Het landschapselement klein bosje zal worden gerealiseerd op de planlocatie.

Beplantingsbeeld:

Om de beeldkwaliteit te verhogen wordt gebruik gemaakt van inheemse beplanting. Gezien de bestaande landschapselementen in de gemeente Rucphen wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Het Landschapselementen klein bosje is passend in het deelgebied Het Noorden volgens het schema beplantingspakketten in de structuurvisie van de gemeente Rucphen. De plantkeuze zal bestaan uit snel en langzaam groeiende bomen en struiken.

Klein bosje:

Botanische naam	Nederlandse naam	Maat/m kl	Aantal
Quercus robur	Zomereik	12/14	36 stuks
Alnus glutinosa	Zwarte els	12/14	20 stuks
Viburnum opulus	Gelderse roos	175-200	30 stuks
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	12/14	20 stuks
Betula pubescens	Zachte berk	12/14	20 stuks
Corylus avellana	Hazelaar	200-250	25 stuks
Crataegus laevigata	Tweestijlige meidoorn	12/14	20 stuks
Prunus padus	Gewone vogelkers	200-250	25 stuks
Fagus sylvatica	Beuk	12/14	35 stuks

Beheerplan landschappelijke inpassing

Het beheer van het landschappelijke element klein bosje wordt volgens de normen van het STIKA (Stimuleringskader) Noord- Brabant uitgevoerd. Hieronder wordt het streefbeeld en beheer toegelicht.

Klein bosje:

Het streefbeeld van een klein bosje is een vlakvormig landschapselement met opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 80%.

Beheer: Snoeiwerkzaamheden van de bomen worden alleen verricht 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. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan. Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf. Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.



BTL