

GEMEENTE RUCPHEN

LOCATIE SCHIJFSEBAAN 4A EN 2B RUCPHEN

INPASSINGSPLAN KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Opdrachtgever

Naam : De Noordhoek vaste planten b.v.
 contactpersoon : dhr. L. Hereijgers
 Adres : Schijfsebaan 4a
 PC + plaats : 4722 SG Schijf
 Tel. : 0165-551666

Contactpersoon

Naam : Rokx Bouwadvies
 Contactpersoon : dhr. C. Rokx
 Adres : Vorendeindesweg 72
 PC + plaats : 4714 RH Sprundel
 Tel. : 0165-387929
 E-mail : info@rokbouwadvies.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE RUCPHEN
 Contactpersoon : Kyrstin Vervaart-Sukel
 Adres : Binnentuin 1
 PC + Plaats : 4715 RW Rucphen
 Tel. : 0165 - 349 500
 E-mail : gemeente@rucphen.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
 Auteur : ir. Jos Cuijpers
 Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
 PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
 Tel. : 06 - 5146 1115
 Mail : info@posd.eu
 Website : www.posd.eu
 Projectnummer : 08034-ip

Conclusie

Ter plaatse van het tuindersbedrijf aan de Schijfsebaan 4a te Schijf vindt herindeling van de ruimte plaats, waarbij ook de burgerwoning Schijfsebaan 2b is betrokken. Op grond van de Verordening ruimte 2014 moet daarvoor een tegenprestatie geleverd te worden ter verbetering van de kwaliteit van het landschap. De herindeling van het gebied gaat gepaard met de aanleg van een houtwal rondom het nieuwe huisperceel, alsmede uitbreiding van een bestaand aangrenzend bosgebiedje. Blijkens berekeningen zijn deze maatregelen voldoende om als compensatie te dienen.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	29 05 2015	conceptrapport	concept	JC
2-1	23 12 2015	Aangepaste berekening	definitief	JC 

GEMEENTE RUCPHEN

LOCATIE SCHIJFSEBAAN 4A EN 2B SCHIJF

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Inhoud

- 1 INLEIDING
 - 1.1 Aanleiding
 - 1.2 Plangebied
 - 1.3 Doel
 - 1.4 Leeswijzer
- 2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP
 - 2.1 Verordening ruimte 2014
 - 2.2 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-Brabant
 - 2.3 Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant
 - 2.4 Landschappelijk beleidskader
 - 2.4.1 Structuurvisie Landschap en Landschapsontwikkelingsplan Rucphen (2009)
 - 2.4.2 Erfgoedkaart
 - 2.4.3 Groene Kaart
- 3. KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP VOOR DE LOCATIE SCHIJFSEBAAN 4A EN 2B SCHIJF
 - 3.1 landschappelijke analyse
 - 3.2 huidige situatie
 - 3.3 landschappelijke inpassing - kwalitatief
 - 3.4 kwantitatief
 - 3.4.1 Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader
 - 3.4.2 Stap 2 - Initiatief
 - 3.4.3 Stap 3 - Planologische beoordeling
 - 3.4.4 Stap 4 - Omrekenen naar €
 - 3.4.5 Stap 5 - Beoordeling rood-groen
 - 3.4.6 Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen
 - 3.4.7 Stap 7 - Besluitvorming en borging tegenprestatie
 - 3.4.8 Stap 8 - Uitvoering en handhaving
- 4. CONCLUSIE

GEMEENTE RUCPHEN

LOCATIE SCHIJFSEBAAN 4A EN 2B RUCPHEN

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

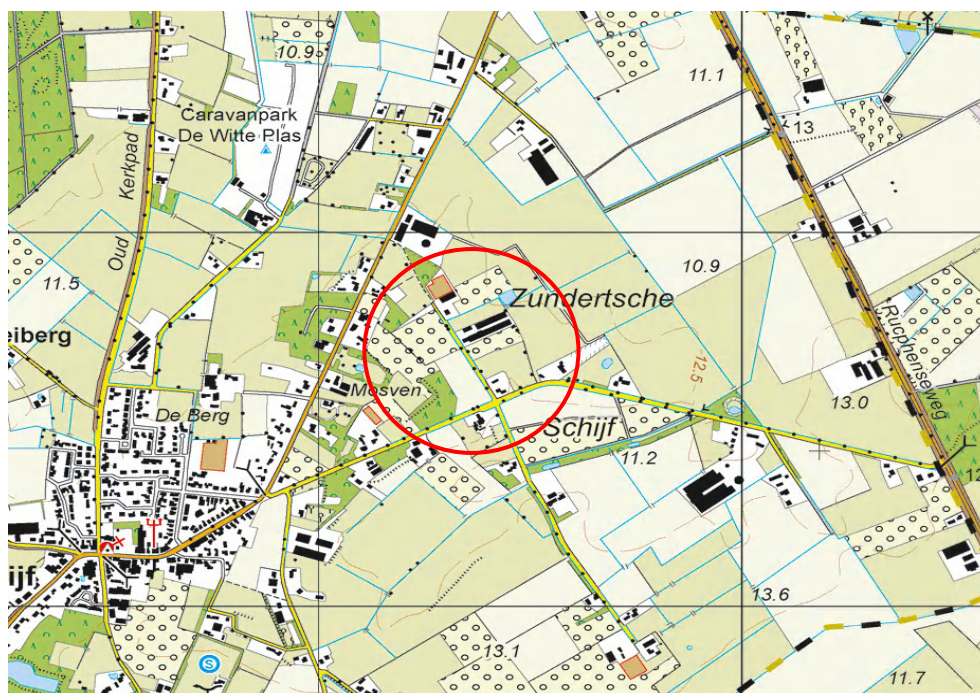
Aan de Schijfsebaan 4a is het tuindersbedrijf van initiatiefnemer gevestigd. In het geldende bestemmingsplan is er ter plaatse van Schijfsebaan 4a een agrarisch bouwvlak aanwezig, waarbinnen gedeeltelijk kassen zijn gebouwd, met aan weerszijden een differentiatievlak teeltondersteunende voorzieningen.

Aangezien de differentiatievlakken in de huidige situatie niet aaneengesloten zijn en het bedrijf niet goed bereikbaar is voor toeleveranciers en afnemers, is de initiatiefnemer voornemens het perceel aan de Schijfsebaan 2b te verwerven. Door zijn bedrijf op deze locatie te continueren wordt de bereikbaarheid verbeterd en wordt de huiskavel aanzienlijk vergroot, wat de bedrijfsvoering ten goede komt.

Tevens wil initiatiefnemer de differentiatievlakken teeltondersteunende voorzieningen Herschikken, waardoor hij het productievermogen van de grond beter kan inzetten.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Rucphen, ten oosten van de bebouwde kom van Schijf.



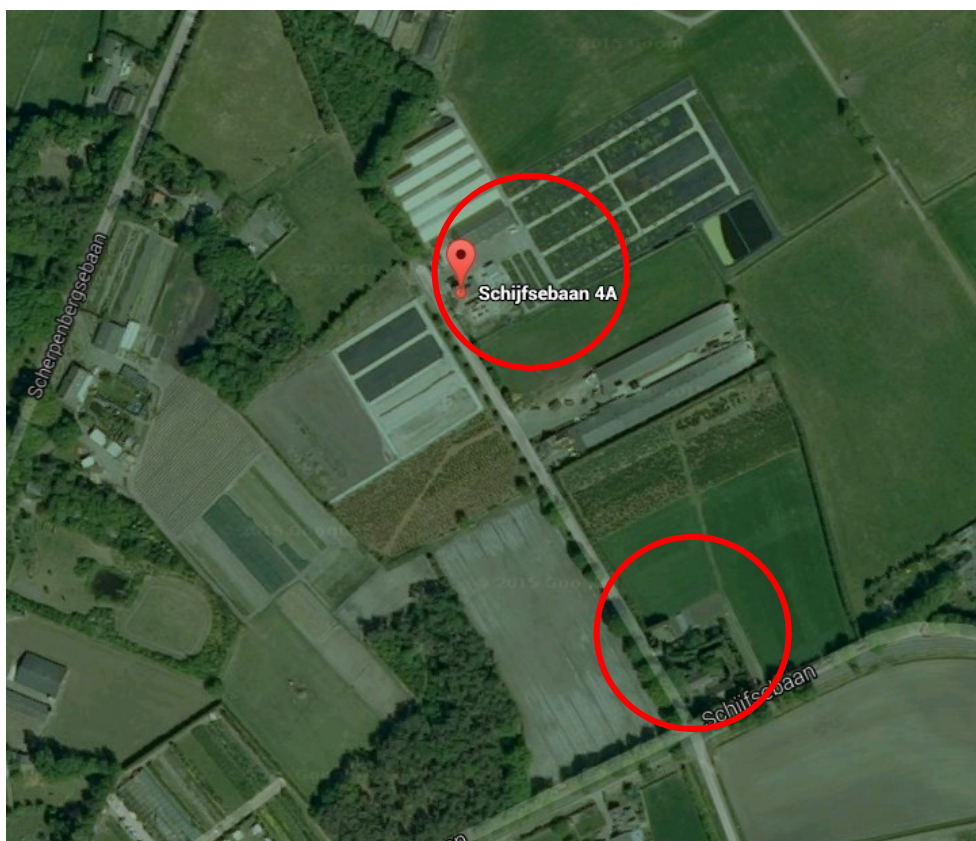
Afbeelding 1 - Situering plangebied

1.3 Doel

Doel van deze rapportage is het bieden inpassingsplan voor de geplande veranderingen met betrekking tot de locaties Schijfsebaan 4a en 2b, als kwantitatief en kwalitatief kader voor de verandering van de bestemmingen aldaar.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap geschetst. In hoofdstuk 3 wordt de situatie van het plangebied in het landschap geanalyseerd, wordt het voor deze situatie relevante ontwerp toegelicht en worden de kwantitatieve gegevens berekend. In Hoofdstuk 4 worden de conclusies samengevat.



Afbeelding 2 - Luchtfoto van het plangebied; de bestaande bedrijfswoning Schijfsebaan 4A is in het bovenste cirkeltje gelegen, de huidige burgerwoning Schijfsebaan 2b is in het benedenste cirkeltje gelegen.

2 BELEIDSKADER KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

2.1 Verordening ruimte 2014

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en de “Verordening ruimte 2014” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. Dit principe houdt kort samengevat in, dat er enerzijds ruimte wordt geboden aan diverse ontwikkelingen, onder voorwaarde dat deze anderzijds gepaard gaan met maatregelen die het landschap -in de brede zin- versterken. Die versterking kan bijvoorbeeld plaats vinden door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing, of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Voor stedelijke ontwikkelingen bestond deze rood-met-groen koppeling al langer. Deze is nu ook opgezet voor het buitenstedelijk gebied.

2.2 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - De rood-met-groen koppeling - Provincie Noord-Brabant

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap biedt informatie aan gemeenten om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. Deze handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader: gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verordening ruimte. Belangrijke voorwaarde om de rood-met-groen koppeling toe te passen is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn. Hiervoor is al veel materiaal bij gemeenten beschikbaar. Bijvoorbeeld in de vorm van landschaps-ontwikkelingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en visies in het kader van het stimuleringskader groenblauwe diensten. Maar ook de gebiedspaspoorten die door de provincie als uitwerking van de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn opgesteld bieden hiervoor informatie.

De rood-met-groen regeling is een instrument om (een deel van) de ambities ook daadwerkelijk te realiseren. In de handreiking zijn verschillende methodieken met elkaar vergeleken en is de methodiek die het meest praktisch toepasbaar lijkt -het vaststellen van forfaitaire bedragen- verder uitgewerkt.

De provincie wil de handreiking graag gebruiken om in de regionaal ruimtelijke overleggen afspraken te maken over hoe gemeenten toepassing geven aan de rood-met-groen verplichting zoals in de Verordening ruimte beschreven. Dit heeft als voordeel dat bij individuele ruimtelijke besluitvorming naar deze afspraken kan worden verwezen.

2.3 Notitie Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relictten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. De notitie biedt dan ook ruimte voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten

over kwaliteitsverbetering. Wel is er een eenduidige regeling opgenomen voor de regio West-Brabant.

In de notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In de notitie wordt onderscheid gemaakt tussen drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- 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 relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

De onderhavige ontwikkeling valt uiteen in diverse acties. Sommige daarvan zijn te rangschikken onder categorie 2 (zoals de uitbreiding van de teeltondersteunende voorzieningen), andere moeten gerekend worden onder categorie 3 (zoals de vestiging van een bouwblok ter plaatse van de burgerwoning Schijfsebaan 2b). Voor de duidelijkheid en de overzichtelijkheid wordt het totale project als één **categorie 3** project behandeld.

2.4 Landschappelijk beleidskader

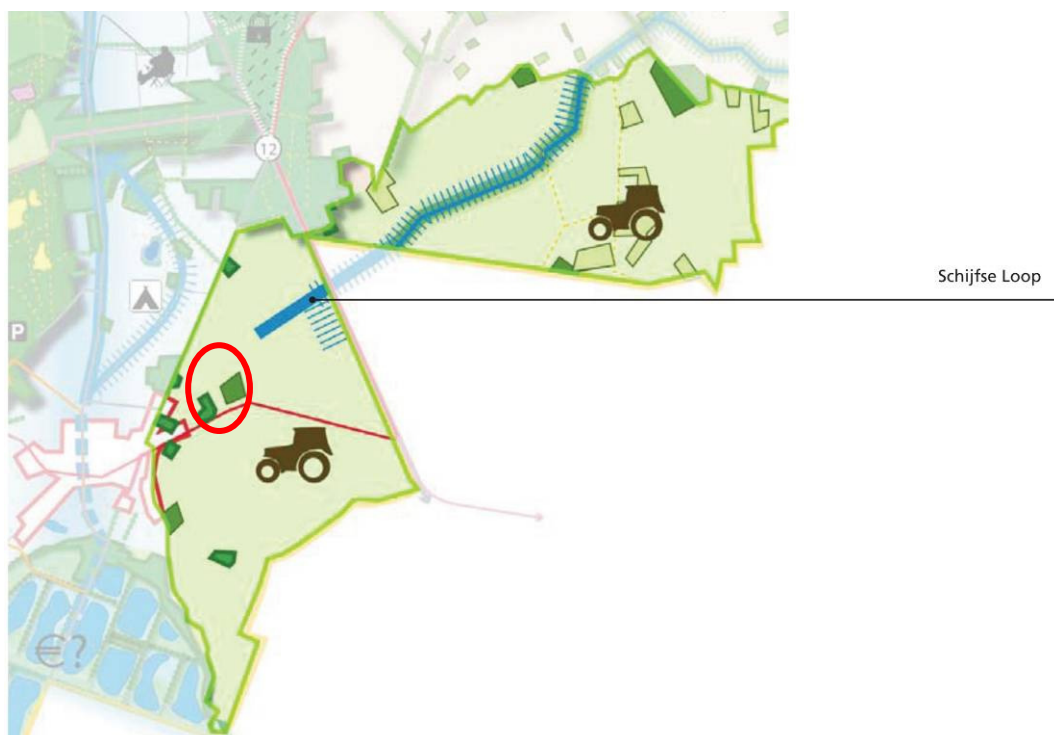
2.4.1 Structuurvisie Landschap en Landschapsontwikkelingsplan Rucphen (2009)

Het landschapsontwikkelingsplan is ontwikkelingsgerichte beleidsvisie om sturing te kunnen geven aan komende (voorzienbare) ontwikkelingen in het buitengebied. Tegelijkertijd geeft het een handvat om de wenselijkheid van onvoorzienbare ontwikkelingen te kunnen beoordelen. Het landschapsontwikkelingsplan is een uitwerking van de Structuurvisie Plus van de gemeente Rucphen. De hoofd- en deelkeuzes die de gemeente voorstaat zijn in het plan verwoord en verbeeld. Bij de verdere uitwerking van het landschapsontwikkelingsplan dient steeds onderzocht te worden hoe deze keuzes vertaald kunnen worden naar concrete uitvoering in het veld. De hoofdkeuze die met het landschapsontwikkelingsplan wordt gemaakt, is het behouden en versterken van de karakteristieke verschijningsvorm van bestaande landschapstypen en het verder ontwikkelen van een goede omgevingskwaliteit. Hierbij wordt ingezet op het verbinden van de belangrijkste bosgebieden en het ontwikkelen van de recreatieve en ecologische potenties.

Het plangebied wordt gerekend tot de het "Grensgebied Zundert"

Karakteristiek

Het grensgebied met Zundert valt door de scherpe gemeentegrens uiteen in twee delen, een noordelijk en een zuidelijk deel. Het grootste van het grensgebied maakte oorspronkelijk deel uit van de oude besloten zandontginningen, maar daar is nu nog weinig van terug te zien in het landschap. Enkele oude zandpaden resteren nog. Het gebied heeft hoofdzakelijk een open, grootschalige agrarische uitstraling. Er is onder andere glastuinbouw te vinden. Incidenteel zijn nog restanten van de oorspronkelijke beplanting terug te vinden.



Afbeelding 3 - Deelgebiedsvisie "Grensgebied Zundert" uit de Structuurvisie Landschap/Landschapsonwikkelingsplan Rucphen; de ligging van het plangebied is middels een rode ellips aangeduid.

Hierbij gaat het onder andere om de historische laanbeplanting langs de Schijfse Baan, die bestaat uit beuken en een enkele eik. Aan de uiteinden van dit deelgebied ligt een deel coulisselandschap dat de overgang vormt naar de vochtige landschappen en het voormalige hoogveengebied in de gemeente Zundert. Door het grensgebied loopt een kleine waterloop, de Blikloop.

Opgaven voor het landschap

De noordelijke kant is aangewezen als attentiegebied in de Verordening Waterhuishouding. Daar hangen het zoekgebied voor extensivering van de melkveehouderij en extensiveringsgebied voor intensieve veehouderij mee samen. De aanwezige functies moeten afgestemd zijn op waterkwaliteit en -kwantiteit. In het zuidelijk deel is sprake van een leefgebied van kwetsbare soorten. Het biedt mogelijkheden voor extensieve recreatie in samenhang met de landschappelijke kwaliteiten van de natuurgebieden Pannenhoef, De Moeren en Wallsteyn, en de waterlopen Moersloot, Kleine Beek en Aa of Weerij.

Visie

Op dit moment is het grensgebied naar Zundert nog een gezond agrarisch gebied, dat ook wat betreft inrichting en schaal voldoende uitgangspunten heeft om dat te blijven. In het gebied spelen echter ook andere belangen die niet altijd goed te combineren zijn met een de agrarische sector. De nabijheid van de natte natuurparel in de gemeente Zundert brengt beperkingen met zich mee, die zich met name in het noordelijk deel doen gelden. Dit gebied is aangeduid als zoekgebied extensivering melkveehouderij. Dit heeft tot gevolg dat er weinig tot geen toekomst is voor nieuwe of groeiende agrarische bedrijven. Het zuidelijk deel is verwevingsgebied, maar draagt ook de aanduiding leefgebied kwetsbare soorten. Dit betekent dat onder de voorwaarde dat andere functies in het gebied niet in het gedrang komen, er mogelijkheden zijn voor de agrarische sector. In dit geval zal dus met name de aanwezigheid van beschermde soorten een beperking zijn.

2.4.2 Erfgoedkaart

De gemeente Rucphen heeft een erfgoedkaart laten opstellen, waarin de archeologische en cultuurhistorische waarden in de gemeente in kaart zijn gebracht en een daarop afgestemd beleid is ontworpen. De erfgoedkaart geeft voor het plangebied en omgeving geen bijzondere of waardevolle objecten aan.

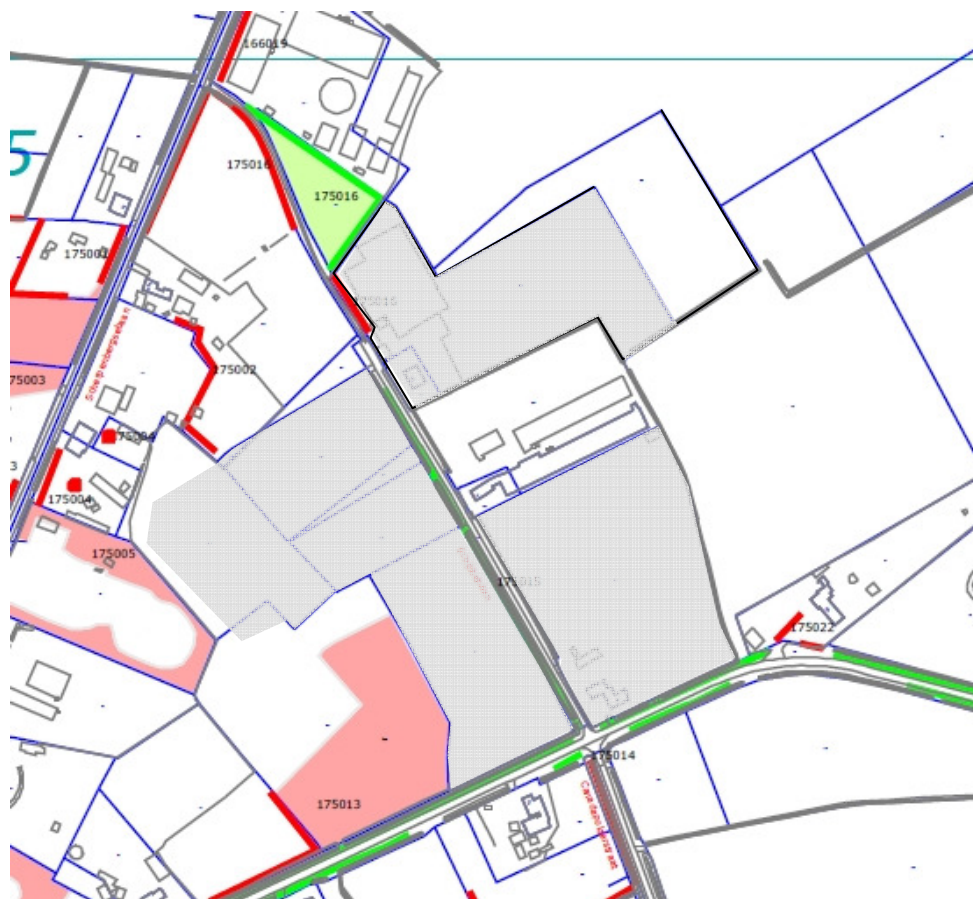


Afbeelding 4 - Erfgoedkaart van de gemeente Rucphen, Bijlage A, kaart 8 - cultuurhistorie; De Schijfsebaan is aangegeven als oude weg (>1830); ter plaatse van het plangebied is een 'oud erf' (lichtgroene cirkel) aangegeven, dat wil zeggen dat er al vóór 1830 bebouwing aanwezig was.

2.4.3 Groene Kaart

De gemeente Rucphen heeft een regeling ingesteld voor de beoordeling van kapaanvragen, de "Groene Kaart". Bij deze regeling hoort een kaart waarop beschermde houtopstanden zijn vastgelegd als vlakvormige, lijnvormige en puntvormige elementen. Daarbij behoort een register in de vorm van inventarisatiebladen.

Blijkens de Groene Kaart bevinden zich in het plangebied zelf geen waardevolle groenelementen. Wel grenst het plangebied aan diverse waardevolle groenelementen. Daarmee wordt rekening gehouden in de planvorming.



Verklaring

Particuliere houtopstanden

- puntvormige elementen
- lijnvormige elementen
- vlakvormige elementen

Openbare houtopstanden

- puntvormige elementen
- lijnvormige elementen
- vlakvormige elementen

- Grens kern

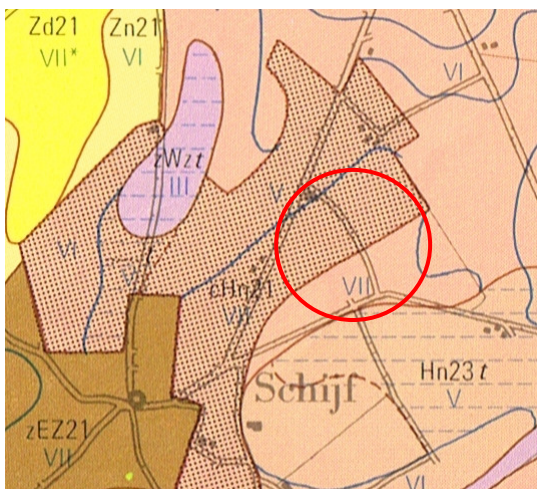
Afbeelding 5 - "Groene Kaart" - de locatie is aangegeven met grijze vlakken; in het plangebied bevinden zich geen waardevolle groenelementen, maar in de onmiddellijke nabijheid wel.

3. KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP VOOR DE LOCATIE SCHIJFSEBAAN 4A EN 2B SCHIJF

3.1 landschappelijke analyse

ondergrond

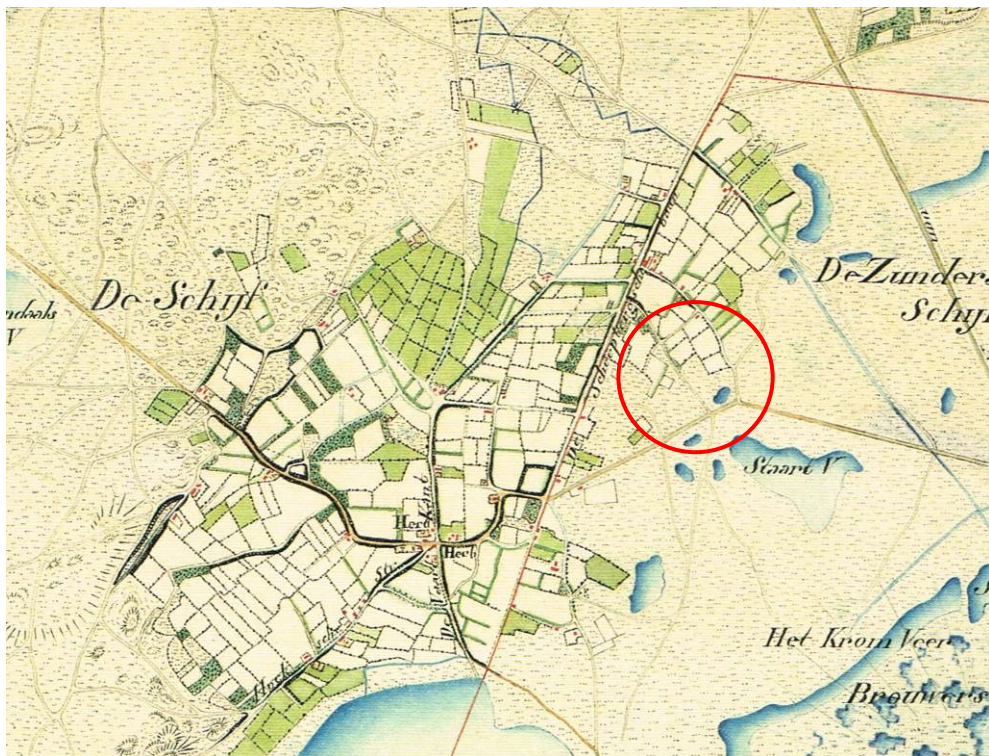
Voorheen was het gebied in de omgeving van Schijf bedekt met een laag oligotroof veen ("hoogveen"). Dit veen is vanaf de late middeleeuwen afgegraven, waarna de pleistocene zandondergrond tevoorschijn kwam. In de bovenlaag van die zandondergrond is een humeuze laag ontstaan (podzolgronden). Podzolgronden zijn meestal nog niet zo lang in cultuur. Omdat ze nog niet zo lang in cultuur zijn, zijn de restanten van de oorspronkelijk vegetatie bijna altijd nog aanwezig. Het meest opvallende is de berk. Langs percelen en in bossen wijst deze boom op de aanwezigheid van podzolgronden.



Afbeelding 6 - bodemkaart: cHn21 = Laarpodzolgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand; Hn23 t = Veldpodzolgronden in lemig fijn zand met oude klei beginnend tussen 40 en 120 cm en ten minste 20 cm dik; VII = grondwatertrap VII Gemiddelde hoogste grondwaterstand meer dan 80 cm onder maaiveld en gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 160 cm onder maaiveld (bronn: Stiboka: Bodemkaart van Nederland, 1:50.000, blad 49 Oost, Wageningen, 1982).

ontwikkeling van het gebied

De Scherpenbergsebaan is het restant van een oude turfvaart. Vanuit deze as werden de omringende veengronden afgegraven en via de vaart werd de turf afgevoerd. Toen de turfwinning in de loop van de 17e en 18e eeuw afnam, mede doordat de brongebied uitgeput raakten, verdween de vaart en bleef de naastgelegen vaartweg als verkeersweg over. Nu vormde deze weg de centrale as voor de ontginning van de na de veenwinning overgebleven zandgronden. Het onbruikbare veenlaagje dat was overgebleven werd in het zand gewerkt en zo ontstond akkergrond. Het gebied aan weerszijden van de Scherpenbergsebaan is van daaruit ontgonnen, hetgeen geleid heeft tot een strokenverkaveling met langgerekte stroken, die vervolgens in blokvormige kavels werden verdeeld. Diverse dwarswegen zorgden voor de ontsluiting van achterliggende percelen. De insteekweg naar de Schijfsebaan is een van die dwarsverbindingswegen. De Schijfsebaan is een oude verbindingsweg over de heide tussen Schijf en Zundert.



Afbeelding 7 - Situatie van het plangebied omstreeks 1830. Duidelijk is te zien hoe de kern Schijf met het daarbij behorende cultuurland als een "eiland" te midden van de woeste gronden gelegen is. Het plangebied ligt aan de rand van dat "eiland" en bestaat deels uit cultuurgronden met hagen en deels uit heide met vennetjes.

Voor de landschappelijke analyse is de historische situatie van de omgeving van belang. Als we naar de Bonnekaart uit 1910 kijken, dan blijkt, dat dit gebied gekenmerkt werd door houtwallen en snoeiheggen. Bijna alle percelen waren omgeven door zulke brede houtwallen en/of snoeihagen. Die hadden natuurlijk als voornaamste functie om het eigen vee binnen te houden en/of andermans vee en grootwild buiten te houden. In die tijd stookte men op het platteland nog vrijwel niet op olie- of kolen, maar vrijwel uitsluitend op hout. Daarom hadden deze houtwallen en hagen ook een belangrijke functie voor de plaatselijke zelfvoorzienende agrarische economie. Tegenwoordig zijn die houtwallen vrijwel geheel verdwenen uit het landschap.

restanten

De insteekweg en het in het verlengde daarvan gelegen voetpad zijn restanten van een oude verbinding tussen de Scherpenbergsebaan en de Schijfsebaan. De bestaande houtwal langs het pad in het verlengde insteekweg is een restant van de oude houtwal. Voor het overige zijn er geen bijzondere restanten van het oude landschap aanwezig.



Afbeelding 8 - Situatie van het plangebied omstreek 1900. Opvallend zijn de 'groene kamers': de door hagen en houtwallen omgeven perceeltjes; de randen hadden een functie voor de houtproductie en als afscheiding van de percelen; de omrandingen zijn inmiddels geheel verdwenen en in plaats van een heggenlandschap is een open landschap ontstaan. Ter hoogte van Schijfsebaan 2b lag het "Mosven", een heideveen, zoals die veel voorkwamen in deze omgeving.

3.2 huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd ten oosten van de kern Schijf.



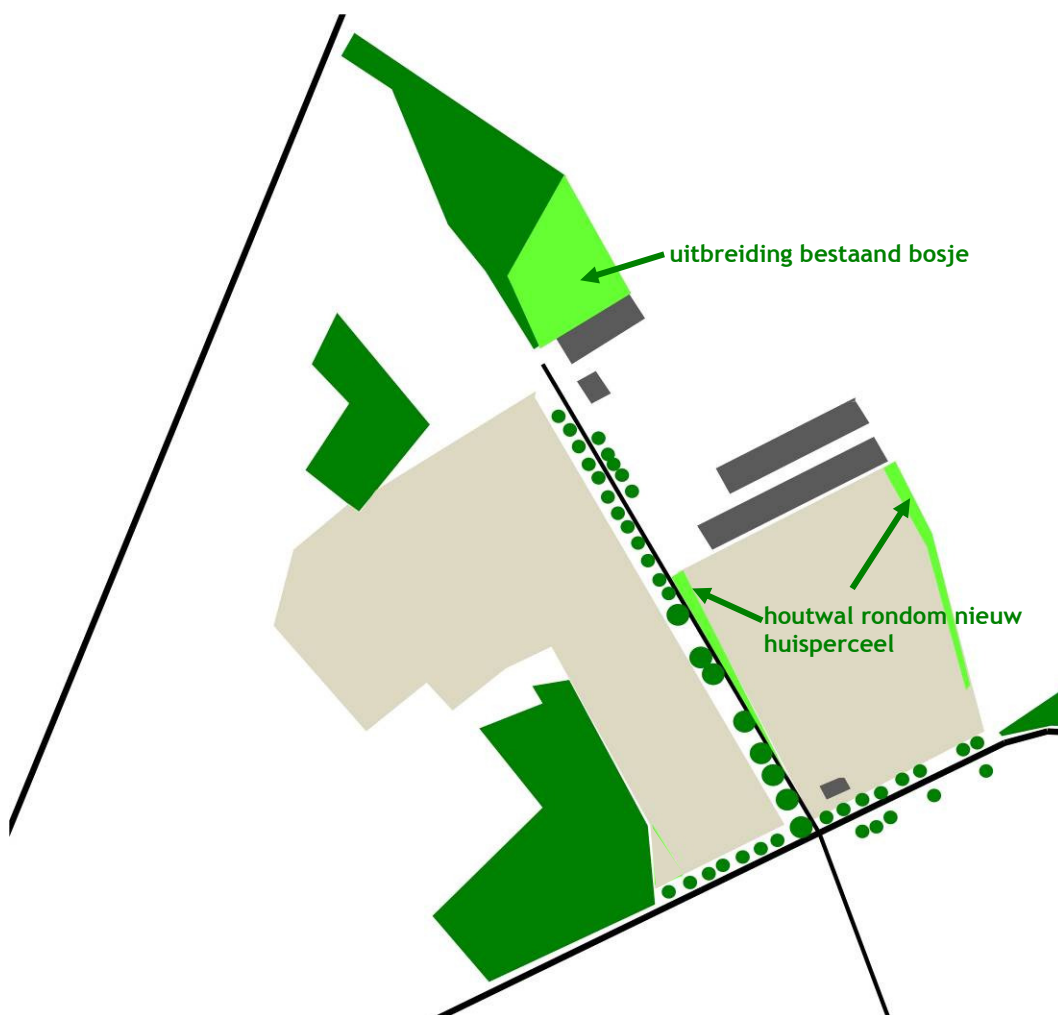
Afbeelding 9 - zicht op het plangebied vanaf de Schijfsebaan; links is het bosje net ten westen van het plangebied te zien, uiterst rechts is nog net Schijfsebaan 2b zichtbaar.

Op de foto is duidelijk te zien dat de omgeving thans een vrij gesloten landbouwgebied betreft, door de aanwezigheid van bosjes, bomenrijen en sporadische restanten van houtwallen. Zo'n 100 jaar geleden, blijktens afbeelding 8, was het een nog sterker besloten, kleinschalig gebied met vele houtwallen en/of snoeihagen. Langzamerhand vindt er weer een vergroening van het landschap plaats, hetgeen op de foto ook zichtbaar is door de incidentele opgaande beplanting op de achtergrond. Een verdere vergroening door het aanbrengen van houtwallen met inheemse beplanting is gewenst.

3.3 landschappelijke inpassing - kwalitatief

Algemeen

Het landschapsplan is geïnspireerd op de historische structuur van het gebied. In het verleden werden de percelen omsloten door houtwallen en snoeihagen. Het landschappelijk inpassingsplan sluit daarop aan: aan de randen van het nieuwe huisperceel zijn snoeihagen met boomvormers geprojecteerd, die eenzelfde uitstraling hebben als de historische houtwallen moeten hebben gehad. Verder is ervoor gekozen de bestaande bosjes te versterken en uit te breiden.



Afbeelding 10 - Ontwerp groenzone; de groenzone omvat de naar het landschap gekeerde zijde van het perceel.

Uitbreiding bosjes

De beide bosjes die grenzen aan het plangebied zijn blijkens de historische kaarten relatief recentelijk ontstaan en zijn geen restanten van vroegere natuurlijke vegetatie.



Afbeelding 11 -Bestaand bosje ten westen van het plangebied, gezien vanaf de Schijfsebaan; herkenbaar zijn inheemse soorten, zoals grove den en berk, maar ook niet-inheemse soorten, zoals rhododendron.

Om een zo optimaal mogelijke ecologische waarde van de uitbreidingen van de bosjes te bewerkstelligen, is voor wat het aan te planten sortiment betreft aangesloten op de potentieel-natuurlijke vegetatie: de soort vegetatie die zich hier van nature, zonder menselijk ingrijpen, op den duur zou ontwikkelen. Gezien de bodemsamenstelling en de grondwatertrap zou dat hier een berken-zomereikenbos zijn. Het berken-eikenbos of berken-zomereikenbos (*Betulo-Quercetum roboris*) is een associatie uit de klasse van de eiken- en beukenbossen op voedselarme grond, gekenmerkt door een bosvegetatie op voedselarme, zeer zure, leemarme zandgronden op stagnerende bodemformaties, zoals kleilagen. Het berken-eikenbos vertoont een eenvoudige structuur, met een duidelijke maar in hoogte beperkte boomlaag, overwegend bestaande uit zomereik, ruwe berk en zachte berk in de gemiddelde aandeelsverhouding 3 : 2 : 1. Naarmate de bodem natter en veniger wordt, verandert die aandeelsverhouding; zomereik neemt af, ruwe berk blijft gelijk en zachte berk neemt toe; dit maakt 1 : 2 : 3.

De struiklaag is meestal ijl en soortenarm; uitsluitend sporkehout met enige regelmaat voor. Wilde lijsterbes komt daar minder regelmatig voor. Lianen zoals wilde kamperfoelie komen voor, maar klimmen niet hoog.

Ook de kruidlaag is soortenarm, maar variabel. Grassen zoals pijpenstrootje domineren, ook bochtige smele komt voor. Dwergstruiken als blauwe bosbes willen ook nog wel eens voorkomen, maar niet structureel.

In de moslaag komen veenmossen wel voor, welke algemeen aangeduid kan worden als 'soms zeer soortenrijk'. Dit laatste uitsluitend wanneer de dominantie van pijpenstrootje in de kruidlaag achterwege blijft.

Uitbreiding bosje nabij Schijfsebaan 4a.

Locatie : (zie afbeelding 10)

Oppervlakte : 2468 m²

Aantallen en soorten : 1025 stuks

Bosplantsoen		D=	aantal
Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>	80-100	250
Wintereik	<i>Quercus petraea</i>	80-100	75
Zomereik	<i>Quercus robur</i>	80-100	250
Zachte berk	<i>Betula pubescens</i>	80-100	250
Wilde lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	60-80	100
Sporkehout	<i>Rhamnus frangula</i>	60-80	100

Plantwijze : 3-hoek d=1,50 meter

Uitbreiding bosje tegenover Schijfsebaan 19.

Locatie : (zie afbeelding 10)

Oppervlakte : 475 m²

Aantallen en soorten : 200 stuks

Bosplantsoen		D=	aantal
Ruwe berk	Betula pendula	80-100	35
Grove den	Pinus sylvestris	80-100	10
Zomereik	Quercus robur	80-100	35
Zachte berk	Betula pubescens	80-100	35
Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia	60-80	45
Sporkehout	Rhamnus frangula	60-80	45

Plantwijze : 3-hoek d=1,50 meter

houtwal

Het is niet exact bekend welke struiken en bomen er in deze omgeving vroeger in de houtwallen en snoeihagen aangeplant werden, maar waarschijnlijk waren het inheemse soorten als eik, els, haagbeuk, braam, lijsterbes etc. Deze werden om de paar jaar tot vrijwel het maaiveld afgezet, waarna er nieuwe scheuten opkwamen, die op den duur een dicht netwerk van takken vormden. In het beplantingsplan is aansluiting gezocht bij de vermoedelijke sortiment van inheemse struiken en boomvormers.

Omzoming van het huisperceel aan de oost-, de noord- en de westzijde.

Locatie : (zie afbeelding 10)

Breedte : 3-5 meter

Oppervlakte : 384+496 m²

Aantallen en soorten : 275 stuks

Bosplantsoen		D=	aantal
Hazelaar	Corylus avellana	80-100	110
Bruine beuk	Fagus sylvatica Punicea	80-100	15
Vuilboom	Rhamnus frangula	60-80	45
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	60-80	40
Zwarte els	Alnus glutinosa	60-80	65

Maat : 80-100 cm

Plantwijze : 3-hoek d=1,50 meter

Het plan voldoet aan de STIKA-normen.

3.4 kwantitatief

In de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" is een stappenplan opgenomen in geval van een nieuw ruimtelijk initiatief buiten bestaand stedelijk gebied. De daarin opgenomen stappen zullen hierna voor het plan Schijfsebaan 4a en 2b worden doorlopen.

3.4.1 Stap 1 - Vaststellen ruimtelijk kwaliteitskader

Zie hoofdstuk 2

3.4.2 Stap 2 - Initiatief

Het initiatief omvat het omwisselen van de functies van de panden Schijfsebaan 4a en 2b, het uitbreiden van het agrarisch bouwblok op de nieuwe locatie en het gedeeltelijk verplaatsen en uitbreiden van de bij het bedrijf horende teeltondersteunende voorzieningen.



Afbeelding 12 - vigerend bestemmingsplan



Afbeelding 13 - voorontwerp-bestemmingsplan

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan grotendeels een agrarische bestemming. De locatie Schijfsebaan 2b heeft een woonbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan is de woonbestemming verplaatst naar Schijfsebaan 4a en is het agrarisch bouwblok verplaatst naar Schijfsebaan 2b. De oppervlakte van de teeltondersteunende voorzieningen is vergroot.

3.4.3 Stap 3 - Planologische beoordeling

Burgemeester en wethouders van Roosendaal hebben de beoogde functiewijziging opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Daaruit mag worden afgeleid dat deze omzetting planologisch positief is beoordeeld. Verder wordt verwezen naar de beoordeling, zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

3.4.4 Stap 4 - Omrekenen naar €

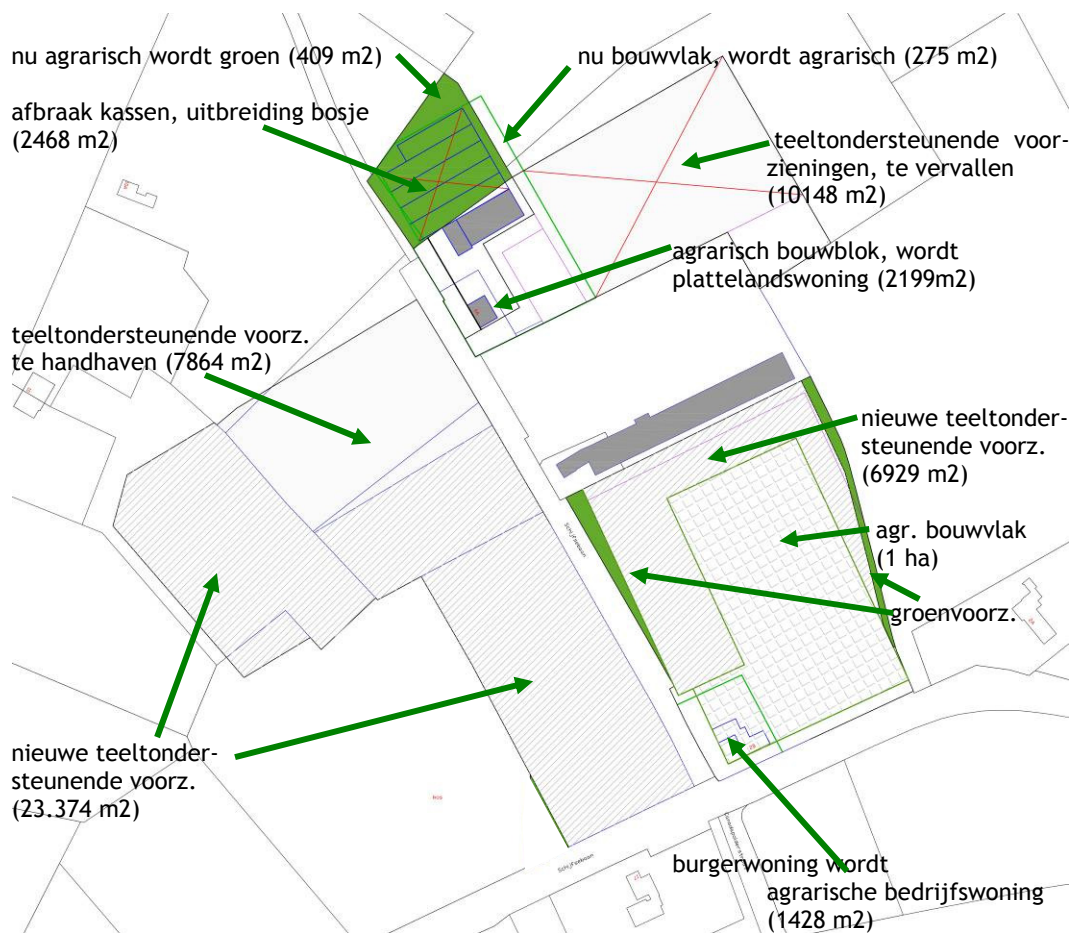
Verwezen wordt naar de bijlage. Daarin worden de verschillende geplande functie- en bestemmingswijzigingen gewaardeerd:

- de waardevermeerdering van de locatie Schijfsebaan 4a (van agrarisch bouwblok naar wonen) bedraagt € 195.110,00;
- de oppervlakte van het nieuwe woonvlak bedraagt 3006 m². Het meerdere van 1500 m² moet gecompenseerd worden. Meerwaarde: € 37.650,00;
- de oppervlakte bijgebouwen bedraagt 574 m². Het meerdere van 100 m² moet gecompenseerd worden. Meerwaarde: € 11.850,00;
- de waardevermeerdering van de locatie Schijfsebaan 2b (van woning naar agrarisch bouwblok) bedraagt € 139.819,50;
- de waardevermeerdering als gevolg van de vergroting van de oppervlakte teeltondersteunende voorzieningen bedraagt € 41.104,00.

De totale waardevermeerdering komt uit op € 425.533,50. Daarvan moet 20% gecompenseerd worden, een bedrag van **€ 85.106,70**.

3.4.5 Stap 5 - Beoordeling rood-groen

Verwezen wordt naar paragraaf 3.2.



Afbeelding 14 - Te nemen maatregelen

3.4.6 Stap 6 - € omrekenen naar gewenste maatregelen

Verwezen wordt naar de bijlage A. Daarin worden de verschillende geplande groenfuncties gewaardeerd:

- de groenstrook om het nieuwe bouwblok;
- de uitbreiding van het bosje bij Schijfsebaan 4a;
- verder mogen de plankosten tot een maximum van 10% van het te compenseren bedrag worden meegerekend; hier wordt 5% gerekend;

De totale compensatie op eigen terrein bedraagt € € 111.828,32, dit is ruim € 40.000,00 meer dan strikt noodzakelijk is.

3.4.7 Stap 7 - Besluitvorming en borging tegenprestatie

De voorgestelde maatregelen zullen in het bestemmingsplan worden vastgelegd. Met de eigenaar zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin wordt vastgelegd dat de maatregelen die hiervoor zijn genoemd zullen worden uitgevoerd, dat de landschappelijke compensatie op eigen terrein zal worden aangelegd en in stand gehouden.

3.4.8 Stap 8 - Uitvoering en handhaving

De anterieure overeenkomst waarborgt de aanleg en instandhouding van de nodige compenserende maatregelen. De gemeente handhaaft de afspraken.

4. CONCLUSIE

Ter plaatse van het tuindersbedrijf aan de Schijfsebaan 4a te Schijf vindt herindeling van de ruimte plaats, waarbij ook de burgerwoning Schijfsebaan 2b is betrokken. Op grond van de Verordening ruimte 2014 moet daarvoor een tegenprestatie geleverd te worden ter verbetering van de kwaliteit van het landschap. De herindeling van het gebied gaat gepaard met de aanleg van een houtwal rondom het nieuwe huisperceel, alsmede uitbreiding van een bestaand aangrenzend bosgebiedjes. Blijkens berekeningen zijn deze maatregelen voldoende om als compensatie te dienen.

BIJLAGE A.

CUIJPERS ADVIES
BEREKENING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

GEMEENTE RUCPHEN

LOCATIE SCHIJFSEBAAN 4A en 2B

nr. 8034 versie 3-2 151021

basis

		Euro/m2oppervlakte	bedrag/m2	
	grondwaarde agrarisch zonder bebouwing		€ 6,50	
	grondwaarde agrarisch bouwvlak		€ 25,00	
	grondwaarde groen/natuur		€ 1,00	
	a grondwaarde woning 1 - 1000 m2		€ 175,00	
	b grondwaarde woning 1001 - 2000 m2		€ 50,00	
	c grondwaarde woning 2001 - 5000 m2		€ 25,00	
	grondwaarde agrarisch met teeltontd.		€ 8,50	
1	waardeverandering locatie Schijfsebaan 4A			
	waarde agrarisch bouwblok 3006	€ 25,00	€ 75.150,00	
	waarde wonen a 1000	€ 175,00	€ 175.000,00	
	waarde wonen b 1000	€ 50,00	€ 50.000,00	
	waarde wonen c 1006	€ 25,00	€ 25.150,00	
	totaal waarde ondergrond woning 3006		€ 250.150,00	
	waardevermeerdering bouwblok naar wonen		€ 175.000,00	
	waardevermindering bouwblok naar agrarisch 1640	€ 18,50	€ 30.340,00	
	totaal waardevermeerdering		€ 144.660,00	
2	waardeverandering locatie Schijfsebaan 2B			
	waardevermeerdering agrarisch naar bouwblok 12000	€ 18,50	€ 222.000,00	
	waardevermindering wonen naar bouwblok 232	€ 168,50	€ 39.092,00	
	totaal waardevermeerdering		€ 182.908,00	
3	teeltondersteunende voorzieningen			
3a	waardeverandering nieuwe teeltondersteunende voorzieningen			
	waardevermeerdering agrarisch naar agrarisch+teeltontd.	25090	€ 2,00	€ 50.180,00
3b	waardevermindering agrarisch+teeltontd. naar agrarischwonen naar bouwblok	9751	€ 2,00	€ 19.502,00
	totaal waardevermeerdering			€ 30.678,00
	basis compensatie 1+2+3a+3b			€ 358.246,00
	te compenseren 20% van	€ 358.246,00		€ 71.649,20
4	aan te leggen groen			
4a	groenstrook om bouwblok oppervlakte 880			
	huidige bestemming: agrarisch, nieuwe bestemming: groen			
	waardevermindering € 5,50 /m2		€ 4.840,00	
	aanlegkosten € 10,00 /m2		€ 8.800,00	
	beheer en onderhoud € 1,16 /m2, 10 jr		€ 1.019,92	
	totaal groenstrook			€ 14.659,92
4b	uitbreiding bosje bij Schijfsebaan 4A			
	oppervlakte bouwblok naar groen 2468			
	oppervlakte agrarisch naar groen naar groen 409			
	oppervlakte 2059			

huidige bestemming: agrarisch, nieuwe bestemming: groen

waardevermindering	€ 5,50 /m2	€ 2.249,50
aanlegkosten	€ 10,00 /m2	€ 4.090,00
beheer en onderhoud	€ 1,16 /m2, 10 jr	€ 474,03
totaal		€ 6.813,53

huidige bestemming: bouwvlak, nieuwe bestemming: groen

waardevermindering	€ 24,00 /m2	€ 59.232,00
aanlegkosten	€ 10,00 /m2	€ 24.680,00
beheer en onderhoud	€ 1,16 /m2, 10 jr	€ 2.860,41
totaal		€ 86.772,41

4c	plankosten	5,00%	€ 71.649,20	€ 3.582,46
	totaal compensatie			€ 111.828,32
	te compenseren			€ 71.649,20
	saldo (overcompensatie)			€ 40.179,12