



boerenverstand én meer!



Landschappelijk inpassingsplan

Herziening bestemmingsplan "Burgemeester van
Houtstraat 106 te Budel"

Burgemeester van Houtstraat 106 te Budel

Projectlocatie: Burgemeester van Houtstraat 106 te Budel

Datum rapportage: 6 december 2016

Opdrachtgever: Familie Stevens

Burgemeester van Houtstraat 106 – 6021 AW Budel

Opgesteld door: Agron Advies

Koppelstraat 95 - 5741 GB Beek en Donk

AANLEIDING

Familie Stevens (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens het perceel aan Burgemeester van Houtstraat 106 te Budel (hierna: het plangebied) te herontwikkelen. Het gaat om de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel, het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het grotendeels amoveren van de bestaande bedrijfsbebouwing.

In het kader van de Verordening ruimte 2014 (Vr) is het plangebied gelegen binnen de structuur “gemengd landelijk gebied”. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken worden de grenzen van structuur “bestaand stedelijk gebied” op basis van artikel 4.12 verlegd. Dit is mogelijk mits er toepassing is gegeven aan artikel 3.2 van de Vr. Dit betekent dat het bestemmingsplan gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit in het gebied en/of omgeving.

Door de ontwikkeling is sprake van een waardevermeerdering. Deze is ontstaan door de bestemming te wijzigen van “agrarisch bouwvlak” naar “wonen”.

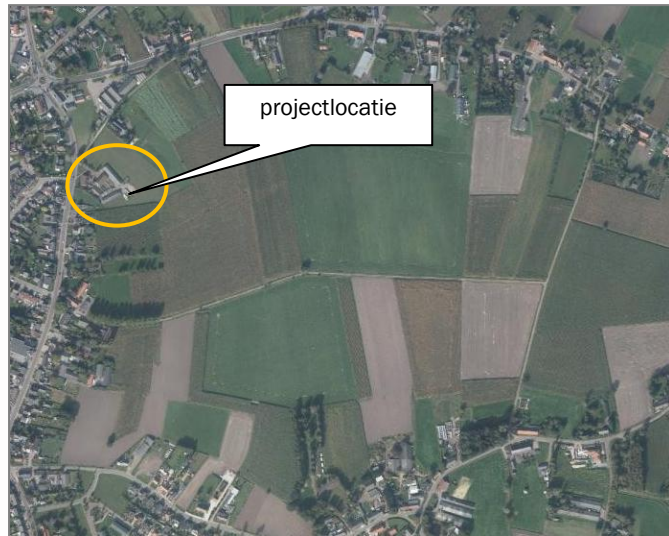
Doordat er uiteindelijk een waardevermeerdering ontstaat is het noodzakelijk een tegenprestatie te leveren in ruimtelijke kwaliteit. In onderhavige situatie wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door het aanbrengen van erfbepanting, het slopen van de bestaande veestallen en sleufsilo's en het verwijderen van de verharding. Daarnaast behaald onderhavige ontwikkeling een milieuwinst door beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Nieuwe woningen moeten conform het beleid van de gemeente landschappelijk worden ingepast en aansluiten op het voorkomende landschapstype. Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is hierom het document “Visie bebouwingsconcentraties” van de gemeente Cranendonck, als uitgangspunt genomen.

Tabel 1: bestemming en oppervlakte huidige en beoogde situatie

Huidige situatie	Aantal (in m²)
“Agrarisch bouwvlak”	7.149,50
“Agrarisch onbebouwd	4.584,50
Beoogde situatie	Aantal (in m²)
Bouwvlak “Wonen”	4.123,11
“Agrarisch onbebouwd”	7.610,89

OMGEVING



Figuur 1: bovenaanzicht projectlocatie (bron: pdokviewer)



Figuur 2: bovenaanzicht projectlocatie (pdokviewer)

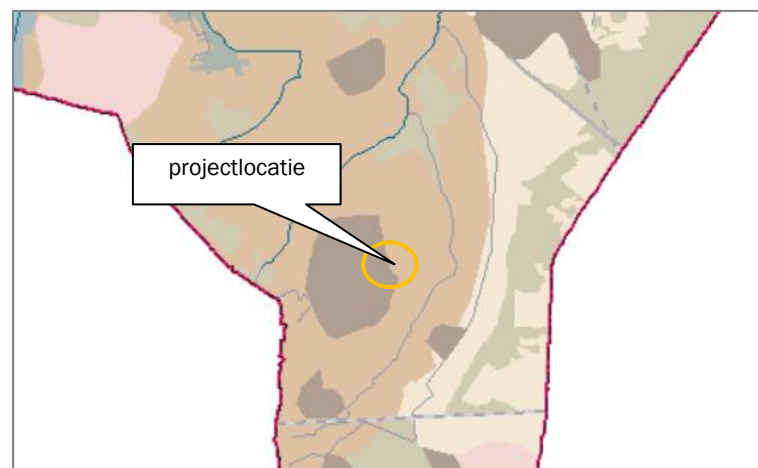


Figuur3: omgeving projectlocatie (bron: google maps)

LANDSCHAP

Het plangebied maakt onderdeel uit van de streek De Kempen. Dit gebied bestaat uit een verscheidenheid van landschappen; oude en jonge ontginningen, heide en bosgebieden. Het plangebied is gelegen binnen de oude zandontginningen, zie figuur 4. Van oudsher wordt dit gebied gekenmerkt door de afwisseling van kleinschaligheid en de aanwezigheid van open akkercomplexen (bolle akkers). Aan de achterzijde van het plangebied is een akkercomplex gelegen, zie figuur 1 en 5.

In het kader van het document “Visie bebouwingsconcentraties” van de gemeente Cranendonck is het plangebied gelegen binnen bebouwingsconcentratie. Nieuwbouw mag hier plaatsvinden mits er aangesloten wordt op het voorkomende landschapstype. Het plangebied is gelegen binnen landschapstype: oude bouwlanden. Deze bestaat voornamelijk uit akkercomplexen (bolle akkers en steilranden). Bij ontwikkeling moet het zicht naar het buitengebied en het reliëf van de waardevolle akkercomplexen worden behouden. Verdichting door middel van beplanting is niet gewenst. De groenstructuur moet zich beperken tot laanbomen en erfbeplanting langs wegen en paden en/of geconcentreerd aan de bebouwing.



Figuur 4: uitsnede kaart “visie bebouwingsconcentraties”



Figuur 5: omgeving projectlocatie, beekdallandschap

BEREKENING INVESTERING KWALITEITSVERBETERING

Als gevolg van de bestemmingswijziging ontstaat een waardevermeerdering van €299.833,83 op het perceel aan Burgemeester van Houtstraat 106, zie tabel 2. Op basis van de “Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap” wordt er een investering in kwaliteitsverbetering geacht van 20% van de waardevermeerdering. Dit houdt in dat onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met een landschappelijke tegenprestatie die te waarderen is op €59.966,77.

Tabel 2: waardevermeerdering van de grond

Waardevermeerdering van de grond				
<i>Huidige waarde</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (incl. BTW)</i>	<i>Totaal</i>
Agrarisch bouwvlak	m ²	7.149,50	€ 25,00	€ 178.737,50
Agrarisch onbebouwd	m ²	4.584,50	€ 7,00	€ 32.091,50
			<i>subtotaal</i>	€ 210.829,00
<i>Toekomstige waarde</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (incl. BTW)</i>	<i>Totaal</i>
Wonen €270,-/m ² (tot 1.000 m ²)	m ²	1.000	€ 270,00	€ 270.000,00
Overig wonen (€60,-/m ² (>1.000 m ²))	m ²	3.123,11	€ 60,00	€ 187.386,60
Agrarisch onbebouwd	m ²	7.610,89	€ 7,00	€ 53.276,23
			<i>subtotaal</i>	€ 510.662,83
<i>Totale waardevermeerdering</i>				€ 299.833,83

Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de aanleg en onderhoud van erfbeplanting, het slopen van veestallen en sleufsilos en het verwijderen van erfverharding. In onderstaande tabel is een onderbouwing opgenomen van de investering voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierin wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de minimale basisinspanning van €59.966,77. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de “Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant”. De prijzen zijn inclusief btw, omdat verrekening door de aanvrager niet mogelijk is.

Tabel 3: soort investering

Soort investering				
Plankosten	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid (incl. BTW)	Totaal
Opstellen landschappelijk inpassingsplan	stuks	1	€ 1.500,00	€ 1.500,00
			<i>subtotaal</i>	€ 1.500,00
Aanleg groen buiten bouwvlak (waardevermindering)	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid (incl. BTW)	Totaal
Aanleg groen buiten bouwvlak (waardevermindering)	m²	297	€ 6,00	€ 1.782,00
			<i>subtotaal</i>	€ 1.782,00
Verwijderen verhard oppervlak en slopen gebouwen	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid (incl. BTW)	Totaal
Saneren erfverharding	m²	4069	€ 5,00	€ 20.345,00
Slopen veestallen inclusief saneren asbestdaken en verwijderen kelders	m²	1038	€ 26,50	€ 27.507,00
Slopen sleufsilo's	m²	669	€ 5,00	€ 3.345,00
			<i>subtotaal</i>	€ 51.197,00
Plantwerk	Eenheid	Aantal	Prijs/eenheid (incl. BTW)	Totaal
Leveren beplanting	-	-	zie beplantingslijst	€ 2.322,00
Aanplant bosplantsoen	stuks	290	€ 1,58	€ 458,20
Aanplanten bomen	stuks	27	€ 60,62	€ 1.636,74
			<i>subtotaal</i>	€ 4.416,94
Onderhoud/beheer	Eenheid	Aantal	Beheersbijdrage per eenheid (incl. BTW)	Totaal
Uitdunnen bosplantsoen (L1b)	are	2,12	€ 7,19	€ 15,24
Snoeien landschapsbomen (L8a2, L8B2, L8Bc)	stuks	17	€ 5,54	€ 94,18
Knippen scheerhaag (L7)	m	30	€ 1,17	€ 35,10
Totaal (1 jaar)				€ 144,52
Totaal (10 jaar) (onderhoudsperiode op basis van 10 jaar-termijn uit Wro)			<i>subtotaal</i>	€ 1.445,23
Totale investering				€ 60.341,17

De kosten van de beplanting worden in de onderstaande tabel verder gespecificeerd.

Tabel 4: specificatie beplanting

Aantal	Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Maat	Prijs per eenheid	Totaal
Bomen					
13	Inheemse laanboom	(vrije keuze)	14-16	€ 85,00	€ 340,00
4	Els	Alnus glutinosa	14-16	€ 85,00	€ 1.105,00
Beukenhaag (30 meter)					
150	Beuk	Fagus sylvatica	80-100	€ 1,00	€ 150,00
Bosplantsoen 317 m²					
5	Els	Alnus glutinosa	12-14	€ 65,00	€ 325,00
5	Berk	Betula pendula	12-14	€ 65,00	€ 325,00
20	Gelderse Roos	Viburnum opulus	60-80	€ 0,55	€ 11,00
20	Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	60-80	€ 0,55	€ 11,00
20	Hazelaar	Corylus avellana	60-80	€ 0,55	€ 11,00
20	Krentenboompje	Amelanchier lamarckii	60-80	€ 0,55	€ 11,00
20	Brem	Cytisus praecox	60-80	€ 0,55	€ 11,00
20	Meidoorn	Crataegus monogyna	60-80	€ 0,55	€ 11,00
20	Vlierbes	Sambucus nigra	60-80	€ 0,55	€ 11,00
				Totaal	€ 2.322,00

De totale investering aan kwaliteitsverbetering bedraagt €60.341,17. Hiermee wordt voldaan aan de minimale basisinspanning van €59.966,77.

Naast de investering wordt ook een milieuwinst behaald door sloop van de stallen en beëindiging van de agrarisch bedrijfsactiviteiten. In de beoogde situatie worden geen vleesrunderen gehouden. De uitstoot van ammoniak, geur en fijnstof zal daarmee afnemen. Dit is een gunstige ontwikkeling voor de omgeving en het milieu. Het woon- en leefklimaat verbetert door beëindiging van de bedrijfsactiviteiten.

ERFBEPLANTINGSPLAN

De toekomstige woningen zijn voornamelijk ingepast door inheemse bomen, zoals beuken- en fruitbomen. Het zicht vanuit de Laarstraat en Burgemeester van Houtstraat naar het achterliggende landschap blijft behouden. De singel en de laanbomen worden smal gehouden en de laanbomen worden tevens opgekroond. De bestaande singel (zie figuur 6) aan de voorzijde van de meest linkse woning wordt verwijderd. De singel komt terug aan de west- en noordzijde van het plangebied om de nieuwe bebouwing te camoufleren. De singel is circa 2 meter breed en bestaat uit inheemse voornamelijk bloeiende beplanting. Het groen rondom de woningen past binnen de beleidskaders van de gemeente Cranendonck.

KWANTITEIT

De singel heeft een omvang van circa 212 m². De totale oppervlakte aan groen bedraagt minimaal 10% van het toekomstig bouwvlak. Er worden 27 bomen aangeplant van 1^e grootte, zie onderstaande tabel met de soorten die worden toegepast.

Tabel 5: lijst van bomen en heesters

Bomen:	Els	<i>Alnus glutinosa</i>
	Inheemse laanboom	(vrije keuze)
	Berk	<i>Betula pendula</i>
Hagen:	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>
Heesters:	Gelderse Roos	<i>Viburnum opulus</i>
	Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>
	Krentenboompje	<i>Amelanchier lamarckii</i>
	Brem	<i>Cytisus praecox</i>
	Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Vierbes	<i>Sambucus nigra</i>

ONDERHOUD

- De singel groeit vrijuit en wordt 1 maal per 5 jaar gesnoeid of in gedeeltes afgezet;
- De laan- en elzenbomen worden periodiek opgekroond tot de gewenste hoogte is bereikt. Na het opkronen van de bomen zal onderhoudssnoei van toepassing zijn een maal per 2 jaar.
- De beukenhaag wordt 1 maal per jaar geschoren.



Figuur 6: bestaande singel westzijde van het plangebied



LEGENDA

- perceelsgrens
- plangebied
- woonhuis
- bijgebouwen
- erfverharding
- bosplantsoen
- els
- inheemse laanboom



Situatie

Gemeente: Cranendonck
Sectie: K
Nummer: 775, 1251 en 1252
schaal: 1:2.000

Legenda Situatie:

- = bestaande bebouwing
- = toekomstige bebouwing
- = grens toekomstig bouwvlak

Landschappelijk inpassingsplan			
 Agron advies	Agron Advies Koppelstraat 95 5741 GB Beek en Donk Tel.: 0492 347 761 Fax.: 0492 347 754	proj. leider: J v.d. Berg	
		getekend: RV	
		schaal: 1:500	
		datum: 22-12-2015	
opdrachtgever: Familie Stevens Burgemeester van Houtstraat 106 6021 AW Budel		gewijzigd:	
		formaat: A3	
onderwerp: Herziening bestemmingsplan Burgemeester van Houtstraat 106, Budel		werk nr.: DN38.R001	