

KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP & LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BERGAKKERS, VORSTENBOSCH



GEMEENTE BERNHEZE

COLOFON

BERGAKKERS, VORSTENBOSCH

Kwaliteitsverbetering landschap & landschappelijke inpassing
Oosterhout, 8 december 2017
IND01-0253938-01A



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

VRIJGAVE

Opsteller(s):
GvdS, EvT

GOEDKEURING

Projectleider:
CS

Datum vrijgave:

CS



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING EN DOEL	
1.2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	
1.3 LEESWIJZER	
 2. BENODIGDE INVESTERING	 7
2.1 KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP	
2.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	
 3. BEOOGDE INVESTERING	 9



Bestaand stedelijk gebied (2.203 m²)

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling -
kern in landelijk gebied (20.192 m²)

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte heeft de provincie het principe van 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden (met name in het buitengebied), mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken. Met andere woorden: 'voor wat (bouwen), hoort wat (tegenprestatie)'.

Kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is voor het overgrote deel binnen de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling-kern in landelijk gebied'. Een klein gedeelte is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing,

het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

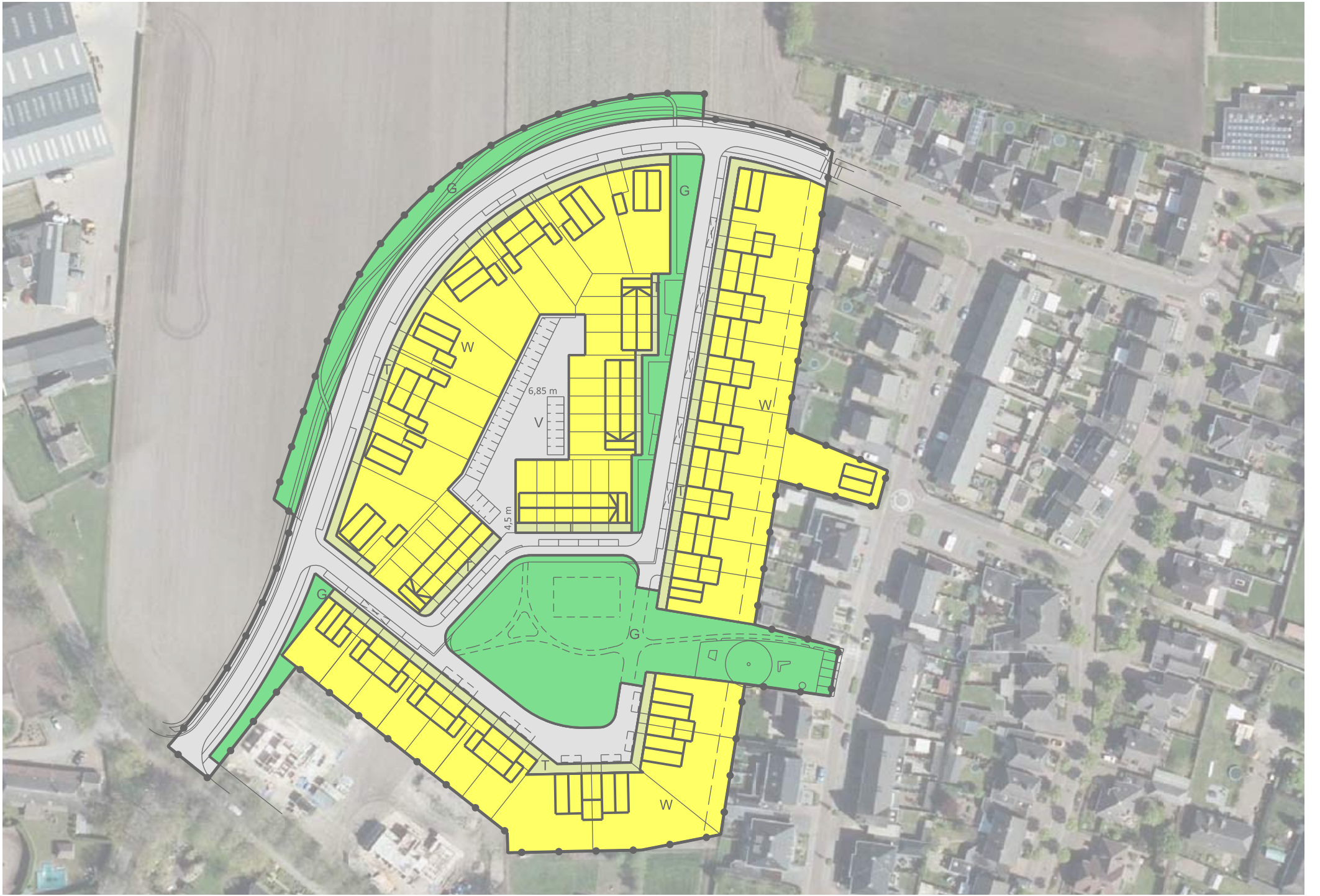
In ieder geval moet kwaliteitsverbetering altijd resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Ook wanneer een storting wordt gedaan, moet dit uiteindelijk resulteren in fysieke maatregelen in het buitengebied. Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering opleveren, kunnen niet worden aangewend als kwaliteitsverbetering, zoals (asbest) sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn.

1.2 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het overgrote gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze'. De drie uitsteeksels zijn gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'.

1.3 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt de benodigde investering berekend voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de inrichtingsmaatregelen beschreven en weergegeven in een inrichtingsplan en dwarsdoorsnede.



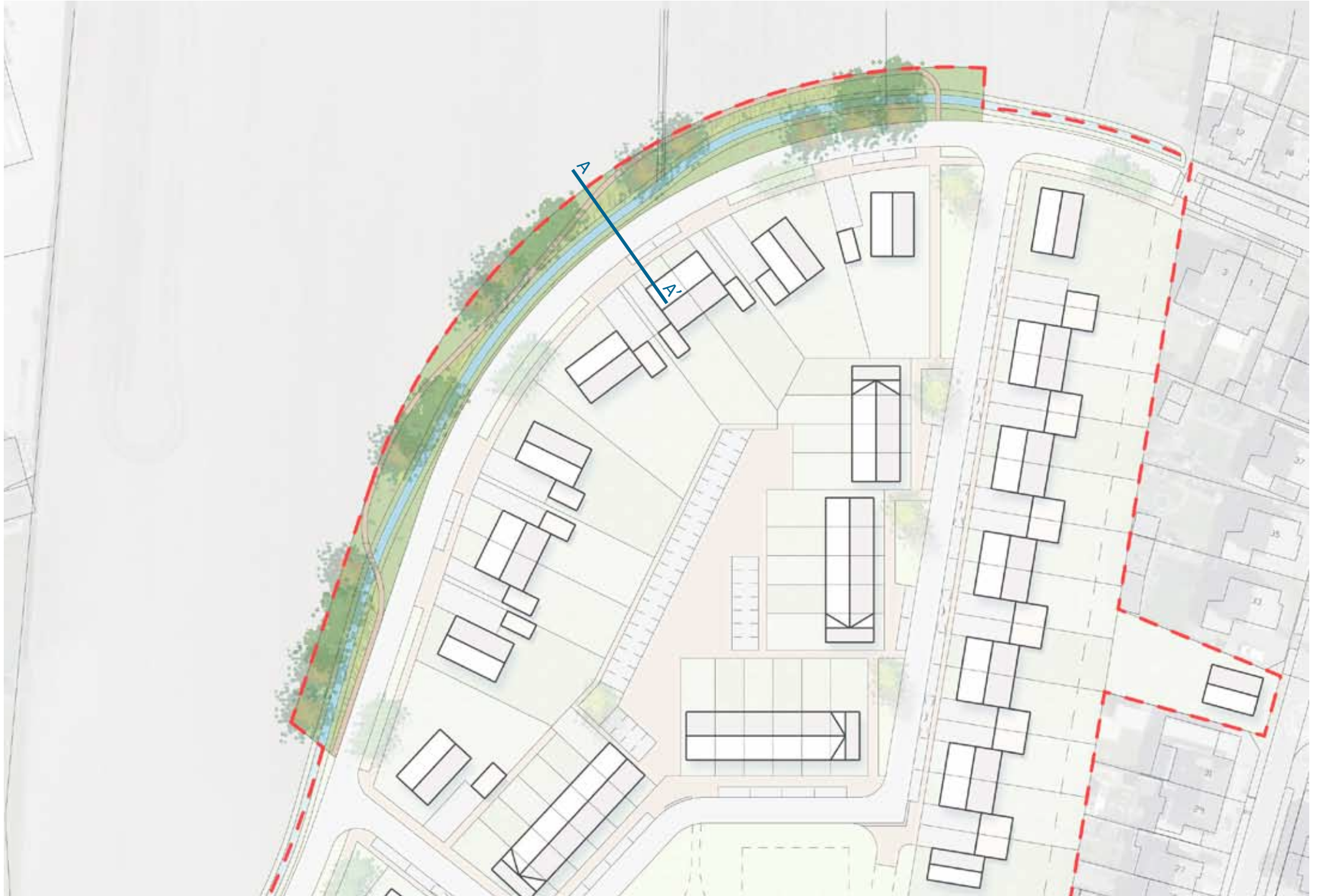
BENODIGDE INVESTERING

2.1 KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

Bij stedelijke uitbreidingen kan het principe worden gehanteerd dat 1% van de uitgifteprijs van de gronden wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit geval zijn de opbrengsten van de grondexploitatie €3.420.000,00. Minimaal 1% daarvan moet geïnvesteerd worden in het landschap. Dit komt neer op een bedrag van €34.200,00.

2.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Naast bovengenoemd principe is ook artikel 3.1 van de Verordening Ruimte 'bevordering ruimtelijke kwaliteit' van toepassing op het plangebied, omdat er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Om te voldoen aan artikel 3.1 van de Verordening Ruimte is onderscheidt gemaakt in de reguliere inpassing van de ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering van het landschap. De reguliere inpassing van de ontwikkeling is niet meegenomen in de berekening voor de benodigde kwaliteitsinvestering. Onder de reguliere inpassing wordt de aanplant van bomen, heesters en hagen in de woonwijk.



BEOOGDE INVESTERING

REALISATIEKOSTEN

BEREKENING NORMKOSTEN						
Landschapselement	Plantafstand [m]	Opp. [m²]	Aantal		Normkosten	Kosten totaal
1 Locatie kwaliteitsverbetering landschap <i>Van agrarisch (€7,00 per m²) naar groen (€1,40 per m²)</i>	-	1.546	-	€ 5,60	grondwaarde- vermindering per m²	€ 8.657,60
2 Bloemrijk grasland	-	900	-	€ 16,25	per are	€ 146,25
3 Bomen <i>Quercus robur, Fagus sylvatica, Tilia tomentosa, Acer campestre</i>	-	-	25	€ 100,00	per boom	€ 2.500,00
4 Heesters <i>Malus sylvestris, Cytisus scoparius, Viburnum opulus, Prunus spinosa, Crataegus laevigata, Rosa canina</i>	-	-	40	€ 50,00	per heester	€ 2.000,00
5 Wandelpad met twee bruggen	-	-	-	-	Geschatte kosten	€ 8.000,00

€ 21.303,85

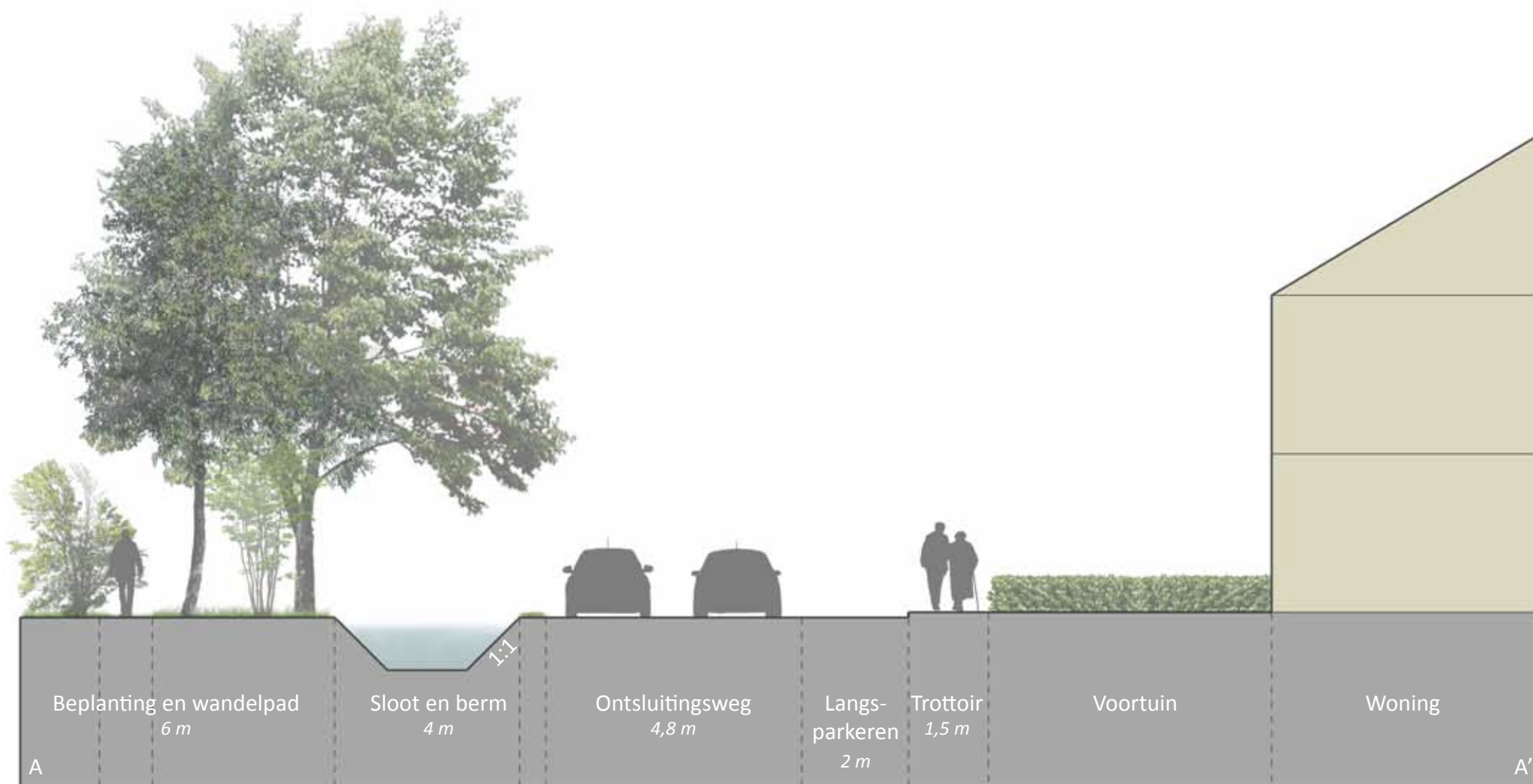
Landschapselement		Plantafstand [m]	Opp. [m²]	Aantal	Normkosten	Kosten totaal	
1	Locatie kwaliteitsverbetering landschap	-	-	-	-	-	
2	Bloemrijk grasland	-	900	-	€ 9,20	per are per jaar	€ 828,00
3	Bomen (solitair)	-	-	25	€ 20,00	per boom per jaar	€ 5.000,00
4	Heesters (solitair)	-	-	40	€ 5,00	per heester per jaar	€ 2.000,00
5	Wandelpad met twee bruggen	-	-	-	-	Geschatte kosten	€ 3.000,00

€ 10.828,00

OVERIGE KOSTEN

Algemeen	Beschrijving	Kosten totaal
Plankosten	20% van de realisatiekosten	€ 4.260,77

Totaal (realisatiekosten + onderhoudskosten + plankosten) € 36.392,62



1. GRONDWAARDEVERMINDERING

In totaal wordt er ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap een oppervlakte van 1.546 m² omgezet van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'groen'. Ook wordt er een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de realisatie en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen garandeert.

2. BLOEMRIJK GRASLAND

Het gehele terrein wordt ingezaaid met een bloemrijk graslandmengsel. Het eerste jaar is een investeringsjaar, met helaas weinig bloei in het bloemrijk grasland. Laat de begroeiing niet hoger worden dan zo'n twintig centimeter en maai deze terug tot zo'n vijf centimeter. Hierdoor valt er veel licht op de bodem en kunnen veel zaden kiemen.

Vanaf het tweede jaar kunt u overgaan op één tot twee keer per jaar maaien en afvoeren. Maai jaarlijks steeds in dezelfde periode. Door een constant beheer wordt een stabiele bloemrijke vegetatie verkregen, doordat soorten zich in de vegetatie kunnen vestigen en handhaven. Als er nog veel voedingsstoffen in de grond zitten, is het nodig in het eerste jaar een stevig maaibeheer toe te passen om goed te verschrallen. Vaak is twee keer maaien noodzakelijk. Extra ruige of snelgroeïende delen in het terrein kunnen nog vaker gemaaid worden.

3. BOMEN

Verpreid over het terrein worden solitaire bomen en bomen in boomgroepen aangeplant. De inrichtingsmaatregel resulteert in de afscherming van de nieuwe woonwijk enerzijds en anderzijds blijft het uitzicht voor de wandelaars behouden, doordat op ooghoogte nog voldoende van de omgeving zichtbaar is en er enkele doorkijkjes zijn naar het omliggende landschap.

Qua soorten kan gebruik gemaakt worden van *Quercus robur*, *fagus sylvatica*, *Tilia tomentosa* en *Acer campestre*.

4. HEESTERS

Verspreid over het terrein worden verschillende heesters aangeplant. De soorten bestaan uit onder andere bes- en vruchtdragende soorten. Met name vogels profiteren hiervan, maar dit levert ook zeker een mooi beeld op voor de recreant.

Qua soorten kan gebruik worden gemaakt van *Malus sylvestris*, *Cytisus scoparius*, *Viburnum opulus*, *Prunus spinosa*, *Crataegus laevigata* en *Rosa canina*.

5. WANDELPAD MET TWEE BRUGGEN

Om de zone ook aantrekkelijk te maken voor de recreant wordt er door de nieuwe groenzone een wandelpad aangelegd. Het wandelpad loopt dynamisch door de zone heen, wat zorgt voor een speels effect. Het wandelpad bestaat uit een halfverharding en steekt twee maal de sloot over door middel van een bruggetje.



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com