Landschappelijk inrichtingsplan voor de nieuw op te richten woning op perceel sectie B, 1030 aan de Hillsestraat te Babyloniënbroek

9 maart 2021

WERKEND LANDSCHAP

Datum:
9 maart 2021

Status:
Definitief

Opgesteld door:
Werkend Landschap

Contact:
Peter Hermens - peter@werkendlandschap.nl

© Niets uit deze opgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Werkend Landschap.

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om in de bebouwde kom van de kern Babyloniënbroek aan het bestaande bebouwingslint Hillsestraat een nieuwe energie-neutrale woning op te richten. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Aalburg, sectie B, nummer 1030.

Deze ontwikkeling vraagt om een waardige en landschappelijk passende integratie in het historische dorpslint. Hierbij dient een respectvolle omgang met nabijgelegen monumentale boerderijen en karakteristieke zichtlijnen centraal te staan.

Landschappelijk inrichtingsplan

Situering en beoogde kwaliteitsverbetering

De Hillsestraat dankt haar karakteristieke lintstructuur aan de manier waarop het broek werd ontgonnen. De ontginningsbasis volgt een natuurlijke waterloop in oost-westelijke richting met smalle oeverwallen. De dorpsweg (Hillsestraat en Broeksestraat) liep parallel aan de waterloop, met als gevolg de karakteristieke langerekte opzet van de nederzetting met een vanuit de waterloop opstrekkende verkaveling. Op een enkele uitzondering na (bij boerderijen en het Broeksehof) is er geen bebouwing achter het lint aanwezig. Dit zorgt voor het karakteristieke contrast tussen de besloten delen van het lint en het zeer open landschap in de omgeving. Zowel tussen de woningen door als op enkele open plekken is er vanaf de weg zicht op het open landschap.

De beoogde bebouwingslocatie sluit aan op het ritme van het bebouwingslint. Een vrijstaande woning is inpasbaar en sluit aan op het bestaande beeld, uitgaande van de volgende uitgangspunten:

- de vrijstaande woning betekent een voortzetting het bestaande dorpslint. Kwa plaatsing en oriëntatie is aansluiting gezocht bij de westelijke percelen van de lintstructuur zodat het ensemble van historische boerderijen op zichzelf blijft staan;
- het kavel zorgt voor een voortzetting van het lint tot aan de bestaande sloot en gaat daarbij niet voorbij deze natuurlijke grens;
- het arakteristieke contrast tussen besloten lint en zeer open buitengebied blijft behouden;
- Een lage strook van bloemrijk grasland zorgt voor de landschappelijke inpassing en draagt zorg voor behoud van de belangrijke zichtlijnen en doorkijken.

De landschapselementen worden toegevoegd in lijn met het regionale afsprakenkader over de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Planbeschrijving

De nieuwe woning sluit aan op de bestaande lintstructuur en laat tegelijkertijd ruimte voor een riante voortuin en achtertuin, passend bij de diepte van de andere tuinen aan de zuidzijde van het lint. De woning staat evenwijdig aan de weg. Op deze manier blijven de doorzichten naar het achterliggende gebied het beste behouden. Dit borgt ook de zichtrelaties tussen de drie monumentale boerderijen en het landschap. Aan de zuidwest-zijde van het perceel is een zone gereserveerd voor realisatie van een bijgebouw.

De siertuin aan de voorzijde van de woning is grotendeels omzoomd met een beukenhaag. Doordat deze voortuin aan de westzijde breder is dan aan de oostzijde, ontstaat in samenhang met het bebouwingsvlak een aansluiting van het bebouwingslint ten westen van het perceel. In deze voortuin is, net als bij de andere woningen aan het lint, ruimte voor opgaande beplanting. Dit, in tegenstelling tot de oostzijde en achterzijde van het perceel, waar laagblijvend bloemrijk grasland zorgt voor behoud van het zicht op het open buitengebied. Boven de bestaande duiker is een smalle inrit voorzien die het geheel ontsluit.

Situering hoofdgebouw
Zone voor oprichten bijgebouw
Inrit / terras
Siertuin
Beukenhaag
Gazon
Bloemrijk grasland
Solitaire boom (winterlinde, els, iep)

Referentiebeelden

Winterlinde

Fladderiep

Zwarte els

Gazon

Bloemrijke strook en sloot

Referentiebeeld woning

Beukenhaag

Referentiebeeld woning

Impressie siertuin

BIJLAGE 6B

Berekening landschappelijke kwaliteitsverbetering

Maart 2021

Buro Kours Adviesburo voor ruimtelijke ontwikkeling ☐ Tel 06 466 27 079 ☐
www.burokours.nl

Berekening kwaliteitsverbetering landschap

Ten behoeve van bestemmingsplan Kom Babyloniënbroek- herziening Hillsestraat ong. (naast 3) - 2020

Inleiding

Op basis van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord- Brabant dient een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De maatregelen dienen bij te dragen aan de gewenste ontwikkeling van het gebied zoals het versterken van de landschapsstructuur of de relatie stad-land. Over de te nemen maatregelen zijn voor de regio West- Brabant afspraken gemaakt (Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap 2014).

De Gemeente Altena heeft in 2019 de lokale uitwerking van de Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld met nadere regels over de landschappelijke inpassing. In dit regionale afsprakenkader wordt invulling gegeven aan de afspraken omtrent kwaliteitsverbetering uit de regio West- Brabant uit 2014. In onderliggende notitie is de financiële inspanningsverplichting onderbouwd en wordt weergegeven welke maatregelen worden genomen.

Financiële inspanningsverplichting

Als gevolg van de bestemmingswijziging wordt een onbebouwd agrarisch productieperceel buiten het bestaand stedelijk gebied en binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, omgezet in een woonperceel. Hiermee vindt er een waardevermeerdering van de grond plaats. Op basis van het regionaal afsprakenkader uit 2014 is hiermee sprake van een categorie 3 ontwikkeling. Op basis van de rood-met-groen koppeling dient een tegenprestatie van 20% van de bestemmingswinst, danwel een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigd, te worden geïnvesteerd (de basisinspanning).

Voor de berekening van de compensatieverplichting zijn in de gemeentelijke regeling uit 2019 forfaitaire bedragen opgenomen voor de grondwaarde van veel voorkomende bestemmingen. Op basis van deze regeling is voor de beoogde functiewijziging onderstaande waardeverandering van toepassing.

Bestemming	Oppervlakte (m2)	Grondwaarde bestaand (euro/ m2)	Totaal bestaand (euro)	Totaal nieuw (euro)
Agrarisch gebied	1.609	6,5	10.458,50	
Wonen	490	250,0		122.500,0
Tuin	568	70,0		39.760,0
Groen-Landschappelijke inpassing	551	3,5		1.928,5
Totaal			**10.458,50**	**164.188,5**

Als gevolg van de bestemmingswijziging is sprake van een waardevermeerdering van de grond met 153.730,00 euro. Ten behoeve van de ontwikkeling dient 30.746,00 euro (20%) te worden geïnvesteerd in kwaliteit-verbeterende maatregelen (landschapsstructuur en verbeteren relatie stad- land).

Maatregelen kwaliteitsverbetering

Op basis van de regionale afspraken kan kwaliteitsverbetering worden uitgevoerd door middel van investeringen die direct landschappelijke winst opleveren.

In september 2020 is door Werkend Landschap een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld voor de beoogde functiewijziging. De te vergoeden kosten bestaan uit plankosten, inrichtingskosten en kosten voor aanleg en onderhoud voor een periode van 10 jaar.

De kosten voor de aankoop van beplanting zijn gebaseerd op actuele kosten van kwekers van bomen en tuinplanten (feb 2021). Voor de berekening van de aanlegkosten en onderhoudskosten is uitgegaan van bijlage F van het Groen- Blauw Stimuleringskader (STIKA). Het uitgangspunt van de pakkettenbenadering is een reële vergoeding te bieden voor de kosten.

Aankoop beplanting (actuele prijzen):

Beschrijving	Aantal	Soort	Maat	Prijs per aantal	Totaal
Winterlinde	1 stuk	Tilia cordata	18 -20 cm stammaat	€250,00 per stuk	€ 250,00
Els	1 stuk	Acer campestre	18 -20 cm stammaat	€453,00 Per stuk	€ 453,00
Iep	1 stuk	Ulmus frontier	18-20 cm stammaat	€520,00 Per stuk	€ 520,00
Haagbeuk	300 stuks	Carpinus betulus	60- 80 cm stammaat	€5,50 Per stuk	€ 1.650,00
Totaal					**€ 2.873,00**

Kosten aanleg:

Beschrijving	Aantal	STIKA-vergoedingensystematiek (euro)	Totaal/ 10 jaar	Totaal
Plankosten				**€ 2.256,65**
Plankosten kwaliteitsverbetering			€ 2.256,65	
Landschapselementen aanleg				**€ 3.203,64**
Aanleg laanbomen	3 stuks	€ 64,90/ stuk	€ 194,70	
Aanleg haagbeuk	300 stuks	€ 10,00/ stuk	€3.000,00	
Bloemrijk grasland (inclusief aankoop zaadmengsel)	0,55 are	€ 16,25/ are	€ 8,94	

Kosten onderhoud:

Beschrijving	Eenheden	STIKA-vergoedingensystematiek	Totaal (10 jaar)
Landschapsboom L8C2	3 stuks	€ 5,54 boom/ jr.	€ 166,20
Knip- en scheerheg L7A	90m	€ 1,17 m/jr.	€ 1.053,00
Bloemrijk grasland R1	0,55 are	€ 8,42 are/ jr.	€ 46,31
Totaal			**€ 1.265,51**

Ten behoeve van de aanleg en instandhouding van landschappelijke elementen wordt een bedrag van € 9.598,80 geïnvesteerd.

Door de initiatiefnemer zal tevens een bedrag van € 21.147,20 worden gestort in het gemeentelijk fonds voor landschapsinvestering. Hiermee wordt voldaan aan de noodzakelijke investering in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse op basis van de Regeling Kwaliteitsverbetering van het Landschap Altena 2019.

Beheermaatregelen

In deze paragraaf worden de beheermaatregelen beschreven per beplantingstype.

Solitaire bomen

In de siertuin worden 3 solitaire bomen geplant. Winterlinde (Tilia cordata), Fladderiep (Ulmus Frontier) en Els (Acer campestre). Dit zijn streekeigen soorten die van oudsher voorkomen in het omringende landschap. De soorten behoeven in principe weinig onderhoud.

Beheer:
Periodiek (eens per 3 á 4 jaar) worden de bomen gesnoeid. Hierbij wordt dood hout verwijderd en wordt de groei begeleid.

Haagbeuk

De inheemse haagbeuk (Carpinus betulus) is weinig gevoelig voor aantasting door vraat. De zaadjes trekken koolmezen aan. De haagbeuk wordt in een dubbele rij aangeplant met een plantafstand van 30cm.

Beheer:
De toppen pas inkorten als de gewenste hoogte is bereikt. De zijkanten kort scheren zodat zich een volle haag vormt. Om de haagbeuk in vorm te houden wordt deze minimaal 1 maal per jaar geschoren.

Bloemrijk grasland

Bloemrijk grasland draagt behalve het behoud van landschappelijke zichtrelaties ook bij de versterking van onder meer de insectenpopulatie.

Beheer:
Grasland na gelang de opkomst ten minste 1x per jaar maaien (omstreeks augustus- september), nadat de meeste kruiden zaden hebben gevormd. Het maaisel direct afvoeren (verschralen). Het grasland niet bemesten. Indien nodig jaarlijks in het voorjaar mengsel bijzaaien (inharken).

Conclusie

Met de beoogde investeringen in de karakteristieke woning op een groen en open ingericht perceel, wordt het lint wat betreft beplanting en relatie stad-land, op een landschappelijk passende wijze afgerond. De noodzakelijke investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap (categorie 3) bedragen ruim €30.000.

Ten behoeve van de aanleg en instandhouding van landschappelijke elementen wordt een bedrag van € 9.598,80 geïnvesteerd. Door de initiatiefnemer zal tevens een bedrag van € 21.147,20 worden gestort in het gemeentelijk fonds voor landschapsinvestering. Lange termijn uitvoering en instandhouding wordt geborgd via de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Hiermee wordt voldaan aan de noodzakelijke investering in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse op basis van de Regeling Kwaliteitsverbetering van het Landschap Altena 2019.