

Landschappelijke inpassing

Gilzeweg 30 - Chaam



Nieuwmoerseweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl

www.plangroen.nl

Colofon

Opdrachtgever

Schoenmakers Advies BV
Molenzicht 2
4881 BW Zundert

Datum

19 juli 2022

Contactpersoon

Martijn Aarts
info@plangroen.nl

PLANGroen

Nieuwmoersweg 3a
4885 KJ ACHTMAAL
info@plangroen.nl
www.plangroen.nl

Inhoud

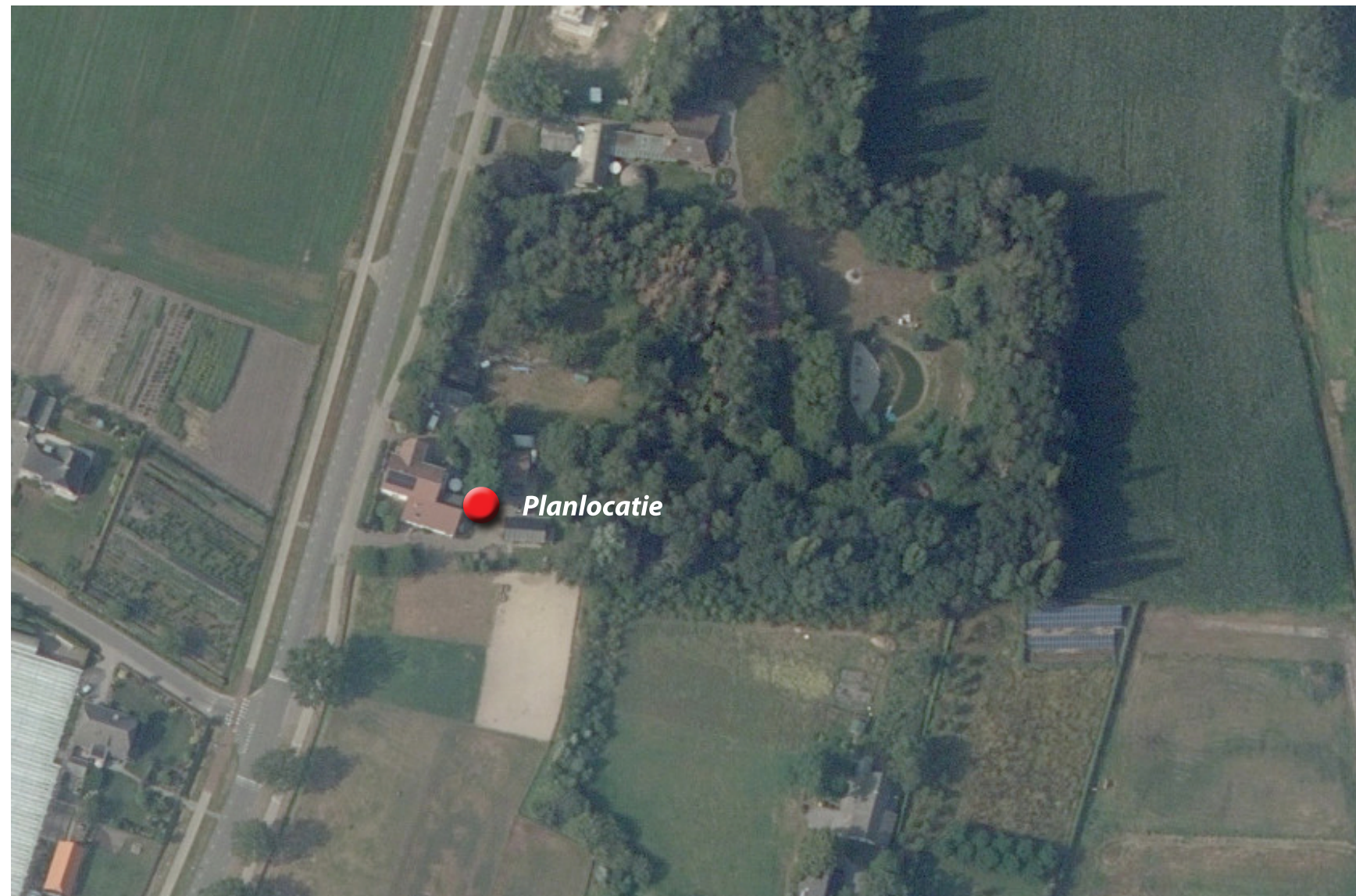
Inleiding	4
Beleidskader kwaliteitsverbetering van het landschap	5
Bestaande situatie	6
Landschappelijke inpassing	7-9
Beheer landschappelijke inpassing	10
Referentiebeelden	11
Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap	12

Inleiding

Het voornemen is om op de locatie Gilzeweg 30 de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en daarnaast onderbouwd hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd:

- Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Bestaande situatie
- Landschappelijke inpassing
- Beheer landschappelijke aanpassing
- Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap



Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar ‘Structuurvisie ruimtelijke ordening’ en de ‘Interim omgevingsverordening Noord-Brabant’ het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geïntroduceerd. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de ‘Interim omgevingsverordening Noord-Brabant’ bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimte gebruik (artikel 3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling’ opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie ‘Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant’. In deze notitie zijn drietal categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

Categorie 1

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

De voorgenomen wijzigingen op de planlocatie Gilzeweg 30 valt onder categorie 3.

Huidige analyse

Gebiedsbeschrijving:

De planlocatie ligt in het buitengebied aan de Gilzeweg ten noorden van de kern Chaam. Het buitengebied van Chaam bestaat hier voornamelijk uit bos en cultuurgronden met hier en daar wat landschapselementen. Die elementen bestaan uit kleine bosjes, bomenrijen, houtsingels en hagen. Ook uit de historische kaarten blijkt dat het landschap in de omgeving van het plangebied uit cultuurgronden met bomenrijen, houtsingels of hagen bestond.

Locatie beschrijving:

Het plangebied ligt in een gebied waar de cultuurgronden bestaan uit woon en agrarische percelen met summiere beplanting. De meeste beplanting is terug te vinden rondom de erven. Vrijstaande woningen en wisselen elkaar af, waarbij de erf- en bedrijfsbebouwing vaak geclusterd staat.



1925



1950



1985



2017

Landschappelijke inpassing

Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. Gemeente Alphen-Chaam heeft in zijn structuurvisie voor dit gebied landschapspakketten opgesteld, deze pakketten versterken het landschap.

Op planlocatie Gilzeweg 30:

De planlocatie is al dermate groen, dat toevoeging van nieuwe groen elementen een negatief effect hebben op de beeldkwaliteit van het landschap.

De planlocatie heeft al de volgende bestaande landschapselementen, ‘Knip-scheerheg’, ‘Klein Bosje’ en ‘Landschapsbomen in bomerij. Het ‘Klein Bosje is aan de achterzijde van het perceel aanwezig. De knip-scheerheg en landschapsbomen in bomerij staan aan de voor en zijkant van het huis. Deze bestaande elementen worden bestemd als groen-element en mogen als onderhoud meegenomen worden in de berekening kwaliteitsverbetering. De kwaliteitswinst die niet op het perceel gehaald wordt, stort de initiatiefnemer in het groenfonds.

Landschaps inventarisatie Gilzeweg 30



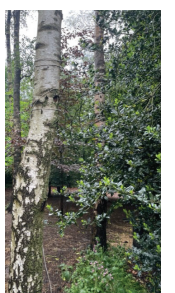
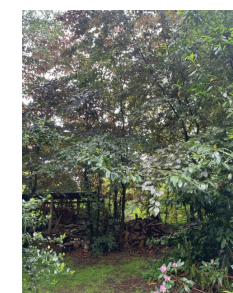
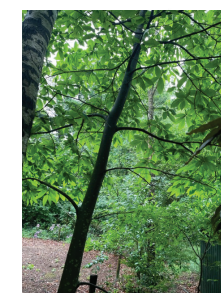
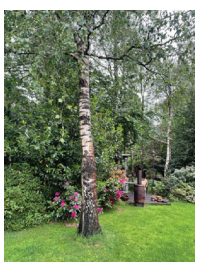
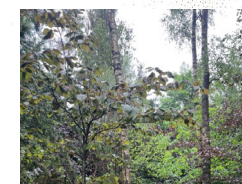
6 *Tilia cordata* - kleinbladige linde
met daaronder een
14 meter haag van *Fagus sylvatica* -



27 meter haag van *Fagus sylvatica*

Klein bosje bestaand uit de volgende inheemse soorten:

<i>Fraxinus excelsior</i> - Gewone es	5%
<i>Quercus robur</i> - Zomereik	15%
<i>Betula pendula</i> - Ruwe berk	30%
<i>Fagus sylvatica</i> - Gewone beuk	30%
<i>Salix alba</i> - Schietwilg	5%
<i>Sambucus nigra</i> - Gewone vlier	10%
<i>Castanea sativa</i> - Tamme kastanje	5%



Landschappelijke inpassing Gilzeweg 30



Beheerplan Landschappelijke inpassing

Beheerplan:

Het beheer van de landschappelijke elementen worden volgens de normen van het STILA Noord- Brabant uitgevoerd.
Hieronder wordt het streefbeeld en beheer per landschapelement toegelicht.

Klein bosje:

Minimaal één keer per twee jaar in de periode 1 november tot 15 maart wordt dit element onderhouden. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Het verwijderen van zaailingen, afleggers, worteluitlopers en ongewenste woekeraars.
- Begeleidingssnoei van bomen en heesters.
- Dunnen van het element ter bevordering van de groeiontwikkeling.

Knip- scheerhaag:

In de periode 1 juni tot en met 15 maart, wordt de knip-scheerhaag ieder jaar geschoren. Daarbij wordt gelet op de volgende punten:

- Strakke lijnen snoeien op gewenste hoogte en breedte van het element.
- Toppen om een dichte structuur van de haag te creëren.

Landschapsbomen in bomenrij:

Na het broedseizoen tussen 1 aug en 15 maart wordt dit element gesnoeid om de gewenste vorm te bereiken. Daarbij wordt gelet op de volgende punten.

- Het verwijderen van waterloten, zuigers, plakoksels en kruisende(schurende) takken.
- Begeleidingssnoei
- Kronen tot gewenste stamhoogte.

Foto's planlocatie



Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap

Elk landschapspakket heeft zijn eigen normbedrag voor het aanleggen en beheersbijdrage voor onderhoud van het landschapspakket.

Op de Locatie Gilzeweg 30 zijn drie landschapspakketten aanwezig. Daarbij staat wat het normbedrag per eenheid is, dat geeft de totale vergoeding van de aanleg. De beheersbijdrage per eenheid en het aantal, lengte of oppervlakte de totale vergoeding onderhoud. Deze twee bedragen plus de waardevermindering geeft de compensatie vergoeding totaal aan.

Zie tabel hieronder:

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap Gilzeweg 30 te Chaam					19-jul-22	
Waardeverandering	hoeveelheid	eenheid	€/m²		basisinspanning	
Bestaand						
Waarde niet-agrarisch bedrijf	978	m²	€	80,00	€	78.240,00
Waarde recreatiewoning	225	m²	€	40,00	€	9.000,00
Waarde argrarisch	155	m²	€	6,00	€	930,00
Waarde groen	800	m²	€	1,00	€	800,00
	2158	m²			€	88.970,00
Nieuw						
Waarde Wonen tot 500 m²	500	m²	€	250,00	€	125.000,00
Waarde Tuin 500 - 1000 m²	206	m²	€	175,00	€	36.050,00
Waarde argrarisch	51	m²	€	6,00	€	306,00
Waarde groen	1401	m²	€	1,00	€	1.401,00
	2158	m²			€	162.757,00
Waardevermeerdering					€	73.787,00
Minimale basisinspanning 20%					€	14.757,40
					=	€ 14.757,40 +

Aanleg Landschapspakketten	eenheid	aantal	vergoeding aanleg	Totale vergoeding	onderhoud	vergoeding onderhoud (6 jr)
L5: Klein bosje bestaand	are	8			€ 2,88 per are per jr	€ 138,24 € 138,24
L8B: Landschapsboom in bomenrij bestaand	st	6			€ 5,54 per bm per jr	€ 199,44 € 199,44
L7: Knip- scheerheg bestaand	m	41			€ 1,17 per mtr per jr	€ 284,31 € 284,31
Opstellen landschapsplan						€ 1.250,00
						€ 1.871,99 = € 1.871,99 -

Benodigde investering	€ 14.757,40
inverstering en waardedaling	€ 1.871,99 -
Te storten in het Groenfonds	€ 12.885,41