

PLAN GROEN

Landschappelijke inpassing Assortimentstuin – Klein Zundert

Opdrachtgever:

Schoenmakers Advies
Molenzicht 2
4881 BW Zundert

Datum:

28 september 2023

Door:

PLANGroen
Martijn Aarts
Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ Achtmaal
info@plangroen.nl

Inhoud

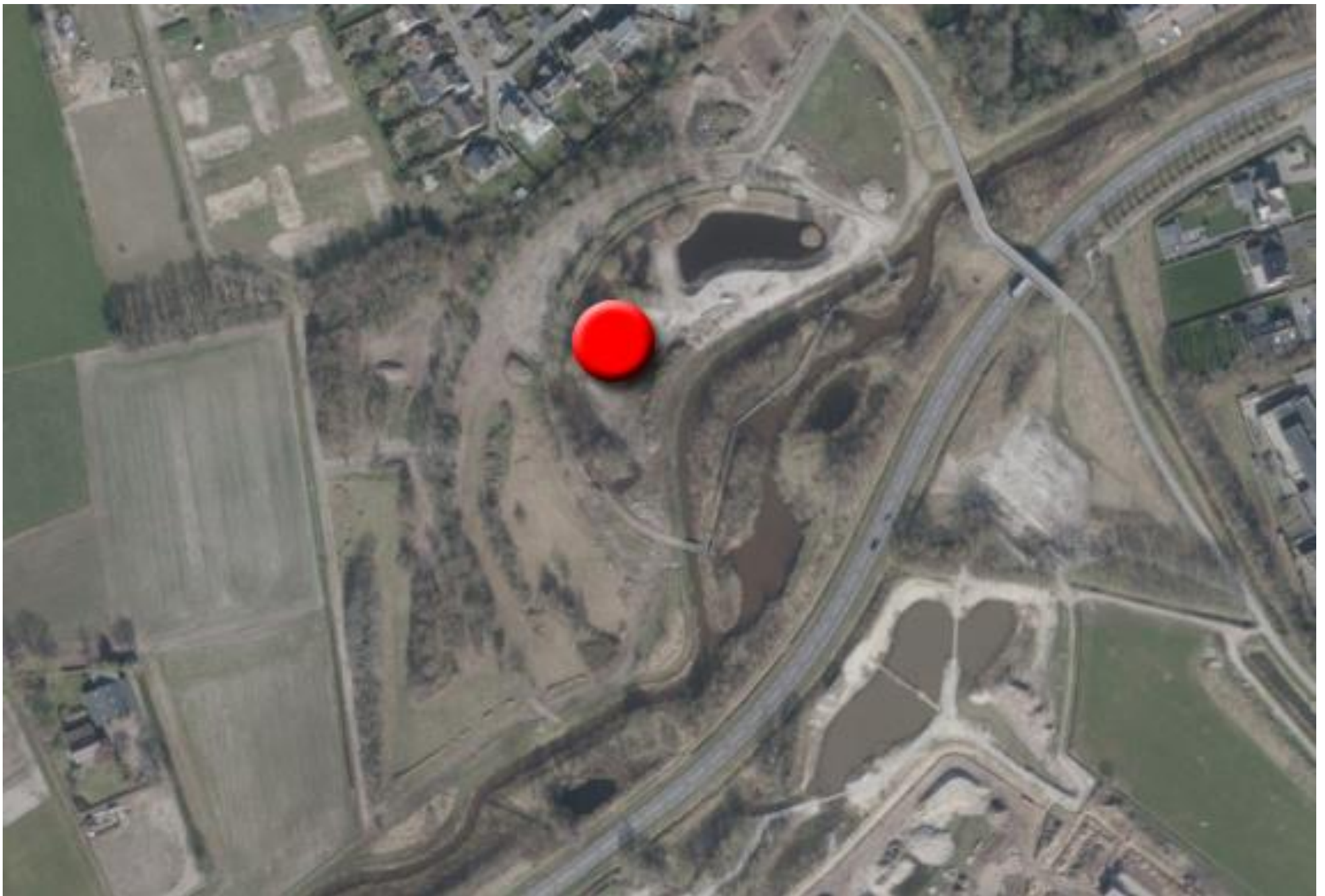
Inleiding	4
Maatwerkregeling omgevingskwaliteit	5
Landschappelijke inpassing	6-7
Beheer landschappelijke inpassing	8
Referentiebeelden	9
Berekening omgevingskwaliteit	10

Inleiding

Het voornemen is om de Assortimentstuin de bestaande bestemming 'Agrarisch met Waarden- Groenblauwe mantel' om te zetten naar de bestemming 'Agrarisch met Waarden – Groenblauwe mantel met extensieve dag recreatie'. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling 'Maatwerk omgevingskwaliteit' van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Maatwerkregeling omgevingskwaliteit
- Landschappelijke inpassing
- Beheer landschappelijke inpassing
- Berekening omgevingskwaliteit



Maatwerkregeling omgevingskwaliteit

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord- Brabant in haar 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' het principe van een 'Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit' geïntroduceerd. De beleidsregel geeft invulling aan de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' (artikel: 3.69 en 3.78).

Om te bepalen in hoeverre de extensieve dagrecreatieve activiteiten en beperkte bebouwingsmogelijkheden in economische verhouding staan met de omgevingskwaliteit, is er onderliggend een landschappelijk inrichtingsplan inclusief maatwerkberekening gemaakt. Voor het bepalen van de bestemmingswaarde zijn ingeschatte forfaitaire investeringsbedragen van de gemeente Zundert gebruikt. Tevens is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld, welke de aanplant, het beheer en onderhoud van deze landschapselementen beschrijft.

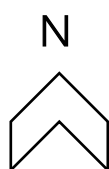
Op basis van de berekening is er sprake van een waardevermeerdering van de gronden, doordat hier nu extensieve dagrecreatie mogelijkheden worden toegestaan. Na het doorrekenen van de landschapspakketten blijft er een investeringsbedrag (restant) over. Echter moet worden opgemerkt dat juist door het ontwikkelen van de Assortimentstuin er een openbaar toegankelijk terrein ontstaat waar de maatschappij meerwaarde bij heeft. Het betreft een "goodwill" project die vanuit een particuliere groep wordt getrokken. De investering die op het terrein wordt gedaan is voor de maatschappij en niet voor en vanuit persoonlijke doeleinden, welke dan ook het restant bedrag in euro's ondervangt.

De ontwikkeling is in wezen aan te merken als een aantoonbare en uitvoerbare kwaliteitsverbetering in 'natura', welke aansluit bij de gemeentelijke gebiedsdoelen en ambities (Omgevingsvisie Zundert). "



Bestaande
Hakhoutsingel
1724M²

Te realiseren
Bloemrijke rand
1360M²



Schaal 1:1000

Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering voor het landschap zijn. Gemeente Zundert heeft in zijn structuurvisie aangegeven welke landschapselementen er gebruikt mogen worden in het desbetreffende (deel)gebied.

Inpassing:

Om aansluiting te vinden met het bestaande groen en om de locatie uit het landschap te halen, worden de volgende elementen gerealiseerd:

- Bloemrijke rand
- Hakhoutsingel (bestaand).

De Assortimentstuin is van oudsher een tuin waar de Zundertse kwekers hun assortiment konden tonen. Daarom heeft de planlocatie verschillende volgroeide landschapselementen. Zo ook de Hakhoutsingel aan de noordzijde van het perceel. Deze is aangeplant als afronding van de dorpskern en geeft zo de planlocatie een besloten parkidee. Dit element zal geborgd worden in het bestemmingsplan om de afscheiding dorpskern-assortimentstuin te behouden.

Als versterking/aanvulling van de biodiversiteit in de tuin wordt aan de zuidzijde een bloemrijke rand ingezaaid.

Bloemrijke rand (1360m²):

Het landschapselement 'Bloemrijke rand' valt onder het landschapspakket G1 (STILA). Een bloemrijke rand is een aaneengesloten rand langs een perceelrand of landschapspakket met een gevarieerde kruidachtige begroeiing van inheemse grassen en kruiden die jaarlijks gemaaid wordt.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer

- *De rand heeft een gemiddelde breedte van tenminste 3 en ten hoogste 6 meter en een lengte van tenminste 25 meter; voor een rand langs een ecologische verbindingszone geldt echter een gemiddelde breedte van ten hoogste 25 meter;*
- *De rand wordt ingezaaid met een in overleg met de veldcoördinator samengesteld mengsel met inheemse grassen en kruiden of er worden éénmalig gunstige randvoorwaarden gecreëerd voor een spontane ontwikkeling van de vegetatie, tenzij de aanvrager verklaard dat er reeds 10 plantensoorten in de rand aanwezig zijn.*
- *De rand wordt maximaal 2 en minimaal 1 maal per jaar gemaaid en het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd*
- *De rand wordt niet bemest en er wordt geen slootveegsel en/of – bagger opgebracht;*
- *Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop;*
- *De rand wordt niet gebruikt als pad behoudens het incidentele gebruik als onderhoudspad voor het schouwen van de aanliggende sloot of het uitvoeren van onderhoud aan het element zelf.*

Beheer Landschappelijke inpassing

Bloemrijk mengsel:

De rand wordt maximaal 2 en minimaal 1 maal per jaar gemaaid. Daarbij wordt gelet op de volgende punten.

- Het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd
- Tussen 1 april en 1 juli is maaien niet toegestaan.
- De periode tussen twee maaibeurten is minimaal 3 maanden;

Hakhoutsingel:

Minimaal één keer per twee jaar in de periode 1 november tot 15 maart wordt dit element onderhouden. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Het verwijderen van zaailingen, afleggers, worteluitlopers en ongewenste woekeraars.
- Begeleidingssnoei van bomen en heesters.
- Dunnen van het element ter bevordering van de groeiontwikkeling.

Referentiebeelden

Bloemenmengsel



Hakhoutsingel (Assortimentstuin)



Berekening omgevingskwaliteit.

Elk landschapspakket heeft zijn eigen normbedrag voor het aanleggen en beheersbijdrage voor onderhoud van het landschapspakket.

Op de planocatie wordt één landschapspakket ingepast en één bestaand element, daar staat wat het normbedrag per eenheid is, dat geeft de totale vergoeding van de aanleg. De beheers bijdrage per eenheid en het aantal, lengte of oppervlakte de totale vergoeding onderhoud. Deze twee bedragen plus de waardevermindering geeft de compensatie vergoeding totaal aan.

Zie tabel hieronder:

Berekening waarde omgevingskwaliteit18-sep-23

Waardevermeerdering	hoeveelheid	eenheid	€/m²	basisinspanning
Bestaand				
Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel	48186	m²	€ 7,00	€ 337.302,00
	48186	m²		€ 337.302,00
Nieuw				
Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel met extensieve dagrecreatie	44588	m²	€ 8,50	€ 378.998,00
Natuur	3598	m²	€ 1,00	€ 3.598,00
	48186	m²		€ 382.596,00
Extra bebouwingsmogelijkheden	150	m²	€ 15,00	€ 2.250,00
Waardevermeerdering				€ 47.544,00
Minimale basisinspanning 20%				€ 9.508,80

= € 9.508,80 +

Aanleg Landschapspakketten	aantal are	aantal m³	vergoeding aanleg	Totale vergoeding	onderhoud	vergoeding onderhoud (6 jr)
L1: Hakhoutsingel	17,24	1724			€ 638,03 per ha per jr	€ 659,97
G1: Botanische rand		1360	€ 1.533,07 per ha	€ 208,49	€ 1.318,86 per ha per jr	€ 1.076,18
						€ 1.284,67
						€ 1.944,64

= € 1.944,64 -

Benodigde investering€ 9.508,80

inverstering en waardedaling€ 1.944,64

€ 7.564,16

€ 7.564,16

betreft de investering in 'natura' voor het aanleggen, beheren en openstellen van een openbaar toegankelijk terrein voor extensieve recreatieve mogelijkheden, welke aansluit bij de gemeentelijke doelen en ambities voor het gebied.