

Notitie

Bedrijf : Visser-Ploegmakers
Project : 30877-4145
Referentienr. :
Datum : 27 november 2019, gew. 17 december 2019
Auteur : Hans Schut
Onderwerp : Rooije Plas, uitbreiding Peeldijk 32.
Uitwerking ruimtelijke kwaliteitsverbetering

De uitbreiding van de Rooije Plas, behelst een ontgroning van een gedeelte van het perceel Peeldijk 32. Het te ontgronden vlak heeft een oppervlakte van circa 1 ha en is op dit moment in agrarisch gebruikt. Voor de uitbreiding van de plas wordt een gedeelte van de houtsingel gekapt, om zo het nieuwe water gedeelte te laten aansluiten op de bestaande plas.
Het plangebied is op het onderstaande kaartje rood omkadert.



figuur 1. Plangebied

Voor de te kappen houtsingel, geldt een herplantingsverplichting en na het ontgronden moet de nieuw ontstane plas landschappelijk worden ingepast. Hiervoor is een landschappelijke inpassing opgesteld, deze is als bijlage 3f bijgevoegd.

Samengevat komt het inpassingsplan er op neer dat, de oevers van de plas worden aangeplant met struweel, een wandelpad wordt aangelegd rond het perceel en dat rond het wandelpad langs de grintweg herplanting plaats vindt.

Voor het te kappen houtbestand wordt 133% terug geplant, zoals dit is beschreven in het inpassingsplan. Het gekapte oppervlakte dient ook gecompenseerd te worden met 133%.

Bijgevoegd is een kaartje, bijlage 3i, met de locatie van de te kappen houtsingel, oppervlakte circa 850 m² en het herplant gebied, oppervlakte 1170 m².

Conform de aanvraag van de kapvergunning, is het te kappen oppervlakte circa 850 m². Door de compensatie van 133% moet er op een oppervlakte 1131 m² terug geplant worden. Volgens het inpassingsplan wordt er een wandelpad aangelegd. Rond het wandelpad langs de Grintweg vindt de herplant plaats.

De strook is 130 meter lang en 8 tot 10 meter breed, gerekend is met 9 meter.

130 m x 9 m = 1170 m², hiermee wordt voldaan aan de eis van 133%.

Berekening investering ruimtelijke kwaliteit

De maatregelen worden uitgevoerd in het kader van de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel”.

Gebruikt is versie 3, 20 februari 2018.

Dit project valt onder 4) wijzigen bestemmingsplan.

Huidige situatie:

10.000 m² perceel oppervlak, waarvan 310 m² bedrijfsbestemming niet agrarisch en 9.690 m² agrarisch (weiland).

Waarde bepaling:

310 m ² x € 62,50	=	€ 19.375,--
9.690 m ² x € 5,--	=	€ 48.450,--
		----- +
Totaal		€ 67.825,--

Toekomstige situatie:

Het perceel krijgt de bestemming “water recreatieve doeleinden 3” met de aanduiding “zandwinning”

Het water wordt ook gebruikt voor watersport door de waterskivereniging. De hoofdactiviteit vindt plaats op de bestaande plas, op het nieuwe gedeelte van de plas wordt gestart.

In de handreiking is geen waardering opgenomen voor “Water”. Hetgeen het dichte hierbij in de buurt komt is “Natuur” met € 1,-- per m². Dan wordt er voorbij gegaan aan het feit dat er enige vorm van recreatie mogelijk is op de plas.

In overleg met de gemeente is afgesproken om de waardering van de plas te zetten op € 5,-- / m². Hierdoor ontstaat geen waarde vermeerdering of vermindering door het ontgraving van het weiland voor de uitbreiding van de Rooije Plas.

Waarde bepaling

$10.000 \text{ m}^2 \times € 5,-- = € 50.000,--$

Met de uitvoering van het inpassingplan gaan wel investeringen gepaard die vallen onder kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het betreft:

- herplanting en aanplanten oevers, € 4.167,--
- aanleg wandelpad, circa 500 m, € 5.000,--

De totale investering in verbetering van de ruimtelijk kwaliteit bedraagt € 9.167,--