

Notitie Landschappelijke inpassing

Boshoven 29, Alphen

Datum: 22 juni 2016

Auteur: Ir. C.C.F. Mureau

Inleiding

Deze notitie is opgesteld ten behoeve van het initiatief van de heer Roelands en mevrouw Van Doorn. Zij zijn voornemens de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten te wijzigen en uit te breiden, met behoud van het kleinschalig karakter. De doelstelling van de voorgenomen ontwikkeling is het creëren van een goed toekomstperspectief voor de verblijfsrecreatieve bedrijfsactiviteiten.

Hiertoe dient de vigerende bestemming gewijzigd te worden in 'Recreatie'. Deze notitie beschrijft de zorgvuldige landschappelijke inpassing, die op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid gerealiseerd dient te worden.

Beleid

Hoofdstuk 2 van de provinciale Verordening ruimte 2014 stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Op basis van de provinciale 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' en de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (18 december 2014)' worden mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied ingedeeld in categorie 1, 2 of 3.

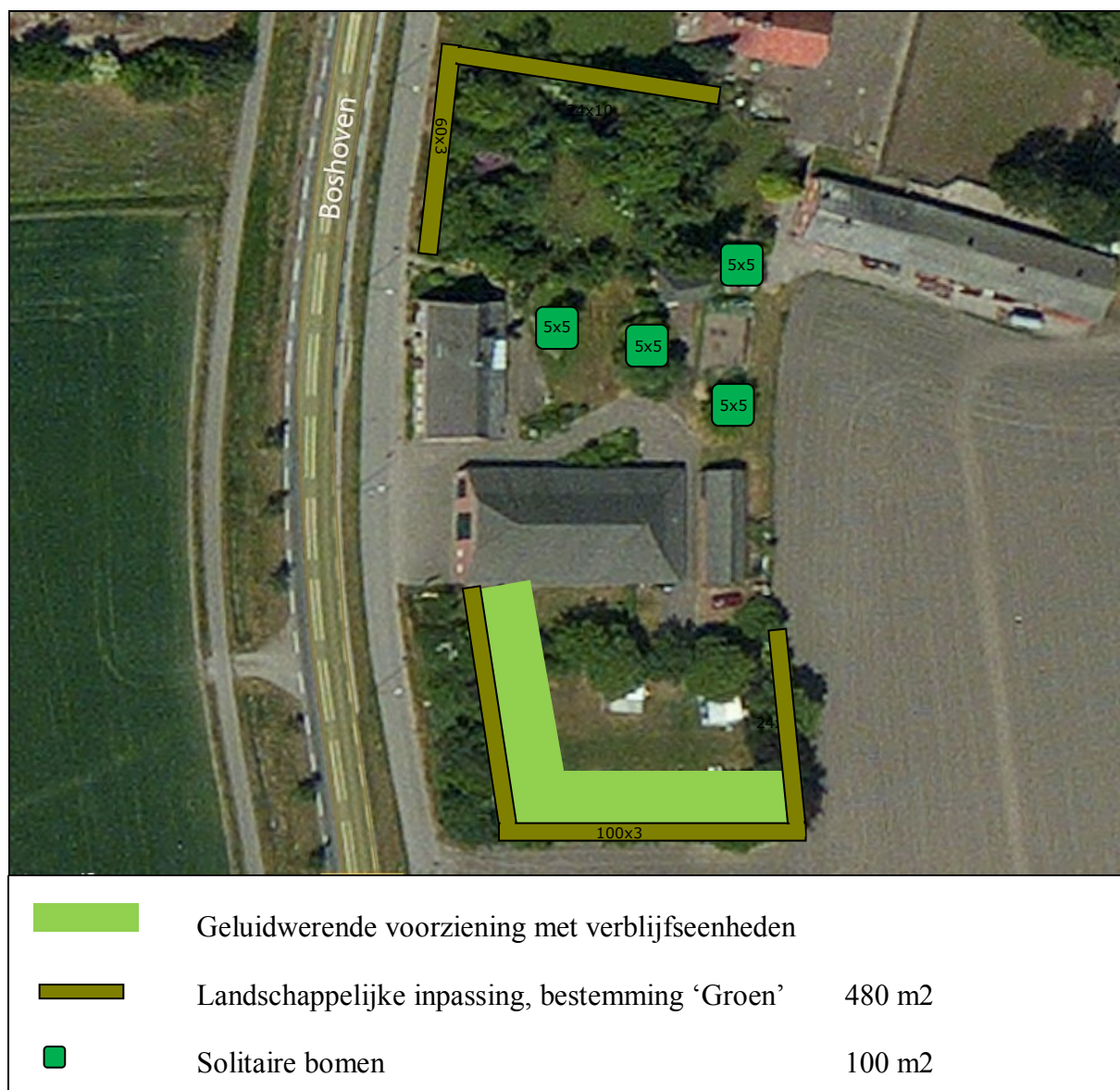
Het uitbreiden en wijzigen van de verblijfsrecreatieve activiteiten, waarbij nieuwe bebouwing wordt opgericht, wordt ingedeeld in categorie 3. Ontwikkelingen in categorie 3 betreffen ruimtelijke ontwikkelingen met over het algemeen een beduidende landschappelijke invloed.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 3 wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De exacte omvang van deze noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling berekend. Voor ieder type ruimtelijke ontwikkeling is een minimale basisinspanning vereist, die moet worden omgezet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om te komen tot een voor iedereen gelijke berekening tot kwaliteitsverbetering, is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg afgesproken dat bij uitbreiding van de bestemming 20% van de waardevermeerdering van de grond moet worden ingezet voor verbetering van het landschap. Voor het bepalen van de exacte omvang van de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling is in regioverband afgesproken om forfaitaire bedragen te hanteren.

Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij het opstellen van de zorgvuldige landschappelijke is een goede visueel-ruimtelijke inpassing van het plangebied, door de bebouwing deels aan het zicht te onttrekken en waar mogelijk in de omgeving op te nemen.

De landschappelijke inpassing vindt plaats aan de randen van het plangebied. De landschappelijke inpassing wordt eveneens bewerkstelligd door het bijzondere ontwerp van de nieuwe verblijfseenheden. Het erf heeft een kleinschalig karakter met groene aankleding. De landschappelijke inpassing heeft een oppervlakte van 580 m² en bestaat voor 480 m² uit een houtwal en voor 100 m² uit solitaire bomen. Een schematische weergave van de landschappelijke inpassing in de nieuwe situatie is weergegeven op afbeelding 1.



Afbeelding 1 Landschappelijke inpassing nieuwe situatie

De noordzijde van het plangebied bestaat uit volgroeide bomen met struweel. Aan de west- en zuidzijde is het plangebied van de provinciale weg afgeschermd door een geluidwerende

voorziening met natuurlijke uitstraling. De geluidwerende voorziening bestaat uit een aarden wal die is begroeid met een houtwal. Ter plaatse van de woning en vrijstaande schuur is de geluidwerende voorziening onderbroken, zodat de bestaande bebouwing met de karakteristiek van een boerenerf vanaf de openbare weg zichtbaar is. Zes nieuw te realiseren recreatiewoningen worden in de geluidwerende voorziening geïntegreerd, en gaan daardoor op in het landschap. De drie vrijstaande recreatiewoningen worden door de landschappelijke inpassing aan het zicht onttrokken. Het plangebied is aan de oostzijde ingepast door een houtwal en verspreid gelegen solitaire bomen, die doorzicht bieden naar het achter gelegen open landschap. Het eindbeeld dat met de inrichting en het beheer van de verschillende elementen wordt nagestreefd, is opgenomen in bijlage 1.

Het erf is door deze groene elementen op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast, zonder een ondoordringbare barrière op te werpen. De relatie tussen het plangebied en de omgeving wordt gehandhaafd en door de landschappelijke inpassing versterkt. De landschappelijke inpassing draagt bij aan een aantrekkelijk landschap en biedt winst voor de natuur. De beplanting biedt een voortplantingsplaats, foerageergebied, schuilgelegenheid en overwinteringsplek voor vogels, zoogdieren, amfibieën en insecten. De opgaande beplanting biedt beschutting tegen wind, regen en zon en vormt een foerageergebied voor vleermuizen.

Berekening kwaliteitsverbetering

Om te toetsen of voldaan wordt aan de eisen voor kwaliteitsverbetering van het landschap, is een berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering opgesteld. De berekende investering op basis van redelijkheid bedraagt € 6.767. De totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering bedragen € 8.117 en bestaan uit kosten voor aanleg en onderhoud van de houtwal en onderhoud van de solitaire bomen. Er is sprake van extra kwaliteitswinst met een berekende waarde van € 1.350. De berekening is opgenomen als bijlage 2. De kwaliteitsverbetering voldoet daarmee aan de basisinspanning op grond van de provinciale 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Waarborgen landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing wordt opgenomen op de verbeelding en in de planregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Op deze wijze is de realisatie van de goede landschappelijke inpassing gewaarborgd.

Bijlage 1: Inrichting en beheer

Houtwal

Eindbeeld

De houtwallen bestaan uit overwegend struiken en enkele doorgeschoten bomen. De breedte bedraagt minimaal 3 meter en de hoogte varieert van 2 tot 5 meter. De volgende soorten zijn aanwezig: meidoorn (20%), sleedoorn (20%), beuk (10%), wilde liguster (10%), hultst (10%), hondsroos (10%), vlier (10%) en krent (10%). Door de variatie aan soorten ontstaat een ondoordringbaar struweel dat jaarlijks rijk bloeit. De houtwal biedt voedsel en een nest- en schuilgelegenheid voor vogels. De houtwal levert in de zomer een hoog voedselaanbod aan insecten en vormt voor vleermuizen een foerageergebied.

Aanleg en aanplant

- Grondwerk geluidwerende voorziening, spitten plantstrook
- Aanplant dubbele rij in driehoekverband, afstand in rij en tussen rijen 1 meter
- Aanplant in minimale maat 60-80 cm

Beheer

- In jaar van aanplant indien nodig water geven
- Inboet 10%
- Maximaal 1 keer per jaar zijkanten snoeien
- Om de 2 tot 3 jaar stevig snoeien
- Eenmaal per 10-15 jaar gefaseerd afzetten beplanting
- Snoei- en zaagwerkzaamheden worden alleen verricht tussen 1 november en 15 maart

Solitaire bomen

Eindbeeld

Verspreid over het boerenerf staan vier volgroeide solitaire bomen. De bomen bieden voedsel en een nest- en schuilgelegenheid voor vogels. De bomen leveren in de zomer een hoog voedselaanbod aan insecten en vormen voor vleermuizen een foerageergebied.

Aanleg en aanplant

- Bestaande elementen

Beheer

- De bomen wordt minimaal 1 keer per 3 jaar gesnoeid
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet rond de voet van de stammen worden verwerkt
- Grondbewerking dient op een zodanig afstand van het element plaats te vinden dat geen schade aan het element wordt veroorzaakt
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat wordt voorkomen

Bijlage 2: Economische berekening kwaliteitsverbetering

Boshoven 29 Alphen

datum: 2 mei 2016

Waardevermeerdering

			ha	
Opp bestemmingsvlak bestaand			0,5352	
Opp bestemmingsvlak nieuw			0,5352	
Vergroting bouwvlak			0,0000	
	€ per ha		ha	
Waarde bestaand bestemmingsvlak	250.000 x	0,5352 =		133800
Waarde nieuw bestemmingsvlak	350.000 x	0,4773 =		167055
Waarde groenelementen	10.000 x	0,0580 =		580
Waardevermeerdering				€ 33.835,00

Investering

Investering op basis van redelijkheid	20% x	33835 =	€ 6.767,00	-->	€ 6.767,00
---------------------------------------	-------	---------	------------	-----	------------

A. Natuurlijke aankleding geluidwerende voorziening (480 m2)					
Plantmateriaal	m ²	st / m ²		aantal	
Struweel	480	2		500	
Kosten plantmateriaal	960 x	1,2 =		€ 1.152,00	--> € 1.152,00
	uren	€ / uur			
Grondwerk	12 x	70 =		€ 840,00	
Aanplant begroeiing	15 x	35 =		€ 525,00	--> € 1.365,00
	uren	€ / uur			
Kosten onderhoud gemiddeld per jr	10 x	35 =		€ 350,00	
	€	kap.factor			
Onderhoud gekap. met factor 10	350 x	10 =		€ 3.500,00	--> € 3.500,00
					€ 6.017,00

B. Solitaire bomen (100 m2)					
Bestaande elementen. Geen aanlegkosten					--> € 0,00
	uren	€ / uur			
Kosten onderhoud gemiddeld	6 x	35 =		€ 210,00	
	€	kap.factor			
Onderhoud gekap. met factor 10	210 x	10 =		€ 2.100,00	--> € 2.100,00
					€ 2.100,00

Totaal

Totale investeringskosten ten behoeve kwaliteitsverbetering

€ 8.117,00

Investering op basis van redelijkheid

€ 6.767,00

Extra kwaliteitswinst

€ 1.350,00