

Landschappelijke inpassing

Kraaiheuvelstraat 1 - Achtmaal



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever	Schoenmakers Advies BV Molenzicht 2 4881 BW Zundert
Datum	3 maart 2020
Contactpersoon	Martijn Aarts info@plangroen.nl

PLAngroen
Nieuwmoersweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl
www.plangroen.nl

Inhoud

Inleiding	4
Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Huidige analyse	6-7
Landschappelijke inpassing	8-15
Beheer landschappelijke elementen	16
Referentiebeelden	17
Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap	18
Bijlagen	

Inleiding

Op de locatie Kraaiheuvelstraat 1 te Achtmaal is het voornemen om een nieuwe woning met een inhoud van 1200 M³. Om deze inhoudsmaat mogelijk te maken dient een tegen prestatie geleverd te worden. De invulling van de tegenprestatie wordt door op twee andere locaties, agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en de bestemming van deze locaties te wijzigen van 'agrarische bedrijfsbestemming naar woonbestemming. Het gaat om de locaties Eendenkooistraat 2a en Kraaivenstraat 1 beide te Achtmaal. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwt hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Huidige analyse
- Landschappelijke inpassing
- Beheer landschappelijke elementen
- Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap
- Referentiebeelden



Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie ruimtelijke ordening' en de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling' opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'. In deze notitie zijn drie categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

Categorie 1

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen met 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. Deze categorie is niet limitatief.

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De voorgenomen wijziging op de planlocatie Kraaiheuvelstraat 1 valt onder categorie 3.

De voorgenomen wijziging op de planlocatie Kraaienvest 1 valt onder categorie 2.

De voorgenomen wijziging op de planlocatie Eendenkooistraat 2a valt onder categorie 2.

Huidige analyse

Gebiedsbeschrijving

De plangebieden liggen in het buitengebied aan de zuidkant van de kern Achtmaal. Het buitengebied van Achtmaal bestaat voornamelijk uit cultuurgronden met hier en daar wat landschapselementen. Die elementen bestaan uit bomenrijen, houtwallen en struweelhagen. Ook uit de historische kaarten blijkt dat het landschap in de omgeving van het plangebied uit cultuurgronden met hier en daar een bomenrij of haag bestond.

Locatie beschrijving

De planlocatie ligt in een gebied waar de cultuurgronden met vergezichten domineert en bestaat uit agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en boerderijen wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.

1920



1950



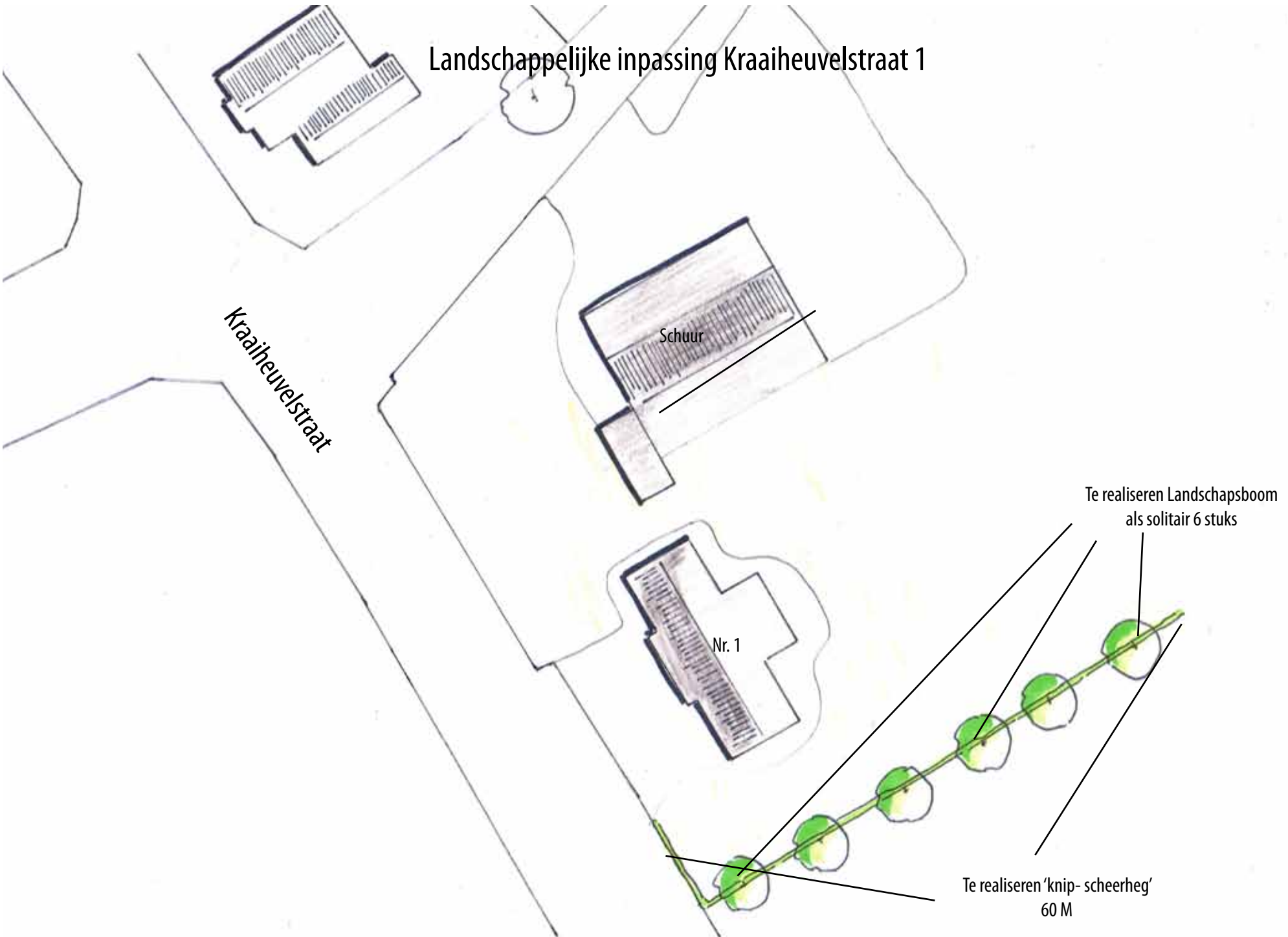
1985



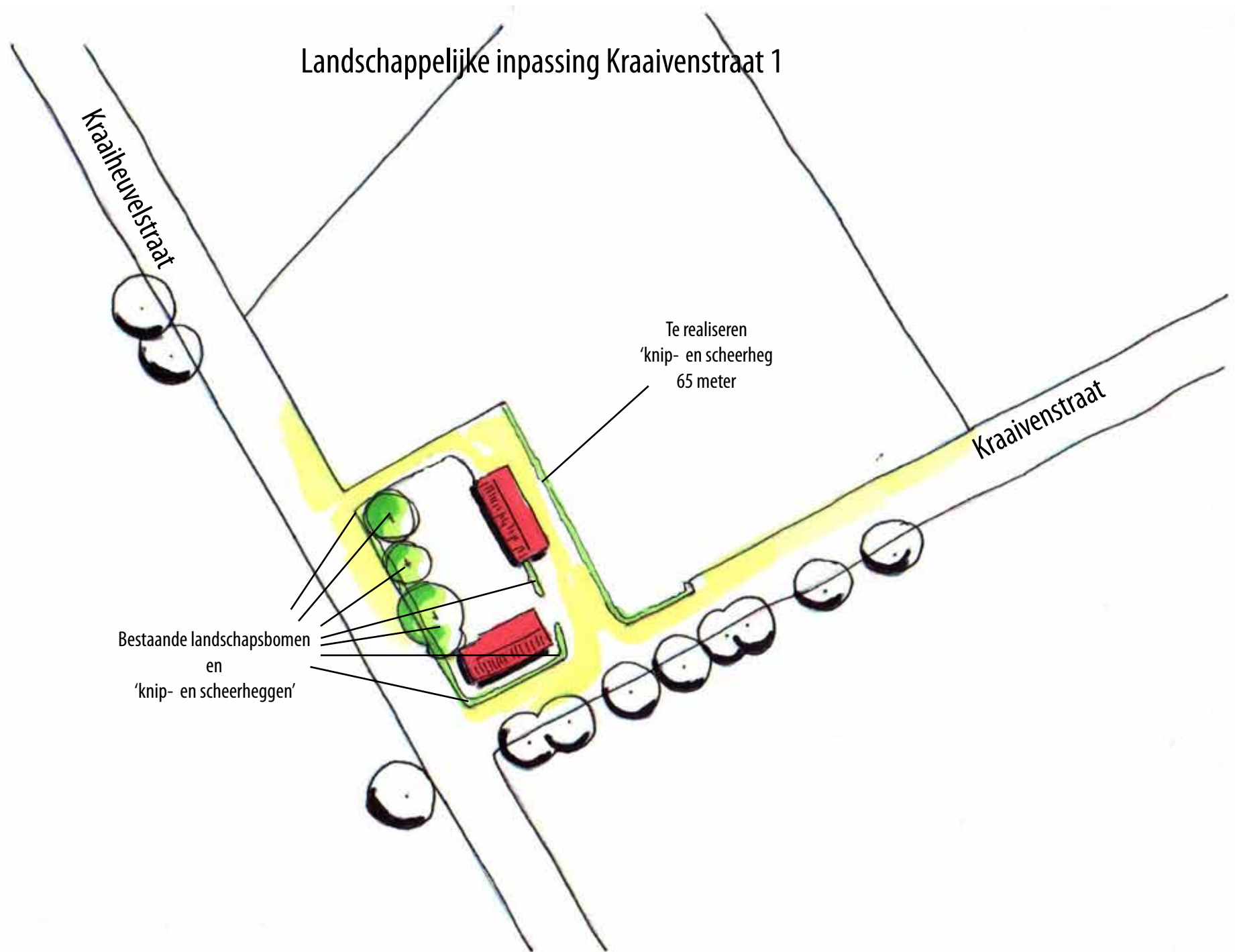
2018



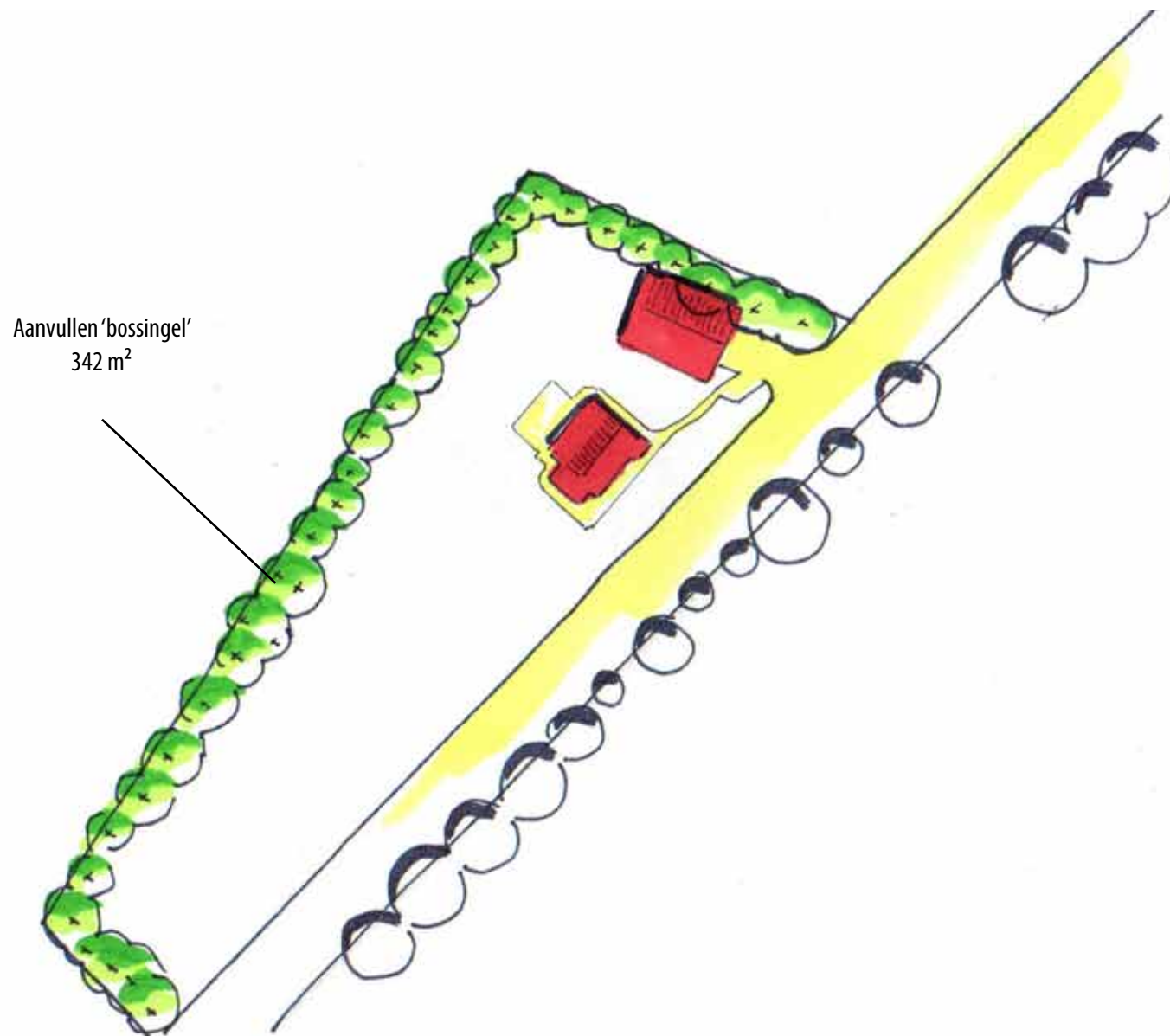
Landschappelijke inpassing Kraaiheuvelstraat 1



Landschappelijke inpassing Kraaivenstraat 1



Landschappelijke inpassing Eendenkooistraat 2a



Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Zundert heeft in zijn structuurvisie landschapspakketten opgesteld voor dit gebied, deze pakketten versterken het landschap. Op planlocatie Kraaiheuvelstraat 1 worden de landschapspakketten 'knip- en scheerheg' en 'Solitaire landschapsboom' gerealiseerd. Zuidwestelijk parallel aan het huis wordt de knip- scheerhaag in combinatie met de solitaire landschapsbomen aangeplant. Hiermee wordt een mooie afronding van de dorpskern gemaakt. De haag en bomen bieden niet alleen privacy, maar halen ook de bestaande schuur vanuit de Kraaiheuvelstraat uit het landschap. Op de locatie Kraaivenstraat 1 wordt het landschapspakket 'Knip - en scheerheg' aangeplant. Aan westkant waar de agrarische bebouwing heeft gestaan, wordt een knip- en scheerheg aangeplant. Door hier een haag te planten wordt het boerenerf geheel afgescheiden door een haag en geeft dit een authentieke uitstraling aan de planlocatie. Op de locatie Eendenkooistraat 2a is er al veel groen aanwezig in de vorm van een 'Bossingel' rondom het perceel. Deze wordt daarom aangevuld om de bestaande bossingel een robuuste uitstraling te geven en de bestaande bebouwing uit het landschap te halen.

Landschapspakketten:

Aangegeven bij ieder landschapspakket wordt:

- Normen en eisen van het pakket bepaald door provincie Noord-Brabant.
- Oppervlakten, plantafstanden, aantallen en soorten.

Beplanting:

Om de beeldkwaliteit te verhogen is er gekozen voor inheemse boom en struiksoorten. Gezien de bestaande landschapselementen en de structuurvisie van de gemeente Zundert wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Per landschapspakket wordt aangegeven welke soorten worden gebruikt.

Landschapsboom als solitair (6 stuks)

Het landschapselement 'Landschapsboom als solitair' valt onder het landschapspakket L8A (STIKA). Een solitaire landschapsboom is een alleenstaande inheemse loofboom, niet zijnde een knotboom, die doorgaans in een vrij grote, open ruimte staat. In geval er langs een perceelsgrens of in een groep minder dan 10 bomen staan worden alle bomen als solitaire boom beschouwd. De boom staat niet in een ander landschapspakket waarbij de beheersvergoeding gerelateerd is aan de oppervlakte (zoals houtsingel en hakhoutbosje).

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- *De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt.*
- *Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen.*
- *Bij beweiding van de aanliggende gronden is bij solitaire bomen langs een perceelsgrens een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf. Indien de boom in een beweide perceel staat is rond de boom een raster aanwezig op 1,5 meter uit de voet van de stam.*
- *Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.*
- *Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.*

Quercus robur (zomereik):

een bladverliezende boomsoort die zich uitstekend leent voor laanboom. De eik heeft in het voorjaar een frisgroen lobbig blad wat in het najaar verkleurt naar geel en uiteindelijk in de winter zich laat vallen.

Soort		maat	Aantal
Latijnse naam	Nederlandse naam		
Quercus robur	zomereik	16-18	6

Knip- Scheerhaag (Kraaiheuvelstraat 60m , Kraaivenstraat 65m)

Het landschapselement 'Knip-Scheerhaag' valt onder het landschapspakket L7 (STIKA). Het is een vrijliggende lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- Het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. plekgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

Voor de knip-scheerhaag worden vier planten per meter gebruikt.

Fagus sylvatica (Gewone beuk):

Deze bladverliezende boom leent zich uitstekend voor knip-scheerhaag. In het vroege voorjaar verliest de beuk zijn blad, snel gevolgd door een fris groen blad. In de zomer heeft de beukenhaag een dichte structuur, najaar een transparante uitstraling.

Kraaiheuvelstraat 1

Soort		maat	Aantal
<i>Latijnse naam</i>	<i>Nederlandse naam</i>		
Fagus sylvatica	gewone beuk	120/150 1+2	240

Kraaivenstraat 1

Soort		maat	Aantal
<i>Latijnse naam</i>	<i>Nederlandse naam</i>		
Fagus sylvatica	gewone beuk	150/175 1+2	260

Bossingel (Eendenkooistraat 2a 342M²)

Het landschapselement 'Bossingel' valt onder het landschapspakket L1B (STIKA). Het is een vrijliggend aaneengesloten lijnvormig landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 90%.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer:

- Het element is tenminste 25 meter lang en is tenminste 2 meter en ten hoogste 20 meter breed;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en hakhoutstoven en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

Quercus robur (zomereik):

Een bladverliezende boomsoort die verschillend van vorm kan zijn en zich dus uitstekend leent voor Bossingel.

Fraxinus excelsior (gewone es):

Deze bladverliezende boom leent zich uitstekend voor bossingel. In het najaar verliest de es zijn blad, gevolgd in het voor door een fris groen oneven geveerd blad. Zowel in de zomer als in het najaar heeft de es een transparante structuur.

Carpinus betulus (Haagbeuk):

Een bladverliezende boomsoort die zeer verschillende van vorm kan zijn en dus zich uitstekend leent voor bossingel. Deze boom verliest zijn blad in het najaar, waarna hij relatief snel in het voorjaar friskgroen krijgt.

Amelanchier lamarckii (krentenboompje):

Een bladverliezende heester die in het voorjaar witte pluimachtige bloem geeft, gevolgd door een rond friskgroen blad. Het blad verkleurt in het najaar van friskgroen naar rood, ook geeft de vertakking van het krentenboompje een extra sierwaarde.

Viburnum opulus (sneeuwbal):

Een bladverliezende heester die in het voorjaar een wit bolvormige bloem geeft. In het najaar geeft de Viburnum een zwarte bes waar vogels dol op zijn. Het blad verkleurt van friskgroen naar geel/rood.

Corylus avellana (hazelnoot):

Een bladverliezende heester die verschillend van vorm kan zijn dus uitstekend in een bossingel past. De corylus is een 'naaktbloeier' de heester bloeit wanneer deze nog geen bladeren heeft.

Soort		maat	Aantal
<i>Latijnse naam</i>	<i>Nederlandse naam</i>		
Quercus robur	zomereik	120/150	15
Fraxinus excelsior	gewone es	100/120	15
Carpinus betulus	haagbeuk	150/175	15
Amelanchier lamarckii	krentenboompje	3t	100
Viburnum opulus	sneeuwbal	3t	100
Corylus avellana	hazelnoot	2t	97

Beheer Landschappelijke elementen:

Landschapsbomen als solitair:

Na het broedseizoen tussen 1 aug en 15 maart wordt dit element gesnoeid om de gewenste vorm te bereiken. Daarbij wordt gelet op de volgende punten.

- Het verwijderen van waterloten, zuigers, plakoksels en kruisende(schurende) takken.
- Begeleidingssnoei
- Kronen tot gewenste stamhoogte.

Knip- scheerhaag:

In de periode 1 juni tot en met 15 maart, wordt de knip-scheerhaag ieder jaar geschoren. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Strakke lijnen snoeien op gewenste hoogte en breedte van het element.
- Toppen om een dichte structuur van de haag te creëren.

Bossingel:

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



Bossingel



Knip- scheerheg



Solitaire bomen



Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Op de Locaties Kraaiheuvelstraat zijn twee landschapspakketten aanwezig en twee landschapspakketten worden gerealiseerd. Daarbij staat wat het normbedrag per eenheid is, dat geeft de totale vergoeding van de aanleg. De beheersbijdrage 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 hiernaast

Berekening kwaliteitsberekening van het landschap

9-jul-18

Waardeverandering	hoeveelheid	eenheid	€/m²	basisinspanning
Bestaand - Kraaiheuvelstraat 1				
Waarde Wonen tot 500 m²	500	m²	€ 250,00	€ 125.000,00
Waarde Tuin 500 - 1000 m²	500	m²	€ 175,00	€ 87.500,00
Waarde Tuin 1000-2000 m²	498	m²	€ 35,00	€ 17.430,00
	1498	m²		€ 229.930,00
Nieuw - Kraaiheuvelstraat 1				
Woninginhoud 750 t/m 1.200 m³	450	m³	€ 250,00	€ 112.500,00
Waarde Wonen tot 500 m²	500	m²	€ 250,00	€ 125.000,00
Waarde Tuin 500 - 1000 m²	500	m²	€ 175,00	€ 87.500,00
Waarde Tuin 1000-2000 m²	498	m²	€ 35,00	€ 17.430,00
	1498	m²		€ 342.430,00
Waardeverandering				€ 112.500,00
Minimale basisinspanning (uitbreiding bebouwing)				20 % € 22.500,00 = € 22.500,00

Investering in het landschap														
	lengte	aantal m/m²/are	aantal	vergoeding aanleg/sloop	Totale vergoeding	onderhoud			vergoeding onderhoud (10 jr)					
Te slopen bijgebouwen locatie														
Eendenkooistraat 2a		307		€	25,00				€		7.675,00			
Te slopen bijgebouwen locatie														
Kraaivenstraat 1		456		€	25,00				€		11.400,00			
Landschapspakketten Kraaiheuvelstraat 1														
L8A Landschapsboom als solitair			6	€	64,90	€	389,40	€	5,54	per bm per jr	€	332,40	€	721,80
L7A Knip- en scheerheg	60		240	€	1,66	€	398,40	€	1,17	per mtr per jr	€	702,00	€	1.100,40
Opstellen landschapsplan												€	160,00	
Aankoop beplanting												€	1.453,84	
												€	22.511,04	

Minimale basisinspanning	€ 22.500,00
investering	€ 22.511,04 -
	€ 11,04-

Bijlagen

Offerte beplanting



Offerte

Schoenmakersadvies bv
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP Achttmaal

Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTTMAAL
+31(0)641799359
KVK-nr: 55056954
BTW-nr: NL 141089325B01
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
IBAN-nr: NL51ABNA0608542334

Offertedatum: : 9-7-2018

Hierbij de vrijblijvende offerte voor het leveren de beplanting
voor het perceel aan de Kraaiheuvelstraat 1 te Achmaal.

Stuks	Omschrijving	Stukprijs	Totaal
Landschapsboom als solitair			
<i>Aankoop</i>			
6	Quercus robur 16-18 drd.kl	€ 142,30	€ 853,80
	Subtotaal		€ 853,80
	BTW Hoog 21%		€ -
	BTW Laag 9%		€ 76,84
	Totaal incl.		€ 930,64
Knip - en Scheerheg			
<i>Aankoop</i>			
240	Fagus sylvatica 1+2 120/150	€ 2,00	€ 480,00
	Subtotaal		€ 480,00
	BTW Hoog 21%		€ -
	BTW Laag 9%		€ 43,20
	Totaal incl.		€ 523,20

Ik hoop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.
Mochten er nog vragen of onduidelijkheden zijn, dan kunt u natuurlijk
altijd contact opnemen

Akkoord opdrachtgever
Schoenmakersadvies bv

Akkoord PLANGroen
Martijn Aarts