

LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING

KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP



HEISTRAAT 18, OOSTEIND

COLOFON

HEISTRAAT 18, OOSTEIND

Landschapsinvesteringsregeling: kwaliteitsverbetering van het landschap

Oosterhout, 21 april 2021

IND01-0456516-01C



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125

Postbus 40

4900 AA Oosterhout

+31 (0) 162 487 500

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21

Postbus 959

6200 AZ Maastricht

+31 (0) 43 325 32 23

info@croonenburo5.com

www.croonenburo5.com

OPGESTELD

Opsteller:

EvT

GOEDKEURING EN VRIJGAVE

Projectleider:

MS

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 KWALITEITSVERBETERING	5
1.2 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
3. KWALITEITSINVESTERING	9
3.1 TOELICHTING OP ONTWERP	9
3.2 INVESTERING	11



INLEIDING

1.1 KWALITEITSVERBETERING

Kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het stedelijk gebied, zoals begrensd in de Interim omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. 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 wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen van ontginningsstructuren, de sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied, de realisatie van nieuwe natuur draagt ook bij aan de kwaliteit van het landschap.

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 en duurzaamheid.

1.2 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING

De gemeente Oosterhout volgt het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' (vastgesteld in het RRO West-Brabant 18 december 2014) waarin de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling zijn vastgelegd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de vigerende bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en valt daarmee binnen categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

De investering wordt bepaald door de waardeinstijging van het plangebied, als gevolg van de planologische wijziging. Een percentage van tenminste 20% van de waardeinstijging dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

BEREKENING BENODIGDE KWALITEITSINVESTERING

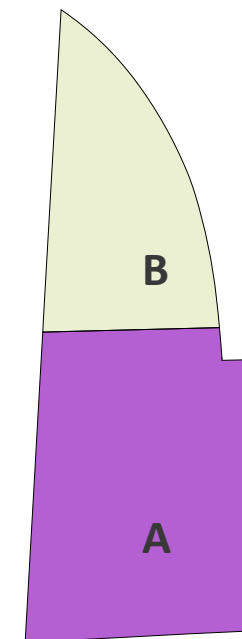
Bestaande situatie		Waarde [m²]		Waarde (€)
A	Bedrijf - Semi Agrarisch	€ 60,00 per m²	6.085	€ 365.100,00
B	Agrarisch	€ 7,00 per m²	3.545	€ 24.815,00
Totaal			9.630	€ 389.915,00

Toekomstige situatie		Waarde [m²]		Waarde (€)
A	Bedrijf - Semi Agrarisch	€ 60,00 per m²	8.542	€ 512.520,00
B	Groen <i>Gronden t.b.v. landschappelijke inpassing</i>	€ 1,00 per m²	1.088	€ 1.088,00
Totaal			9.630	€ 513.608,00

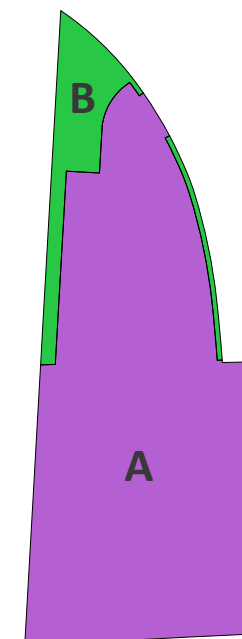
Kwaliteitsinvestering	Waardeontwikkeling
- Toekomstige situatie	€ 513.608,00
- Bestaande situatie	€ 389.915,00
- Totaal grondwaardevermeerdering	€ 123.693,00

Basisinspanning (20%)	€ 24.738,60
-----------------------	--------------------

Berekening grondwaardevermeerdering



Bestaande situatie - plangebied



Toekomstige situatie - plangebied

PLANBESCHRIJVING

Het loonbedrijf aan de Heistraat 18 in Oosteind is rond 1960 ontstaan op deze locatie. het familiebedrijf is sinds die tijd gegroeid tot het bedrijf dat het vandaag de dag is. Op het bedrijfsperceel staan op dit moment drie grote loodsen (met een oppervlakte van ca. 1.763m²) en twee bedrijfswoningen. Om de steeds groter wordende machines een plek te kunnen geven op het perceel is uitbreiding van de bedrijfsgebouwen nodig. Daarmee kan al het materiaal van het bedrijf op één plek centraal (overdekt) gestald worden. Op een nieuwe bouwkaavel wordt een loods gebouwd met een omvang van ca. 1.100 m².

Door de komst van de nieuwe N629 ontstaat er een nieuwe indeling van het gebied rondom het bedrijf. De provinciale weg komt aan de westkant van het bedrijf en krijgt een aansluiting vlak bij het loonbedrijf. Daardoor ontstaat een nieuwe kavel waarop een nieuwe loods gebouwd wordt.

Het bestaande perceel met de bestemming 'Bedrijf - Semi Agrarisch' wordt uitgebreid van 6.085 m² naar 8.542 m². De randen van de uitbreiding worden landschappelijk ingepast. Deze zone wordt bestemd als 'Groen' met de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' en geborgd in de regels van het bestemmingsplan met een voorwaardelijke verplichting. De landschappelijke inpassing heeft een oppervlakte van 1.088 m².

Minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering moet geïnvesteerd worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De totale benodigde investering bedraagt hiermee:
€ 24.738,60



- Legenda**
- Plangebied
 - Landschappelijke inpassing en waterberging: 1.088 m²
 - Verharding en parkeren: 1.691 m²
 - Nieuwe loods 1.100 m²
 - Bosplantsoen 521 m²
3 planrijen - middelste rij boomvormer
 - Bomen, maat 16-18
 - Gemengde haag 134 str. mtr.
 - Wadi - capaciteit ca. 190 m³ (talud 1:2, diepte 0.6 m)

Landschappelijke inpassing
Heistraat 18
Oosteind
Gemeente Oosterhout

project: TEK01-0456516-01C
datum: 12 april 2021
schaal: 1:1000
formaat: A4

KWALITEITSINVESTERING

3.1 TOELICHTING OP ONTWERP

Haag met boomvormers

De randen grenzend aan de N629 worden ingepast met een haag met boomvormers. Hiermee wordt de representatieve zone van het bedrijf landschappelijk ingepast en wordt de overgang van de N629 naar het bedrijf verzacht. Voor de haag wordt gebruikt gemaakt van *Fagus sylvatica* (beuk), plantmaat 80/100, 6 stuks per meter, 2 plantrijen. Voor de bomen wordt voorgesteld om gebruik te maken van verschillende soorten om zo een divers beeld te creëren. Er kan hierbij gebruik worden gemaakt van:

Tilia platyphyllos - Zomerlinde

Tilia cordata - Winterlinde

Carpinus betulus - Haagbeuk

Groenzone westzijde

De westzijde van het perceel wordt ingepast met een groenzone bestaande uit bosplantsoen. Voor het bosplantsoen wordt uitgegaan van plantmaat 80-100. De strook is 5 meter breed en bestaat uit 3 plantrijen. De boomvormers wordt aangeplant in de middelste rij. De plantafstand bedraagt 1.5 meter in de rij en 1 meter tussen de rijen. Vanwege de beperkte ruimte wordt er gebruik gemaakt van zuilvormige bomen in de middelste plantrij, h.o.h. 10 meter, plantmaat 16-18.

Bomen

Acer campestre 'Fastigiatum' - Veldesdoorn (zuilvormig)

Ulmus 'Columella' - iep (zuilvormig)

Bosplantsoen

Rhamnus frangula – Sporkehout

Corylus avellana – Hazelaar

Crataegus monogyna – Éénstijlige meidoorn

Rosa canina – Hondсроos

Euonymus europaeus – Kardinaalsmuts

Virburnum opulus - Gelderse roos

Wadi

In de westelijke punt wordt ook ruimte gemaakt om water te kunnen bergen afkomstig van het verhard oppervlak van de bebouwing en de verharding. De wadi heeft een maximale bergingscapaciteit van 190 m³ en voldoet hiermee aan de benodigde waterberging door de toename van verharding (ca. 175 m³)

De realisatie en instandhouding is geborgd via toekenning van de aanduiding 'waterberging' (wb), binnen de bestemming groen, en een voorwaardelijke bepaling in de planregels.

(INRICHTINGS) MAATREGELEN			REALISATIEKOSTEN		ONDERHOUDSKOSTEN (10 JAAR)		
Landschapselement	m³/str.mtr	Aantal	Normkosten	Kosten totaal	Normkosten beheer		Kosten beheer
1 Knip- en scheerheg <i>plantmaat: 80/100</i> <i>6 stuks per meter, 2 plantrijen</i>	134 str. mtr	1608	€ 6,00 per stuk	€ 9.648,00	€ 1,17	per meter per jaar	€ 1.567,80
2 Bomen <i>plantmaat: 16-18</i>	-	29	€ 157,50 per boom	€ 4.567,50	€ 5,54	per boom per jaar	€ 1.606,60
3 Bosplantsoen <i>plantmaat: 80/100</i> <i>plantafstand: 1.5 X 1.5 m</i>	-	347	€ 1,58 per stuk 521 m²	€ 548,79	€ 0,12	per m² per jaar	€ 463,60
4 Wadi	190	-	€ 5,40 per m³	€ 1.026,00	€ 100,00	per jaar	€ 1.000,00
TOTAAL				€ 15.790,29	€ 4.638,00		

OVERIGE KOSTEN

Algemeen		Kosten totaal
Plankosten	20% van de realisatiekosten	€ 3.158,06

Totaal (realisatiekosten + onderhoudskosten + plankosten)	€ 23.586,34
--	--------------------

3.2 INVESTERING

Voor het berekenen van de verschillende landschapselementen is zoveel mogelijk aangesloten bij de normbedragen uit het Groenblauw stimuleringskader (STIKA). Voor de hagen en bomen is afgeweken van deze normbedragen, omdat er voor grotere plantmaten is gekozen. Hiermee wordt er eerder een fraai eindbeeld bereikt. Investeren in het onderhoud van de verschillende (landschaps) elementen (voor 10 jaar berekend) maakt ook onderdeel uit van de raming.

In totaal wordt er € 23.586,34 geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. De benodigde investering bedraagt € 24.738,60. Het overige bedrag, € 1.152,26, zal worden geïnvesteerd in het gemeentelijk groenfonds. Dit wordt geborgd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.



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