



BTL

Landschapsplan

Heimolendreef 32 te Rucphen

Inhoud

Inleiding

Beleidskader Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bestaande situatie

Verantwoording Kwaliteitsverbetering van het landschap

Nieuwe situatie

Berekening Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Bijlage

Inleiding

Het voornemen is om op de locatie Heimolendreef 32 te Rucphen een aantal veranderingen toe te passen wat betreft het Bestemmingsplan.

Daarnaast zijn er plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals het realiseren van een nieuw woonhuis en een schuur.

In het voorliggend plan is de landschappelijke inpassing voor de ontwikkeling opgenomen en hierin wordt deze onderbouwd zodanig dat deze ontwikkelingen zich verhouden tot de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant.

Beleidskader kwaliteitsverbetering van het Landschap

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 de 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 beoogde ontwikkeling op de locatie Heimolendreef 32 valt onder categorie 3. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt berekend op basis van de bestemmingswinst. Eventuele compensaties ten op zichte van de bestemmingswinst zullen worden verduidelijkt bij de verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bestaande situatie

De huidige bestemming van de locatie aan de Heimolendreef 32 is volledig agrarisch. Met een agrarisch bouwblok.

Het Noorden

Uit de landschappelijke ontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Rucphen blijkt dat de locatie Heimolendreef 32 in het deelgebied Het Noorden ligt. Het gedeelte ten westen van de Rucphenseweg in het deelgebied wordt beschouwd, gelet op de structuurvisie van de gemeente Rucphen als besloten. Hiermee wordt aangesloten bij de wens van de gemeente Rucphen om het aanwezige kleinschalige landschap te versterken en verder uit te bouwen. Dit landschap dient als verbinding tussen de Rucphense bossen en de bosgebieden rondom Bosschenhoofd.

Karakteristiek

Deelgebied Het Noorden bevindt zich grofweg tussen de noordkant van de Rucphense Bossen, de snelweg, en de kernen. Het is een gevarieerd gebied dat bestaat uit oude en jonge besloten zandontginningen met een geaccidenteerde ondergrond en een gemengde waterhuishouding. Het gebied is relatief open, maar is wel doorsneden met historische boskavels en houtwallen. Deze groene elementen maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en drukken een duidelijk stempel op de uitstraling van het gebied. Het Noordoostelijke deel is opener van karakter. Ondanks de aanwezigheid van de snelweg is er nauwelijks sprake van grootschalige bedrijvigheid die zich meestal op dit soort locaties ontwikkelt. Daarmee vormt de gemeente Rucphen een groene tegenhanger van verstedelijkende snelwegzones bij Roosendaal en Etten-Leur. Ook in dit landschap zijn sporen te vinden van de turfwinninggeschiedenis in de vorm van de Rucphense Vaart – Vlettevaart, en de Zwarte Sloot. Een ander opvallend cultuurhistorisch element is de industrie- en poldermolen uit 1844 met een nabijgelegen houtwal.

De agrarische sector is voornamelijk een belangrijke drager van het landschap, in het gebied is melkveehouderij, tuinbouw en intensieve veehouderij aanwezig. Ook liggen er kassen. De bebouwing ligt verspreid in het landschap.

Opgaven voor het landschap

Het Noorden is een gebied dat zich kenmerkt door een grote landschappelijke verscheidenheid, en een veelheid aan functies, potenties en belangen. De houtwallen en boskavels zijn aangewezen als natuurgebied en maken onderdeel uit van de EHS. Verder zijn ze beschermd in het kader van de Verordening Waterhuishouding, omdat grote delen van het gebied fungeren als infiltratiegebied. De Zwarte Sloot is aangewezen als natte ecologische verbindingzone. In het noordoosten zijn gebieden aangewezen als struweelvogelgebied en als natuurontwikkelingsgebied. In het zuidwesten bevindt zich een gebied met de aanduiding extensivering melkveehouderij, de rest is verwevingsgebied. Dit betekent dat er nog steeds ruimte is voor een scala aan agrarische functies, mits deze geen belemmering zijn voor andere functies, zoals natuur. Het gebied rond de Posthoorn is aangewezen als zoeklocatie voor de ontwikkeling van een 'recreatieve poort'. Een belangrijke wens is het creëren van een sterke landschappelijke drager, die voldoende tegenwicht weet te bieden tegen de oprukkende verstedelijkingsverschijnselen langs de snelweg. In de Structuurvisie + is dit gedaan door het aanwijzen van een te ontwikkelen landgoederenzone.

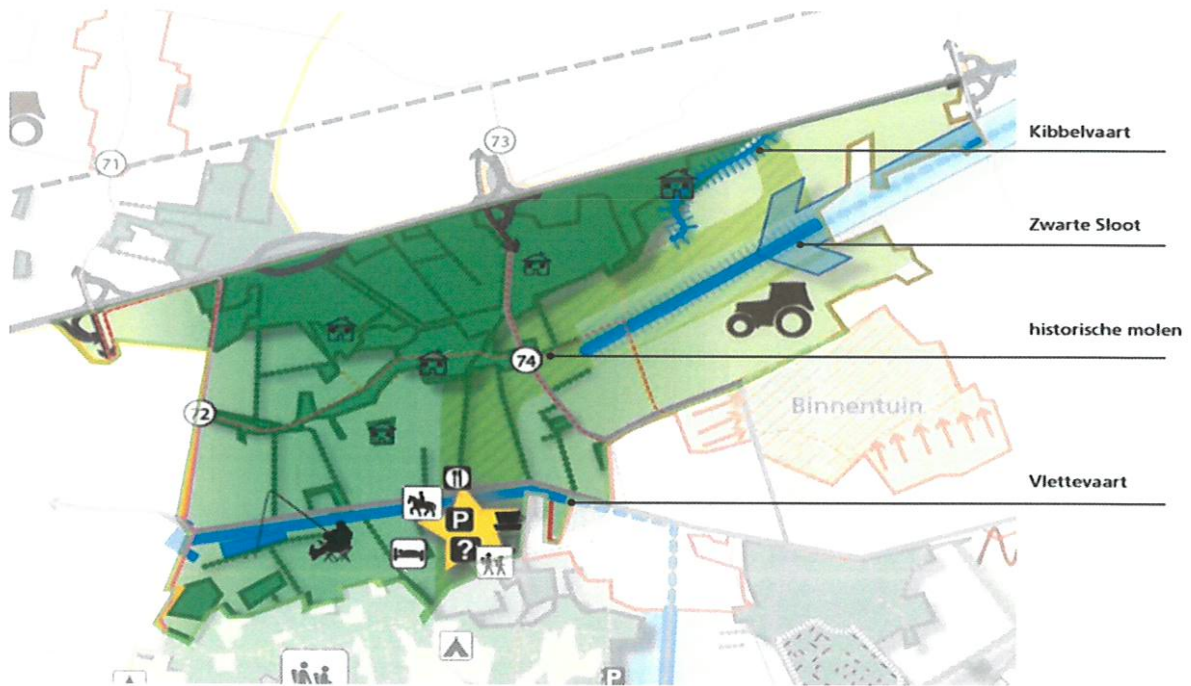
Visie

Deelgebied Het Noorden is een gebied met veel potenties, waar een ambitieus programma voor voorligt. Er zijn veel landschappelijke waarden aanwezig, die ondanks de aanduiding als verwevingsgebied (Reconstructieplan) weinig ruimte overlaat voor sterke agrarische functies. Ook de goede infiltratiecapaciteit van de ondergrond van dit deelgebied moet in acht genomen worden om verdroging van het landschap tegen te gaan. Robuuste landschappelijke dragers zijn nodig om de oprukkende verstedelijking langs de snelweg tegen te gaan. In combinatie met het kleinschalige landschap en de aanwezigheid van de robuuste ecologische verbindingzones, is het versterken van het groene karakter naar een volwaardig groengebied een logische keuze. Nieuwe landgoederen zouden een goede economische drager kunnen zijn voor deze ontwikkeling.

De noord-zuid gerichte robuuste ecologische verbindingzone verbindt de Rucphense Bossen met het bosgebied bij Bosschenhoofd. Het Noorden moet zich wel blijven onderscheiden van de bossen zelf om een zo groot mogelijke variatie in leef- en foerageermilieus te kunnen generen, bijvoorbeeld voor struweelvogels. Daarom is het beeld van Het Noorden meer dat van een kleinschalig en gevarieerd landschap, dan van een bos. Het herstellen van de Kibbelvaart in het noordoostelijke deel speelt hier een rol bij. Een andere sterke functie die kan bijdragen aan en ook kan profiteren van het groener maken van dit deelgebied is recreatie. Een van de projecten waar recreatie een (nieuwe) rol in kan spelen is het in ere herstellen van de turfvaarten.

In het deelgebied is verder een specifiek projectlocatiegebied aangewezen voor de clustering van recreatieve activiteiten en een zogenoemde recreatieve poort. Deze recreatieve poort is het informatie- en vertrekpunt voor recreatieve routes. Hier kunnen mensen hun auto parkeren, en kunnen bijvoorbeeld fietsen gehuurd worden om het buitengebied in te trekken. Het grootschalige gebied in het noordoosten biedt goede kansen voor de landbouw, mits deze geen problemen opleveren voor de nabijgelegen kernendriehoek. Ook in het groene landschap tussen de Rucphense Bossen en Bosschenhoofd zijn nog mogelijkheden voor de landbouw als drager, mits die kleinschalig en extensief van aard is en geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding en de waterkwaliteit.





Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap

De kwaliteitsverbetering van het landschap op locatie Heimolendreef 32 te Rucphen zal op verschillende manieren plaats vinden. De kwaliteitsverbetering zal resulteren in fysieke en zichtbare verbeteringen van het landschap op eigen terrein. In een berekening wordt alles verduidelijkt en overzichtelijk gemaakt. De grondprijzen waarmee wordt gerekend zijn verkregen via gemeente Rucphen. Dit zijn de actuele grondprijzen van dit moment.

De kwaliteitsverbetering zal uitgevoerd worden door middel van:

- verkleinen van het agrarisch bouwvlak
- waardevermindering door bestemmingswijziging
- verwijderen van verharding
- een landschappelijke inpassing

Verkleinen van het bouwvlak

Het huidige bouwvlak beslaat een oppervlakte van 1054m² met als bestemming agrarisch bouwvlak(€25,-p/m²). Dit zal verkleind worden naar 807m². Dit betekent dat niet 1054m² wordt naar bestemming wonen(€228,-p/m²) maar 807m². Mede door deze verandering zal de waardevermeerdering lager uitvallen.

Waardevermindering bestemmingswijziging

De 247m² die van het bouwvlak komt te vervallen wordt in plaats van agrarisch bouwvlak(€25,-p/m²) omgezet naar bestemming agrarisch(€6.50p/m²). Hierdoor ontstaat er een waardevermindering.

Verder wordt een deel van het perceel met de bestemming agrarisch(€6.50p/m²) omgezet naar bestemming groen(€1,-p/m²). Hierdoor ontstaat er een waardevermindering.

Verwijderen van verharding

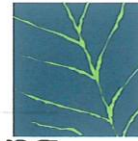
Op het perceel ligt een deel verharding wat bestaat uit betonplaten met een afmeting van 2mx2m. Deze platen worden verwijderd omdat ze niet zullen passen in het toekomstig gebruik van het perceel.



Nieuwe situatie

Beoogde situatie na bestemmingswijziging.





Berekening Landschappelijke inpassing

Waardevermeerdering			
	m2	waarde p/m2	totaal
Bouwblok	807	€ 228	€ 183.996
	807	€ 25	€ 20.175
totaal vermeerdering			€ 163.821
Basisinspanning 20%			€ 32.764,20
Waardevermindering			
	m2	waarde p/m2	totaal
punt bouwblok	247	€ 25	€ 6.175
	247	€ 6,50	€ 1.605,50
totaal			€ 4.569,50
Basisinspanning 20%			€ 913,90
	m2	waarde p/m2	
Agrarisch naar Groen	2500	€ 6,50	€ 16.250
	2500	€ 1	€ 2.500
totaal			€ 13.750
Basisinspanning 20%			€ 2.750
	m2	waarde p/m2	
verwijderen verharding	440	€5.50	€ 2.420
Eindtotaal vermindering			€ 6.083,90
Totaal te compenseren met landschappelijke inpassing			
vermeerdering			€ 32.764,20
vermindering			€ 6.083,90
totaal			€ 26.680,30

Landschappelijke inpassing

Op de locatie Heimolendreef wordt het landschapspakket Klein Bosje ingepast. Het landschapspakket Klein Bosje is passend in het deelgebied Het Noorden.

Klein Bosje

Het is een vrij liggend vlakvorming landschapselement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 80%.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer zijn:

- Het element is tenminste 1 are en ten hoogste 50 are groot.
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw klein bosje:

- Alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken.
- Plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter (per are element maximaal 66 planten subsidiabel) en maximaal 2,00 m x 2,00 meter.
- Aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten.
- Raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij indien perceel beweid wordt.
- Afstand tussen nieuwe bosjes op een perceel is tenminste 100 meter.

Ook is het element schapen raster ingepast ter bescherming van de nieuw aan te planten beplanting tegen vraat. Het schapen raster zal rondom het klein bosje geplaatst worden. Ieder landschapspakket heeft zijn eigen normbedrag voor het aanleggen en voor het onderhoud van het landschapspakket. Voor het onderhoud wordt een periode van 10 jaar gerekend. Voor het aanleggen van de elementen en het onderhoud van het klein bosje wordt alleen gerekend met de normbedragen volgens het STIKA. De kosten en de aanleg wordt in eigen beheer uitgevoerd.

Zie tabel hieronder:

Compensatie tabel										
element	aantal	opp. m2	eenheid	norm per eenheid incl. btw	vergoeding aanleg	eenheid per jaar	beheers bijdrage per eenheid	jaarlijkse kosten beheer	totale kosten beheer	compen- satie kosten
L5 Klein bosje	470	2500	st	€ 1,58	€ 742,60	are	€ 2,88	€ 72,00	€ 720,00	€ 1.462,60
Plaatsen schapenraster	200		m1	€ 9,13	€ 1.826,00					€ 1.826,00
Aankoop beplanting										€ 23.420,70
									Totaal	€ 26.709,70

Om een goed landschappelijk evenwicht te creëren op de locatie Heimolendreef 32 te Rucphen wordt gekeken naar de aspecten: beeldkwaliteit en beplantingsbeeld.

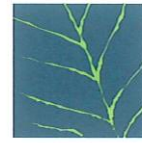
Beeldkwaliteit:

De landschappelijke inpassing moet een kwaliteitsverbetering zijn voor het landschap. In de omgeving van de planlocatie Heimolendreef 32 is het landschap voornamelijk opgebouwd uit cultuurgronden, vergezichten en bospercelen. Het naastgelegen perceel ten oosten is deels bos. Ten zuiden aan de overkant van het perceel ligt een bosstrook. Het landschapselement klein bosje zal worden gerealiseerd op de planlocatie.

Bepantingsbeeld:

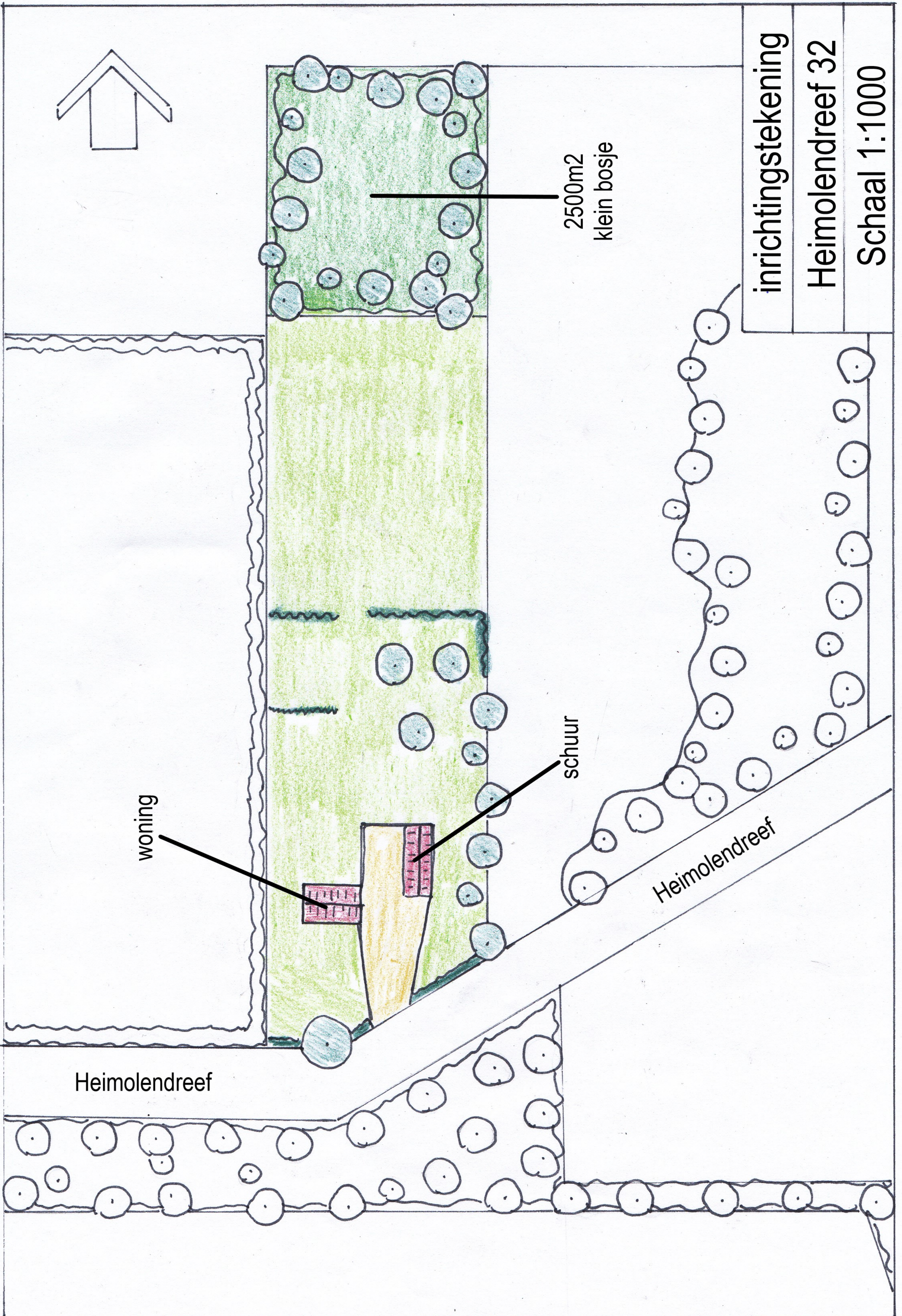
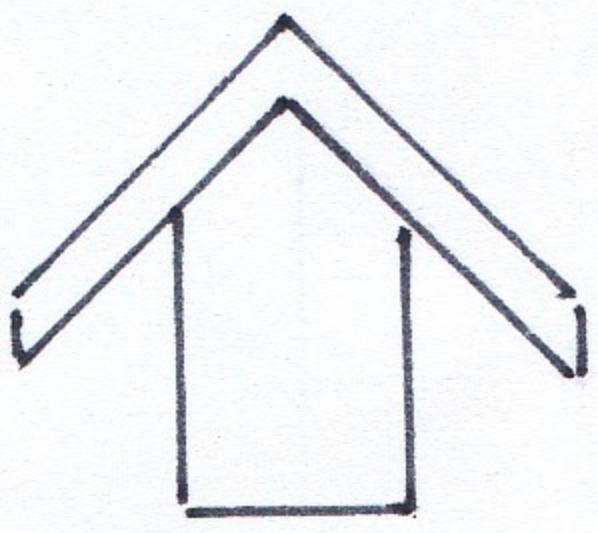
Om de beeldkwaliteit te verhogen wordt gebruik gemaakt van inheemse beplanting. Gezien de bestaande landschapselementen in de gemeente Rucphen wordt hierop de keuze van de beplanting aangepast.. De plantkeuze zal bestaan uit snel en langzaam groeiende bomen en struiken.

Botanische naam	Nederlandse naam
Quercus robur	Zomereik
Alnus glutinosa	Zwarte Els
Viburnum opulus	Gelderse roos
Sorbus aucuparia	Lijsterbes
Betula pubescens	Zachte Berk
Corylus avellana	Hazelaars
Prunus padus	Gewone Vogelkers
Fagus sylvatica	Beuk



BTL

Bijlage:



woning

schuur

2500m²
klein bosje

Heimolendreef

Heimolendreef

inrichtingstekening

Heimolendreef 32

Schaal 1:1000

Rucphen, Heimolendreef 32

Opdrachtgever:
Dhr. Oomen

Onderwerp:
Bestemmingsplan (wijziging)

Papierformaat:
A4

Schaal:
1 / 2000

Datum:
1 juni 2018

BTL Realisatie B.V.
Tussenriemer 16
4704SR Roosendaal
T: 0165 - 59 00 90
M: roosendaal@btl.nl





BTL

Roosendaal

Eric Oomen
Hoornblendedijk 3
4706JS ROOSENDAAL

Behandeld door : Janneke van den Brandt
Telefoon : 0165 - 59 00 90
E-mail : roosendaal@btl.nl

Ons kenmerk : JS/JvdB/18.0157H3
Datum : 21 januari 2019
Betreft : Offerte levering beplanting

BTL Realisatie B.V.

Tussenriemer 16
4704 SR Roosendaal
Postbus 1572
4700 BN Roosendaal

T 0165 59 00 90
E roosendaal@btl.nl
I www.btl.nl

Rabobank
NL34 RABO 0321 9123 73
BIC RABONL2U
G-rekening
NL92 RABO 0991 3647 83
KvK 17191669
BTW NL8161.32.604.B01

Geachte heer Oomen,

Hierbij ontvangt u ons aangepaste voorstel voor het leveren van beplanting conform bijgevoegde plantlijst.

Het leveren van de beplanting, e.e.a. conform bijgaande plantlijst, kunnen wij voor u verzorgen voor een totaalbedrag van € 24.083,55 incl. BTW (€ 22.095,00 excl. BTW)

Uitgangspunten:

- Deze offerte heeft een geldigheidsduur van 1 maand;
- Betaling binnen 30 dagen na factuurdatum.

Wij verwachten u hiermede een passend voorstel te doen. Mocht u nog vragen hebben dan zijn wij u graag van dienst.

Met vriendelijke groeten,
BTL Realisatie B.V.

Jos Spooren
Vestigingsmanager

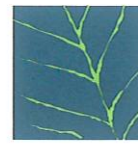
Bijlage:

- Plantlijst

behandeld door:



Janneke van den Brandt
Werkvoorbereider



Plantlijst

Botanische naam	Plantmaat	Prijs per eenheid	Aantal (stuks)	Totaal- bedrag
Quercus robur	14/16	€ 129,00	40	€ 5.160,00
Alnus glutinosa	6/8	€ 25,00	60	€ 1.500,00
Viburnum opulus	175-200	€ 48,00	45	€ 2.160,00
Sorbus aucuparia	6/8	€ 35,00	60	€ 2.100,00
Betula pubescens	150/175	€ 25,00	50	€ 1.250,00
Corylus avellana	100/125	€ 35,00	75	€ 2.625,00
Prunus padus	100/125	€ 25,00	100	€ 2.500,00
Fagus sylvatica	12/14	€ 120,00	40	€ 4.800,00
TOTAALBEDRAG (excl. BTW)				€ 22.095,00
		9% BTW		€ 1.988,55
TOTAALBEDRAG (incl. BTW)				€ 24.083,55