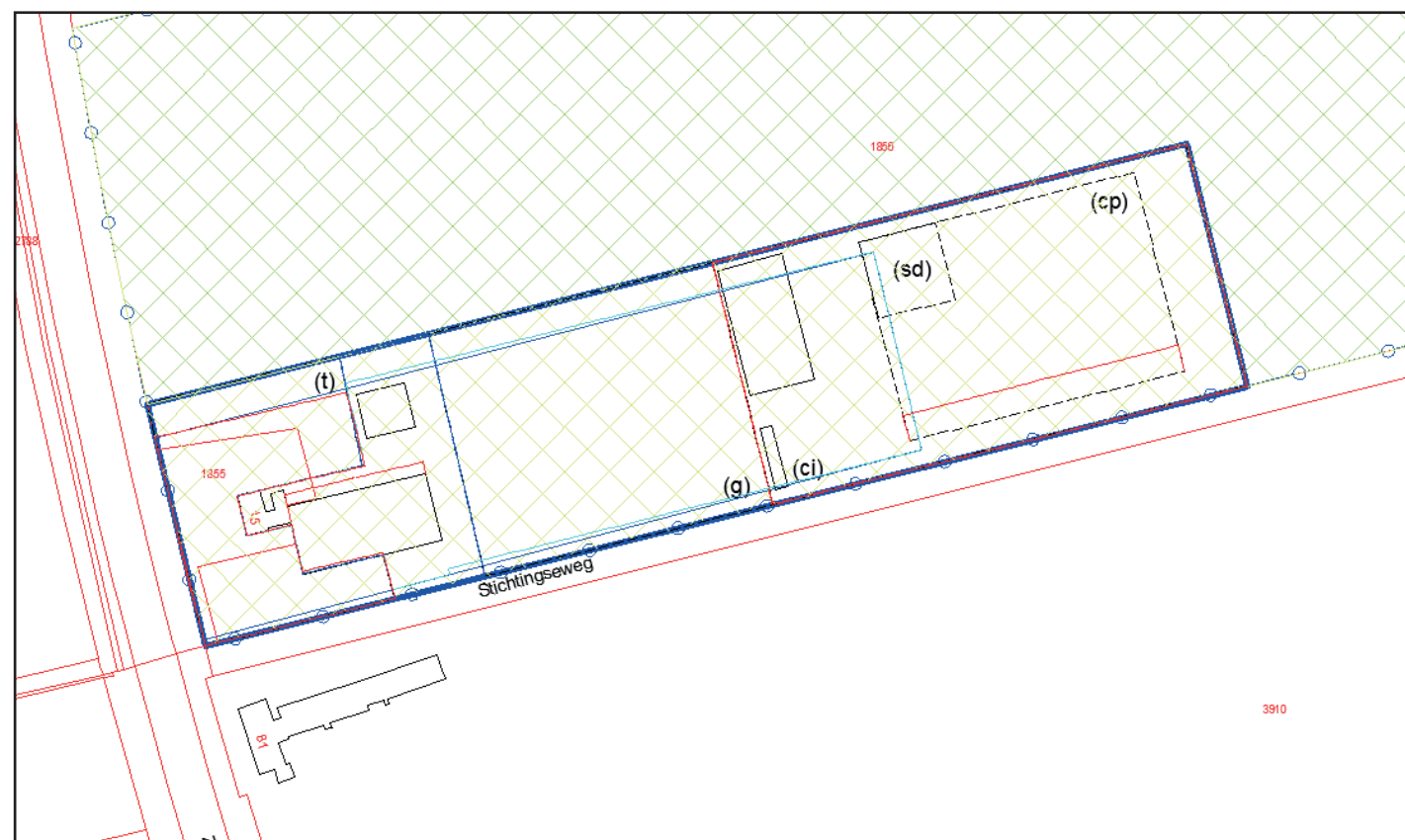


Landschappelijke inpassing

P. Rovers

Grote Baan 15

Landhorst



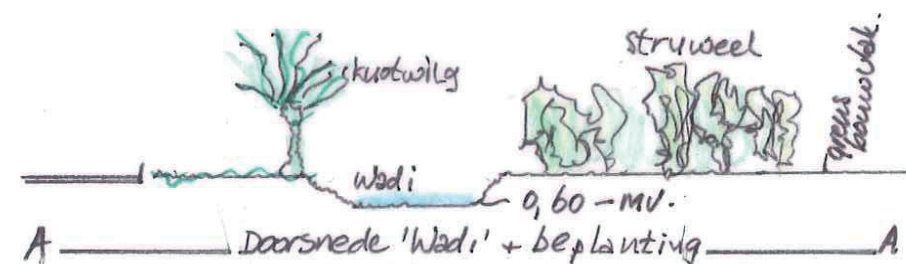
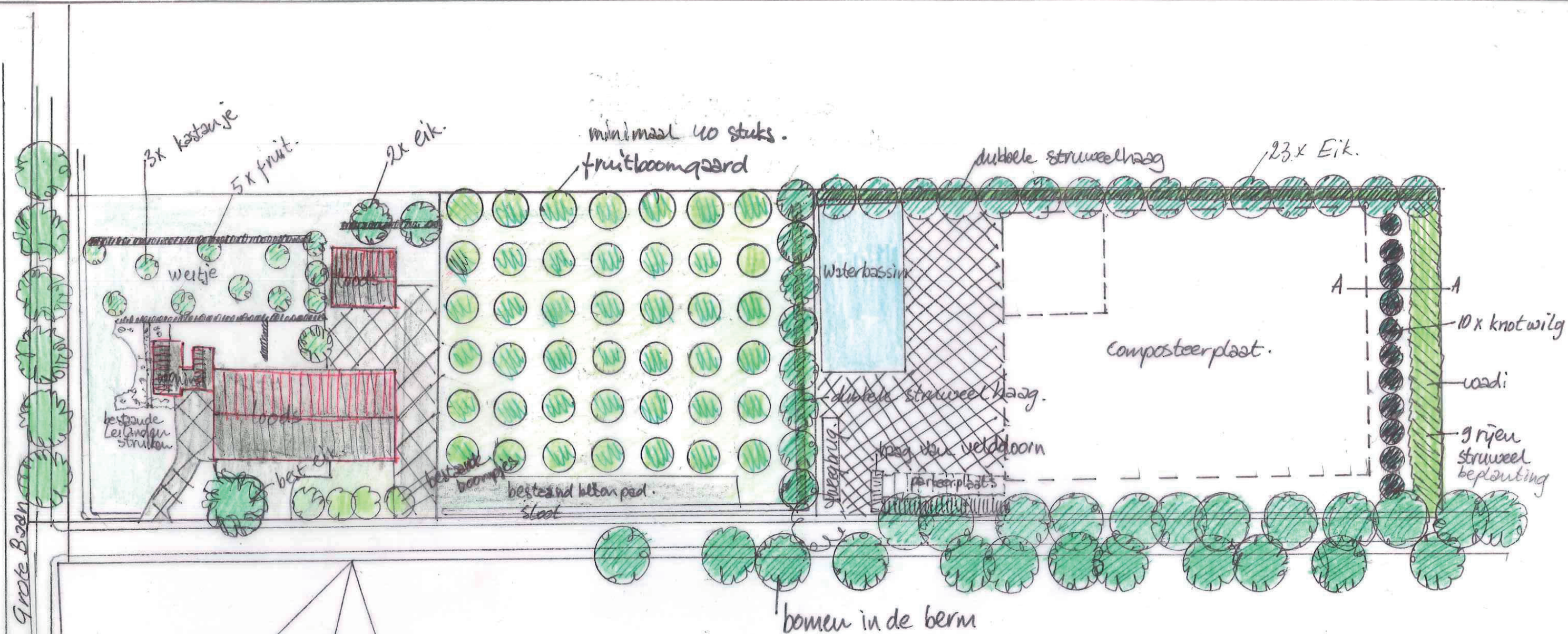
Opgesteld door J. Timmers

JTimmersAdvies,

Rogstraat 4,

5409SV Odiliapeel

Datum: 10-10-2014 (gew. 25-11-2014)



JTimmersAdvies
Rogstraat 4
5409SV Odiliapeel

JTA
 Ruimte en omgeving

Rovers
 Grote Baan 15
 Landhorst

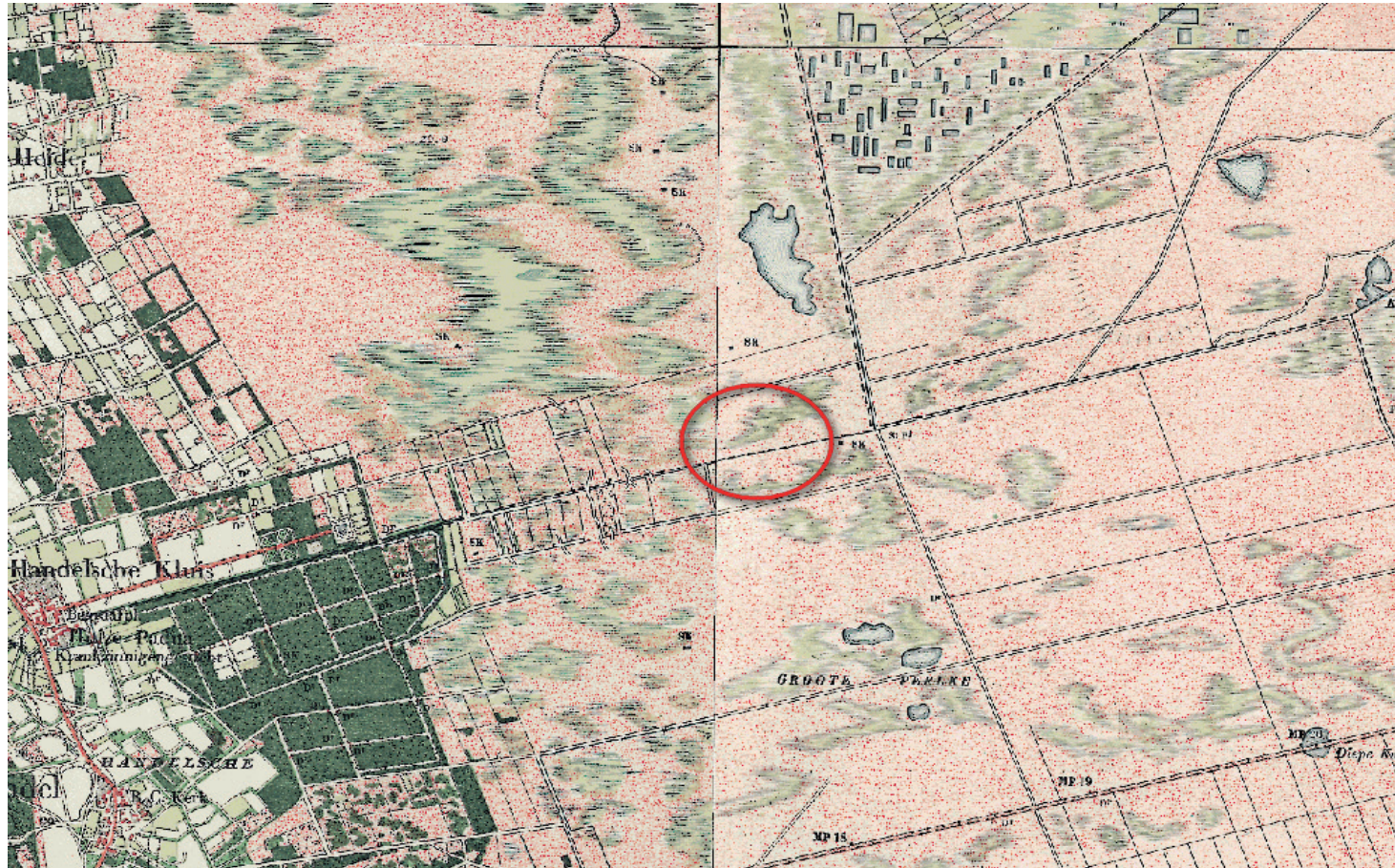
16 oktober 2014

0 10m 20m

Landschappelijke inpassing

Erf en landschap.

Het erf Grote Baan 15 ligt midden in de voormalige Peel. De Peel was een onbegaanbaar gebied (“woeste gronden”) wat men ongeveer honderd jaar geleden, en later, is gaan ontginnen.



Bovenstaande afbeelding toont het kaartbeeld uit ca. 1850: een leeg en kaal landschap.

De locatie ligt ongeveer in de rode cirkel.

Het gebied is dus een jong agrarisch landschap. Dit wordt een ontginningenlandschap genoemd waar openheid en grootschaligheid kenmerkend zijn. Bedrijven liggen aan strakke boomlanen. Sommige bedrijven zijn voorzien van een windsingel.

Aan de inrit bij het woonhuis staan enkele eikenbomen. Ook is de voorzijde van het erf omlijst met een mooie tuin gesierd met enkele leilinden. De omgeving van het huis wordt landschappelijk verder versterkt door drie kastanjabomen, vijf fruitbomen en enkele eiken.

De composteerinrichting wordt omzoomd door eiken, knotwilgen en een struweelhaag. Er zal een wadi worden aangelegd voor opvang van hemelwater van de oprit. Het gebied tussen de woning en de composteerplaat zal worden ingericht als een (fruit) boomgaard



Kwaliteitsbijdrage

Beleid

Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap (10-01-2013)

Regeling ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’

In juli 2011 is de regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’ uit de Verordening ruimte (art. 2.2.) in werking getreden. In het RRO van juni 2012 is ingestemd met de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling en is afgesproken dat in het RRO van januari 2013 deze uitgangspunten worden bekrachtigd in een afspraak.

Notitie toepassingsbereik

De notitie toepassingbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is art. 2.2. altijd van toepassing.

Afspraak toepassingsbereik:

1. de notitie Toepassingsbereik en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;

3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:

cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie

cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing

cat. 3 grote impact: landschappelijke inpassing plus

Kwaliteitsverbetering

Binnen de regio is geen unaniem beeld over de toepassing van de landschappelijke tegenprestatie die geleverd moet worden. Er wordt ingezet op keuzevrijheid voor de afzonderlijke gemeenten.

Afspraak kwaliteitsverbetering:

1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.

Afspraak basisinspanning:

Voor planmatige (stedelijke) ontwikkelingen:

- een vaste afdracht per m2, te stellen op 1% van de uitgifteprijs.

Voor niet-planmatige ontwikkelingen:

- categorie 1: geen inspanning;
- categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- categorie 3: de beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaarde-vermeerdering.

Op de locatie vindt een ontwikkeling plaats waarvoor de categorie 3 geldt, waarbij de kwaliteitsverbetering in natura zal plaatsvinden. Onderstaand is de verdere verantwoording opgesteld.

Categorie 3; berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc.;
- wijzigen Agrarisch, Wonen-VAB, Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. naar Wonen;
- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1000 m2), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m2 bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750 m3 (sloop-bonusregeling);
- vergroten inhoud van een agrarische Bedrijfswoning boven 750 m3;
- realiseren van een woning op basis van artikel 11.4, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen

- zoekgebied verstedelijking (Bio-woning);
- omschakelen van een niet agrarische bestemming met bouwvlak naar agrarisch
- grondgebonden of niet-grondgebonden;
- wijzigen ten behoeve van telecommunicatie (zendmasten e.d.);
- vergroten aantal m2 bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m2;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.
- *Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.*

Opmerking met betrekking tot inpassing

Inpassing hoeft nadrukkelijk niet alleen te bestaan uit het ‘inkleden’ of omzoomen van het initiatief met groen. Ook zaken als aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, het slopen van bebouwing of het kiezen voor een meer hoogwaardige architectuur kunnen hieronder gerekend worden. Het doel is kwaliteitsverbetering van het landschap, een mooier Brabant. Dat doel moet voorop blijven staan, of iets dan landschappelijke inpassing in traditionele zin is of niet is dan niet van belang. Het gaat erom dat er bij deze landschappelijke inpassing niet vooraf berekend wordt. Het gaat om ‘keukentafelgesprekken’ waarbij de plaatselijke kwaliteiten en lelijkheden centraal staan.

Echt maatwerk dus. Laat de term niet leidend zijn, maar het doel: **een fraai landschap.**

Wel is het van belang dat uitgegaan wordt van een goedgekeurd landschapsplan waarbij aanleg, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn, bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst.



Struweelhaag

Tabel met berekening

Huidige waarde	Waarde/m²	Oppervlakte(m²)	Totaal
Agrarisch (onbebouwd)	€ 5,50	11.320	€ 62.260,00
Agrarisch GG (tuin)	€ 5,50	3.275	€ 18.012,50
Agrarisch GG	€ 20,00	12.265	€ 245.300,00
		26.860	€ 325.572,50
Toekomstige waarde	Waarde/m²	Oppervlakte(m²)	Totaal
Agrarisch GG (tuin)	€ 5,50	3.275	€ 18.012,50
Agrarisch GG (groen)	€ 3,00	7.380	€ 22.140,00
Agrarisch GG	€ 20,00	16.205	€ 324.100,00
		26.860	€ 364.252,50
Waardevermeerdering			€ 38.680,00
Kwaliteitsbijdrage 20%			€ 7.736,00
Invulling kwaliteitsverbetering			Totaal
Landschappelijke inpassing	zie Financieel overzicht landschappelijke inpassing		€ 32.118,01
Overschot aan investering	plan voldoet financieel		€ -24.382,01



Financieel overzicht landschappelijke inpassing

PLANTWERK EN AANLEG		
Leveren plantmateriaal (zie beplantingsplan)	€ 4.999,26	
Compost/Bemesting totaal	€ 250,00	
Opkuilen plantmateriaal, uitzetten en planten inclusief boompalen en boomband en afwerken	€ 1.250,00	

€ 6.499,26

GRONDWERK/BEWERKING/VERBETERING		
Uitgraven wadi en afvoer grond	€ 225,00	
Houtsingels/hagen: oppervlakte ca. 60 cm diep los maken	€ 230,00	
Bomen: Plantgat graven van 100x100x100 cm + bodem minimaal 20 cm los maken	€ 705,00	
Inwerken compost houtsingels (ca. 2 m³ compost/ 100 m²)	€ 200,00	
Inwerken compost plantgat laanbomen	€ 175,00	
Inwerken stalmest plantgat fruitbomen	€ 350,00	

€ 1.885,00

SLOOPKOSTEN SLEUFSILO'S		
Kraanwerk, afvoer- en stortkosten sloopmateriaal	€ 1.250,00	

€ 1.250,00

ONDERHOUD/BEHEER T/M JAAR 10		
Onkruidbestrijding:		
Onkruidvrij houden van de houtsingels, haagvoet en boomkransen 1e en 2e (zonodig 3e) groeiseizoen d.m.v. schoffelen, cultivateren en spitten.	€ 3.850,00	
	€ 4.275,00	

€ 8.125,00

Na 2e groeiseizoen pleksgewijs uitmaaaien van de beplanting		
Inboet: Tot minimaal 3 jaar na aanplant beplanting inboeten (normaal seizoen 10-15% inboet)	€ 750,00	
Ziektebestrijding: In winter en voorjaar ‘rupsennesten’ op sporen en vernietigen	€ 2.500,00	
Snoeien: Afzetten groot deel els, gelderse roos en hazelaar (na 4-6 jaar)	€ 850,00	
Machinaal opschonen/uitdiepen wadi bij grote snoeibeurt	€ 750,00	
Opkronen laanbomen en eventuele zuigers verwijderen	€ 950,00	
Snoeien hoogstamfruitbomen: kers en pruim niet te veel snoeien, appel en peer - kroon goed “open” houden en waterlot wegsnoeien, zieke en beschadigde takken verwijderen	€ 650,00	
1-2 x per jaar knippen van kniphagen	€ 750,00	
Jaarlijks terug snoeien struweelhagen tot gewenste afmetingen	€ 2.250,00	
Controle boompalen + banden:	€ 45	

€ 9.900,00

SUBTOTAAL PLANTWERK EN AANLEG, GRONDWERK EN BEHEER T/M JAAR 10	€ 27.659,26
--	-------------

Staartkosten 15%	€ 4.458,75	€ 4.458,75
------------------	------------	------------

TOTAAL EXCL. BTW	€ 32.118,01
------------------	-------------

Bepantingslijst

aantal	soort	latijnse naam	maat	prijs/st	subprijs	prijs totaal
7	Bomen					
	2 palen per boom					
23	Zomereik	Quercus robur	18-20	€ 60,62	€ 1.394,26	
10	Berk (knotten)	Betula verrucosa	12-14	€ 90,00	€ 900,00	
3	Tamme kastanje	Castanea sativa	12-14	€ 80,00	€ 240,00	
1	Rode Beuk	Fagus sylvatica	18-20	€ 150,00	€ 150,00	
45	Fruitbomen	Hoogstam	12-14	€ 30,00	€ 1.350,00	
164	Boompalen en banden			€ 7,50	€ 1.230,00	
						€ 4.034,26
40	m'	Kniphaag				
	Struikvormers					
160	Veldesdoorn	Acer campestre	100-120	€ 1,00	€ 160,00	
						€ 160,00
300	m'	Struweelhaag				
	Struikvormers					
20	Aalbes	Ribes rubrum	60-80	€ 1,50	€ 30,00	
100	Gelderse roos	Viburnum opulus	60-80	€ 0,60	€ 60,00	
100	Kornoelje rode	Cornus sanguinea	60-80	€ 0,50	€ 50,00	
100	Liguster	ligustrum vulgare	60-80	€ 0,50	€ 50,00	
50	Sleedoorn	Prunus spinosa	60-80	€ 0,50	€ 25,00	
750	Veldesdoorn	Acer campestre	100-120	€ 0,50	€ 375,00	
						€ 590,00
700	m'	Struweelbeplanting				
	Struikvormers					
15	Aalbes	Ribes rubrum	60-80	€ 1,50	€ 22,50	
50	Gelderse roos	Viburnum opulus	60-80	€ 0,60	€ 30,00	
25	Kornoelje rode	Cornus sanguinea	60-80	€ 0,50	€ 12,50	
50	Liguster	ligustrum vulgare	60-80	€ 0,50	€ 25,00	
50	Sleedoorn	Prunus spinosa	60-80	€ 0,50	€ 25,00	
50	Els	Alnus glutinosa	60-80	€ 0,50	€ 25,00	
25	Wilde appel	Malus sylvestris	50-80	€ 1,50	€ 37,50	
25	Wilde peer	Pyrus communis	50-80	€ 1,50	€ 37,50	
						€ 215,00
				Totaal	excl. BTW.	€ 4.999,26



Fruit boomgaard



Knotwilg