

Landschappelijke inpassing

5.1.2e

te Tilburg



projectnaam
**Landschappelijke
inpassing**

datum
Juni 2025

projectnummer
P04952

opdrachtgever
Vogels Bouwmanagement

BRO
projectleider
CVe

projectteam
IB en RT

bron kft
BRO

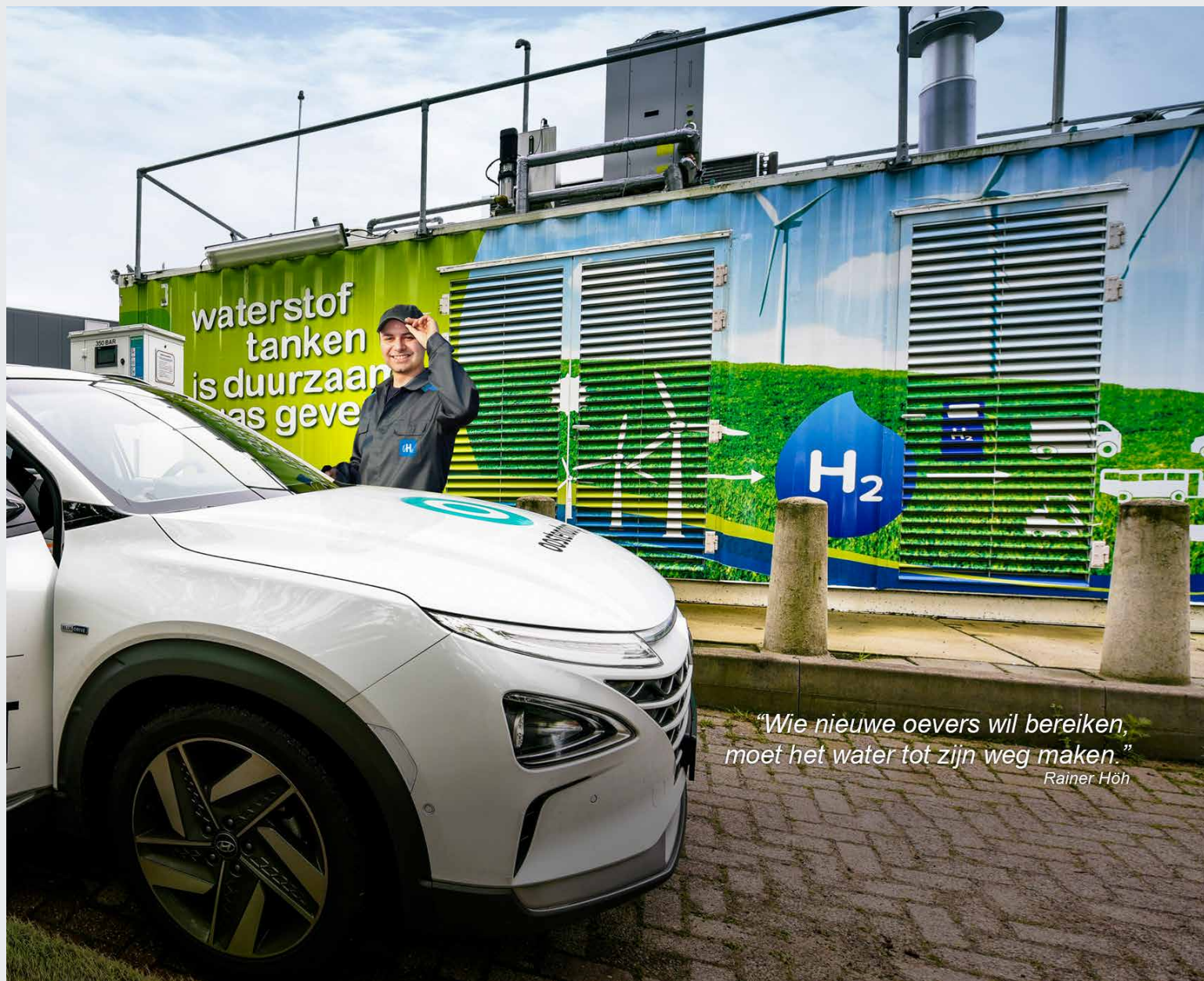
5.1.2e

5.1.2e 's-Hertogenbosch

5.1.2e

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*"Wie nieuwe oevers wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken."
Rainer Höh*

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Kaders en uitgangspunten	4
Plangebied	4
Planvoornemen	4
Beleidskaders	5
1.3 Historische kenschets	6
Landschapstype	6
Landschapskwaliteiten	6
1.4 Huidige situatie	7
2 Inpassingsplan	8
2.1 Inrichtingsmaatregelen	9
2.2 kwaliteitsbijdrage	10
2.3 Beplantingsindicatie	11
Inpassingsplan	12
Kwaliteitsbijdrage	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Vogels Bouwmanagement houdt zich namens Kuijpers Rental bezig met de herontwikkeling van de locatie 5.1.2e te Tilburg (weergegeven in figuur 1). Kuijpers Rental is voornemens op deze locatie nieuwbouw van kantoren, werkplaats, showroom en parkeerplaatsen voor vrachtwagens en personenauto's te realiseren ten behoeve van autoverhuuractiviteiten. De gemeente Tilburg heeft op 15 juni 2021 onder enkele voorwaarden (waaronder een haalbaarheidsstudie) principemedewerking toegezegd aan de herontwikkeling van 5.1.2e. De gemeente Tilburg stelt het bestemmingsplan op. Initiatiefnemer dient zelf de benodigde onderzoeken voor de bestemmingsplanprocedure aan te leveren.

BRO is gevraagd om in het kader van deze ontwikkeling een landschappelijke inpassing op te stellen. Voor deze ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

Plangebied

Het plangebied betreft een perceel aan de 5.1.2e te Tilburg kadastraal bekend als: gemeente Tilburg, sectie F, nr. 4587, 4588, 7120 en 7121. Het plangebied is gelegen ten noordwesten van Tilburg en bevindt zich ten noorden van het industrieterrein het 'Kraaiven'.

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch grondstuk. Aan de noordzijde van het plangebied staan enkele schuren en een woonhuis. Deze zullen met oog op de ontwikkeling worden gesloopt. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 3,5 ha.

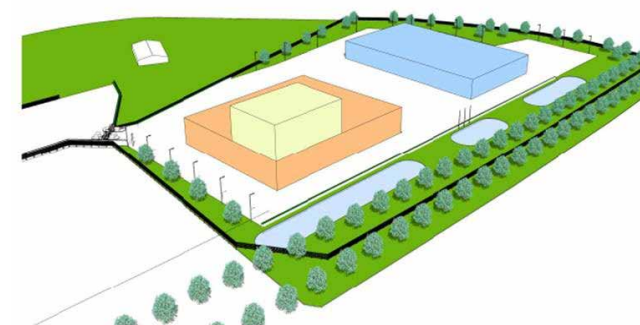


Figuur 1: Ligging plangebied

Planvoornemen

Voor de locatie 5.1.2e te Tilburg bestaat het planvoornemen om de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar een bestemming voor kantoren, verkoop en reparatie van voertuigen.

Binnen het planvoornemen wordt er een werkplaats met wasstraat, een kantoor, en een showroom voor personenauto's gerealiseerd. Daarnaast wordt het terrein dusdanig ingericht als parkeervoorziening voor vrachtwagens en personenauto's. Bovendien worden de randen groen ingericht t.b.v. van de inpassing en de benodigde kwaliteitsbijdrage. Het verhard oppervlak wordt zoveel mogelijk beperkt, daarnaast worden er op het terrein waterbufferende voorzieningen genomen t.b.v. de benodigde infiltratiecapaciteit op eigen terrein. In onderstaand figuur wordt het planvoornemen van Vogels Bouwmanagement weergegeven.



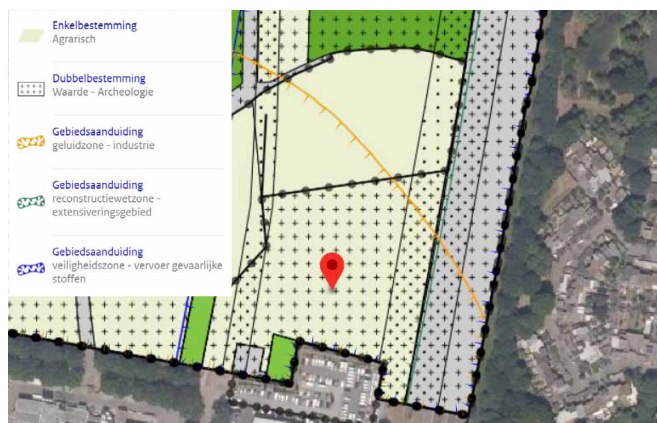
Figuur 2: Voorstel massastudie, bron: Vogels Bouwmanagement

Beleidskaders

Bestemmingsplan

De percelen hebben volgens het vigerende bestemmingsplan 'Lobelia-Spinder-Rugdijk' (onherroepelijk 10 september 2013) de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Daarnaast is er sprake van de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'. Ook komen er enkele dubbelbestemmingen voor t.b.v. de aanwezige leidingen in het gebied. Zo bevindt zich aan de westzijde de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' en aan de oostzijde de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning'. Door de aanwezigheid van leidingen is het op deze locatie niet toegestaan zonder omgevingsvergunning bomen of struiken aan te planten.

Binnen de aanwezige agrarische bestemming zijn uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven met een bedrijfswoning en ondergeschikte functies toegestaan. Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan. De gewenste ontwikkeling kan niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling gerealiseerd worden. Zie figuur 3 voor het vigerend bestemmingsplan op locatie.



Figuur 3: Vigerendbestemmingsplan, (bron: ruimtelijke plannen)

Omgevingsvisie en structuurvisie Tilburg 2040

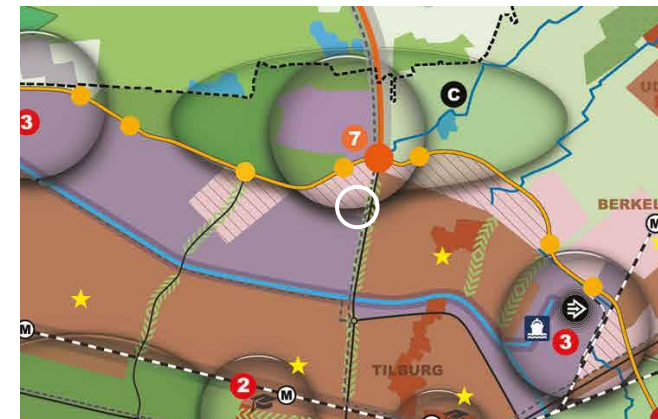
De Omgevingsvisie richt zich op Tilburg als vitale, duurzame stad in een moderne netwerksamenleving. De ontwikkelingen in de economie, de maatschappij en de leefomgeving gaan niet ten koste van elkaar, maar sluiten op elkaar aan en versterken elkaar. People, planet en profit zijn hierbij in balans. Binnen de omgevingsvisie is er een visiekaart opgesteld, zie figuur 4.

In de visiekaart bevindt het plangebied zich in een zone waar verstedelijking afweegbaar is. De 5.1.2e wordt gezien als een groene inrikker in het stedelijk weefsel van Tilburg. Daarnaast vormt de N260 aan de noordzijde een regionale verbinding naar het knooppunt. Uitgaande van de omgevingsvisie kaart is de beoogde ontwikkeling voorstelbaar mits deze wordt ingepast in het landschap.

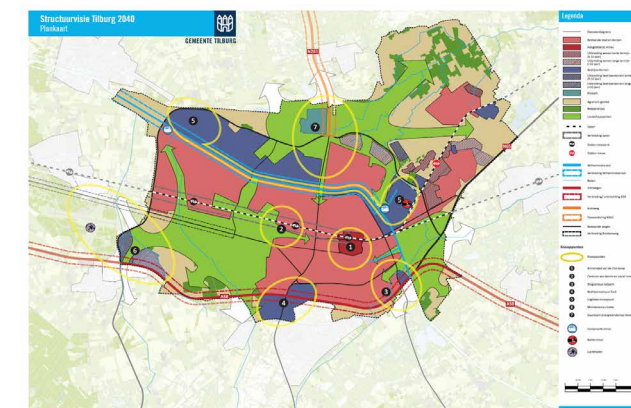
Binnen de structuurvisie van Tilburg ligt de focus bij de basisstrategie op het buitengebied bij de volgende punten:

1. Economische vitaliteit van het landschap behouden en versterken.
2. Versterken van ecologie en biodiversiteit in het buitengebied.
3. Versterken relatie stad en land: vergroten van de gebruikswaarde van de landschapsparken.

Hoewel er in die omgevingsvisie wordt aangegeven dat verstedelijking voorstelbaar is, wordt er in de structuurvisie de landschapsparken zone aangehaald. Deze zone zorgt een verbinding tussen stad en land. Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van deze groene inrikker. Bij uitwerking van het initiatief dient het plan bij te dragen aan deze landschapsparken structuur. Een goede balans tussen rood en groen is hierbij noodzakelijk.



Figuur 4: Omgevingsvisie Tilburg 2040 (bron: gemeente Tilburg, 2015)



Figuur 5: Structuurvisie Tilburg 2040 (bron: gemeente Tilburg, 2013)

Interim omgevingsverordening Noord- Brabant

Ter plaatse het plangebied zijn er een aantal gebieden aangeduid als 'natuur' binnen het Natuurnetwerk Nederland. Deze zijn globaal gelegen aan de noord- en westzijde van het plangebied. Binnen deze gebieden geldt dat het behoud, herstel of een duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken prioriteit heeft. Met oog op de ontwikkeling aan de 5.1.2e te Tilburg kan er worden bijgedragen aan een versterkte verbinding van stad naar land, waarbij het natuurnetwerk kan worden versterkt.

Landschapsinvesteringsregelingen

In het kader van de Landschapsinvesteringsregeling dient er voor deze ontwikkeling een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd conform de werkafspraken 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'. Deze bijdrage wordt berekend aan de hand van planologische waardevermeerdering als gevolg van de herbestemming en bedraagt daarvan 20%.

1.3 Historische kenschets

Landschapstype

Binnen de omgeving van het plangebied zijn verschillende landschappelijke eenheden te onderscheiden. Zo is er in het westelijke deel sprake van een dekzandrug, gelegen op een hoge dekzandvlakte en stuifzand. De vegetatie bestaat hier voornamelijk uit naaldboutbossen en heidevelden. Het gebied Rugdijk - Kouwenberg kan worden getypeerd als een zogenaamde kampontginning, die ontstaan op een aanwezige dekzandrug. Kenmerken zijn de onregelmatige blokvormige percelen zonder duidelijke perceelsgrenzen en de reliëfafhankelijke wegen. Het plangebied is een overgebleven essenlandschap ten noorden van de kern van Tilburg. Door de verstedelijking is dit landschap grotendeels verdwenen.

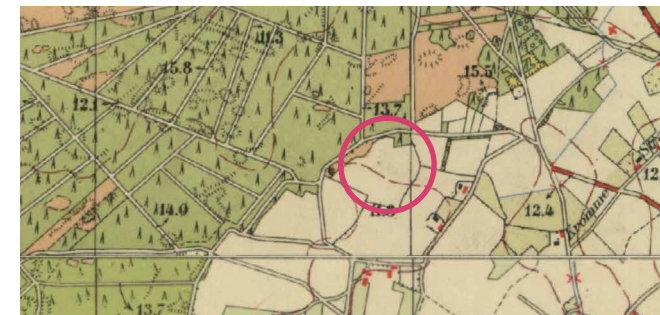
Landschapskwaliteiten

Bepalend voor dit type landschap was de intrede van de landbouw en de veeteelt. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstal-systeem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond (enkeerdgronden). De volgende kwaliteiten typeren het landschap:

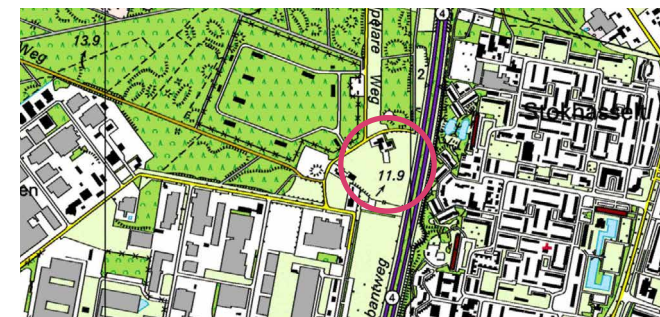
- Een oud agrarisch kampenlandschap met oude graslanden;
- Een kleinschalig en afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- Enkeerdgronden (humeuze toplaag);
- Het wegenpatroon is kronkelig en loopt om de essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eiken en beuken;
- Karakteristiek zijn de kavelbeplantingen in de vorm van houtsingels en wallen;
- Het is halfopen tot besloten ruimten door opgaande landschapselementen;
- Verspreid liggende bebouwing aan linten of in clusters.



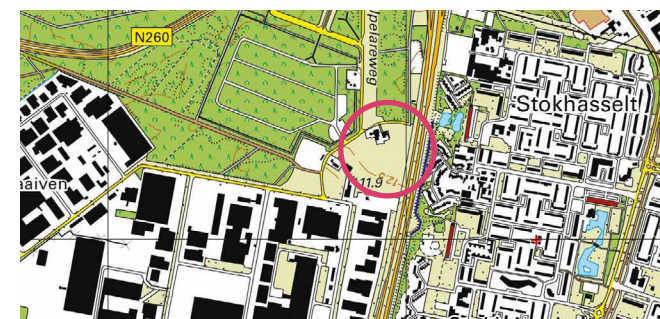
Figuur 6: Historische kaart 1900 (bron: topotijdreis)



Figuur 7: Historische kaart 1950 (bron: topotijdreis)



Figuur 8: Historische kaart 2000 (bron: topotijdreis)



Figuur 9: Historische kaart 2020 (bron: topotijdreis)

1.4 Huidige situatie

Het plangebied wordt ontsloten door de 5.1.2e aan de noordzijde en de door de Grootvenstraat aan de zuidzijde. Het gebied is momenteel in gebruik als agrarisch grondstuk. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door het industrieterrein de 'Kraaiven'. Op locatie zijn enkele schuren en een woonhuis aanwezig. De verdere gronden bestaan uit grasland en worden begraaasd door paarden.

De hoofdverkeerstructuur bestaat uit de van noord naar zuid lopende 5.1.2e en de van west naar oost lopende 5.1.2e en Burgemeester Bechtweg.

In het westen van het plangebied bevindt zich een natuurgebied met de naam Vosberg maar dit staat in de volksmond beter bekend als Lobelia. Lobelia is een aantrekkelijk natuurgebied waarin het oorspronkelijke karakter van ongerepte natte heide is teruggebracht. Het landschap van eenzijdige bossen en jonge landbouwgronden is daarbij omgevormd tot een gevarieerd en natuurlijk landschap met heide en vennen.

In het oosten sluit Lobelia aan op het bosgebied de Mast dat van west naar oost wordt doorsneden door de Burgemeester Letschertweg. Het zuidelijke deel van het boscomplex heeft vanwege zijn geïsoleerde ligging minder natuurwaarde dan het noordelijke deel.

In het zuidoostelijke deel van de Mast en ten noorden van het plangebied was vanaf midden jaren 50 tot omstreeks het jaar 2000 een zogenaamd mobilisatiecomplex gesitueerd, een complex van militaire gebouwen met bijbehorende infrastructuur. De meeste gebouwen zijn inmiddels afgebroken op twee bedrijfswoningen aan de 5.1.2e na.



Figuur 10: Bestaand pad met bestaande struweel rand aan de noordoostzijde van de 5.1.2e



Figuur 11: De te slopen boerderij aan de IJper 5.1.2e



Figuur 12: Zicht vanaf de woning richting het noorden



Figuur 13: Zicht en entree naast schietvereniging



Figuur 14: Zicht over de percelen met op de achtergrond de boerderij



Figuur 15: Bestaande laanstructuur ten zuidoosten van de te ontwikkelen percelen

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Het inpassingsplan draagt bij aan de versterking van het Natuurnetwerk Nederland en de overgang van stad naar land middels een laanstructuur aan de oostzijde van het plangebied. Daarnaast wordt het functionele terrein ingericht op basis van een hoogwaardige beeldkwaliteit met aan de flanken struwelen ter versterking van de kamerstructuur. Knip- en scheerhagen bieden een strakke begrenzing van het perceel en zorgen voor een goede erfafscheiding. Daarnaast wordt het terrein voorzien van twee grote buffers, welke het hemelwater bij piekbuien goed kunnen opvangen en afvoeren.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. aanplanten struweel;
2. sloop bestaande bebouwing, verwijderen bomen;
3. aanplanten bomenlaan met kruidenmengsel;
4. aanplanten hoge haag ca. 2 meter;
5. aanplanten lage haag ca. 1 meter;
6. aanleggen wadi's;
7. behoud bestaande bomen;
8. landschappelijke aankleding bezoekerszone.

Zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal.



Figuur 16: Landschappelijke inpassing 5.1.2e te Tilburg

2.1 Inrichtingsmaatregelen

1. Aanplanten struweel

Ter versterking van de kamerstructuur wordt het terrein omzoomd door struweel. Deze maatregel zorgt ervoor dat omwonende geen zicht hebben op het terrein, maar een groene rand zien als decor. De singel heeft een minimale breedte van ca. 10 meter. Op deze manier worden de parkeerplaatsen op het terrein eveneens goed ingepast. Daarnaast versterkt het de noord-zuidverbinding wat het NNB ten goede komt.

2. Sloop bestaande bebouwing, verwijderen bomen

Ter realisatie van het bedrijventerrein dient de bestaande bebouwing en begroeiing rondom deze bebouwing te worden verwijderd. Het gaat hierbij om een oppervlak van ca. 860 m². Middels een inmeting wordt er een waarde toegekend aan de aanwezige bomen. Voor het kappen van waardevolle bomen dient een kapvergunning te worden aangevraagd.

3. Aanplanten bomenlaan

In het verlengde van de bestaande bomenlaan ten zuidoosten van het plangebied worden nieuwe bomenrijen aangeplant. De soort van deze bomenlaan is overeenkomstig met het huidige aanwezige sortiment. Voor deze bomenrijen worden dan ook eiken toegepast. Aangezien de bomen buiten de perceelsgrens vallen en op de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' komen te staan dient er voor deze maatregel een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Inzaaien bloem- en kruidenrijk grasland

Om een passende overgang te creëren wordt er onder de bomenlaan bloem- en kruidenrijk grasland ontwikkeld. Hiermee wordt de biodiversiteit ter plaatse versterkt en ontstaat er een zachte overgang naar het aan te planten struweel gecombineerd met de aanleg van wadi's.

4. Aanplanten hoge haag ca. 2 meter

Ten zuidwesten van het perceel wordt een knip- en scheerhaag aangeplant deze haag heeft een hoogte van ca. 2 meter en zorgen voor een goede inpassing bij de aanwezige parkeerplaatsen.

5. Aanplanten lage haag ca. 1 meter

Ook worden er lage knip- en scheerhagen aangeplant voor een duidelijke erfafscheiding en het vergroenen van de te realiseren parkeerplaatsen.

6. Aanleggen infiltratiestroken

Met de ontwikkeling worden de percelen voor een groot deel verhard (100%). Voor daken geldt 30% verhard dit betekent het volgende:

Daken (30%) = $9.900 \times 0,3 = 2.970 \text{ m}^2$

Overige verharding = 13.500 m²

Totaal verhard = 23.400 m²

Benodigde hemelwaterberging = 1.087 m³

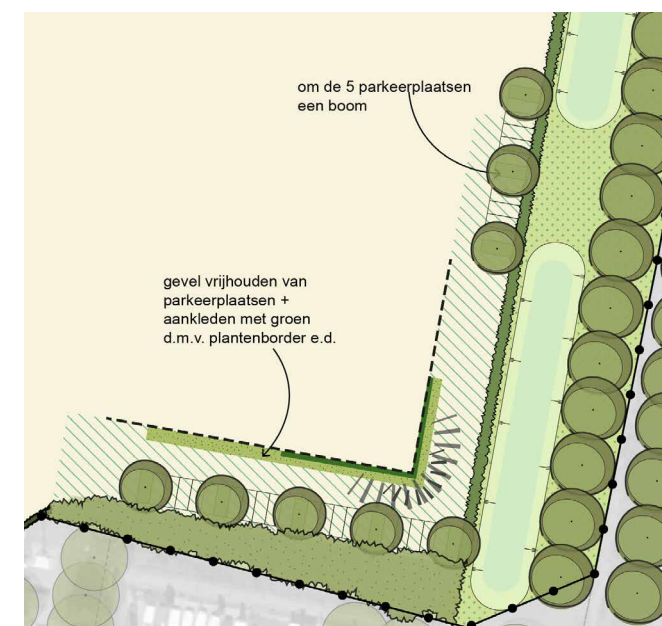
Voor het bergen van water zijn buffers opgenomen in het plan. De buffers zijn gelegen aan oostzijde van het terrein. De wadi's aan de oostzijde voorzien in een buffercapaciteit van ca. 1.268 m³. Deze wadi's hebben een breedte van ca. 12 meter met aan weerskanten een talud van 1:1 met een diepte van maximaal 0,8 meter. Rondom de wadi's wordt in aansluiting op de aan te planten bomenlaan het bloem- en kruidenrijk grasmengsel doorgetrokken. De wadi's blijven vrij om de bergingscapaciteit te kunnen garanderen.

7. Behoud bestaande bomen

De aan de noordzijde gelegen bomen kunnen voor een deel worden gewaarborgd door deze op te nemen in de aan te planten struweelrand.

8. Landschappelijke aankleding bezoekerszone

Om de beeldkwaliteit van het gebouw te verhogen en de bezoekerszone groen in te richten ontstaat er een aantrekkelijke omgeving in aansluiting op naast gelegen wadi's en bomenrijen. De invulling van deze inrichting zal in een latere fase worden gespecificeerd. In onderstaand figuur is een indicatief voorstel weergegeven. Deze uitgangspunten kunnen bij uitwerking van het gebouw nog wijzigen. Vooralsnog zal er een hoogte accent worden aangebracht, waarbij er een koppeling wordt gemaakt tussen het kantoor, de entree en het parkeren voor bezoekers.



Figuur 17: Indicatief voorstel aankleding hoekaccent

2.2 kwaliteitsbijdrage

Het voornemen is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie (niet zijnde de inpassing). De landschappelijke inpassing maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed.

Op het moment dat door omzetting van functie de grond meer waard wordt, wordt objectief bepaald aan de hand van eenheidsprijzen welke investering gedaan moet worden in het landschap. Hierbij wordt eerst de waarde berekend van de bestaande situatie. Daarna wordt de waarde berekend van de toekomstige situatie. Vervolgens wordt, op basis van 20% van de berekende waardevermeerdering, de investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald.

Een aanvullende kwaliteitsprestatie op locatie heeft de voorkeur, maar als het niet mogelijk is om op het eigen terrein of de directe omgeving te investeren, kan er elders binnen gemeenten geïnvesteerd worden, of zal er een betaling aan het Fonds Omgevingskwaliteit plaatsvinden.

Voor de beoogde ontwikkeling dient er zo'n € 5.1.2f te worden gecompenseerd. Met de nodige inrichtingsmaatregelen kan er een bedrag van € 5.1.2f worden gecompenseerd. Dit betekent nog een resterend bedrag van € 5.1.2f.

Dit betreft een berekening van de indicatieve aanleg- en beheerkosten. De daadwerkelijke aanleg- en beheerkosten worden na uitvoering van de werkzaamheden (OF: op basis van het definitief ontwerp van de inrichtingstekening) afgetrokken van de investeringsbijdrage. Het resterende bedrag (indien aanwezig) wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds ten behoeve van een natuur- of landschapsproject binnen de gemeente. Zie bijlage 2 voor de kwaliteitsbijdrage en de benodigde tegenprestatie.

2.3 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de op de volgende pagina weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Richtlijnen aanleg en beheer

Aanplanten hagen

- H1 Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in drie hoeksverband met een omvang van 80/100 cm en met een eindhoogte van 200 cm.
- H2 Aanplant enkele haag: 7 stuks per meter in de omvang 80/100 cm met een eindhoogte van 100-120 cm.

Aanplanten bomen

- B1 Aanplant bomenrij: met een omvang van 14/16 cm met een eindhoogte van 20 meter, plantafstand 10-12 meter hart op hart.

Aanplanten struweel

- S1 Aanplanten struweel: in driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 4-5 meter.

Bloem- en kruidenrijke vegetatie onder bomenlaan

Inzaaien met geschikt mengsel, passend bij de bodem. Samenstelling nader te bepalen ca. 3.430 m².

Omvang bij aanplant		60-80	14/16	80-100	80-100
Code		S1	B1	H1	H2
Plantverband		1,25 x 1,25	nvt	7 p/m1	7 p/m1
Omvang element		ca. 3.750 m ²	44 st.	140 m1/ 980 st.	220 m1/ 1540
Acer campestre	veldesdoorn	x			
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Amelanchier lamarckii	krenteboompje	x			
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk				
Carpinus betulus	haagbeuk				
Cornus mas	kornoelje, gele	x			
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				
Corylus avellana	hazelaar	x			
Fagus sylvatica	gewone beuk			x	x
Fraxinus excelsior	es				
Ilex aquifolium	hulst	x			
Pinus sylvestris	grove den				
Quercus robur	zomereik		x		
Rhamnus frangula	vuilboom	x			
Sorbus aucuparia	lijsterbes	x			
Tilia cordata	winterlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos	x			

Bijlage 1

Inpassingsplan

Verhard oppervlak: ca. 23.400
Daken (30%): ca. 9.900 m²
Overige verharding: 13.500 m²
compensatie: $13.500 + (9900 \times 0,3) = 16.470 \text{ m}^2$
benodigde hemelwaterberging = 1.087 m³

Wadi's ca. 12 meter breed
talud 1:1 met een diepte van max. 0,8 m
Totale bergingscapaciteit ca. 1.268 m³

aanplanten struweel
ter versterking van
de kamerstructuur

Open

2 te slopen bebouwing

te verwijderen bomen

versterken Natuurnetwerk
Nederland + parkzone als
groene wig (overgang van
stad naar land)

bloem- en kruidenrijk
grasland (bemesten
voor de das)

wadi

Hoek bebouwing
inkleden met extra
groen: groen invulling
nader te specificeren

- 1) aanplanten struweel;
- 2) sloop bestaande bebouwing, verwijderen bomen
- 3) aanplanten bomenlaan met kruidenmengsel
- 4) aanplanten hoge haag ca. 2 meter
- 5) aanplanten lage haag ca. 1 meter
- 6) aanleggen wadi's
- 7) behoud bestaande bomen
- 8) landschappelijke aankleding bezoekerszone



Bijlage 2

Kwaliteitsbijdrage

Kwaliteitsbalans		5.1.2e		Tilburg (17 december 2024)				
Huidig		Grondprijs *		Oppervlakte in m2		Totaal		
Agrarische bebouwd		€	5.1.2f			5.1.2f		
Agrarische onbebouwd		€	5.1.2f			5.1.2f		
						5.1.2f		
Toekomst								
Retail pdv/ gdv		€	5.1.2f			5.1.2f		
Kantoren (bebouwd)		€	5.1.2f			5.1.2f		
Bedrijven bouwvlak (bebouwd)		€	5.1.2f			5.1.2f		
Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)		€	5.1.2f			5.1.2f		
Water/groen/verharding openbaar		€	5.1.2f			5.1.2f		
						5.1.2f		
						€	5.1.2f	
Verschil huidig en nieuw						€	5.1.2f	
						Kwaliteitsbijdrage 20 %	€	5.1.2f
Tegenprestatie								
Aanplant		Eenheid		Norm per eenheid **		Totaal		
bomen aanplant (st.)		44		€		5.1.2f	€	5.1.2f
water buffer (m3)		1185		€		5.1.2f	€	5.1.2f
kruidenrijk grasland (ha)		5.1.2f				€	5.1.2f	
Omzomen met struweel (st.) exlcusief bu		5.1.2f		€		5.1.2f	€	5.1.2f
Aanleg dassenscherm		5.1.2f				€	5.1.2f	
						€	5.1.2f	
Beheer								
Struweelrand/houtsingel (ha)		0,3		€		5.1.2f	€	5.1.2f
bomen (st.)		44		€		5.1.2f	€	5.1.2f
waterberging (1191 m2)		0,15		€		5.1.2f	€	5.1.2f
kruidenrijk graslad (ha)		5.1.2f				€	5.1.2f	
beheer per jaar						€	5.1.2f	
beheer per 6 jaar						€	5.1.2f	
Compensatie						€	5.1.2f	
Nog te voldoen						€	5.1.2f	

Dit betreft een berekening van de indicatieve aanleg- en beheerkosten. De daadwerkelijke aanleg- en beheerkosten worden na uitvoering van de werkzaamheden (OF: op basis van het definitief ontwerp van de inrichtingstekening) afgetrokken van de investeringsbijdrage. Het resterende bedrag (indien aanwezig) wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds ten behoeve van een natuur- of landschapsproject binnen de gemeente.



Amsterdam

5.1.2e

5.1.2e Amsterdam

5.1.2e

's-Hertogenbosch

5.1.2e

5.1.2e 's-hertogenbosch

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Tegelen

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 15, 16
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	10, 15