Bijlage 3

Oplegnotitie ten behoeve van de onderbouwing van het landschappelijk inrichtingsplan

Aannemersbedrijf B. de Nijs - Soffers b.v. heeft een opdracht verleend voor de opstelling van een voorontwerp bestemmingsplan voor het realiseren van een voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten op het adres Putseweg 11 en 13 te Putte.

In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming Cultuur en Ontspanning ten behoeve van de realisatie van een vermaakcentrum.

Aan een dergelijk vermaakcentrum is geen behoefte meer. Wel is de realisatie van het vermaakcentrum qua bouwopzet en qua ruimtebeslag vergelijkbaar met de realisatie van een voorziening voor arbeidsmigranten. De realisatie zal plaatsvinden binnen hetzelfde bouwvlak als op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is aangegeven.

In het vigerende bestemmingsplan is een inrichtingsschets opgenomen alsmede een onderbouwing van deze inrichtingsschets. Verder is een kwaliteitsberekening opgesteld.

De inrichtingsschets is voor een deel aangepast. De onderbouwing voor de keuzes die in de inrichtingsschets is gemaakt, geldt nog onverkort. Ook de kwaliteitsberekening is nog immer van toepassing en is voor het thans voorliggende bestemmingsplan aangehouden.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

(ORIËNTERENDE FASE)

HOF VAN PUTTE

TE PUTTE

GEMEENTE WOENSDRECHT

Ecologie

Eco/nsultancy.nl

- Bodem
- Waterbodem
- Water
- Archeologie
- Ecologie
- Milieu

Landschappelijk inpassingspan
Oriënterende fase
Hof van Putte te Putte
in de gemeente Woensdrecht

Opdrachtgever	Aannemersbedrijf B. de Nijs-Soffers b.v.
	Dhr. B. de Nijs
	Postbus 183
	4630 AD Hoogerheide
Project	WOE.C5S.ECO
Rapportnummer	13043233B
Status	Eindrapportage
Datum	4 september 2013
Vestiging	Boxmeer
Opsteller	Ing. R.A.J. Pijnenburg
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	Ing. J. Winkelhorst
Paraaf	

Kwaliteitszorg
Econsultancy is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is een vereniging van ecologische advies- en onderzoeksbureaus die werkt aan de kwaliteit van advisering gericht op natuur, landschap, water, milieu en ruimte en die de belangen behartigt van groene adviesbureaus. Het Netwerk hanteert een gedragscode die opdrachtgevers en andere belanghebbenden een basis biedt om de leden aan te spreken op de kwaliteit van hun werk.

Betrouwbaarheid
Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving ten aanzien van natuurwetgeving. Econsultancy accepteert derhalve op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Econsultancy uitgevoerde onderzoek neemt.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 1

2 LOCATIEGEGEVENS 1

2.1 Huidige en toekomstige situatie plangebied 1
2.2 Aardkundige waarden 2
2.2.1 De Brabantse Wal 2
2.2.2 Bodemopbouw 3
2.2.3 Geohydrologie 3
2.2.4 Grondwater 3
2.3 Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving 4
2.4 Landschapsstructuurkaart 6

3 RESULTATEN EERDER ONDERZOEK 7

3.1 Watertoets 7
3.2 Ecologische quickscan flora en fauna 7

4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING 8

4.1 Vigerend ontwerp 8
4.2 Randvoorwaarden 8
4.2.1 Provincie Noord-Brabant 8
4.2.2 Watertoets 8
4.2.3 Ecologische quickscan 8
4.3 Toetsing ontwerp en advies t.a.v. landschappelijke inpassing 9
4.3.1 Toetsing op waarden en kenmerken 9
Herkenbaarheid Brabantse Wal 9
Aanwezigheid lijnvormige beplanting 11
Wisselwerking tussen productiebossen en open landbouwenclave 11
De provinciale weg 11
Erven als eilanden 12
4.3.2 Toetsing aan watertoets 13
4.3.3 Toetsing aan ecologische quickscan 13

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN 15

1 INLEIDING

Econsultancy heeft van Aannemersbedrijf B. de Nijs - Soffers b.v. opdracht gekregen voor het opstellen van uitgangspunten ten behoeve van de landschappelijke inpassing voor de locatie “Hof van Putte” te Putte in de gemeente Woensdrecht.

Deze landschappelijke inpassing wordt gevraagd in het kader van een bestemmingsplanwijziging.

In dit landschappelijk inpassingsplan is beschreven op welke wijze rekening is gehouden bestaande aardkundige en landschappelijke waarden. Dit gezien het plangebied zich bevind binnen de groen-blauwe mantel van de provincie Noord-Brabant. Een bestemmingsplan wijziging binnen dit plangebied stelt eisen aan het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het watersysteem, ecologische- en landschappelijke waarden.

Ten behoeve van het opstellen van dit landschappelijke inpassingsplan is gebruik gemaakt van de rapporten welke tevens door Econsultancy in het kader van dit plangebied zijn opgesteld.
De opgestelde rapporten zijn te vinden onder de volgende titel en projectcode:
- ecologische quick-scan, 13043233A;
- watertoets, 13043234.

2 LOCATIEGEGEVENS

2.1 Huidige en toekomstige situatie plangebied

De onderzoekslocatie betreft het plangebied “Hof van Putte” aan de Putseweg ten noorden van de kern van Putte in de gemeente Woensdrecht.

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend gemeente Putte, sectie G, nummers 1189, 1661, 1087, 1090 en 1144.

Volgens het Actueel Hoogte bestand van Nederland (www.ahn.nl) bevindt het maaiveld zich op een hoogte van ± 13,30 m +NAP. De coördinaten van het midden van de onderzoekslocatie zijn X = 85.240, Y = 376.230.

Het plangebied Hof van Putte is gesitueerd op het voormalige Glatt-terrein. De gronden waren tot begin jaren 2000 in gebruik door een steenhouwerij en granietwerkplaats. De voormalige bedrijfsbebouwing welke in verval is geraakt bestaat uit drie grote aaneengeschakelde hallen. Twee daarvan zijn op korte afstand van de Putseweg gesitueerd. Tevens staat op het terrein een oude bedrijfswoning behorende tot de steenhouwerij en granietwerkplaats.

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige Glatt-locatie te herontwikkelen. Uitgangspunt is om de huidige bebouwing te renoveren en gedeeltelijk nieuwbouw te realiseren. Hiermee wordt plaats geboden aan een amusementscentrum met onder andere een bowling, brasserie, kinderspeeltuin en casino.

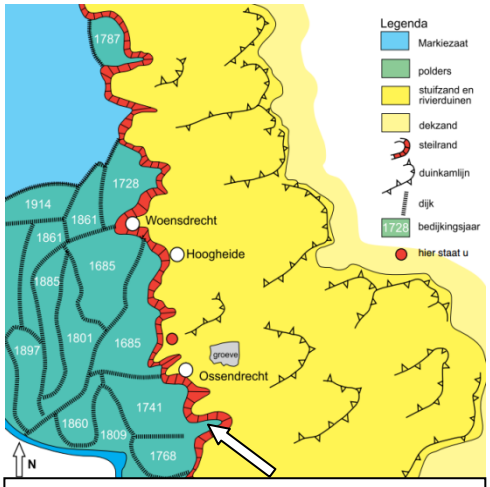
2.2 Aardkundige waarden

Het plangebied is gelegen in een aardkundig waardevol gebied dat door de provincie Noord-Brabant is aangemerkt als aardkundig monument. Deze gebieden worden door de provincie aangewezen om haar inwoners op het ontstaan van het landschap te attenderen. Daarom dient bij aanpassingen in deze gebieden rekening gehouden te worden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

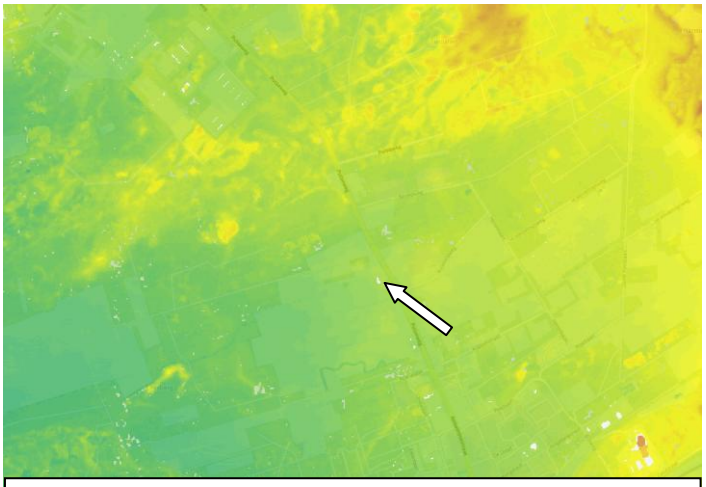
2.2.1 De Brabantse Wal

Het plangebied bevindt zich binnen een van de lobben van de Brabantse Wal. Dat wil zeggen in één van de ontginningen. De wal is een steilrand en loopt door het landschap van Steenbergen, langs Bergen op Zoom, Woensdrecht, Hoogerheide, Ossendrecht, Putte en verder in België. In totaal bestrijkt de wal 30 kilometer en heeft een maximale hoogte van 20 meter.

Oorspronkelijk had de wal een rechte lijn en liep met een flauwe helling af naar de zee (1 miljoen jaar geleden). De wal bestaat uit kleilagen, zand en grind die in het verleden zijn afgezet door meanderende rivieren. Tussen de 1 miljoen en 400.000 jaar geleden liep de Schelde voor deze wal en sleet langzaam de flauwe helling tot de steile helling die het nu heeft. Gedurende verschillende ijstijden is vervolgens de rechte rand ingesneden door verschillende beken. Tijdens deze ijstijden heerste er een toendra klimaat in Nederland en was de grond constant bevroren (permafrost). Hierdoor kon het smeltwater van west Brabant in het voorjaar en zomer niet infiltreren in de bodem en werd het over het land afgevoerd naar de zee. Bij de Brabantse Wal vormde het ondiepe, brede dalinsnijdingen die het plateau zijn gelobde vorm hebben gegeven (Afbeelding I). Deze dalinsnijdingen zijn tot op heden nog te zien in het landschap en kunnen verduidelijkt weergegeven worden op de hoogtekaart (Afbeelding 2). Het feit dat in dit gebied het ontstaan van het landschap duidelijk zichtbaar is, maakt dat het voor Nederland een uniek gebied is en daarom door de provincie is aangemerkt als aardkundig monument. (bron: www.brabantsewal.nl)



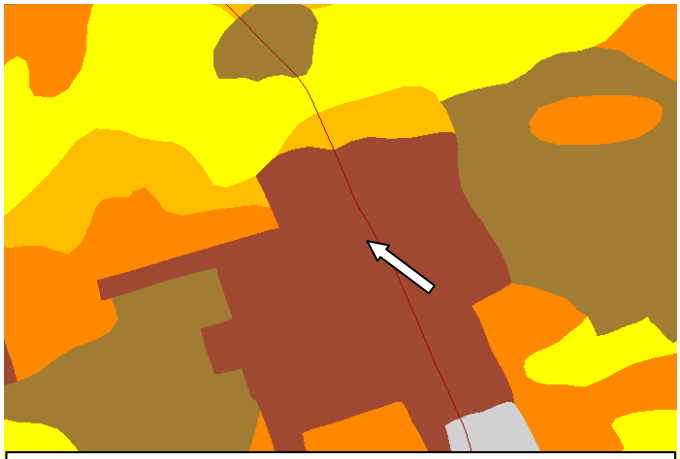
Afbeelding 1: Principekaart van de Brabantse Wal (pijl: onderzoekslocatie) (bron: www.brabantsewal.nl)



Afbeelding 2: Hoogtekaart van het gebied met een lopend van 0 m tot 30 m t.o.v. NAP (pijl: onderzoekslocatie) (bron: www.ahn.nl)

2.2.2 Bodemopbouw

Door de stichting voor bodemkartering (Stiboka) zijn sinds 1964 voor de bovenste 1,20 meter van de bodem bodemkaarten vervaardigd. Door Alterra worden deze kaarten ontsloten via bodemdata.nl. Uit gegevens van bodemdata.nl blijkt voor de onderzoekslocatie het volgende:
De bovengrond bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21), die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand (Gerijpte oude klei, anders dan keileem of potklei beginnend tussen 40 en 120 cm en tenminste 20 cm dik). De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.
Op de bodemkaart (Afbeelding 3) is duidelijk de landbouwenclave te zien waar zich de onderzoekslocatie in bevind. Daarnaast zijn ook de bossen op de hoger gelegen gronden te zien deze zijn geplaatst op de voormalige stuifzandduinen (geel gearceerd).



Afbeelding 3: Duidelijke ligging van de landbouwenclave tussen de stuifzand duinen, het grijs in het zuiden is de bebouwde kom van Putte (pijl: onderzoekslocatie) (bron: www.bodemdata.nl)

2.2.3 Geohydrologie

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ± 38 m en wordt gevormd door de matig fijne en matig grove zandlagen van de Formaties van Waalre en Maassluis. Het bovenste deel van de formatie van Waalre bestaat uit zand met schakelingen van klei of leem. Hierop ligt met een dikte van ± 1 m een dun, fijn zandige, matig doorlatende deklaag, behorende tot de Formatie van Boxtel. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door afzettingen van de Formatie van Oosterhout.

2.2.4 Grondwater

TNO-NITG voert het databeheer van in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten waarin de grondwaterstandstand in het eerste watervoerende pakket wordt gemonitoord. Ten zuiden van de onderzoekslocatie op een afstand van 250 m is één peilbuis gelegen (B49G0417, meetperiode 1973 - 2001). De grondwaterstandmetingen in peilbuis B49G0417 zijn opgenomen t.o.v. maaiveld. Op de AHN is het maaiveld rondom de locatie van de peilbuis op ± 12,85 m +NAP gelegen. Op basis van de archiefmetingen en maaiveldhoogte is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) vastgesteld op 12,10 +NAP, waardoor de GHG ter plaatse van de onderzoekslocatie zich naar verwachting bevind op ± 1,20 m -mv. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt in zuidwestelijke richting.

De onderzoekslocatie is niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied gelegen en er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie.

2.3 Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving

De onderzoeklocatie is, zoals eerder genoemd, gelegen binnen een van de lobben van de Brabantse Wal. Parallel aan de Brabantse Wal is de Putseweg gelegen welke een verbinding vormt tussen Hoogerheide en Antwerpen. Deze weg is al op kaartmateriaal uit 1830 - 1850 (Afbeelding 4) te herkennen. Op het historische kaartmateriaal de landbouwenclave te herkennen die zich daar hedendaags ook bevindt, echter is hij kleiner qua oppervlak. Rond dezelfde tijd bevind zich rondom het enclave een smalle bosstrook met daarachter, op de hoger gelegen gedeelten, stuifduinen. De meer lager gelegen zandgronden zijn daarmee eerder als landbouwgrond in gebruik genomen dan de hoger gelegen stuifzandduinen. Deze landbouwgronden zijn door middel van een boshoeveontginning (bron: www.brabantsewal.nl) in gebruik genomen. Deze manier van ontginnen is herkenbaar aan zijn lange smalle kavels welke vaak onregelmatig verdeelt zijn.

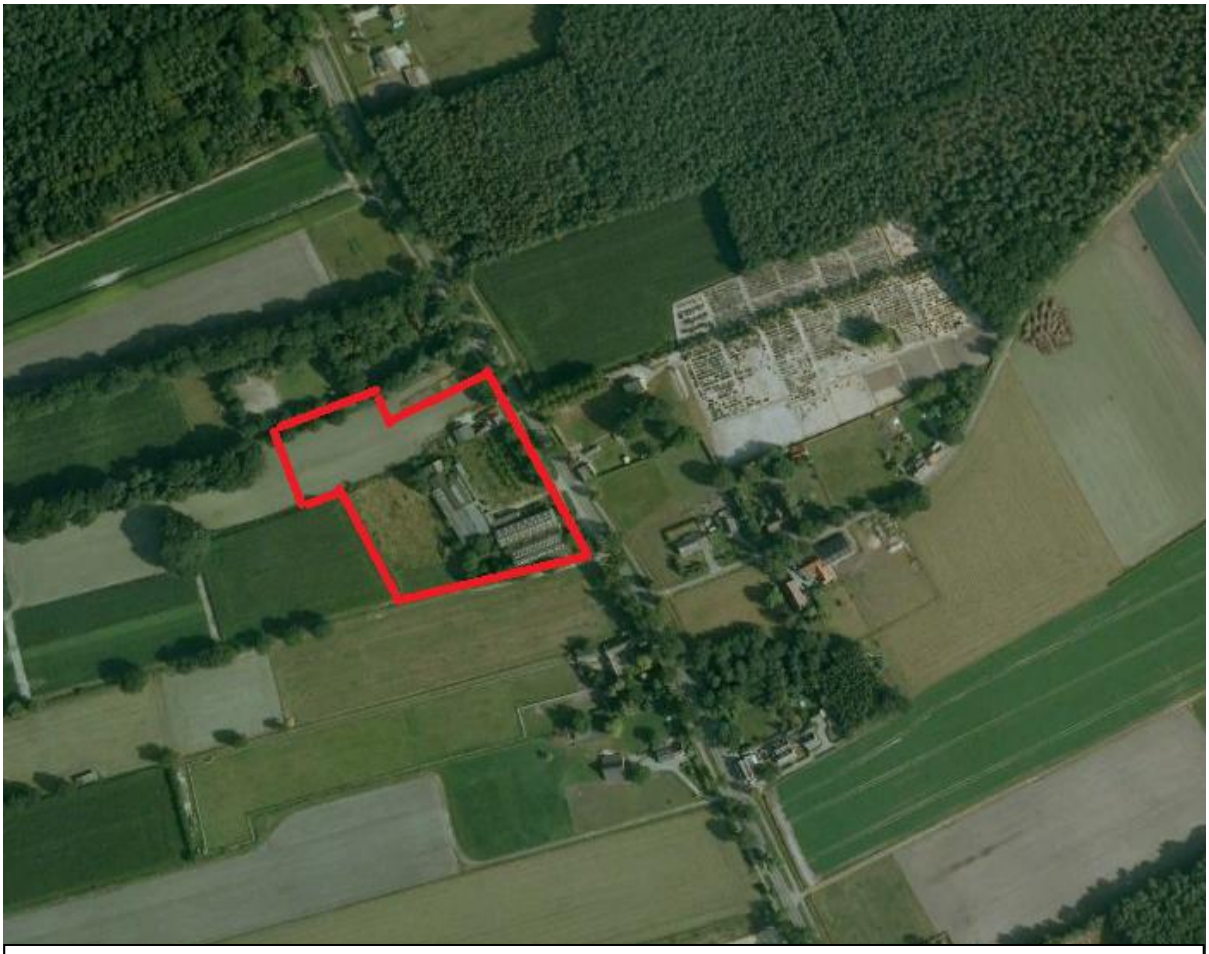
Afbeelding 4: Historische kaart uit 1830 - 1850
(pijl: onderzoekslocatie) (bron: www.watwaswaar.nl)

Aan de Putseweg is al op oud kaartmateriaal woningen/bebouwing te herkennen. Hoogstwaarschijnlijk van akkerbouwers die eigenaar waren van grond binnen deze landbouwenclave. Door de loop van de tijd is te zien dat het enclave en de bossen in formaat toenemen en de stuifduinen worden teruggedrongen, dit door de aanplant van dennenhout. Rond 1898 is bijna een massief bos ontstaan met nog maar enkele kleine heide- en stuifduinpercelen. In de enclave is dan voor het eerst het onderzoeksperceel te herkennen aan zijn vorm, er is echter nog geen bebouwing aanwezig. Opvallend aan deze tijd is dat veel akkerpercelen beplanting aan de rand hebben. Deze beplanting is waarschijnlijk nog resterend uit de tijd dat de boeren veel last hadden van het stuifzand, herkenbaar uit coulisselandschappen. Ook zijn rond deze tijd de Rijnwaterloop en de Leuvensche Beek te herkennen in het landschap die zorgen voor een afwatering van de lager gelegen landbouwenclave.

In de decennia daarna groeit de landbouwenclave langzaam en de kavels worden ontdaan van de beplanting aan de rand. Door de bossen is er nu waarschijnlijk minder last van het stuifzand. Rond 1938 is voor het eerst bebouwing op de onderzoekslocatie te herkennen, namelijk: het huis op het noordelijk deel van de locatie. Ook valt op dat grote delen van het bos weer gekapt worden, wellicht omdat het hout op de betreffende percelen "rijp" was voor de verkoop. Een feit is dat veel in het gebied aanwezige landgoederen en kastelen zijn opgericht door families die destijds houthandel bedreven.

Gestaag groeit de enclave en rond 1961 wordt op de onderzoekslocatie een loods gebouwd met daarbij een arbeidershuisje. Het betreft hier de zuidwestelijk gelegen loods op de onderzoekslocatie. In 1968 is te zien dat hier een tweede haaks op gebouwd is en dat daar parallel aan een derde in de maak is. Daarmee is de bebouwing, zoals deze nu op de locatie aanwezig is, compleet. Deze steenhouwerij wordt tot 2005 gebruikt en raakt daarna in verval en komt zo tot de staat waarin hij nu verkeerd.

De onderzoekslocatie betreft nu meer dan alleen het bedrijfsperceel van de voormalige steenhouwerij en granietwerkplaats. Achter de loods bevind zich nu een braakliggend terrein wat ooit functioneerde als paardenweide. Nu is daar vooral een grof grasland ontstaan wat bereikbaar is via een zandpad aan de zuidzijde van het terrein. Aan de noordwestelijke zijde is een deel akkerland mee genomen ten behoeve van de plannen. Aan deze noordzijde bevind zich nog een deel van de houtwal op de onderzoekslocatie.



Afbeelding 5: luchtfoto van het plangebied (rode kader geeft de onderzoekslocatie weer) (bron: maps.google.nl)

2.4 Landschapsstructuurkaart

Middels een landschapsstructuurkaart (afbeelding 6) zijn de belangrijkste landschappelijke eenheden schematisch weergegeven die naar voren zijn gekomen uit de hiervoor behandelde inventarisatie. Hierin is de landbouwenclave weergegeven met daaromheen de bosbouw. Deze enclave vormt een kamer in het landschap die doorsneden wordt door de provinciale weg. Aan deze weg bevindt zich het grootste deel van de bebouwing waarvan de oorsprong vaak te relateren is aan de landbouw. De woningen zijn vaak middels een haag afgescheiden van de omliggende landbouwkavels en vormen daarmee losse eilanden parallel aan de weg. De landbouwkavels zijn vaak langerekt en hebben een onregelmatige verdeling. Daarbij bevind zich in de lengte richting van de kavels soms nog lijnvormige beplanting, zoals; singels, houtwallen, struwelen en erfafscheidende beplanting. Doordat de kijkrichting met de langerekte kavels en de lijnvormige beplanting mee gaat, is de algemene indruk van een grote open ruimte tussen de (productie)bossen in. Kenmerkende eenheden in de omgeving van de onderzoekslocatie zijn twee kerkhoven en een camping/bungalowpark.

Afbeelding 6: Landschapsstructuurkaart met als onderlegger een topografische kaart (bron: Kadaster)

Als landschappelijke waarden en kenmerken kunnen de volgende aspecten worden aangemerkt:

- De herkenbaarheid van het ontstaan van het landschap door middel van zichtbaar hoogteverschil, de bossen en heide/stuifzandgebieden. (Brabantse Wal)
- Grote openheid van de ontginning met zijn langgerekte akkers.
- Sporadische aanwezigheid van lijnvormige beplanting die de diepte van de akkers accentueert.
- Wisselwerking tussen de productiebossen en de open landbouwenclave.
- De provinciale weg die de gebruiker door de verschillende landschappen heen leid.
- De erven die door middel van hagen omkaderd eilanden vormen in het open landschap.

3 RESULTATEN EERDER ONDERZOEK

3.1 Watertoets

Tijdens de watertoets wordt onderzocht hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Uiteindelijk moet het resultaat zijn dat een nieuw plan/project, dan wel een wijziging hiervan, hydrologisch neutraal is, of -indien mogelijk- een verbetering met zich meebrengt. In een zogenaamde "waterparagraaf" (onderdeel toelichting bestemmingsplan) wordt daarbij met name de wijze waarop de afvoer van hemelwater van daken en verhardingen naar de ondergrond, het oppervlaktewater of de riolering zal plaatsvinden, in de toelichting van het bestemmingsplan vastgelegd.

Na uitvoering van de watertoets is naar voren gekomen dat uitgaande van het toekomstige verharde oppervlak en de bergingsplicht, de waterbergingsopgave 665 m³ is. Doordat de bebouwing als één samengesteld bouwvolume wordt gerealiseerd, zal dakwater niet aan één zijde van het gebouw aangeboden kunnen worden. Maar dient het hemelwater derhalve aan de voorzijde én achterzijde verwerkt en geborgen te worden. Daarbij dient vermeld te worden dat bij de watertoets is uitgegaan van een waterpasseerbare verharding ter plaatse van de parkeerplaats.

Aan de achterzijde van de bebouwing kan het water infiltreren via het maaiveld. Dit zou kunnen door middel van een laagte in het terrein. Aan de voorzijde kan op meerdere manieren worden geborgen, daarvan zijn 3 manieren uitgewerkt in het rapport. Bovengrondse waterberging middels een laagte in het terrein, ondergrondse waterberging middels waterpasseerbare verharding op infiltratiekratten en een combinatie van de twee voorgenoemde methoden. Daarnaast komt uit het onderzoek dat geen gebruik gemaakt mag worden van uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Worden deze materialen wel gebruikt, dan dienen ze gecoat te zijn.

Op basis van de huidige gegevens kan gesteld worden dat binnen het plan genoeg ruimte en mogelijkheden beschikbaar zijn om het plan hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Er worden dan ook geen negatieve milieuhygiënische effecten op de lokale hydrologie en het watersysteem verwacht.

Voor meer informatie kunt u de watertoets (13043234, d.d. 19 augustus 2013) raadplegen welke digitaal is meegeleverd met dit rapport.

3.2 Ecologische quickscan flora en fauna

Het landschappelijk inpassingsplan heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en dierensoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Uit het onderzoek is gebleken dat om de effecten van het plan volledig te kunnen toetsen aan de Flora- en faunawet nader onderzoek benodigd is naar gierzwaluwen en vleermuizen. Op de onderzoekslocatie zijn beschermde varens aanwezig; hiervoor dienen passende mitigerende maatregelen getroffen te worden, zoals verplaatsen naar een geschikte locatie. Ten aanzien van de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natura 2000-gebied Brabantse Wal, de EHS en de groenblauwe Mantel wordt geadviseerd in overleg te treden met het bevoegd gezag.

Voor meer informatie kunt u de ecologische quick-scan (13043233A, d.d. 19 augustus 2013) raadplegen welke digitaal is meegeleverd met dit rapport.

4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1 Vigerend ontwerp

Momenteel ligt er een ontwerp voor de herinrichting van het Glatt-terrein. Het ontwerp betreft het concept ontwerp van het Hof van Putte van Arjan Welschot Architectuur. Op het terrein zal een amusementenhal komen met diverse voorzieningen. Voor op het terrein zal een kleine locatie zijn voor horeca, brouwerijcafé of dorpscafé. Ten behoeve van deze voorzieningen zal een deel van het terrein ingericht worden als parkeerplaats. Daarvan zal een (klein) deel op het voorterrein plaats krijgen en een groter deel achter op het terrein waar nu een akker is gelegen. Middels een glazen gevel met een representatieve inrichting van het voorterrein, met een waterpartij en een zo geheten landmark, is het de bedoeling dat het voorterrein een uitnodigend karakter krijgt. Aan de achterzijde van het gebouw zal een terras komen voor de bezoekers van het amusementencentrum. Daarnaast komt er een kinderspeeltuin die aansluit op de kinderspeelruimte die binnen gerealiseerd zal worden.

Ten behoeve van de leesbaarheid van dit document zal het terrein in drie delen verdeeld worden.
- *De parkeerplaats*: dit betreft de noordwestelijk gelegen parkeerplaats.
- *Het voorterrein*: dit betreft de entree met zijn parkeerplaatsen, horecagelegenheid en weg naar de parkeerplaatsen.
- *Het achterterrein*: daaronder wordt verstaan het terras, de kinderspeelplaats (aangegeven met groene stippen) en het gazon.
- *Zij- en voorgevel*: het witte gedeelte zuidelijk en zuidwestelijk gelegen van het hoofdgebouw.

- *Het erf*: het voor- en achterterrein met daarbij de zij- en voorgevel.

4.2 Randvoorwaarden

4.2.1 Provincie Noord-Brabant

Vanuit de provincie Noord-Brabant zijn er eisen gesteld aan de bestemmingsplanwijziging van het plangebied, dit is gedaan in het kader van de provinciale verordening ruimte. De provincie stelt eisen aan plangebieden gelegen in de groenblauwe mantel. Gezien het feit dat onze locatie deel uitmaakt van deze zone zijn de volgende eisen gesteld aan een bestemmingsplanwijziging:
- Een wijziging van het bestemmingplan sterkt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied waarin het gelegen is.
- Een wijziging van het bestemmingsplan sterkt tot regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied waarin het gelegen is.
- Een wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd door een verantwoording waarop de nodige kennis over de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken zijn vergaard.

4.2.2 Watertoets

De onderzoekslocatie biedt genoeg mogelijkheden om het plan hydrologisch neutraal uit te voeren. Echter dient aan de voor- en achterzijde rekening gehouden te worden met regenwaterberging.

4.2.3 Ecologische quickscan

Op de onderzoekslocatie zijn beschermde varens aanwezig; hiervoor dienen passende mitigerende maatregelen getroffen te worden, zoals verplaatsen naar een geschikte locatie. Dit kan door het uithakken/slijpen van de stukken muur waar de varens op groeien. Deze stukken muur dienen dan elders op het terrein op een vochtige en donkere plek geplaatst te worden. Er dient nader onderzoek plaats te vinden naar gierzwaluwen en vleermuizen op de locatie.

4.3 Toetsing ontwerp en advies t.a.v. landschappelijke inpassing

In dit hoofdstuk zal het ontwerp getoetst worden aan de eerder genoemde waarden en kenmerken (zie paragraaf 2.4) van het omliggende landschap. Daarin zal gekeken worden of het ontwerp zorgt voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling. Wanneer dit niet het geval is zal een advies uitgegeven worden hoe dit verbeterd kan worden.

4.3.1 Toetsing op waarden en kenmerken

Herkenbaarheid Brabantse Wal

De Brabantse Wal wordt zichtbaar door hoogteverschillen in het landschap. In de landbouwenclave is een hoogteverschil in het landschap waar te nemen doordat de oostzijde hoger is dan de westzijde. De langgerekte kavels helpen bij het zichtbaar maken van het landschap met zijn hoogteverschil.
Het voorgestelde ontwerp kan met het erf niet visueel de landschapsbeleving stimuleren. Dit kan echter wel met de parkeerplaats.
Zichtbaar is dat de akkers bij de horizon “verdwijnen” (Afbeelding 7) dit komt doordat de helling steiler wordt naar het westen toe. Dit wordt behouden door het open houden van deze akkers. Door het plaatsen van een parkeerplaats met hagen, bomen en auto’s kan het zicht op de horizon beperkt worden. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat, gezien de activiteiten, vooral ’s avonds veel auto’s te verwachten zijn.

Afbeelding 7: Zicht vanaf de weg in westelijke richting op het landschap, de horizon verdwijnt. (bron: maps.google.nl)

Advies:
De parkeerplaats kan op een aantal manieren aangepast worden. Door op een deel van de parkeerplaats geen bomen te plaatsen wordt voorkomen dat zicht door de kronen wordt ontnomen. Door het gebruiken van verharding waar gras doorheen kan groeien (grastegels, zie Afbeelding 8) valt in tijden van extensief gebruik de parkeerplaats weg ten opzichte van omliggende akkers

Afbeelding 8: Voorbeelden van grastegels (L: beton R: kunststof)

De ontwerper zou ervoor kunnen kiezen om middels verschillende soorten verharding de automobilist te motiveren niet in de zichtlijn van het landschap te parkeren. Door het zuidelijk gedeelte (d.w.z. het meest zuidelijke “parkeereiland” en de zuidelijk daarvan gelegen parkeerstrook), wat niet in de zichtlijn licht, te verharden met normale bestrating zullen bezoekers daar eerder parkeren. Hierdoor zullen op momenten dat het minder druk is de auto’s vooral op de normale bestrating geparkeerd worden. Op deze manier kan de gebruiker gestuurd worden en zo de zichtlijn op het landschap consequenter vrij te houden.
In het vigerende ontwerp wordt een parkeerstrook geadviseerd haaks op de zichtlijn. Deze strook zal, wanneer in gebruik, de zichtlijn blokkeren en is daarmee af te raden. Ter compensatie kunnen de andere parkeerstroken verlengd worden.

Tevens staat op de ontwerptekening een haag aan de straat- en landschapszijde van de parkeerplaats. Om te voorkomen dat de zichtlijn op het landschap onderbroken wordt is het verstandig deze haag niet hoger te maken dan 1 meter. Daarbij kan gekozen worden voor een plantsoort die gebiedseigen is zoals de beuk. Het voordeel van een beukenhaag is dat deze relatief grof is en een natuurlijk voorkomen heeft (zie Afbeelding 9). Daarnaast bezit de haag in de winter blad zodat ook dan zicht van de weg op de auto’s ontnomen wordt.

Afbeelding 9: Voorbeelden van beukenhaag

Grote openheid met langgerekte kavels

De grote openheid wordt gestimuleerd door het openhouden van de landbouwkavels. Hiervoor gelden dezelfde maatregelen als in de paragraaf hiervoor vermeld.

Aanwezigheid lijnvormige beplanting

De aanwezigheid van lijnvormige beplanting stimuleert de kijkrichting in de lengte van de langgerekte kavels. Hiermee wordt de gebruiker visueel geattendeerd op het omliggende landschap. Binnen het plan bevindt zich nu geen lijnvormige beplanting.

Advies:
Binnen het plan zijn twee stroken met lijnvormige beplanting op te nemen met elk zijn eigen doel.

De ruimte tussen zuidelijk gelegen zandpad en de zuidgevel van het hoofdgebouw is momenteel niet opgenomen in het plan. Hier ligt een kans voor het realiseren van een beplantingsstrook. Dit zorgt ervoor dat de “dode” achtergevel van het gebouw gecamoufleerd wordt en dat de kijkrichting van de gebruiker het landschap in gaat. Voor deze beplantingsstrook kan gekozen worden voor een singel of struweel met gebiedseigen soorten, zoals: grove den, zomer eik, beuk, grove berk, duindoorn en gewone vlier.

De tweede strook kan gerealiseerd worden aan de noordelijke van het ontwerp. Door het plaatsen van een bomenrij kan het zicht het landschap in geleid worden. Nu staat in het ontwerp een bomenrij gepland op het zuidelijke “parkeereiland” deze kan uitgebreid worden naar de horecagelegenheid en een stuk(je) verder naar achteren. Voor de bomenrij op het zuidelijk “parkeereiland” geld het advies gegeven in paragraaf 4.3.1 (Herkenbaarheid Brabantse Wal).

Wisselwerking tussen productiebossen en open landbouwenclave

Voor dit kenmerk kan verwezen worden naar de hierboven genoemde adviezen, deze stimuleren allen de beleving van de landbouwenclave. Door het beleven van dit landschap wordt een contrast/wisselwerking tussen het productiebos en het open landbouwenclave gerealiseerd.

De provinciale weg

De provinciale weg heeft een belangrijke verbindende functie tussen de dorpen en steden gelegen op de Brabantse Wal. Door de hierboven genoemde wisselwerking ontstaat een recreatief aantrekkelijke weg. De nieuwe functie als amusementencentrum sluit daarbij aan en sterkt deze recreatieve aantrekkelijkheid aan.

Advies:
Gebruik bij het voorterrein beplantingssoorten die de aandacht trekken van de gebruiker van de provinciale weg. Dit kunnen inheemse planten zijn die op een creatieve/opvallende manier gebruikt worden of uitheemse planten die een duidelijk onderscheid maken ten opzichte van hun omgeving. Ter plaatse de water infiltratie zouden bijvoorbeeld op het voorterrein zuileiken (zie Afbeelding 10) geplaatst kunnen worden.

Aan de voorgevel moet ook gedacht worden aan beplanting, hier moet het zicht op de gevel behouden blijven en een representatieve uitstraling gerealiseerd worden. Dit kan door middel van vakbeplanting daarvoor kan het beste gekozen worden voor een lager blijvende vaste plant. De mogelijkheden qua soorten zijn daarvan zeer divers en zouden bijvoorbeeld qua kleur toegepast kunnen worden op het landmark dat voor op het terrein geplaatst wordt.

Afbeelding 10: Zuileik

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zou gekozen kunnen worden voor een gebiedseigen soort die toegepast wordt als vakbeplanting. Zo zou middels het toepassen van heide of grassoorten gerefereerd kunnen worden naar de stuifzandduinen die op de hoger gelegen gedeelten in het landschap liggen.

Erven als eilanden

Aan de provinciale weg liggen de woningen als een lint tussen de akkers. De meeste woningen zijn voorzien van tuinen welke vaak zijn afgescheiden door een haag. Deze haag geeft ze een duidelijke eigendomsgrens en zorgt voor een soort eiland in de open landbouwenclave.

Advies:
Het amusementencentrum vormt in de toekomst ook zijn eigen erf en om aan te sluiten op zijn omgeving kan gekozen worden om ook hier een haag omheen te plaatsen. Verstandig is om de beplantingskeuze voor deze haag toe te passen op die van de rest van het terrein. Een veel geziene haag in het gebied is de beukenhaag.

4.3.2 Toetsing aan watertoets

Het ontwerp biedt voldoende ruimte voor het hydrologisch neutraal realiseren van het plan.

Advies:
Op het voorterrein kan gekozen worden voor een representatief uiterlijk in combinatie met waterberging. Zoals al genoemd zou dat bijvoorbeeld kunnen doormiddel van een bovengrondse infiltratievoorziening, zoals een wadi (zie afbeelding 11), welke aangekleed wordt door bijvoorbeeld moerascipressen of andere waterminnende bomen.

Afbeelding 11: Voorbeeld van infiltratie d.m.v. een wadi

Daarnaast maakt de noordelijk gelegen parkeerplaats een belangrijk deel uit van het plan. De haalbaarheid van een hydrologisch neutraal plan is afhankelijk van de waterdoorlatende verharding ter plaatse van de noordelijk gelegen parkeerplaats. Door te kiezen voor waterpasseerbare verharding wordt gezorgd dat het hemelwater dat op deze parkeerplaatsen valt niet afgekoppeld hoeft te worden. Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven van dit soort verhardingstypen (Afbeelding 12, 13 en 14).

Afbeelding 12: Direct Gazon - TTE Direct Groen

Afbeelding 13: Dirk Maris - Nidagrass plus

Afbeelding 14: Straategie - Betonnen grastegels (ontwerp te Heeswijk)

4.3.3 Toetsing aan ecologische quickscan

Het aanvullend onderzoek ten behoeve van gierzwaluwen en vleermuizen dient nog uitgevoerd te worden. Wel is al bekend dat er mitigerende maatregelen dienen plaats te vinden voor op het terrein aanwezige varens.

Advies:
Door middel van het uitslijpen van de stukken muur waar de varens op groeien kunnen de planten verplaatst worden. Deze kunnen/moeten elders op het terrein een plek krijgen. Een geschikte plek daarvoor kan het zuidwestelijk deel van het ontwerp zijn. Deze hoek is nog niet verder ontworpen en biedt plek voor bijvoorbeeld een klein bosje. Dit bosje zou kunnen aansluiten op de eerder (paragraaf 4.3.1) voorgestelde singel naast de zijgevel. Centraal in dit bosje zouden dan de stukken muur geplaatst kunnen worden waardoor tevens plek wordt geboden voor kleine zoogdieren. Deze “stapel” zou kunnen worden aangevuld met de oude stukken natuursteen die op het terrein aanwezig zijn zodat het hergebruikt kunnen worden.
Het voordeel van het bosje is dat het speelterrein deels in de schaduw komt te liggen en aan de achterzijde afgesloten wordt. Daarmee ontstaat een beschutte plek. Tevens zorgt dit bosje ervoor dat het zicht vanaf het terras het landschap ingeleid wordt in west- en zuidelijke.

Bij de (mogelijke) aanwezigheid van gierzwaluw en vleermuizen adviseert Econsultancy een aantal mitigerende maatregelen te nemen. Beide diersoorten zijn insecteneters en ten behoeve van het behoud/verbeteren van de biotoop van deze dieren zullen daartoe maatregelen genomen moeten worden om ook de biotoop van de insecten te verbeteren. Ten behoeve van de voeding van de insecten dient een grote variatie aan bloeiende inheemse planten aanwezig te zijn. Er dient dan gekozen te worden voor inheemse planten gezien deze meer insecten aantrekken en tevens past deze aanplant beter in het omliggende landschap.
Ten behoeve van deze insecten kan het grasland dat is gelegen op het westelijk deel van het terrein, grenzend aan het ontworpen terras, gebruikt worden voor kruidrijk grasland. Momenteel bevind zich een braakliggend terrein op deze locatie met vooral grassoorten, doormiddel van een kruidrijk zaaimengel kunnen kruiden uitgezaaid worden (hiervoor zijn zaaimengsels te verkrijgen). Dit kan ook worden gestimuleerd door verschralend beheer met het afvoeren van het maaisel. Het maaien dient plaats te vinden nadat de kruiden zijn uitgezaaid. Tevens kan het beplantingsassortiment van de/het singel/struweel aangevuld worden met beplanting die insecten aantrekt. Hierbij kan gedacht worden aan klimop, kamperfoelie, vlinderstruik, Gelderse roos en klimroos.
Ten behoeve van het verblijf en voortplanting van de gierzwaluw en de vleermuizen kunnen ter plaatse kasten worden opgehangen. Voor de vleermuizen zijn speciale kasten te bestellen die per soort ontworpen zijn. Tevens kunnen doormiddel van sleuven in de muur en uitsparingen in de spouw van de muur verblijfplaatsen voor vleermuizen gerealiseerd worden. Dit is waarschijnlijk aan te raden om een strakke architectuur van het toekomstig gebouw te behouden. Wellicht is het mogelijk om de door de varens uitgeslepen stukken muur op te vullen door ruimten die vleermuizen kunnen gebruiken. Hier dient dan tijdig rekening mee gehouden te worden.
De gierzwaluwen hebben buiten de aanwezigheid van insecten diverse randvoorwaarden aan hun nestplaatsen. Deze dienen 5 meter boven de grond te zijn, gericht te zijn op het noord/noordoosten, niet in de zon en onder invloed van het weer, onder overstek of dakgoot en niet boven bomen struiken of andere obstakels. Met deze randvoorwaarden in het achterhoofd is het voorplein de ideale locatie. Echter is dit vanwege de verwachte drukte, aanwezige bomen en waarschijnlijk verlichting een drukke plek om te nestelen. Om de zwaluwen een plek te bieden zullen daarom op diverse plekken, met de randvoorwaarden in het achterhooft, nestkasten geplaatst worden. Door het verspreiden van de nestkasten kan gekeken worden waar de vogels gaan nestelen. Daarna kunnen in het definitieve ontwerp nestelmogelijkheden in het ontwerp opgenomen worden.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Voor de landschappelijke inpassing van het ontwerp ziet Econsultancy vooralsnog geen obstakels, daarbij dient nog extra aandacht besteed te worden aan de plek en aankleding van de te realiseren parkeerplaats. Geadviseerd wordt om het definitieve ontwerp ter controle nogmaals te toetsen aan de gestelde waarden en kenmerken. Aan de hand van deze toets kan een definitief landschappelijk inpassingsplan opgesteld worden, daarbij zullen dan definitieve beplantingssoorten, -vakken en -aantallen opgesteld worden.

Econsultancy
Boxmeer, 4 september 2013

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 – 5225262
fax 076 – 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Berekening kwaliteitsverbetering landschap
t.b.v. bestemmingsplan “Herontwikkeling Glatt-locatie, Putte”

d.d. 30 juli 2014

Inleiding

Op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 dient elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een kwaliteitsverbetering van het landschap te omvatten. Als onderdeel van de ontwikkeling van het amusementscentrum Hof van Putte worden diverse maatregelen voorgesteld, met name als onderdeel van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe functies. Hiervoor is een inrichtingsschets opgesteld.

Om te toetsen of deze maatregelen voldoende zijn voor de realisatie van het amusementscentrum dient, conform de provinciale Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (de rood-met-groen koppeling), een financiële vertaalslag plaats te vinden. De som van de te nemen maatregelen dient in verhouding te staan tot de waardevermeerdering van de bebouwing en de grond door de realisatie van het amusementscentrum. Onderhavige notitie vormt de financiële vertaalslag van de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze omvat twee onderdelen:

- Berekening van de waardevermeerdering van de gronden op basis van de nieuwe bestemmingsregeling;
- Berekening van de waarde van de te nemen maatregelen waarmee de kwaliteitsverbetering van het landschap tot stand wordt gebracht.

Waardevermeerdering grond

Verschel heeft de waarde van de ondergrond in de huidige en de nieuwe (planologische) situatie bepaald. Deze is opgenomen in bijlage 1.
De waarde van het plangebied is in de huidige situatie opgebouwd uit een drietal verschillende waarden, overeenkomstig de geldende bestemmingen. Zie hiervoor onderstaande tabel:

Type	Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m²	Totaalprijs
Bedrijf	7.950 m²	€ 165,00	€ 1.311.750,00
Wonen	1.330 m²	(750 m² x € 250) + (580 m² x € 100)	€ 245.500,00
Agrarisch met waarden	10.419 m²	€ 6,00	€ 62.514,00
Totaal	**19.699 m²**		**€ 1.619.764,00**

Waarde huidige bestemmingen

In de nieuwe situatie wordt de bestemming gewijzigd naar ‘Cultuur en ontspanning’. Daarbinnen wordt met bouwvlakken en aanduidingen op hoofdlijnen onderscheid gemaakt in vijf onderdelen. Per onderdeel wordt een eigen waarde per m^2 gehanteerd. Zie hiervoor onderstaande tabel.

Type	Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m²	Totaalprijs
Cultuur en ontspanning bebouwbaar	4.497 m²	€ 235,00	€ 1.056.795,00
Cultuur en ontspanning onbebouwbaar – inclusief terrassen	4.466 m²	€ 100,00	€ 446.600,00
Cultuur en ontspanning onbebouwbaar – exclusief terrassen (aanduiding parkeerterrein)	6.774 m²	€ 55,00	€ 372.570,00
Verkeer	123 m²	€ 0,00	€ 0,00
Groen en water	3.839 m²	€ 1,00	€ 3.839,00
Totaal	**19.699 m²**		**€ 1.879.804,00**

Waarde nieuwe bestemmingen

De financiële meerwaarde komt met deze waardebepaling uit op € 260.040,-. Op basis van de verplichting tot bevordering van ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in de Verordening ruimte en de handreiking bedraagt een minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap 20% van de waardevermeerdering. De basisinspanning komt daarmee uit op een bedrag van **€ 52.008,-.**

Waarde maatregelen kwaliteitsverbetering
Ten behoeve van de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer de volgende investeringen in kwaliteitsverbetering gedaan:

1. Sloop overtollige bebouwing

Ten behoeve van de ontwikkeling van het amusementscentrum wordt de woning en de bijgebouwen op het voormalige woonperceel gesloopt. Voor het grote vrijstaande bijgebouw (12 x 10 meter) betekent dit tevens een sanering van de aanwezige asbest. Het verwijderen van overtollige bebouwing draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

	Oppervlakte	**Investering per m^2**	**Investering kwaliteitsverbetering**
Sloop overtollige bebouwing	120 m^2	€ 25,-	€ 3.000,-
Totaal			**€ 3.000**,-

2. Landschappelijke inpassing

Om de ontwikkeling landschappelijk in te passen is een globaal inrichtingsplan opgesteld. Deze is vertaald naar een landschappelijke inpassing met een beplantingsstaat (zie bijlage 2). Voor de berekening van de investering in kwaliteitsverbetering die met de landschappelijke inpassing wordt gedaan, is aangesloten bij de bedragen zoals opgenomen in bijlage F van het Groen-Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (tarieven 2010). Hierin is voor verschillende landschapspakketten een gestandaardiseerde vergoedingssystematiek opgenomen met normbedragen voor onder andere aanleg en beheer. Op basis van het inrichtingsplan en de normbedragen zijn de volgende investeringsbedragen berekend:

a. aanleg

Uitgangspunt voor de toepassing van pakketten is een reële vergoeding van de aanlegkosten. Kosten die vergoed kunnen worden zijn plankosten, inrichtingskosten en overige kosten (leges, grondonderzoek).

Omschrijving	**Aantal**	**Norm per eenheid**	**Totaal**	
Plankosten				
opstellen inrichtingsplan			€ 4.500,00	
Inrichtingskosten				
aankoop beplanting (conform prijsopgave Van den Berk (zie bijlage 3)			€ 29.905,00	
aanplant laanbomen	81 stuks	€ 53,64	€ 4.344,84	49x betula verrocosa + 32x quercus robur
ontgraven poel/natuuroever en verwerken vrijkomende grond	400 m^3	€ 4,55	€ 1.820,00	wadi
Overige kosten				
Legeskosten t.b.v. aanlegvergunning pakket			---	
Grondonderzoek t.b.v aanleg pakket			---	
Totaal			**€ 40.569,84**	

b. beheer/onderhoud

De vergoeding voor het onderhoud van bestaande of nieuw gerealiseerde pakketten is een jaarlijkse vergoeding gedurende een looptijd van 10 jaar.

Omschrijving	**Aantal**	**Norm per eenheid**	**Totaal**	
knip- en scheerheg (L7)	160 meter	€ 1,17	€ 187,20	haag
landschapsboom (L8C1)	81 stuks	€ 3,34	€ 270,54	49x betula verrocosa + 32x quercus robur
natuuroever nat grasland (L14)	39 are	€ 12,90	€ 503,10	grasland + wadi
Totaal per jaar			€ 960,84	
Totaal 10 jaar			**€ 9.608,40**	

Conclusie

Bovengenoemde onderdelen brengen de totale investering van de kwaliteitsverbetering op:

Omschrijving	**Investering kwaliteitsverbetering**
Sloop overtollige bebouwing	€ 3.000,00
Landschappelijke inpassing: aanleg	€ 40.569,84
Landschappelijke inpassing: beheer en onderhoud	€ 9.608,40
Totaal	**€ 53.178,24**

Daarmee ligt de investering € 1.170,24 hoger dan de gevraagde basisinspanning (€ 52.008,-). Hiermee kan worden voldaan aan de kwaliteitsverbetering zoals vereist conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Bijlagen:

Bijlage 1: Berekening waardevermeerdering

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

Bijlage 3: Offerte aankoop beplanting

Bijlage 1

Berekening waardevermeerdering

Aannemersbedrijf B. de Nijs – Soffers b.v.
T.a.v. dhr. P. Palinckx
Postbus 183
4630 AD Hoogerheide

Boschoven 5
5111 XG Baarle-Nassau

T: +31 (0)13 590 69 50
M: +31 (0)6 24 19 91 11

info@verschel.nl
www.verschel.nl

Behandelaar: ing. C.A. Schellekens
Datum: 30 juli 2014 enmerk: C5S-PUT
Onderwerp: Taxatie ondergrond voormalige steenhouwerij en omgeving Putseweg te Putte ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Geachte heer Palinckx,

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de geplande herontwikkeling van de voormalige steenhouwerij met naastgelegen woning en achtergelegen agrarisch gebied aan de Putseweg te Putte dient daarom een onderbouwing plaats te vinden van de bij het plan betrokken kwaliteitsverbetering van het landschap.

Op grond van de Verordening ruimte en de hieruit voortkomende Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waardevermeerdering van de grond na de planologische wijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid. Op basis van de verplichting tot bevordering van de ruimtelijke kwaliteit die in de Verordening ruimte is opgenomen en het uitgangspunt dat de rood-met-groen koppeling meer dan alleen inpassing beoogt, ligt een minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap van 20 % van de financiële meerwaarde in de rede. Een berekening van deze waardevermeerdering is in onderhavig taxatie opgenomen.

Bestemming vigerend
In de oorspronkelijke situatie is ter plaatse van het plangebied “Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied” van toepassing, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011. Voor het plangebied zijn de volgende drie enkelbestemmingen van toepassing:
• ‘Bedrijf’, ten behoeve van de voormalige steenhouwerij.
• ‘Wonen’ ten behoeve van de burgerwoning aan de Putseweg 13;
• ‘Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden’ ten behoeve van het achterliggende agrarische gebied.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Leiding - Water’ ten behoeve van de bescherming van de bescherming van de aanwezige waterleiding in het gebied en gelden een aantal functie – gebiedsaanduidingen zoals Geluidszone-weg, Cultuurhistorisch waardevol gebied, Archeologische verwachtingswaarde, Bebouwingsconcentratie, Vrijwaringszone-radar, Specifieke vorm van groen-groenelement

Bestemming nieuw
Op basis van het planinitiatief zoals opgesteld door Compositie 5 Stedenbouw en de tot op heden beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat de volgende functies worden gerealiseerd binnen een nieuwe bestemming “Cultuur en Ontspanning”:

In het hoofdgebouw:
• Kinderspeelformule indoor incl. horeca
• Brasserie/restaurant met zaalverhuur
• Casino
• Bowling, biljart en kermisbehendigheid
• Hoofdentree/hal

Buitenfuncties zijn:
• Outdoor gedeelte kinderspeelformule
• Terras bij brasserie
• Terras bij horeca/brouwerijcafé of dorpshuis
• Circa 250 parkeerplaatsen en circa 150 fietsparkeervoorzieningen
• Landschappelijk groen en water

Waardebepaling/taxatie
Voorliggende taxatie betreft enkel de waardebepaling van de ondergrond van het plangebied. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele aanwezigheid van ondergrondse tanks, asbest of overige vormen van (bodem) verontreiniging. Tevens is in de taxatie niet meegenomen de eventuele compenserende maatregelen in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap in vorm van sloop dissonerende bebouwing, behoud/renovatie waardevolle bebouwing, landschappelijke inrichting, etc. Deze taxatie betreft derhalve enkel de waardebepaling van de ondergrond.

De waarde van het plangebied is gezien de diverse vigerende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden opgebouwd uit een drietal verschillende waarden. In onderstaand overzicht is een schematisch onderbouwing van de taxatie in huidige bestemming weergegeven:

Type	Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m²	Totaalprijs
Bedrijf	7.950 m²	€ 165,00	€ 1.311.750,00
Wonen	1.330 m²	(750 m² x € 250) + (580 m² x € 100)	€ 245.500,00
Agrarisch met waarden	10.419 m²	€ 6,00	€ 62.514,00
Totaal	**19.699 m²**		**€ 1.619.764,00**

In de nieuwe situatie wijzigt de vigerende bestemming naar de bestemming Cultuur en Ontspanning, wat zal leiden tot een waardevermeerdering van het plangebied. De gebruiksmogelijkheden binnen deze nieuwe bestemming zijn echter divers en per gebruikstype geldt een afzonderlijke waarde. De

waarde van het plangebied is opgebouwd uit vijf verschillende waarden. In onderstaand overzicht is een schematisch onderbouwing van de taxatie in geplande situatie weergegeven:

Type	Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m²	Totaalprijs
Cultuur en ontspanning bebouwbaar	4.497 m²	€ 235,00	€ 1.056.795,00
Cultuur en ontspanning onbebouwbaar – inclusief terrassen	4.466 m²	€ 100,00	€ 446.600,00
Cultuur en ontspanning onbebouwbaar – exclusief terrassen	6.774 m²	€ 55,00	€ 372.570,00
Verkeer	123 m²	€ 0,00	€ 0,00
Groen en water	3.839 m²	€ 1,00	€ 3.839,00
Totaal	**19.699 m²**		**€ 1.879.804,00**

Op basis van de verplichting tot bevordering van de ruimtelijke kwaliteit die in de Verordening ruimte is opgenomen wordt in de onderhavige situatie de minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap van 20 % gehanteerd. De financiële meerwaarde die ter plaatse ontstaat wordt op basis van bovenstaande waardebepaling vastgesteld op € 260.040,00. De basisinspanning van 20% komt der halve op een totaal bedrag van **€ 52.008,00**.

Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan de kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd in de vorm van bijvoorbeeld realisatie nieuwe groenelementen, revitalisatie bestaand groen, sloop van dissonerende bebouwing, behoud en renovatie waardevolle bebouwing en hoogwaardige architectuur bij nieuwe bebouwing. Middels een ondertekende anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt gegarandeerd dat financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze waardebepaling kan alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd. Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten diensten staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Hoogachtend,

ing. C.A. Schellekens
Beëdigd Rentmeester NVR
Bronnen:
• Compositie 5 Stedenbouw, 02028.004n20informatiedocument tbv taxatie
• e-mailwisseling Compositie 5 Stedenbouw en Aannemersbedrijf B. de Nijs - Soffers

Bijlage 2
Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Deelgebied 1: 49x Betula Verrucosa (ruwe berk, hoog) in lijnvormige elementen
Deelgebied 2: 32x Quercus robur (zomereik, groot) in lijnvormige elementen
Deelgebied 3: 3.900 m2 extensief (bloemen-)weidebeheer in combinatie met wadi
Deelgebied 4: 480x Fagus sylvatica (beukenhaag, 1,20 m hoog) ter omzooming van parkeergelegenheid en terrassen

Bijlage 3
Offerte aankoop beplanting

Van den Berk
Boomkwekerijen
Nurseries Baumschulen Pépinières

Boomkwekerij Gebr. Van den Berk B.V.
Donderdonk 4, Postbus 130
5490 AC Sint-Oedenrode
(The Netherlands)
T +31(0)413 - 480 480
F +31(0)413 - 480 490
www.vdberk.com
info@vdberk.nl

Compositie 5 Stedenbouw BV
T.a.v. Dhr. P. Damen
Boschstraat 35
4811 GB BREDA

OFFERTE

Nummer: 254236
Klantnummer : 86426
Datum: 30-7-2014 **Tel:** 076 5225262
Blad : 1 **Fax:**

Project:

Geachte heer Damen,

Hartelijk dank voor uw aanvraag. We bieden u graag het navolgende aan:

Aantal	Plantnaam	Maat	Prijs	Bedrag
49	Betula pendula met draadkluit	25-30 hoogstam	225,00	11.025,00
480	Fagus sylvatica zonder kluit	100/125 hoog	1,00	480,00
32	Quercus robur met draadkluit	30-35 hoogstam	575,00	18.400,00
		Totaal EU		29.905,00

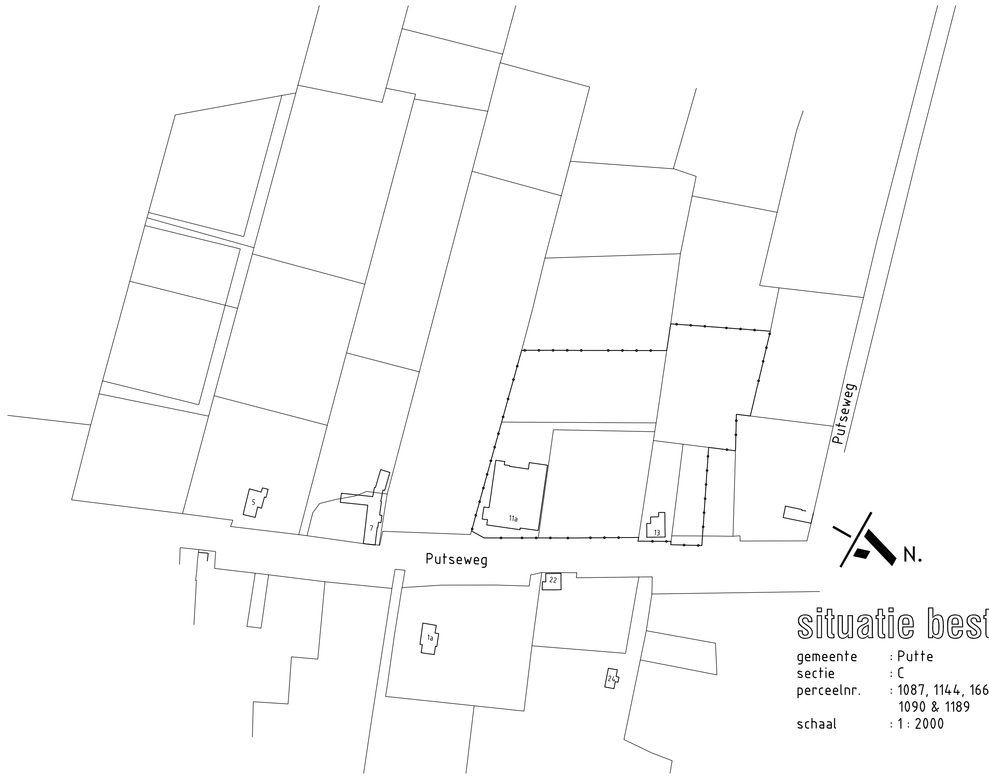
Onze prijzen zijn in euro's per stuk, excl. BTW en excl. de kosten van fust.
Levering volgens Incoterms 2010:
DAP in combinatie Breda (franco geleverd in combinatie)
Voor meer informatie over incoterms: www.iccwbo.org/incoterms

Op alle leveringen zijn de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven onder nummer: 17144824.
Deze zijn tevens te vinden op www.vdberk.nl/verkoopvoorwaarden.

Deze offerte heeft een geldigheidsduur van 3 maanden, is voor levering seizoen 2013/2014, en is onder voorbehoud van groei en tussentijdse verkoop.
Ik hoop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.

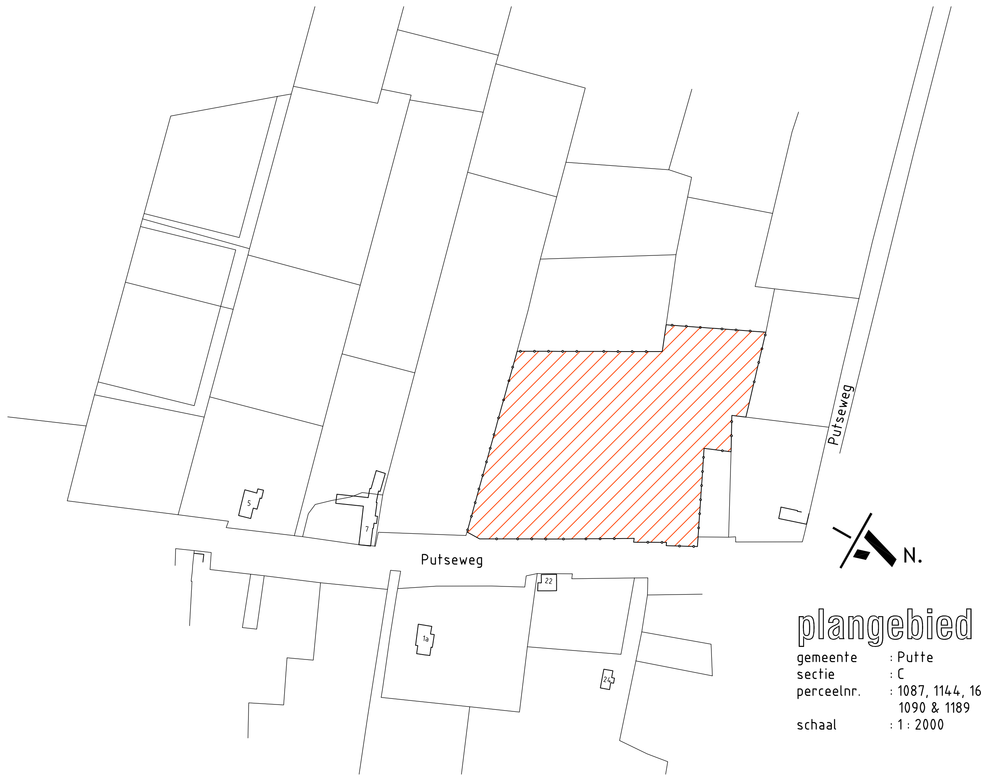
Met vriendelijke groet,

Brenda Swinkels



situatie bestaand

gemeente : Putte
sectie : C
perceelnr. : 1087, 1144, 1661, 1807
1090 & 1189
schaal : 1 : 2000

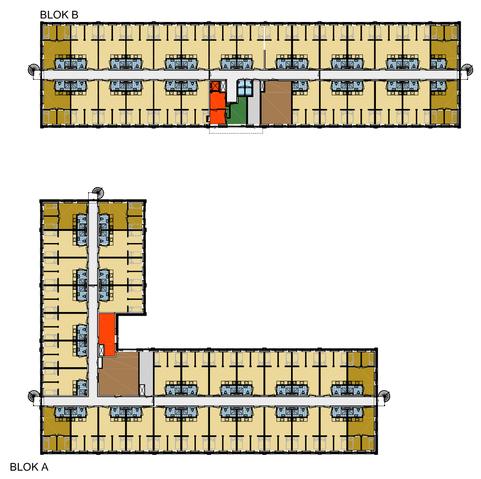


plangebied

gemeente : Putte
sectie : C
perceelnr. : 1087, 1144, 1661, 1807
1090 & 1189
schaal : 1 : 2000

situatie nieuw

gemeente : Putte
sectie : C
perceelnr. : 1087, 1144, 1661, 1807
1090 & 1189
schaal : 1 : 1000

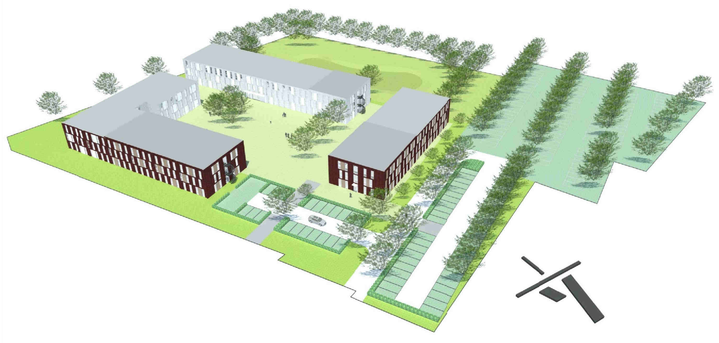


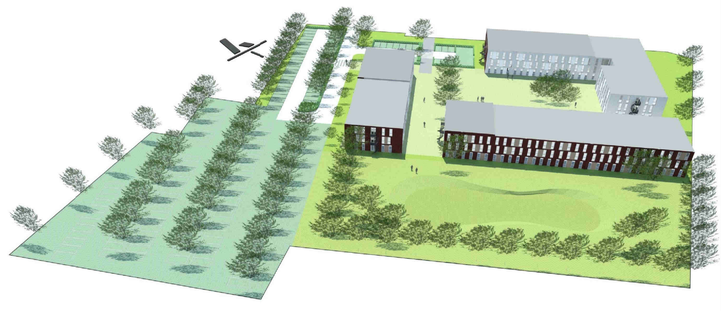
units A
laag 0 : 66 st.
laag 1 : 67 st.
laag 2 : 67 st.
totaal : 200 st.

units B
laag 0 : 11 st.
laag 1 : 11 st.
laag 2 : 11 st.
totaal : 33 st.

totaal : 233 st.

sanitair
receptie/kantoor
recreatieruimte
techniek
verkeersruimte
stijgpunt





stan aarts architecten

adresgegevens	contactgegevens	bedrijfsgegevens
Brugstraat 33 4701 LB Roosendaal Nederland	T. +31 (0)165 54 42 28 E. info@stanaarts.com W. www.stanaarts.com	KVK. 20080122 BTW. NL 8158 08 562 B01 IBAN. NL25 RABO 0174 3326 61

Architectenregister nr. 1.020501.001

> opdrachtgever
De Nijs Beheer BV
Postbus 183
4630 AD Hoogerheide

> adres
.
.
.
.

> wijzigingsdatum
a. 03-01-2022
b. 06-01-2022
c. 13-01-2022

> project
herontwikkeling locatie Steenhouwerij
Glatt Putseweg 11
te Putte

> projectnummer
009-055

> gem. ref. nr.
.

> onderdeel
FASE VO
situatie, diagram & 3d's

> bladnummer
V0.00-1.c

> datum	07-05-2021
> getekend	G.S.
> schaal	1:2000/1000
> afmeting	A0