

Onderwerp	Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering Broekdijk 60 te Hulten
Projectnummer	:00786/ 04047
Datum	:oktober 2021
Van	:RT, RvO, SvdS, TA

BLAD 1

Inleiding

Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Broekdijk 60 te Hulten. Op de locatie is een akkerbouw-bedrijf gevestigd maar dit is al enige tijd niet meer rendabel. Gezien de noodzakelijke investeringen en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden op de locatie biedt de voortzetting van het agrarisch bedrijf geen economisch perspectief. De initiatiefnemer heeft om deze reden in de bedrijfsbebouwing nieuwe bedrijfsactiviteiten ontplooid in de vorm van een dierenpension en caravanstalling. Deze zijn door de jaren heen gegroeid tot de hoofdfunctie van de locatie.

Om het bedrijf geheel op deze functies te richten heeft de initiatiefnemer uitbreidingsplannen voor het huidige dierenpension in de voormalige rundveestal. Het betreft de renovatie van de rundveestal ten behoeve van het dierenpension en het opschalen van de caravanstalling in de jongste bedrijfsloods. Door de ontwikkeling van deze bedrijfsactiviteiten wijzigt de hoofdfunctie van de locatie van agrarisch naar niet-agrarisch.

De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan, de locatie is namelijk bestemd voor agrarische doeleinden. De ontwikkeling van de functies op de locatie moeten daarom geborgd worden in een nieuw bestemmingsplan. Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze en Rijen heeft op 14 juni februari 2016 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Broekdijk 60.

Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend inpassingsplan noodzakelijk. Hierin worden inrichtingsmaatregelen voorgesteld opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Kenschets landschap

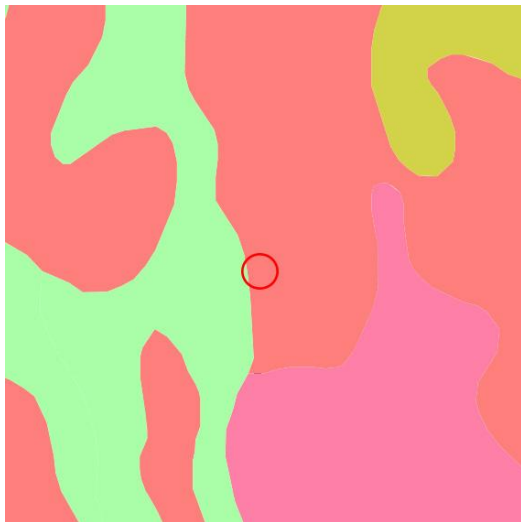
De locatie van het plangebied is van oudsher gelegen in het jonge heidelandschap. De straatnaam Broekdijk is af te leiden van het toponiem 'broek', wat staat voor moerassig gebied. In dit geval is dat te verklaren door de ligging op de overgang van een voormalige waterloop naar de hogere zandgronden, wat ook te zien is op de uitsnede van de geomorfologische- en bodemkaart. Ter plaatse van het plangebied bestaat de bodem uit leemarme en zwak lemig, fijn zandige veldpodzolgronden. Dit bodemtype is kenmerkend voor de jonge heideontginningen.

De rivier of beek in kwestie is in dit geval de 'Grootte Leij'. Dit is een klein riviertje die van zuid naar noord in de Donge overgaat. Ter plaatse van de overstromingsgebieden langs de loop heeft zich veen gevormd, dat door de jaren heen is ontgonnen. De heide (rood op de historische kaarten) werd vervolgens ontgonnen en maakte in de loop der jaar plaats voor productiebossen die voornamelijk uit naalddhout bestonden.

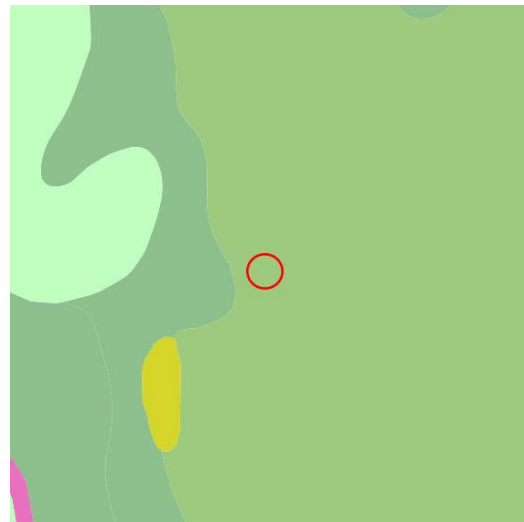
Door de ruilverkaveling en schaalvergroting eind jaren 50 is de maat van de percelen aanzienlijk groter geworden ten opzichte van vroegere tijden, wat goed te zien is op de historische kaarten

van verschillende perioden (1900 – 1950 – 2000). De productiebossen werden gekapt en rationeel ingerichte akkers en weides werden gebruikt voor het verbouwen van gewassen of als weiland.

In het huidige landschap wordt de omgeving van het plangebied voornamelijk gekenmerkt door de eerder aangehaalde grootschaligheid en openheid van weides en akkers. De wegen zijn aangezet met laanbomen en hier en daar zijn er nog bosfragmenten zichtbaar in het landschap. In de loop van de jaren is de kenmerkende openheid van het landschap deels verdwenen door uitbreiding van de stadsrand van Gilze en van Tilburg-Reeshof.



Uitsnede bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst 1977)



Uitsnede geomorfologische kaart



Situatie rond 1850 (bron: Toporijdreis.nl)



Situatie rond 1900 (bron: Toporijdreis.nl)



Situatie rond 1950 (bron: Toporijdreis.nl)



Situatie rond 2000

(bron: Toporijdreis.nl)

Huidige situatie plangebied

De planlocatie aan de Broekdijk 60 heeft een oppervlakte van 13.805 m² en bestaat uit een voormalig agrarisch erf met bedrijfswoning, bijhorende bijgebouwen en opgaand groen. De bedrijfsbebouwing bestaat uit de oude rundveestal (bouwjaar 1968, oppervlakte ca. 1.074m²) en een bedrijfsloods (bouwjaar 2011, oppervlakte ca. 982m²). Daarnaast zijn er nog enkele bouwwerken aanwezig zoals een hooimijt, mestsilo en keerwanden. De mestsilo is niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en zal worden geamoveerd. Het plangebied is aan de oost- en noordzijde groen ingekaderd door heesters en bomen. In de huidige situatie is naast de rijbak circa 4.497m² verhard oppervlak (incl. bebouwing) aanwezig.

Het huidige groen is voornamelijk aan de randen van het erf gesitueerd. Het groen bestaat aan de zuid en westkant van het plangebied voornamelijk uit geschoren coniferen als sierbeplanting. De staat van deze coniferen is matig. Ten oosten en zuiden bestaat het groen voornamelijk uit inheemse heesters en bomen zoals Eik, Esdoorn en Berk in de vorm van een houtsingel (zuid) en losse bomen (oost). Ten noorden van het plangebied staat een aanplant van nog relatief kleine heesters waaronder Beuk en recent aangeplante fruitbomen.



Globale ligging plangebied (rood kader).



Erfbeplanting aan de straatzijde



De hooimijt tussen de 2 stallen



Sierbeplanting aan de straatkant van het plangebied



Bomen rondom mestopslag



Nieuw aangeplante fruitbomen aan noordzijde plangebied



Doorzicht naar omgeving langs zuidelijke houtsingel

Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

- Aanplant lage haag aan de westzijde;
- Aanplant enkele solitaire boom aan noordoostzijde plangebied;
- Aanplant struweel/ aanvullen bestaande bosschage;
- Verwijderen exoten;
- Verwijderen van verharding;



Figuur 1 Inrichtingstekening landschappelijke inpassing (zie bijlage voor ontwerp op schaal)

Inrichtingsmaatregelen

Aanplant lage haag aan de westzijde

Aan de westzijde (straatzijde) van het terrein wordt voorgesteld om een lage haag aan te planten die het zicht op de voorgevel van de stal breekt en een uniform straatbeeld verzorgd. Er wordt gekozen voor inheemse beplanting, Beuk zou in dit geval een goede keuze zijn. Deze haag krijgt een maximale hoogte van 1,20 meter. Aan de straatzijde worden tevens twee bomen toegevoegd om de bestaande rij af te maken tot aan de inrit.

Aanplant lage haag met bomenrij aan noordoostzijde plangebied

Langs de oostgrens van het plangebied zijn enkele solitaire bomen voorgesteld om de overgang naar het aangrenzende agrarische perceel te vormen. Deze vervangt de huidige keerwand, die zorgt voor een stenige uitstraling. Door nagenoeg geen hoog opgaande beplanting te gebruiken is het mogelijk doorzicht naar het achterland te behouden en diepte te creëren binnen de inrichting van het terrein. De Beuk of Eik (hoog opgekroond) is uitermate geschikt in deze situatie omdat het van oudsher beeldbepalende bomen waren in deze streek.

Aanplant struweel (houtsingel)

Ten zuiden van het plangebied wordt voorgesteld de bestaande houtsingel te versterken met nieuwe aanplant. Door een strook van 7 meter toe te voegen aan de bestaande beplanting en deze door te trekken naar de oostzijde, alsook de noordzijde van een gelijke maatregel te voorzien, ontstaat er een robuuste inpassing van het terrein. Op deze manier wordt de uitloopweide voor de honden en opstallen afgeschermd. Tevens hebben deze houtsingels een multifunctionele waarde; het is een biotoop voor tal van vogels en insecten, het fungeert als windscherm en als geluidsbreker en benadrukt het zicht vanaf de weg naar het open gebied.

Verwijderen exoten

Enkele bomen en uitheemse coniferen aan de straatkant van het perceel zullen worden geïmmoviseerd wat zal bijdragen aan de beeldkwaliteit van het perceel. Deze worden vervangen door de lage haag (zie eerste punt).

Verwijderen van verharding

Aan de achterzijde van de meest noordelijke stal wordt voorgesteld om de bestaande verharding te verwijderen. Het verwijderen van de verharding leidt tot een meer compact erf en levert daarnaast een bijdrage aan de ecologische situatie.

Kwaliteitsverbetering

In artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening wordt een verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht. Bij de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Opgave

De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de interim omgevingsverordening worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap -1' en de aanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – 11', 'ihcs – 1' en 'overig – agrarisch balansgebied' opgenomen. Voorgesteld wordt de bestemming te wijzigen naar 'niet agrarisch bedrijf'. Dit bestemmingsvlak mag daarvoor maximaal 5.000 m² groot zijn.

Deze bestemmingswinst ontstaat als gevolg van de volgende bestemmingswijziging:

- 'Agrarisch' met bouwvlak – Landschap 1' naar 'Bedrijf – bebouwd);
- 'Agrarisch' met bouwvlak – Landschap 1' naar 'Bedrijf - onbebouwd;
- 'Agrarisch' met bouwvlak – Landschap 1' naar 'Groen- landschappelijke inpassing;

De omvang van de bestemmingswinst wordt berekend door de huidige en toekomstige waarde van de gronden met elkaar te vergelijken op basis van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR). De gemeente Gilze en Rijen heeft geen vastgestelde normbedragen voor de berekening van de kwaliteitsverbetering. Voorgesteld wordt de volgende bedragen te hanteren:

o Bedrijf (bebouwd)	€ 90
o Bedrijf (onbebouwd)	€ 45
o Groen – landschappelijke inpassing	€ 1
o Agrarisch grond	€ 7,50

Om in de benodigde kwaliteitsverbetering te voorzien is een tegenprestatie in de vorm van landschapsontwikkeling noodzakelijk. Hierbij zijn de plan- en uitvoeringskosten meegenomen conform de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (10%). Voor dit initiatief komt de opgave voor de kwaliteitsverbetering ten gevolge van de bestemmingswijziging uit op **€ 43.460,40,-** (zie tabel hierna voor de berekening).

Om inzicht te geven in de vereiste tegenprestatie is in onderstaande tabel een overzicht samengesteld van de voorziene kosten voor realisatie, beheer (voor een periode van 6 jaar) (op basis van Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (STILA)).

Met de voorgestelde maatregelen voorziet het plan in **€ 43.481,5** aan kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Huidige situatie			
Bestemming	Waarde per m ²	Oppervlakte in m ²	Waarde
Agrarisch bouwvlak	€ 25,-	10.036	€ 250.900,-
Agrarisch grond	€ 7,50,-	3.769	€ 28.267,50,-
Totaal		13.805	€ 279.167,50,-

Toekomstige situatie			
Bestemming	Waarde per m ²	Oppervlakte in m ²	Waarde
Bedrijf (bebouwd)	€ 90,-	2.267	€ 204.030,-
Bedrijf (onbebouwd)	€ 45,-	6.038	€ 271.710,-
Groen – landschappelijke inpassing	€ 1,-	3.157	€ 3.157,-
Agrarisch grond	€ 7,50,-	2.343	€ 17.572,50,-
Totaal		13.805	€ 496.469,50,-

Waardevermeerdering (toekomstige waarde - huidige waarde)		€ 217.302,-
Kwaliteitsverbetering (20% * waardevermeerdering)		€ 43.460,40,-

Kwaliteitsverbeterende maatregelen	Vergoeding per m ²	Oppervlakte in m ²	Investering
Sloop bebouwing	€ 25,00	198	€ 4.950,-
Verwijderen kelderruimte	€ 5,50	566	€ 3.113,-
Verwijderen bestrating	€ 5,50	174	€ 957,-
Verwijderen uitheemse beplanting	€ 3,00	103	€ 309,-
Verwijderen asbestplaten	€ 25,00	982	€ 24.550,-
Plan- en uitvoeringskosten (10% van aanleg en beheer)			€ 871,32,-
Sub totaal			€ 34.768,32,-

Aanleg	Investering per m ²	Oppervlakte in m ²	Vergoeding	Opmerking
Struweel	€ 1,85 p/st.	2.166	€ 4.007,10,-	1 st./p/m ²
Scheerhagen	€ 1,85 p/st.	124	€ 917,60,-	4 st.p/m ¹
Solitaire bomen	€ 76,77 p/st.	8 st.	€ 614,16,-	
Sub totaal			€ 5.538,86,-	

Beheer*	Investering per m ²	Oppervlakte in m ²	Vergoeding	Opmerking
Struweel	€ 1,08 p/m ² /p/jr.	2.166	€ 2.339,28,-	Een eerste onderhoudsbeurt na 5 jaar.
Scheerhagen	€ 0,96 p/m ¹ /p/jr.	124	€ 714,24,-	
Solitaire bomen	€ 15,10 p/st/p/jr.	8 st.	€ 120,80,-	Een eerste onderhoudsbeurt na 5 jaar.
Sub totaal			€ 3.174,32,-	

*Voor een periode van 6 jaar

Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband opgenomen.

Inrichtings- element	Omvang	Voorgesteld sortiment	Verband
Struweel	2.166 m ²	• 15% Rhamnus frangula (Sporkehout) • 15% Viburnum opulus (Gelderse roos) • 5% Prunus spinosa (Sleedoorn) • 5% Rosa canina (Hondsroos) • 10% Prunus padus (Gewone vogelkers) • 10% Corylus avellana (Hazelaar) • 10% Amelanchier lamarckii (Amerikaans krentenboompje) • 10% Cornus sanguinea (Rode kornoelje) • 10% Acer campestre (Spaanse aak) • 10% Sorbus aucuparia (Wilde lijsterbes)	1 st. p/m ² Aanplant met 2-en/of 3-jarig inheems bosplant-soen.
Knip/scheer- hagen	124 m ¹	• Fagus sylvatica 100% of • Carpinus betulus 100% Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoopte: 1,20 m.	Plantver- band: 4st. per m1
Solitaire bomen	8 stuks	• Fagus sylvatica 100% of • Quercus robur100% Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoopte: 15 – 20 m	Plantver- band: zie ontwerpte- kening.
Bloem- en kruidenrijk graslandx	2.956 m ²	Spontane ontwikkeling, eerste 5 jaar maaien en afvoeren om verschraling te bewerkstelligen.	