

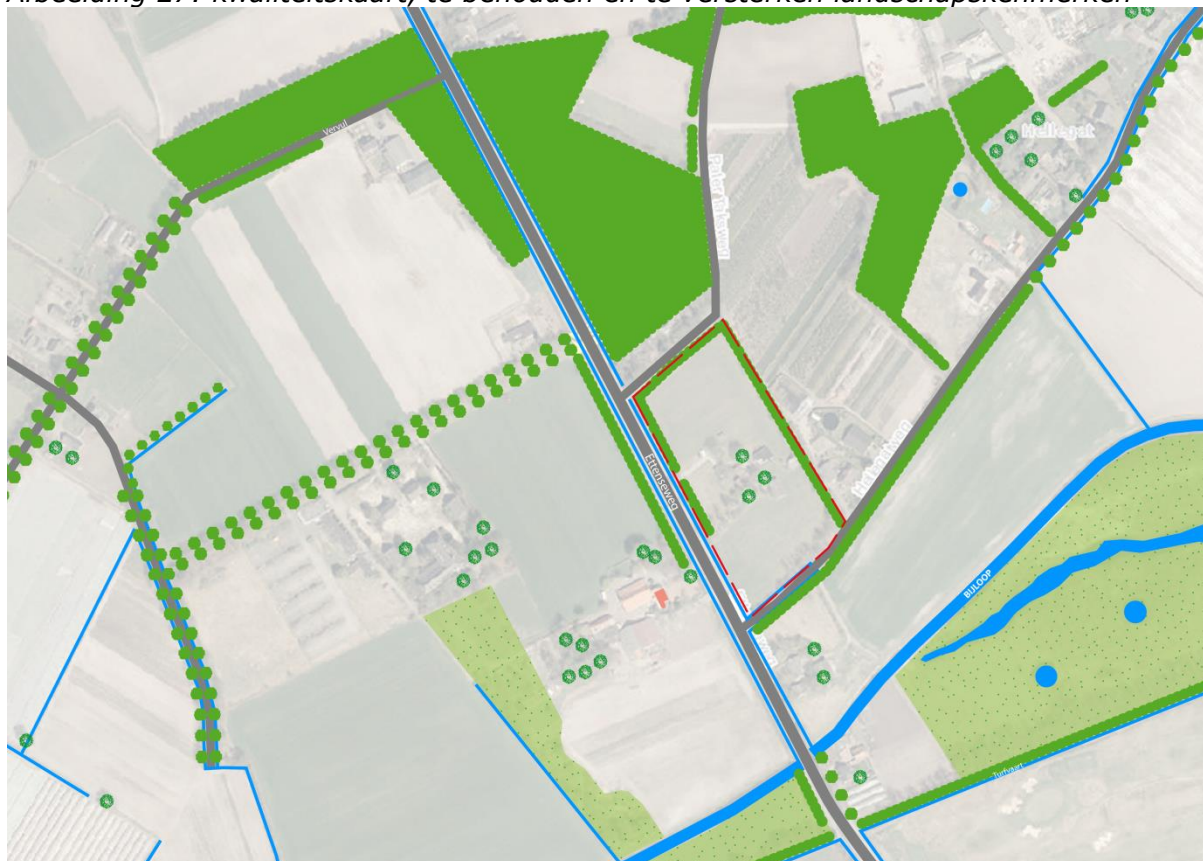
4.10. Landschappelijke inpassing, ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De kwaliteitskaart geeft de te behouden, versterken en benutten karakteristieken en kwaliteiten van het gebied aan. Ruimtelijke kwaliteit is het respectvol omgaan met de aanwezige kwaliteiten van een gebied. Dat betekent niet het bevrozen van het bestaande, het gaat om aandacht voor de kwaliteit van een nieuwe ingreep en tegelijkertijd voor de ontwikkeling van de locatie. Eén en ander houdt in dat de specifieke gebiedskenmerken die het karakter van het landschap bepalen behouden en versterkt dienen te worden. Zoals de gelaagdheid in het landschap, de diverse karakteristieke landschapstypen, cultuurhistorische elementen, verkaveling- en occupatiepatronen, groene en blauwe landschapselementen, de gradiënten (overgangen), contrasten en afwisseling tussen open en gesloten landschappen. Het is wenselijk om de diversiteit en de contrasten in de landschapstypen in stand houden en als uitgangspunt nemen voor nieuwe ontwikkelingen. De belangrijkste gebiedskwaliteiten worden ontleend aan:

- Een samenhangende structuur met kleine bosjes, houtsingels, lanen en bomenrijen;
- Groene inpassing van woonerven met landschappelijke beplanting;
- De landschappelijke overgang van beekdallandschap (Bijloop en Turfvaart) naar zandgronden.

In onderstaande afbeelding is de locatie te zien binnen de kwaliteitskaart met daarin te behouden en te versterken landschapskenmerken.

Afbeelding 27: kwaliteitskaart, te behouden en te versterken landschapskenmerken



 Locatie

Groenstructuur

-  Bos
-  Houtsingel
-  Laan
-  Bomenrij
-  Solitaire bomen

Natuurlijk Landschap

-  Beekdal

Cultuurhistorie

-  Historische geografie (lijn)
-  Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Oppervlaktewater

-  Sloot
-  Beek
-  Poel

In onderstaande afbeelding wordt de kwaliteitsimpuls getoond van de toekomstige situatie.

Afbeelding 28: Kwaliteitsimpuls landschap



De landschappelijke inpassing en kwaliteitsimpuls worden gevormd door de volgende aspecten:

- A. Groenblauwe stapsteen – versterking verbinding tussen bos en beekdal met bestaande waarden;
- B. Inpassing nieuwbouw met solitaire landschapsbomen en/of boomgroepen;
- C. Noordzijde – behoud open ruimte (afwisseling open en besloten) i.c.m. aanleg amfibieënpool.

Tevens vindt er een versterking plaats van open ruimte en zichtlijnen tussen de erven. De oriëntatie is op de aanliggende wegstructuur en de aansluiting is gericht op de bestaande korrelgrootte met voldoende open ruimte tussen de bebouwing.

Het perceel ondergaat een waardevermeerdering m.b.t. de grondwaarde.
Onderstaand is de berekening voor deze grondwaarde vermeerdering weergegeven.

Berekening grondwaarde vermeerdering

<i>Functie 1 huidig</i>	<i>Oppervlak m²</i>	<i>waarde/m²</i>	<i>Totaal</i>
bedrijven bouwvlak (bedrijfswoning)	216	€ 120,00	€ 25.920,00
bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	7.769	€ 60,00	€ 466.140,00
agrarisch	11.222	€ 6,50	€ 72.943,00
	19.207		€ 565.003,00

<i>Functie 2 toekomstig</i>	<i>Oppervlak m²</i>	<i>waarde/m²</i>	<i>Totaal</i>
wonen (2x500 m ²)	1.000	€ 250,00	€ 250.000,00
tuin 500 - 1000 m ² (2x500 m ²)	1.000	€ 150,00	€ 150.000,00
tuin 1000 - 2000 m ² (2x1000 m ²)	2.000	€ 50,00	€ 100.000,00
tuin vanaf 2000 m ² (overige tuin)	9.321	€ 10,00	€ 93.210,00
natuur	5.886	€ 1,00	€ 5.886,00
	19.207		€ 599.096,00

waardevermeerdering van het perceel € 34.093,00

20% kwaliteitsverbetering **€ 6.818,60**

Vanuit de richtlijnen van de provincie dient 20% van deze grondwaardevermeerdering te worden geïnvesteerd in het landschap. Bovenstaand is inzichtelijk gemaakt dat er circa € 6800 geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Het aanleggen en het beheren van landschapselementen zijn onderdeel van deze investering. Onderstaande tabellen geven een idee van de kosteninvestering waarmee wordt voldaan aan de compensatie van 20%.

Berekening van de investering in het landschap

Aanlegkosten:

Boomvormers

<i>Nederlandse naam</i>	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>kosten per st.</i>	<i>kosten totaal</i>
Inheemse bomen (eik, els, esdoorn, populier etc.)	-	41	14-16	€ 45,00	€ 1.845,00
					€ 1.845,00

Bosplantsoen

<i>Nederlandse naam</i>	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>%</i>	<i>aantal</i>	<i>kosten per st.</i>	<i>kosten totaal*</i>
Gelderse roos	Viburnum opulus	25	738	€ 1,58	€ 583,02
Zwarte vlier	Sambucus nigra	20	590	€ 1,58	€ 466,10
Sleedoorn	Prunus spinosa	20	590	€ 1,58	€ 466,10
Hazelaar	Corylus avellana	20	590	€ 1,58	€ 466,10
Hondsroos	Rosa canina	15	443	€ 1,58	€ 349,97
			2951		€ 2.331,29

Landschapselementen

element	norm per eenheid	totaal	eenheid	kosten totaal
poel ontgraven	€ 5,40	480	m ³	€ 2.592,00
poel beplanting	€ 0,60	300	m ²	€ 180,00
				€ 2.772,00

Totale aanleg + sloop kosten landschapsplan

€ 6.948,29

Beheerkosten:

Beplanting

Nederlandse naam	aantal	eenheid	kosten per eenh.	kosten 10 jaar
Inheemse bomen (5x per 10 jaar)	41	stuks	€ 1,16	€ 237,80
Bosplantsoen (2x per 10 jaar)	5900	m ²	€ 0,90	€ 10.620,00
				€ 10.857,80

Landschapselementen

beheer van:	kosten per jaar
poel oppervlakte > 300 m ²	€ 61,19
	€ 61,19

Totale beheerkosten per 10 jaar

€ 11.469,70

De totale investering in het landschap komt neer op een bedrag van circa **€ 18.500**. Dit is aanzienlijk meer dan het bedrag (€ 6.818,60) wat voorkomt uit de 20% van de waardevermeerdering van het perceel, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de te verrichten landschapsinvestering.

4.11. Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Per woning dienen dat doorgaans twee parkeerplaatsen te zijn. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 19.376 m². Per woning is er daarom gemiddeld circa 9.688 m² grond per deelperceel beschikbaar. De percelen hebben een gezamenlijk bouwvlak van 5.000 m². Per deelperceel wordt binnen het bouwvlak ongeveer 240 m² bebouwd met een woning en (een) bijgebouw(en). Binnen de resterende vierkante meters bestaat derhalve voldoende ruimte om per woning twee parkeerplaatsen te realiseren. Tevens kunnen de bijgebouwen dienen als garage. Ook voor bezoekers bestaat er voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein.

Per woning wordt een inrit aangelegd. De afwikkeling van en naar de woningen via deze inritten, vindt plaats aan de Ettenseweg. De inritten worden aangelegd volgens de hiertoe geldende criteria en kunnen op basis van een positief besluit op een aanvraag om een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) worden gerealiseerd.