

Memo

Datum : 18 januari 2016

Bestemd voor : Jibro Hoveniers B.V.

Van : ing. G. Spruijt

Projectnummer : 20150117

Paraaf :



Betreft : Landschappelijk inpassingsplan Gebrande Hoefstraat 2 te Rucphen

BELEIDSKADERS

Om de kwaliteit van het landschap te versterken, heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Verordening ruimte" het principe van "kwaliteitsverbetering van het landschap" geïntroduceerd. Bij buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen dient verantwoord te worden op welke wijze zorg wordt gedragen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, één en ander conform de voorwaarden van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. De planontwikkeling omvat de realisatie van een nieuw bedrijfspand van maximaal 300 m² en het herbestemmen van 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf' met de functie-aanduiding 'hovenier' (hv).

Afbeelding 1: Links luchtfoto plangebied paars omkaderd bestemmingsplangrens, groen omkaderd bestemming 'Agrarisch' naar bestemming 'Bedrijf' met bouwmogelijkheid en rood omkaderd gedeelte buitenstedelijk bestemming 'Agrarisch' naar bestemming 'Bedrijf' zonder bouwmogelijkheid. Rechts verbeelding met weergave 'Bedrijf' buiten stedelijk gebied (875 m²).



Het bedrijfspand zal worden gerealiseerd binnen de bebouwde kom (afbeelding 1 groen kader), waardoor deze niet valt onder buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkeling. Dit landschappelijk inpassingsplan beperkt zich tot alleen het rood omkaderde gedeelte wat valt onder buitenstedelijk gebied conform de Verordening Ruimte 2014. Het rood omkaderde gedeelte omvat de herbestemming van 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf' tot en met categorie 2.

In het buitengebied zijn diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingen zijn in zijn algemeenheid in categorieën te verdelen. Niet iedere ontwikkeling heeft (evenveel) impact op het landschap. Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met bijbehorende kwaliteitsverbetering) onderscheiden:

- Categorie 1-ontwikkelingen: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Bed & breakfast is een voorbeeld van een dergelijke ontwikkeling;
- Categorie 2-ontwikkelingen: 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.
- Categorie 3-ontwikkelingen: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De invloed van de voorgenomen ontwikkeling op de omgeving valt onder categorie 3 van de "Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" van de regio West-Brabant. Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Het plangebied is gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (cf. begrenzing Verordening). Conform de rekenmethodiek de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de regio West-Brabant geldt een investering in Kwaliteitsverbetering van 1% van de totale gronduitgifteprijs.

De bestemming 'Bedrijf' welke gelegen in het buitenstedelijk gebied beslaat een oppervlakte van 875 m² (afbeelding 1). Voor de gemeente Rucphen geldt een gemiddelde grondprijs voor bedrijventerreinen per m² van € 124,-¹. De investering in de Kwaliteitsverbetering komt hiermee uit op € 1.085,- (875 m² * €124,-/m² * 1%).

De gemeente acht zich verantwoordelijk voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Aandacht voor een goede landschappelijke inpassing (beeldkwaliteit) wordt dan ook bij de uitwerking van bestemmingsplanwijziging van wezenlijk belang geacht. In algemene termen betreft de beeldkwaliteit alle aspecten, welke van invloed zijn op de voorstelbaarheid en beleving van de ruimtelijke omgeving.

Het landschapsontwikkelingsplan Rucphen is een ontwikkelingsgerichte beleidsvisie om sturing te kunnen geven aan komende (voorzienbare) ontwikkelingen in het buitengebied. Het plan is een uitwerking van de Structuurvisie Plus van de gemeente Rucphen en geeft handvaten voor een goede landschappelijke inpassing.

¹ Bron: http://www.bouwkosten.nl/Registraties/Grondprijzen/Grondprijzen_bedrijventerreinen_per_plaats_Noord-Brabant_2013/kostengegevens-Indexen_Prognoses_en_Registraties/1690373.htm.

GEBIEDSANALYSE

Het plangebied ligt op de grens met 'Het noorden' en de 'Stedelijke zone' en bestaat uit oude, besloten zandontginningen. Het plangebied fungeert als infiltratiegebied. De agrarische sector is vooralsnog een belangrijke drager van het landschap ter plaatsen.

Afbeelding 2: Topografische kaart van 1897 (bron: www.wiewatwaar.nl).



Rond 1830 was de huidige hoofdontsluiting van Rucphen duidelijk zichtbaar. In de loop der jaren heeft de stedelijke uitbreiding eerst aan de noordzijde en daarna aan de westzijde van deze ontsluiting plaatsgevonden. Rond 1830 waren er veel groenstructuren als groene kamers rondom alle weilanden en akkers in de nabije omgeving van de Gebrande Hoefstraat aanwezig. Rond 1940 is een zeer groot deel van deze groenstructuren verdwenen. De groenstructuur op de westgrens van het plangebied heeft rond 1960 plaats gemaakt voor grasland. In dezelfde periode hebben nagenoeg alle groenstructuren in de directe omgeving plaats gemaakt voor grasland of akkerland. De dorpskern van Rucphen was tot 1940 omsloten door groenstructuren, nu vindt er een directe overgang plaats van het bebouwd gebied naar open agrarisch landschap.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

De landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak. Bij de vormgeving en invulling van landschappelijke inpassing wordt gekeken naar de algehele situering van bouwvlak/bestemmingsvlak en niet alleen naar wat er door de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd.

Het belangrijkste onderdeel van het landschapsontwikkelingsplan (LOP) Rucphen is de plankaart (en de uitgewerkte deelgebiedkaarten). Deze kaarten (en elk deelgebiedkaart afzonderlijk) is globaal van karakter en verbeeldt de hoofd- en deelkeuzes op hoofdlijnen. Op de kaart zijn symbolen gebruikt om die keuzes te verbeelden. Daarnaast is op de kaart globaal aangegeven waar bepaalde uitvoeringsmaatregelen een plaats zouden kunnen krijgen.

Afbeelding 3: Visie op hoofdlijnen, Landschapsontwikkeling Rucphen, ligging plangebied paars omcirkeld.



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. De wijze waarop de nieuwe dorpsranden worden vormgegeven zijn bepalend voor de uitstraling van een kern en verdient daarom extra zorg bij het ontwerpen van nieuwe bebouwing en de inpassing van functies. Het heeft de voorkeur dat uitbreiding van de dorpen zoveel mogelijk plaatsvindt aan de randen van het bebouwde gebied. Het motto hierbij is inbreiden en afronden.

Aan de in het LOP genoemde gewenste uitvoeringsmaatregelen zoals de realisatie van een droge ecologische verbingszone richting Bosschenhoofd kan met de voorgenomen planontwikkeling een bijdrage worden geleverd.

Door de buitenrand van de bestemming 'Bedrijf' te voorzien van een houtwal/houtsingel met solitaire bomen wordt er een landschapselement toegevoegd, welke van oudsher thuishoort in het landschap. Deze groene mantel verhoogt de natuurwaarde van de directe omgeving en draagt bij aan een ecologische verbingszone richting Bosschenhoofd. Dit doordat er een nieuw groene lijnelement in het buiten gebied wordt toegevoegd. Om de natuurwaarde te verhogen dienen bij de aanplant inheemse bomensoorten (STIKA), zoals zomer- en/of wintereik of bijvoorbeeld lindebomen te worden gebruikt. Besdragende struiken, zoals lijsterbes, zoete kers en meidoorn, kunnen dienen als voedselbron voor vogels. Het is verstandig de diverse bomen en struiken in groepen van één soort te planten in plaats van individueel te mengen. Mooie voorbeelden van landschapselementen liggen ten noorden van het plangebied langs de Sint Martinusstraat en Gastelseweg. 'Het Noorden', waar het plangebied is gelegen, had rond 1900 veel groene landschapselementen, waardoor het aanbrengen van een houtwal/houtsingel aan de westzijde van het plangebied een gebiedseigen element vormt. De houtwal wordt in het bestemmingsplan geborgd middels de bestemming 'Groen-Landschapselement'. De totale bestemming 'Groen-Landschapselement' heeft een lengte van ca. 70 meter en een breedte van 3 meter. Een houtsingel heeft tenminste een breedte van 2 meter en ten hoogste 20 meter conform de Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. De solitaire bomen worden op een onderlinge afstand van 7/8 meter geplant.

FINANCIËLE VERANTWOORDING BASISINSPANNING

Bij het bepalen van de omvang van de landschapsmaatregel dienen niet alleen de kosten voor de aanleg maar ook de kosten voor het beheer en instandhouding te betrekken. Het is hierbij redelijk om aan te sluiten bij de tien jaar termijn uit de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat de kosten voor inrichting en het beheer van de eerste tien jaar bij de omvang van de landschapsmaatregel betrokken kunnen worden.

De basisinspanning voor de voorgenomen planontwikkeling komt uit op € 1.085,-. In tabel 1 is de financiële verantwoording van het inpassingsplan opgenomen. De aanlegkosten van het randpakket L1A bedraagt € 216,90 en de beheerkosten gedurende 10 jaar bedragen € 235,28. De aanleg kosten van de solitaire bomen bedraagt € 545,58 en de beheerkosten € 498,60. De totale investering in de kwaliteitsverbetering bedraagt met de hiervoor beschreven inpassing € 1.496,36, hiermee wordt voldaan aan de afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant en het landschapsonwikkelingsplan (LOP) Rucphen.

Tabel 1: Financiële verantwoording landschappelijk inpassingsplan.

Financiële verantwoording landschappelijk inpassingsplan:				Gebrande Hoefstraat 2 te Rucphen			
Projectnummer:				20150117			
Datum:				18-jan-16			
Basisinspanning landschappelijke inpassing							€ 1.085,00
Kwaliteitsverbetering landschappelijke inpassing							
nr.	Legenda	Omschrijving	Omschrijving	Eenheid	Aantal	€/ eenheid	Totale bijdrage in €
1	Groen landschappelijke inpassing	Randpakket L1A: houtsingel:	Aanplant bosplantsoen; conventioneel geteeld en nl-herkomst, plantverband 1,5 bij 1,5 oppervlakte 203 m²	stuks	90	€ 2,41	€ 216,90
			Beheerkosten gedurende 10 jaar op de als G-L bestemde gronden: totaal m² natuur = 203 m². Kosten beheer €11,59 per are (volgens tabel 2 Vergoedingsystematiek en -grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant)	are	2	€ 11,59	€ 235,28
2		Solitaire bomen	Aanleg inclusief aankoop solitaire inheemse bomen (STIKA), plantafstand 7/8 m over lengte 70 meter	stuks	9	€ 60,62	€ 545,58
			Beheerkosten gedurende 10 jaar: diameter stam <20 cm, snoeiwerkzaamheden (te denken aan opkronen, dubbelen top), water geven	per boom per jaar	9	€ 5,54	€ 498,60
Totaal kwaliteitsverbetering							€ 1.496,36