

Landschappelijke inpassing

Turfpad - Achtmaal



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever Schoenmakers Advies BV
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP ACHTMAAL

Datum 25 januari 2018

Contactpersoon Martijn Aarts
info@plangroen.nl

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

Inleiding	4
Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Huidige analyse	6-8
Landschappelijke inpassing	9-12
Beheer landschappelijke elementen	13
Referentiebeelden	14
Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap	15
Bijlagen	

Inleiding

Het voornemen is om op de planlocatie Turfpad te Achtmaal het bestaande agrarische bouwvlak naar de bestemming 'bedrijf' te wijzigen. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwd 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
- Landschapsplan
- Beheer landschappelijke elementen
- Referentiebeelden
- Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap



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 ‘Verordening ruimte 2014’ het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de Verordening ruimte 2014 bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

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 drietal 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 beoogde ontwikkeling op de locatie Turfpad valt onder categorie 3

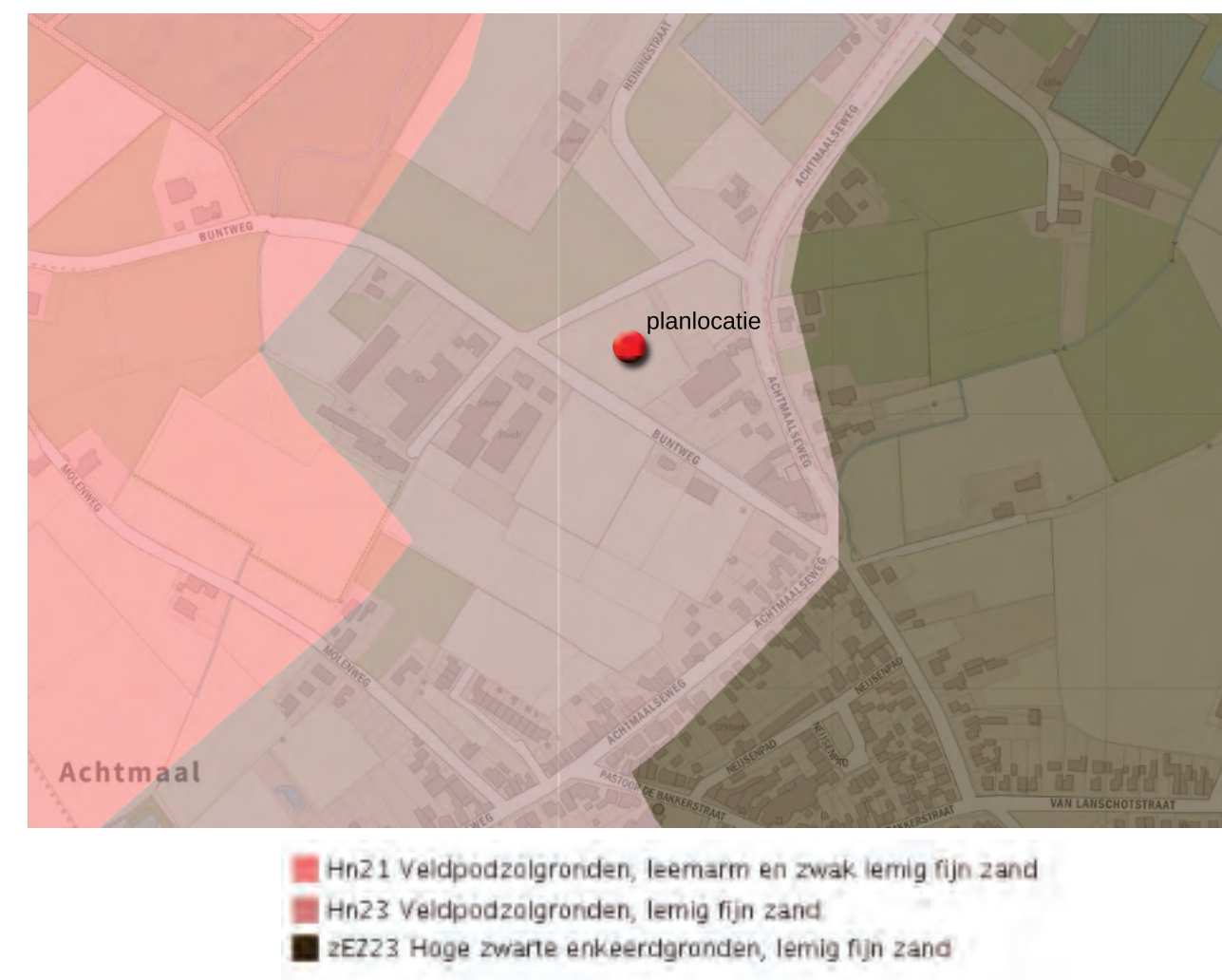


Geomorfologische kaart



Hoogtekaart

Bodemkaart



Huidige analyse

In dit hoofdstuk wordt de inventarisatie en analyse van het landschap beschreven. Het landschap wordt beschreven op basis van vier hoofdthema's, geomorfologie, hoogte, bodem en historische ontwikkeling. De uitgangspunten die hieruit voortkomen worden gebruikt als randvoorwaarden bij het opstellen van het inrichtingsplan.

GEOMORFOLOGIE, HOOGTE EN BODEM

De ondergrond van de planlocatie maakt deel uit van het Brabantse zandplateau, dat zich gevormd heeft in het Pleistoceen (2mljn – 8000 v. Chr.) en het Holoceen (8000 v. Chr. – heden). Na de laatste IJstijd is de ondergrond verder gevormd door windsafzettingen. Hierdoor zijn dekzandruggen opgeworpen waardoor hoogteverschillen zijn ontstaan. De dekzandruggen worden doorsneden en begrensd door dalvormige laagten, die ontstaan zijn door erosie en afzetting van beken. Hierdoor kent het gebied kleine hoogteverschillen (microreliëf). De hoogtekaart laat zien dat het plangebied in redelijk vlak gebied is gelegen. Het gehele plangebied bestaat uit veldpodzolgronden; lemig fijn zand.

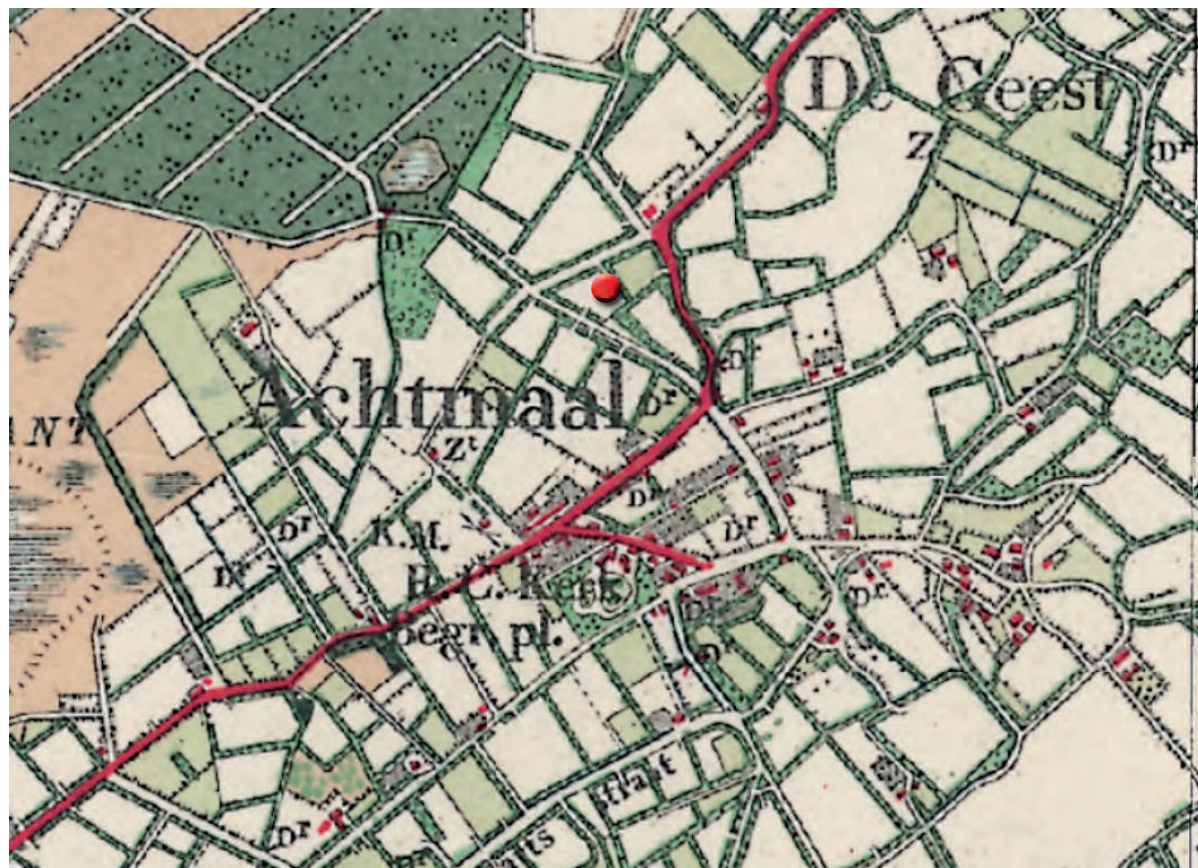
HISTORISCHE ONTWIKKELING

Op de historische kaarten is te zien dat de planlocatie al gesplitst was, middels een groene afscherming. Het gebied rondom de plangebied is aan te merken als coulisselandschap, wat zich kenmerkt door afzetting van perceelsgrenzen door middel van bijvoorbeeld houtwallen, hagen, bomenrijen.

De ontwikkeling van de landbouw (schaalvergroting/ruilverkaveling) en de groei van het dorp Achtmaal zijn veelal de kenmerken als houtwallen, steilranden, zandwegen en bosschages weggevaagd.

HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt aan het Turfpad, ten noorden van de kern Achtmaal. Het Turfpad verbindt de Achtmaalseweg met de Buntweg. Het plangebied is momenteel in gebruik als cultuurgrond. Er is geen beplanting aanwezig. Het perceel is gesplitst door middel van een sloot.



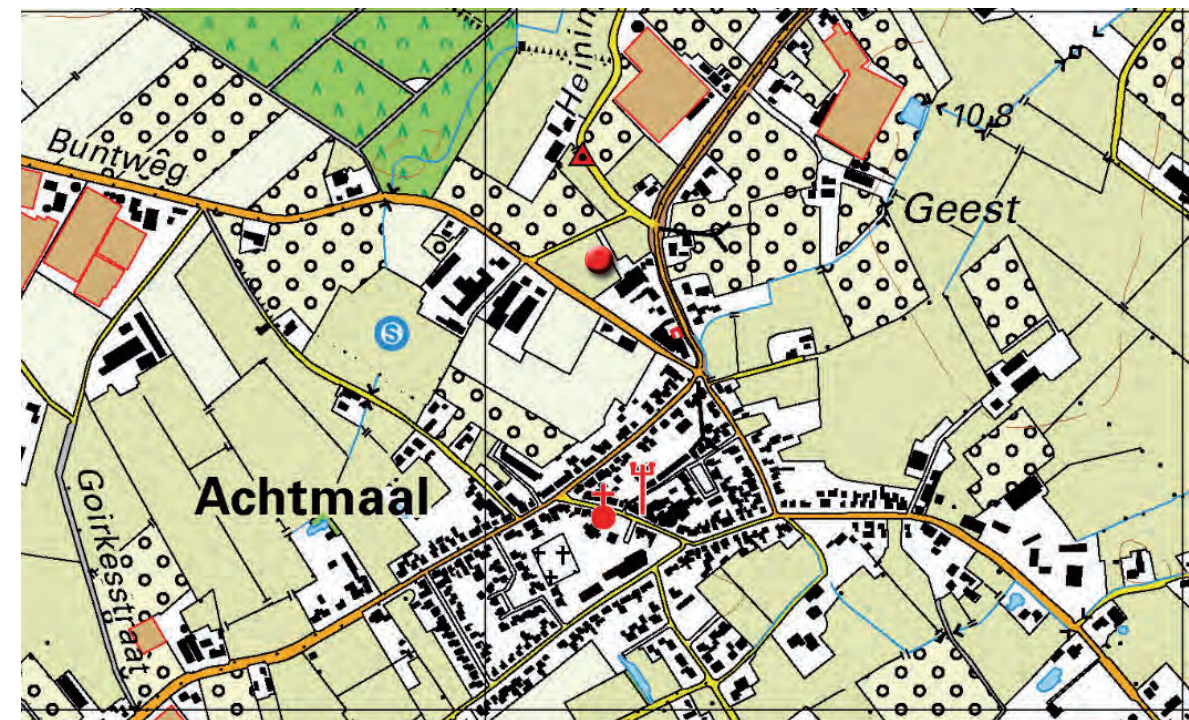
1920



1950

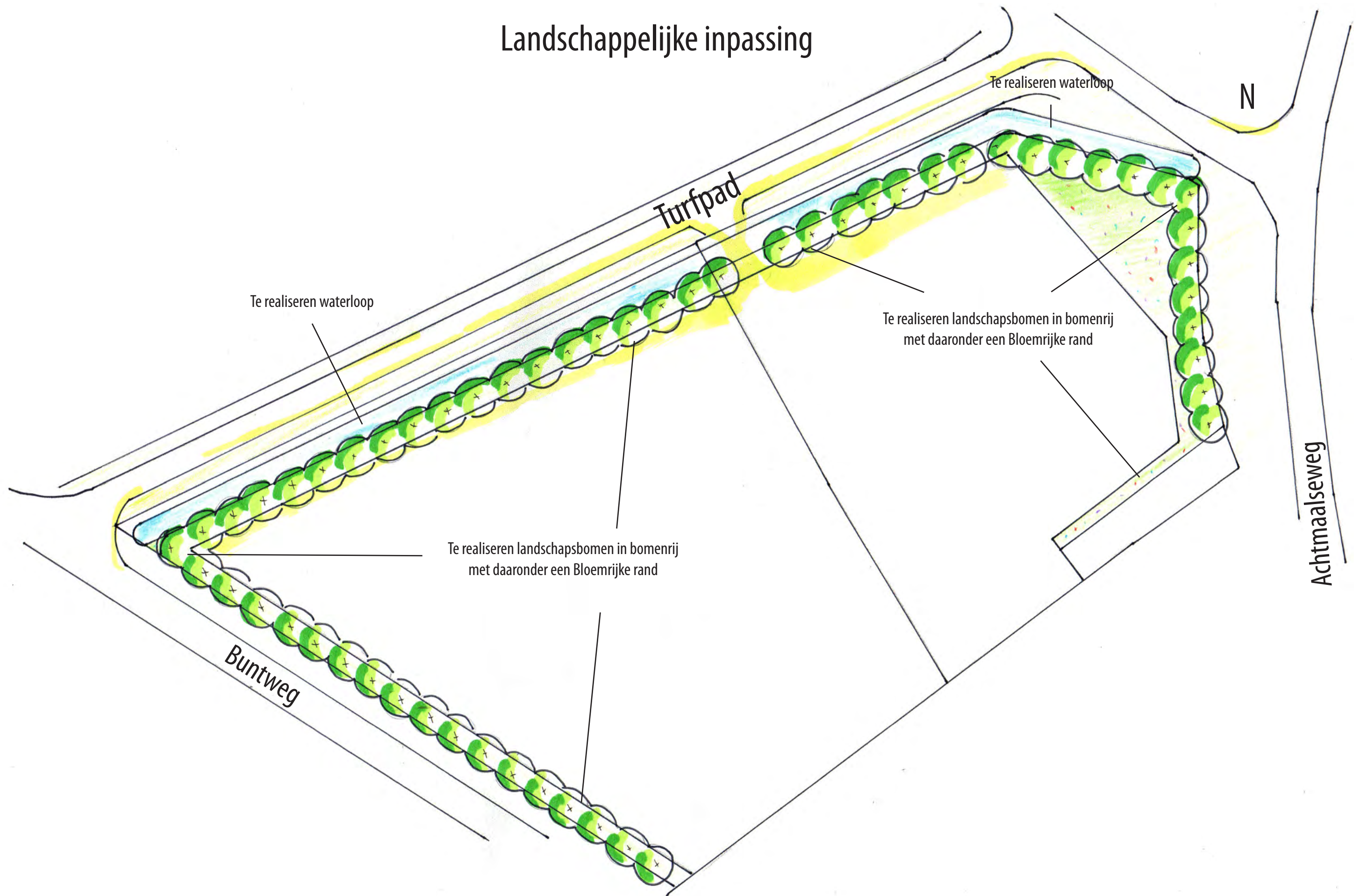


1985



2016

Landschappelijke inpassing



Landschapsplan

UITGANGSPUNTEN

Het plangebied ligt in het deelgebied ‘Extensieve productielandschappen’. Het streefbeeld van het extensieve productielandschappen is het behouden van de openheid van het landschap begrensd door de naast gelegen bos- en natuurgebieden, begeleiding van de wegen door bomenlanen en-/of waterlopen.

- Behouden openheid in de landschappelijke inpassing.
- Begeleiden van de weg.
- Passende afronding van dorpskern.

INRICHTINGSVISIE

Door het Turfpad te verbreden, krijgt de weg een opwaardering. Om de weg ook daadwerkelijk op te nemen in de hoofdverkeersstructuur van Achtmaal is een (natuurlijke) begeleiding van de weg wenselijk, wat aansluit bij wegen in het buitengebied. Daarnaast zal de landschappelijke inpassing een bijdrage leveren aan de afronding van de dorpskern met het buitengebied. De voorgenomen ontwikkeling/ inpassing leidt het verkeer vanuit Zundert richting Roosendaal en andersom langs deze route, wat als voordeel heeft dat de dorpskern van Achtmaal wordt ontlast.

Voor een goede begeleiding van de weg wordt een bomenlaan voorzien aan de zijde van de planlocatie. Dit verlengt de bestaande lintbeplanting, die langs de Achtmaalseweg staat, wat voor continuïteit en eenvormigheid zorgt.

Door het realiseren van extra verhard oppervlak wordt een waterloop voorzien, ter hoogte van de bomenlaan, die dient als waterberging. De waterloop maakt onderdeel uit van de landschappelijke inpassing en heeft invloed op de beeldkwaliteit.

BEELDKWALITEIT

Door een laan van bomen te realiseren wordt de visuele uitstraling van de (nog te realiseren) bebouwing een verantwoorde landschappelijke inpassing. Opgaande beplanting, zoals laanbomen, zorgen dat de stammen in perspectief een transparant scherm vormen, waardoor de opnamecapaciteit van de bebouwing in het landschap vergroot. Tevens wordt er onder de laanbomen een bloemrijke rand aangelegd, wat bijdraagt aan de biodiversiteit. Door de toepassing van de laanbomen, de bloemrijke rand en de waterloop wordt de karakteristiek van het landschap benadrukt.

Landschapspakket:

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 in bomenrij

Het landschapselement ‘Landschapsboom in bomenrij’ valt onder het landschapspakket L8B (STIKA). Een bomenrij is een één-, twee of meerrijigge beplanting van bomen, niet zijnde knotbomen, die meestal van ongeveer gelijke leeftijd zijn. Een laan is een specifieke vorm van een bomenrij. Er is sprake van een laan als aan beide zijden van een weg één of meer rijen bomen in een regelmatig plantverband geplant zijn. Een bomenrij rij bestaat uit minimaal 10 inheemse loofbomen en de bomen staan in een langgerekte en relatief smalle zone zonder agrarisch gebruik.

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 versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in de strook zonder agrarisch gebruik worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen;
- 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 stammen 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 augustus en 15 maart.

Quercus robur (zomereik):

een bladverliezende boomsoort die zich uitstekend leent voor laanboom. De eik heeft in het voorjaar een friscgroen lobbige 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	18-20	60



Bloemrijke rand1490m²

Het randpakket ‘Bloemrijke rand’ valt onder het randenpakket R1(STIKA). 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 breedte van tenminste 3 en ten hoogste 6 meter en een lengte van tenminste 25 meter; voor een rand langs een ecologische verbingszone geldt echter een 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; tussen 1 april en 1 juli is maaien niet toegestaan. De periode tussen twee maai beurten is minimaal 3 maanden;
- De rand wordt niet bemest en er wordt geen slootveegsel en/of – bagger opgebracht;
- De rand wordt niet beweide en bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig dat zich op de grens van het element met het aanliggende landbouwperceel bevindt;
- 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.

Floramengsel (BBK):

Soort		Kleur
Latijnse naam	Nederlandse naam	
Achillea millefolium	Duizendblad	Wit
Leucanthemum vulgare	Magriet	Wit
Linum usitatissimum	Vlas	Wit
Lupinus perenne	Blauwe lupine	Blauw
Tragopogon pratensis	Gele morgenster	Geel
Centaurea cyanus	Korenbloem	Blauw
Delphinium elatum	Ridderspoor	Blauw
Papaver rhoeas	Klaproos	Rood
Saguisorba minor	Kleine pimpernel	Roodbruin
Chrysanthemum segetum	Gele ganzenbloem	Geel
Lupinus luteus	Gele lupine	Geel
Pastinaca sativa	Pastinaak	Geel
Agrostemma githago	Bolderik	Purper
Coriandrum sativum	Koriander	Roze/Wit
Verbascum phoeniceum	Paarse toorts	Paars/Lila
Linaria maroccana	Marokkaans leeuwenbekje	Variabel



Beheer Landschappelijke elementen:

Landschapsbomen in bomenrij:

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.

Bloemrijke rand:

In de periode tussen november en februari wordt dit element gemaaid. Daarbij wordt gelet op de volgende punten.

- Maaien op een hoogte van minimaal vijf centimeter.
- Gelijk na maaien het maaisel verwijderd om zo verstikking en viltvorming te voorkomen.

Referentiebeelden



Solitaire bomen



Bloemrijke rand



Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Op de Locatie Turfpad zijn twee landschapspakket ingepast, 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 kwaliteitsverbetering van het landschap

Waardevermeerdering	hoeveelheid	eenheid	€/m²	basisinspanning
Locatie JJ Vastgoed				
Waarde Agrarische grond (onbebouwd)	4869	m²	€ 15,30 *	€ 74.495,70
Waarde niet-agrarisch bedrijf bouwvlak	3528	m²	€ 60,00	€ 211.680,00
Waarde niet-agrarisch bedrijf onbebouwd	1341	m²	€ 30,00	€ 40.230,00
Waardevermeerdering				€ 177.414,30
Minimale basisinspanning 20%				€ 35.482,86 = € 35.482,86 +
Locatie Van Bedaf				
Waarde Agrarische grond (onbebouwd)	2934	m²	€ 17,54 **	€ 51.462,36
Waarde niet-agrarisch bedrijf bouwvlak	2005	m²	€ 60,00	€ 120.300,00
Waarde niet-agrarisch bedrijf onbebouwd	929	m²	€ 30,00	€ 27.870,00
Waardevermeerdering				€ 96.707,64
Minimale basisinspanning 20%				€ 19.341,53 = € 19.341,53 +

Waardedaling	per € perm ²	m²	
Locatie JJ Vastgoed			
Waarde Agarische grond (onbebouwd)	€ 15,30 *	1392	€ 21.297,60
Waarde Groen-Landschapselement	€ 0,50	1392	€ 696,00
			€ 20.601,60
			€ 20.601,60
20 % van de waardedaling			€ 4.120,32 = € 4.120,32 -
Locatie Van Bedaf			
Waarde Agarische grond (onbebouwd)	€ 17,54 **	1077	€ 18.890,58
Waarde Groen-Landschapselement	€ 0,50	1077	€ 538,50
			€ 18.352,08
			€ 18.352,08
20 % van de waardedaling			€ 3.670,42 = € 3.670,42 -

Element	per stuk	aantal m²/ari	aantal	onderhoud	lengte	vergoeding
				vergoeding aanleg	m/m²	onderhoud (10 jr)
landschappelijke inpassing JJ Vastgoed						
La8A: Landschapsboom	€ 60,62		34	€ 2.061,08	€ 9,70 per boom	€ 3.298,00
R1: Bloemrijke rand	€ 16,25	7,2		€ 117,00	€ 14,71 per are per jaar	€ 1.059,12
Aankoop beplanting						€ 11.002,65
						= € 17.537,85 -
landschappelijke inpassing Van Bedaf						
L8A: Landschapsboom	€ 60,62		26	€ 1.576,12	€ 9,70 per boom	€ 2.522,00
R1: Bloemrijke rand	€ 16,25	7,7		€ 125,13	€ 14,71 per are per jaar	€ 1.132,67
Aankoop beplanting						€ 8.413,79
						= € 13.769,71 -
						€ 31.307,56 = € 31.307,56 -

* volgens taxatie
** volgens taxatie

Benodigde investering € 54.824,39 -
€ 15.726,10



Bijlagen

Offerte beplanting



Offerte

Schoenmakers advies bv
Minnelingsebrugstraat 4a
4885 KP Achtmaal

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

Offertedatum: : 23-1-2018

Hierbij de vrijblijvende offerte voor de leveren van de beplanting
voor het perceel aan het Turfpad te Achtmaal

stuks	Omschrijving	prijs	Totaal
-------	--------------	-------	--------

Bomen

60 Quercus robur 18-20 Groeikluit 2xvp	€	305,29	€ 18.317,40
--	---	--------	-------------

Subtotaal	€ 18.317,40
BTW Hoog 21%	€ -
BTW Laag 6%	€ 1.099,04
Totaal incl.	€ 19.416,44

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,
Schoenmakers advies bv

Akkoord,
Martijn Aarts PLANGroen.