

MEMO

Aan : Gemeente Sint Anthonis
Van : Buro SRO
Datum : 24 mei 2016
Onderwerp : Inrichtingsplan Ondernemerspark Stevensbeek
Projectnummer : 04.40.06
Bijlage : Inrichtingsplan Ondernemerspark Stevensbeek (A3)

Algemeen

De initiatiefnemer en eigenaar van een perceel aan de Kloosterstraat in Stevensbeek is voornemens om een ondernemerspark te realiseren met kleinschalige woon-werklocaties. In de huidige situatie heeft het perceel een agrarische bestemming. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een inrichtingsplan worden opgesteld. Onderhavige memo geeft een overzicht van de toegepaste inrichting alsook van de plantensoorten en de kosten daarvan.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de doorgaande Kloosterstraat in de bebouwde kom van Stevensbeek. Op de luchtfoto is de ligging van het plangebied met een rode omlijning aangegeven.



Luchtfoto met het plangebied in rood (bron: Bing Maps)

Het plangebied ligt op de rand van de bebouwde kom van Stevensbeek. Stevensbeek is ontstaan aan het begin van de 20e eeuw. Vóór die tijd bestond het gebied uit woeste, onontgonnen gronden. In 1909 werd de modelboerderij Lactaria gesticht, waarmee het gebied ontgonnen werd. Ook het plangebied maakte deel uit van deze nieuwe ontginningen. Het landschap is rechthoekig en rationeel van kavelstructuur. Door de ligging aan de rand van de bebouwde kom ademt het plangebied het agrarisch karakter van Stevensbeek. De openheid vanaf de Kloosterstraat in combinatie met de zichtbare houtsingels langs de Mullemsedijk biedt een fraai beeld.

In de dorpsvisie is de wens opgenomen om een locatie voor startende ondernemers te ontwikkelen en tevens om het rommelig aanzicht van het dorp aan zuidzijde van de Kloosterstraat (ter hoogte van de daar aanwezige bedrijven) aan het zicht te onttrekken. Meer concreet is opgenomen: 'De uitstraling van de zuidzijde dorp verhelfteren door te streven naar een fraai bedrijventerrein in het groen aan de westzijde van de Kloosterstraat'. Met de realisatie van woon-werkkavels en landschappelijke inpassing op dit perceel wordt hieraan invulling gegeven.



Het ontwerp van het ondernemerspark heeft een kleinschalige en informele sfeer, passend bij de dorps sfeer van Stevensbeek. Aan de noordzijde van het ondernemerspark liggen de bedrijfsruimten waarbij een bedrijfswoning gerealiseerd kan worden. Ten zuiden daarvan ligt een grote groene ruimte die de overgang vormt tussen de kern en het landelijk gebied. Het is een open groen gebied met enkele losse boomgroepen, waardoor de zichtlijnen richting het landschap gehandhaafd blijven. In de groene ruimte is ruimte voor waterberging (schoonwaterafvoer van daken kan hierin opgevangen worden). In overleg met het waterschap zal de precieze vormgeving van deze waterberging bepaald worden. Langs de watergang aan de westzijde van het plangebied blijft een obstakelvrije zone bestaan, ten behoeve van het onderhoud van de watergang.



Inrichtingsplan en beplantingslijst

Het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan zijn verder uitgewerkt tot een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is hieronder weergegeven en is ook als bijlage op schaal aan deze memo toegevoegd.



Als uitgangspunt voor de groene inrichting geldt een verdeling in twee gebieden: een wat hoger natuurlijke weide en een wat lager gelegen vochtig grasland. Het gras wordt gemaaid en afgevoerd en de groene inrichting zal niet worden bemest. Pleksgewijs zal een kruidenmengsel worden ingezaaid om de natuurlijke groei te bevorderen. Hierna wordt ingegaan op de precieze inrichting en de kosten daarvan (beplantingslijst, overzicht aanleg en beheer en een overzicht van de vereiste kwaliteitsslag artikel 3.2 Verordening Ruimte).

Beplantingslijst

aantal	soort	Latijnse naam	maat	Prijs/stuk	Kosten	Totaalkosten
Bomen (solitair + palen)						
3	ruwe berk	Betula pendula	16-18	€ 117,00	€ 351,00	
5	ruwe berk	Betula pendula	10-12	€ 21,60	€ 108,00	
6	zwarte els	Alnus glutinosa	16-18	€ 112,50	€ 675,00	
10	zwarte els	Alnus glutinosa	10-12	€ 24,20	€ 242,00	
Totaal bomen						€ 1.376,00
Hagen (kniphaag)						
1240 (310 m1)	veldesdoorn	Acer campestre	100-120	€ 1,00	€ 1.240,00	
Totaal hagen						€ 1.240,00
Totaal						€ 2.616,00

Financieel overzicht kosten inrichtingsplan

Deel	Plantwerk en aanleg	Prijs per eenheid	eenheid	Hoeveelheid	Kosten	Totaalkosten
A	Natuurlijke weide 5.050 m2	€ 1,05	m2	5050	€ 5.302,50	
B/D	Vochtig grasland: afgraven teelaarde (30 cm) 2.672 m2	€ 6,75	m3	801,6	€ 5.410,80	
B/D	Vochtig grasland: inzaaien 2.672 m2	€ 1,05	m2	2672	€ 2.805,60	
C	Wadi: afgraven (gemiddeld 50 cm) 440 m2	€ 6,75	m3	220	€ 1.485,00	
C	Wadi: inzaaien 440 m2	€ 1,05	m2	440	€ 462,00	
	Aanschaf beplanting (zie vorige tabel)				€ 2.616,00	
G	16x zwarte els (inclusief opkuilen, plantgat maken, compost aanbrengen, planten met boompalen en boomband)	€ 75,00	stuk	16	€ 1.200,00	
F	8x ruwe berk (inclusief opkuilen, plantgat maken, compost aanbrengen, planten met boompalen en boomband)	€ 75,00	stuk	8	€ 600,00	
E	veldesdoorn (inclusief opkuilen, plantgat maken, compost aanbrengen en planten) 310 m1	€ 6,75	m1	310	€ 2.092,50	
	Totaal plantwerk en aanleg					€ 21.974,40
	Onderhoud/beheer t/m 10 jaar					
A	Natuurlijke weide: maaien 2x/jaar 5.050 m2	€ 1,10	m2/10 jaar	5050	€ 5.555,00	
B/D	Vochtig grasland: maaien 2x/jaar 2.672 m2	€ 1,10	m2/10 jaar	2672	€ 2.939,20	
C	Wadi: maaien 2x/jaar 440 m2	€ 1,20	m2/10 jaar	440	€ 528,00	
G	onderhoud (snoeien, inboeten, etc.) 16x zwarte els	€ 70,00	boom/10 jaar	16	€ 1.120,00	
F	onderhoud (snoeien, inboeten, etc.) 8x ruwe berk	€ 70,00	boom/10 jaar	8	€ 560,00	
E	onderhoud veldesdoorn (scheren 2x/jaar) 310 m ¹	€ 7,60	m1/10 jaar	310	€ 2.356,00	
	Totaal onderhoud/beheer t/m 10 jaar					€ 13.058,20
	Totale kosten aanleg en beheer (excl. BTW)					€ 35.032,60
	Staartkosten 10%					€ 3.503,26

	Totale kosten (excl. BTW)					€ 38.535,86

Overzicht kwaliteitsslag artikel 3.2 Verordening Ruimte

Huidige waarde	Waarde/m ²	Oppervlakte(m ²)	Totaal	
Agrarisch (onbebouwd)	€ 5,50	12.820	€ 70.510,00	
Totaal huidige waarde			€ 70.510,00	
Toekomstige waarde	Waarde/m ²	Oppervlakte(m ²)	Totaal	
Gemengd (bedrijf bebouwd)	€ 90,00	1.710	€ 153.900,00	
Gemengd (bedrijf onbebouwd)	€ 45,00	1.240	€ 55.800,00	
Verkeer	€ 1,00	890	€ 1,00	
Groen	€ 3,00	8.980	€ 26.940,00	
Totaal toekomstige waarde			€ 236.641,00	
Waardevermeerdering			€ 166.131,00	
Kwaliteitsbijdrage 20%				€ 33.226,20
Invulling kwaliteitsverbetering			Totaal	
Landschappelijke inpassing			€ 38.535,86	
				€ 38.535,86
Tekort/overschot				€ -5.309,66

Conclusie

Met de borging van uitvoering van het inrichtingsplan wordt het Ondernemerspark Stevensbeek voorzien van een adequate landschappelijke inpassing. De aanleg- en beheerkosten overstijgen het benodigde bedrag voor de kwaliteitsbijdrage, zodat voldaan wordt aan de voorwaarde vanuit artikel 3.2 van de Verordening Ruimte van de provincie Brabant.



- Legenda**
- A: Natuurlijke weide
 - B: Vochtig grasland
 - C: Wadi
 - D: Vochtig grasland met obstakelvrije zone
 - E: haag van veldesdoorn (*Acer campestre*)
 - F: ruwe berk (*Betula pendula*)
 - G: zwarte els (*Alnus glutinosa*)

Inrichtingsplan Ondernemerspark Stevensbeek
Gemeente Sint Anthonis

Schaal: 1:500
Formaat: A3
Projectnummer: 04.40.06
Datum: 2 mei 2016

BURO SRO