

Landschappelijke inpassing

Ettenseweg 52- Rijsbergen



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever Schoenmakers Advies Achtmaal BV
 Minnelingsebrugstraat 4a
 4885 KP Achtmaal

Datum 15 oktober 2016

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
Bestaande situatie	6-7
Landschapsinventarisatie	8
Landschappelijke inpassing	9-11
Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap	12
Bijlagen	13

Inleiding

Het voornemen is om de huidige woonbestemming met aanduiding horeca om te zetten naar een horecabestemming. 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
- Bestaande situatie
- Landschapsinventarisatie
- Landschappelijke inpassing
- 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.

In de bestaande situatie is er een woning met daarin een horecagelegenheid aanwezig van maximaal 180 m². Het terrein is verder in gebruik als privé tuin. Het voornemen is het realiseren van een horecagelegenheid (max. 180 m²) met speeltuin met terras. De woning blijft woning. De helft van het perceel blijft privé tuin. De bestemmingswijzing van de Ettenseweg 52 valt onder categorie 3. I

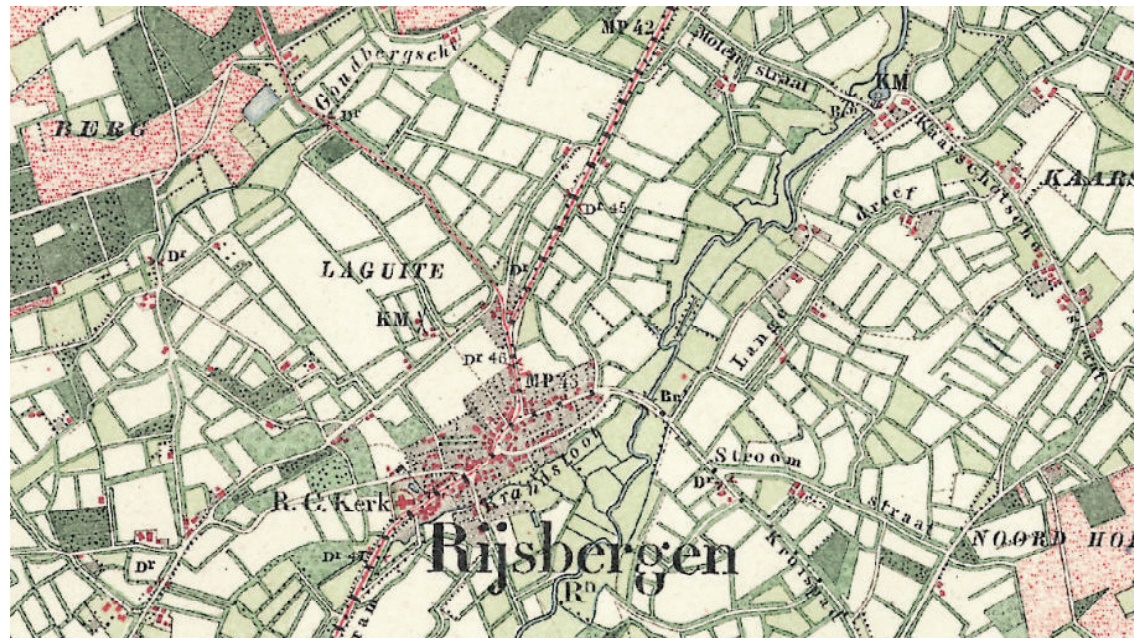
Bestaande situatie

Huidig karakter en gebiedsbeschrijving

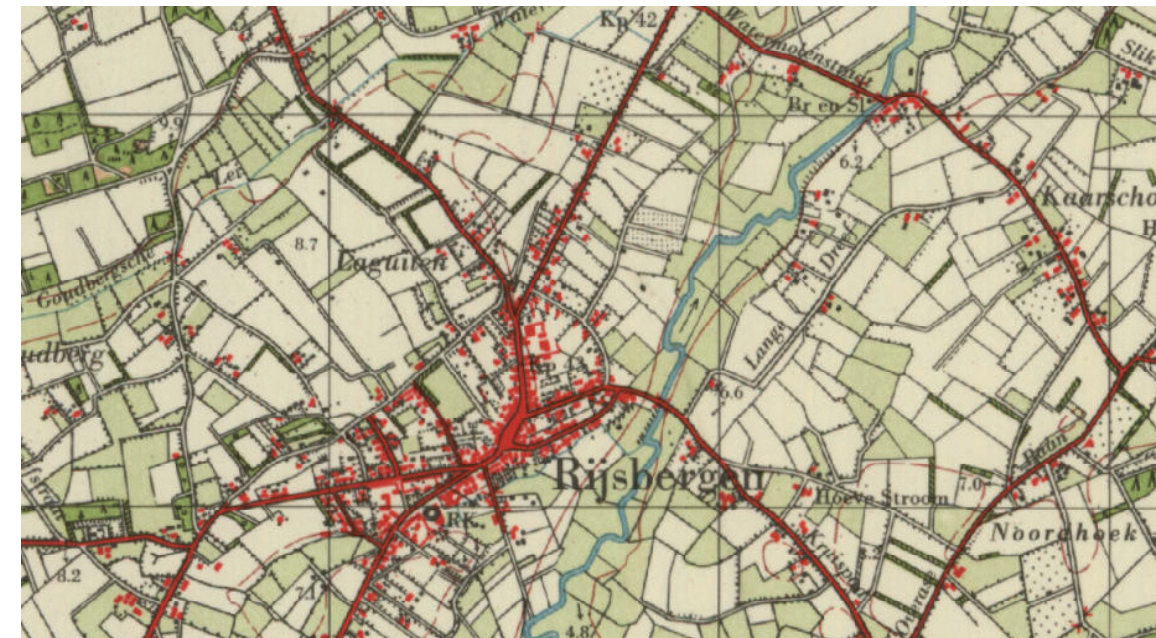
Het plangebied ligt in het buitengebied aan de Ettenseweg, ten noorden van de kern Rijsbergen. Deze weg is de verbinding tussen Rijsbergen en Etten-Leur. In de bestaande situatie is er een woning met daarin een horecagelegenheid aanwezig van maximaal 180 m². Het terrein is verder in gebruik als privé tuin.

Het buitengebied ter hoogte van de Ettenseweg 52 bestaat uit voornamelijk uit cultuurgronden met hier en daar landschapselementen. Die elementen bestaan uit bomenrijen, houtwallen rondom percelen. Ook uit de historische kaarten blijkt dat het landschap in de omgeving van het plangebied uitcultuurgronden bestond.

De wegstructuur van de Ettenseweg ter hoogte van de planlocatie is gekenmerkt door zijn eenzijdige laanbeplanting. De hiervoor gebruikte boomsoort is de Quercus robur (zomereik).



1900-1920



1960

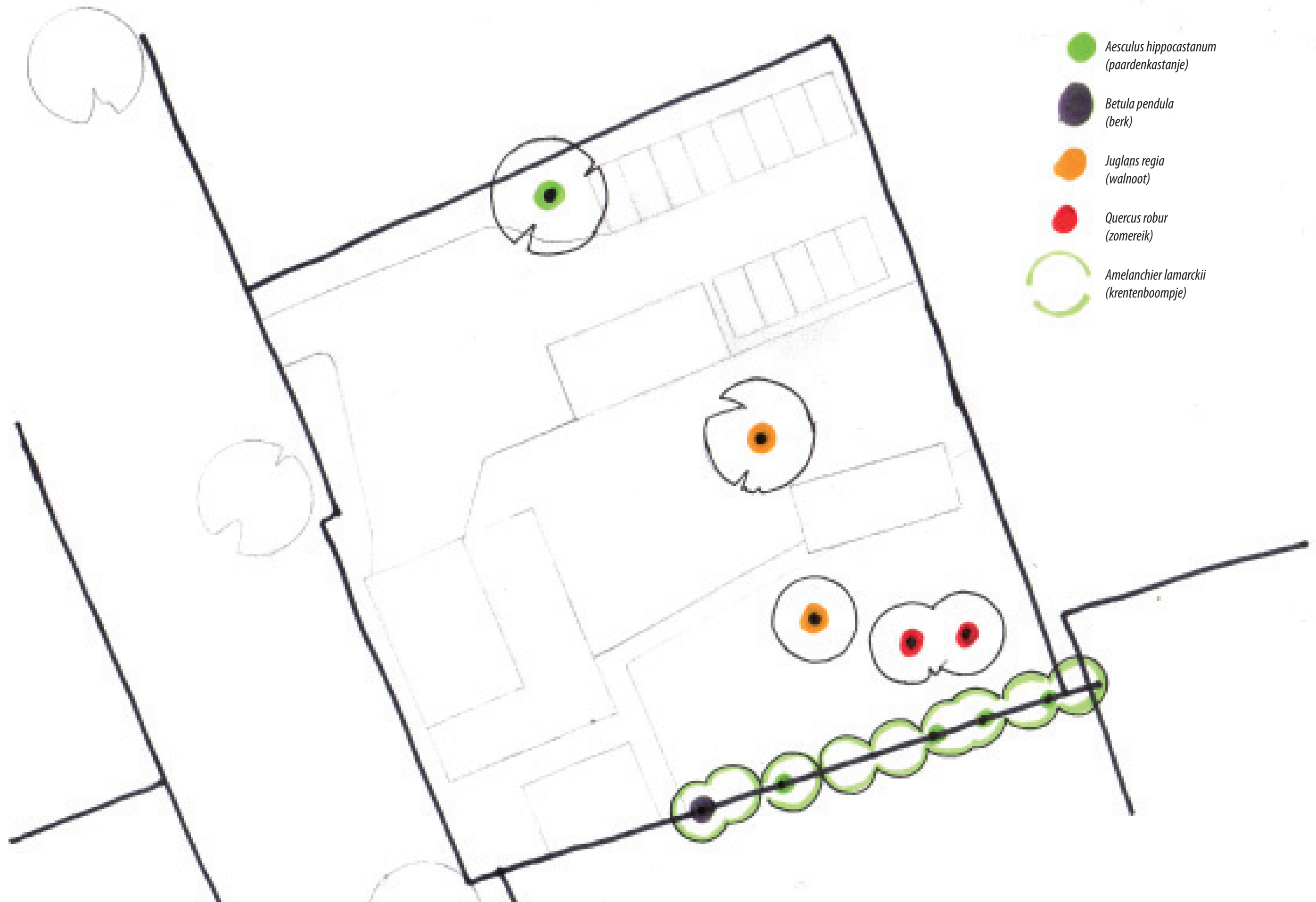


2000

Foto's bestaande situatie



Landschapsinventarisatie



Landschappelijke inpassing

Om een goed landschappelijke evenwicht te creëren op het perceel van Ettenseweg 52 te Rijsbergen is er naar verschillende aspecten gekeken.

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. In de omgeving van de planlocatie is het landschap gekenmerkt door cultuurgronden met hier en daar een perceelsafbakening door middel van houtwallen of knip/-scheerhaag. Er wordt een houtwal gesitueerd aan de noord/west kant van het perceel, waar de toekomstige parkeerplaats ten behoeve van de horeca komt. Dit om het zicht vanuit de Ettenseweg een natuurlijke beleving te geven en is tevens de houtwal een natuurlijke afscheiding van het perceel. Aan de achterzijde van het perceel wordt een knip/-scheerhaag gesitueerd (noord/oost) om vanuit het toekomstig terras en speeltuin ten behoeve van de horeca een transparante doch gesloten beleving te creëren.

Bedrijfsaspect:

Gezien het hier om een horeca gelegenheid met terras en speeltuin gaat, wordt er gekeken naar visuele en functionele aspecten. De houtwal is zo gesitueerd dat vanuit de Ettenseweg geen auto's te zien zijn ,tevens geeft dit al een uitstraling die zich met deze horeca gelegenheid uitstekend leent. Met de knip/-scheerhaag wordt een natuurlijke afscheiding van speeltuin naar omliggende percelen gecreërd.

Beplantingsbeeld:

Om de beeldkwaliteit te verhogen wordt gebruik gemaakt van inheemse boom en struiksoorten. Gezien de bestaande landschapselementen in de gemeente Zundert wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast. Daarnaast wordt de keuze van de beplanting bepaald die zich goed lenen voor een houtwal en een knip/-scheerhaag. Er wordt gebruik gemaakt van de volgende planten:

Quercus robur (zomereik):
een bladverliezende boomsoort die zeer verschillende van vorm kan zijn en dus zich uitstekend leent voor hak-houtsingel.

Sorbus Aucuparia (lijsterbes):
Een bladverliezende boomsoort die in de maanden mei/juni een witte tuielvormige bloem krijgt. Het blad verkleurt niet alleen naar oranje-rood, maar er verschijnen rode vruchten waar vogels dol op zijn.

Acer campestre (Veldesdoorn):
Een bladverliezende boom/struik die zich uitstekend laat snoeien. De Acer campestre heeft een grillige vertakking met daaraan een handvormigblad, dat zich van frisgroen naar geel en uiteindelijk rood laat verkleuren.

Rhamnus frangula (Vuilboom):
Een bladverliezende boom die in het voorjaar een summiere bloem geeft, gevolgd in het najaar door zwart/rode bessen. Vogels zijn er dol op.

Cornus alba (Witte kornoelje):
Een bladverliezende struik die tot 4 meter uit kan groeien. De struik kenmerkt zich door zijn opvallend kleurende twijgen, die van rood via paars naar bijna zwart gaan. De gekleurde takken geven in de winter een fraai aanzicht.

Carpinus betulus (Haagbeuk):
Een bladverliezende boomsoort die zeer verschillende van vorm kan zijn en dus zich uitstekend leent voor hak-houtsingel. Deze boom verliest zijn blad in het najaar, waarna hij relatief snel in het voorjaar frisgroen krijgt.

Cornus sanguinea (Kornoelje):
Een bladverliezende heester die tot 3 meter kan uitgroeien. In het voorjaar geeft deze heester een mooie witte groene bloem, gevolgd door bes-dragend in de zomer. In het najaar geeft het blad van de kornoelje een kleuren-festijn van geel tot donkerrood. En in de winterperiode siert de kornoelje zijn bloedrode takken.

Amelanchier lamarckii (Krentenboompje):
Een bladverliezende struik die vroeg in het voorjaar een witte pluimachtige bloem geeft, gevolgd door een rond frisgroen blad. Het blad van de Amelanchier verkleurt van frisgroen naar rood, ook geeft de vertakking van de Amelanchier een extra sierwaarde aan het geheel.

Corylus avellana (Hazelnoot):
Een bladverliezende struik die zeer verschillend van vorm kan zijn en dus zich uitstekend leent voor hakhoutsingel. De Corylus is een 'naaktbloeier': de plant bloeit als deze nog geen bladeren heeft.

Viburnum opulus (Sneeuwbal):
Een bladverliezende struik die in het voorjaar een wit bolvormige bloem geeft. In het najaar geeft de Viburnum een zwarte bes waar de vogels dol op zijn. Het blad van de viburnum verkleurt van frisgroen naar geel/rood.

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 uitsraling.

Latijnse naam	Nederlandse naam	Maat	Aantal stuks
Quercus robur	Zomereik	8-10	7
Sorbus Aucuparia	Lijsterbes	6-8	14
Acer campestre	Veldesdoorn	80/100	14
Rhamnus frangula	Vuilboom	150/200	14
Cornus alba	Witte kornoelje	60/80 2t	14
Carpinus betulus	Haagbeuk	6-8	14
Cornus sanguinea	Rode kornoelje	60/80 3t	14
Amelanchier lamarckii	Krentenboompje	60/80 3t	21
Corylus avellana	Hazelnoot	60/100	14
Viburnum opulus	Sneeuwbal	100/125 3t	14
Fagus sylvatica	Gewone beuk	150/175 1+2	600

Samengevat:

De houtwal en knip/-scheerhaag zijn zo geplaatst dat er aansluiting wordt gezocht bij het landschap, die de beeldkwaliteit van het landschap verhoogt, mede door de keuze van beplanting, beleving en biodiversiteit.

Foto's referentiebeelden





Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap

In de berekening is uitgegaan van de verschillende onderdelen. De waarde van de onderdelen zijn berekend aan de hand van de gemiddelde grondprijs per m². Op basis van de gemiddelde grondprijs leidt de omschakeling van de bestemming wonen naar de bestemming horeca tot een waardevermindering van de grond.
Uit de berekening blijkt dat er maar een waardevermeerdering is van € 1.007,70. De investering, bestaande uit sloop, aanleg en onderhoud van de landschappelijk elementen, bedraagt € 11.725,50.

Op basis van de investering kan worden gesteld dat de waardevermeerdering ten aanzien van de investering €58.627,50 is. Dit bedrag is teruggerekend van de investering € 11.725,50 is 20% van de waardevermeerdering. Gesteld kan worden dat door de beoogde investering een voldoende landschappelijke inpassing wordt behaald, als de investering wordt teruggerekend naar de waardevermeerdering.

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Waardevermeerdering	hoeveelheid	eenheid	€/m²	basisinspanning
Bestaand				
Waarde intensieve horeca	180	m²	€ 40,00	€ 7.200,00
Waarde woonvlak (< 1.000 m²)	1000	m²	€ 200,00	€ 200.000,00
Waarde woonvlak (> 1.000 m²)	433	m²	€ 100,00	€ 43.300,00
Waarde agrarisch grond	927	m²	€ 5,50	€ 5.098,50
	2540			€ 248.398,50
nieuw				
Waarde intensieve horeca	1314	m²	€ 40,00	€ 52.560,00
Waarde woning (< 1000 m²)	1000	m²	€ 200,00	€ 200.000,00
Waarde agrarische grond	144	m²	€ 5,50	€ 792,00
Waarde groen-landschapselement	170	m²	€ 0,50	€ 85,00
	2628			€ 253.437,00

Waardevermeerdering (nieuw-oud) = € 5.038,50

Benodigde investering (20 % van waardevermeerdering) = € 1.007,70 +

element	per stuk	aantal m²	aantal	onderhoud	lengte	vergoeding
					m/m²	onderhoud (10 jr)
vergoeding aanleg						
Sloopbebouwing						
sloop voormalige agrarisch bebouwing		313	€ 25,00			€ 7.825,00
landschappelijke inpassing						
Knip- en scheerheg	€ 1,58	200	€ 316,00	€ 1,17 per mtr. per jaar	50	€ 585,00 € 901,00
Houtwal	€ 1,58	120	€ 189,60	€ 11,59 per are per jaar	120	€ 139,08 € 438,65
Aankoop beplanting						€ 2.560,85
						€ 11.725,50

Benodigde investering € 1.007,70
€ 10.717,80-



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 141089325801
ABN-amro rek-nr: 60.85.42.334
BAN-nr: NL51ABNA0608542334

Offertedatum: 22-1-2016

Hierbij de vrijblijvende offerte voor het leveren
van de planten voor uw project aan de Ettenseweg 52 te Rijsbergen.

Stuks	Omschrijving	Stukprijs	Totaal
Struweelhaag			
<i>aankoop 120 M2</i>			
7	Quercus robur 120/150	€ 2,20	€ 15,40
14	Sorbus aucuparia 100/120	€ 1,85	€ 25,90
14	Acer campestre 1+2 60/80	€ 1,20	€ 16,80
14	Rhamnus frangula 60/+	€ 1,00	€ 14,00
14	Cornus alba 60/+ 2t	€ 0,80	€ 11,20
14	Carpinus betulus 120/150	€ 2,20	€ 30,80
14	Cornus sanguinea 40/+ 3t	€ 0,80	€ 11,20
21	Amelancier lamarckii 1+1 60/80 1t	€ 1,00	€ 21,00
14	Corylus avellana 1+1 60/100	€ 0,60	€ 8,40
14	Viburnum opulus 1+1 60/80 3t	€ 0,80	€ 11,20
Subtotaal			€ 165,90
BTW Hoog 21%			€ -
BTW Laag 6%			€ 9,95
Totaal incl.			€ 175,85
Knio/-scheerhaag			
<i>Aankoop per meter</i>			
200 M1	Fagus sylvatica 150/175 1+2	€ 11,25	€ 2.250,00
Subtotaal			€ 2.250,00
BTW Hoog 21%			€ -
BTW Laag 6%			€ 135,00
Totaal incl.			€ 2.385,00
Totale kosten leveren planten inclusief BTW			€ 2.560,85

www.planegroen.nl

info@planegroen.nl

ontwerp aanleg onderhoud & Advies

