

Bijlage 3

Oplegnotitie ten behoeve van de onderbouwing van het landschappelijk inrichtingsplan

Aannemersbedrijf B. de Nijs - Soffers b.v. heeft opdracht verleend voor de opstelling van een voorontwerp bestemmingsplan voor het realiseren van een voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten op het adres Putseweg 11 en 13 te Putte. Onderdeel hiervan is een landschappelijk inpassingsplan d.d. 4 september 2013. Bezien is of dit landschappelijk inrichtingsplan nog steeds kan dienen als onderbouwing voor het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan. Geconcludeerd is dat dit niet het geval is.

In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming Cultuur en Ontspanning ten behoeve van de realisatie van een vermaakcentrum.

Aan een dergelijk vermaakcentrum is geen behoefte meer. Omdat de functie van een vermaakcentrum anders is dan de functie voor tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten, is een ander inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is van toepassing binnen de grenzen van het bestemmingsplan met aandacht voor de recreatiefunctie voor de bewoners en een verbeterde ontsluitingsmogelijkheid en aan aangepaste wijze van parkeren. De realisatie zal plaatsvinden binnen ongeveer hetzelfde bouwvlak als op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is aangegeven.

In het vigerende bestemmingsplan is een inrichtingsschets opgenomen alsmede een onderbouwing van deze inrichtingsschets. Verder is een kwaliteitsberekening opgesteld.

Nu de inrichtingsschets is gewijzigd, dient de onderbouwing voor een deel ook te worden aangepast. Voor een deel kan die hetzelfde zijn. Om die reden is daar, waar de onderbouwing is gehandhaafd, verwezen naar de rapportage van Econsultancy d.d. 4 september 2013 'landschappelijk inpassingsplan (oriënterende fase) Hof van Putte te Putte gemeente Woensdrecht rapportnummer 13043233B, project Woe. C5s. ECO.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	1
2	LOCATIEGEGEVENS	1
2.1	Huidige en toekomstige situatie plangebied	1
2.2	Aardkundige waarden	2
2.2.1	De Brabantse Wal	2
2.2.2	Bodemopbouw	3
2.2.3	Geohydrologie	3
2.2.4	Grondwater	3
2.3	Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving	4
2.4	Landschapsstructuurkaart	6
3	RESULTATEN EERDER ONDERZOEK	7
3.1	Watertoets	7
3.2	Ecologische quickscan flora en fauna.....	7
4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	8
4.1	Vigerend ontwerp	8
4.2	Randvoorwaarden	8
4.2.1	Provincie Noord-Brabant.....	8
4.2.2	Watertoets.....	8
4.2.3	Ecologische quickscan.....	8
4.3	Toetsing ontwerp en advies t.a.v. landschappelijke inpassing	9
4.3.1	Toetsing op waarden en kenmerken	9
	Herkenbaarheid Brabantse Wal.....	9
	Aanwezigheid lijnvormige beplanting.....	11
	Wisselwerking tussen productiebossen en open landbouwenclave.....	11
	De provinciale weg	11
	Erven als eilanden	12
4.3.2	Toetsing aan watertoets.....	13
4.3.3	Toetsing aan ecologische quickscan	13
5	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	15

1 INLEIDING

Aannemersbedrijf B. de Nijs - Soffers b.v. heeft het voornemen om een logisvoorziening te realiseren voor het tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten in een nieuw te realiseren voorziening, gelegen aan de Putseweg 11 en 13 te Putte. Ten behoeve van deze voorziening is een landschappelijke inpassing noodzakelijk.

In het ontwerp-bestemmingsplan is het inrichtingsplan opgenomen dat is opgesteld ten behoeve van het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen een vermaakcentrum te realiseren. Onderbouwd is dat realisatie van dat inrichtingsplan ook in de situatie van een voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten, voldoet aan de eisen voor een goede landschappelijke inpassing en de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt over de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Bij de zienswijze is een alternatief inrichtingsplan gevoegd, opgesteld door bureau Parklaan te Schijndel.

Het inrichtingsplan is meet toegesneden op het voorgenomen gebruik, voorziet in de verplaatsing van het parkeerterrein en geeft een andere ontsluiting aan.

Bij het besluit tot gewijzigde vaststelling is dit alternatieve inrichtingsplan als bijlage bij de regels opgenomen. In deze onderbouwing die als bijlage bij de toelichting is opgenomen, is het plan nader onderbouwd. Daarbij is, met bronvermelding, de onderbouwing van het inrichtingsplan van het geldende bestemmingsplan, opgesteld door Econsultancy, daar waar mogelijk in tact gebleven en overgenomen. Hetgeen is overgenomen uit de rapportage van Econsultancy is grijs gearceerd.

In dit landschappelijk inpassingsplan is beschreven op welke wijze rekening is gehouden bestaande aardkundige en landschappelijke waarden. Dit gezien het plangebied zich bevindt binnen de groen-blauwe mantel van de provincie Noord-Brabant. Een bestemmingsplan wijziging binnen dit plangebied stelt eisen aan het behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het watersysteem, ecologische en landschappelijke waarden.

Ten behoeve van het opstellen van dit landschappelijk inpassingsplan is gebruik gemaakt van de rapporten welke tevens door Econsultancy in het kader van dit plangebied zijn opgesteld.

De opgestelde rapporten zijn te vinden onder de volgende titel en projectcode:

- ecologische quick-scan, 13043233A;
- watertoets, 13043234.

2 LOCATIEGEGEVENS

2.1 Huidige en toekomstige situatie plangebied

De onderzoekslocatie betreft het plangebied “Herziening Glatt-terrein 2022, Putte” aan de Putseweg ten noorden van de kern van Putte in de gemeente Woensdrecht.

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend gemeente Putte, sectie G, nummers 1189, 1661, 1087, 1090 en 1144.

Volgens het Actueel Hoogte bestand van Nederland (www.ahn.nl) bevindt het maaiveld zich op een hoogte van $\pm 13,30$ m +NAP. De coördinaten van het midden van de onderzoekslocatie zijn X = 85.240, Y = 376.230.

Het plangebied is gesitueerd op het voormalige Glatt-terrein. De gronden waren tot begin jaren 2000 in gebruik door een steenhouwerij en granietwerkplaats. De voormalige bedrijfsbebouwing welke in verval is geraakt bestaat uit drie grote aaneengeschakelde hallen. Twee daarvan zijn op korte afstand van de Putseweg gesitueerd. Tevens staat op het terrein een oude bedrijfswoning behorende tot de steenhouwerij en granietwerkplaats.

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige Glatt-locatie te herontwikkelen. Uitgangspunt is om de huidige bebouwing te amoveren en nieuwbouw te realiseren ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

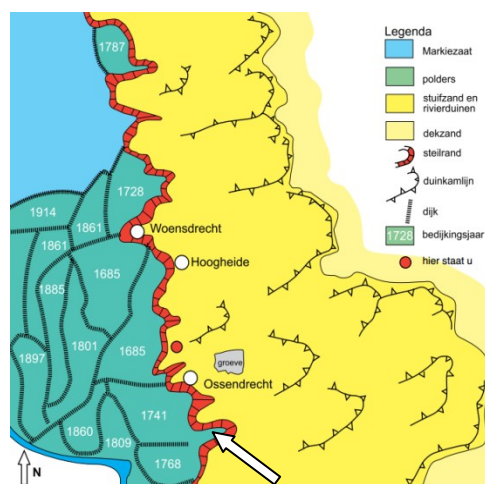
2.2 Aardkundige waarden

Het plangebied is gelegen in een aardkundig waardevol gebied dat door de provincie Noord-Brabant is aangemerkt als aardkundig monument. Deze gebieden worden door de provincie aangewezen om haar inwoners op het ontstaan van het landschap te attenderen. Daarom dient bij aanpassingen in deze gebieden rekening gehouden te worden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

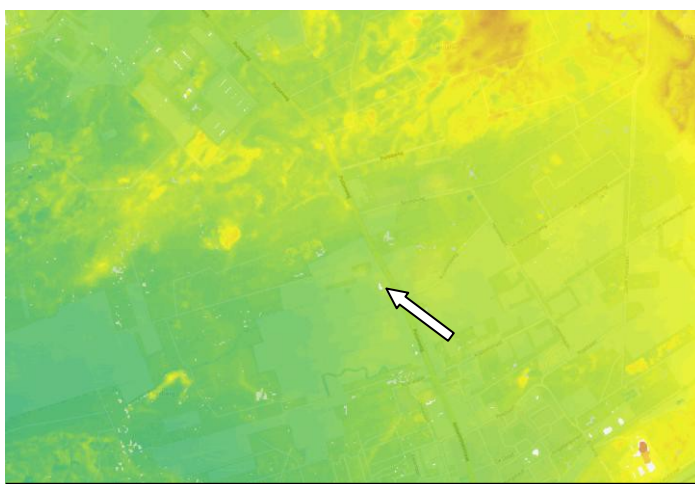
2.2.1 De Brabantse Wal

Het plangebied bevindt zich binnen een van de lobben van de Brabantse Wal. Dat wil zeggen in één van de ontginningen. De wal is een steilrand en loopt door het landschap van Steenbergen, langs Bergen op Zoom, Woensdrecht, Hoogerheide, Ossendrecht, Putte en verder in België. In totaal bestrijkt de wal 30 kilometer en heeft een maximale hoogte van 20 meter.

Oorspronkelijk had de wal een rechte lijn en liep met een flauwe helling af naar de zee (1 miljoen jaar geleden). De wal bestaat uit kleilagen, zand en grind die in het verleden zijn afgezet door meanderende rivieren. Tussen de 1 miljoen en 400.000 jaar geleden liep de Schelde voor deze wal en sleet langzaam de flauwe helling tot de steile helling die het nu heeft. Gedurende verschillende ijstijden is vervolgens de rechte rand ingesneden door verschillende beken. Tijdens deze ijstijden heerste er een toendra klimaat in Nederland en was de grond constant bevroren (permafrost). Hierdoor kon het smeltwater van west Brabant in het voorjaar en zomer niet infiltreren in de bodem en werd het over het land afgevoerd naar de zee. Bij de Brabantse Wal vormde het ondiepe, brede dalinsnijdingen die het plateau zijn gelobde vorm hebben gegeven (Afbeelding 1). Deze dalinsnijdingen zijn tot op heden nog te zien in het landschap en kunnen verduidelijkt weergegeven worden op de hoogtekaart (Afbeelding 2). Het feit dat in dit gebied het ontstaan van het landschap duidelijk zichtbaar is, maakt dat het voor Nederland een uniek gebied is en daarom door de provincie is aangemerkt als aardkundig monument. (bron: www.brabantsewal.nl)



Afbeelding 1: Principekaart van de Brabantse Wal (pijl: onderzoekslocatie) (bron: www.brabantsewal.nl)



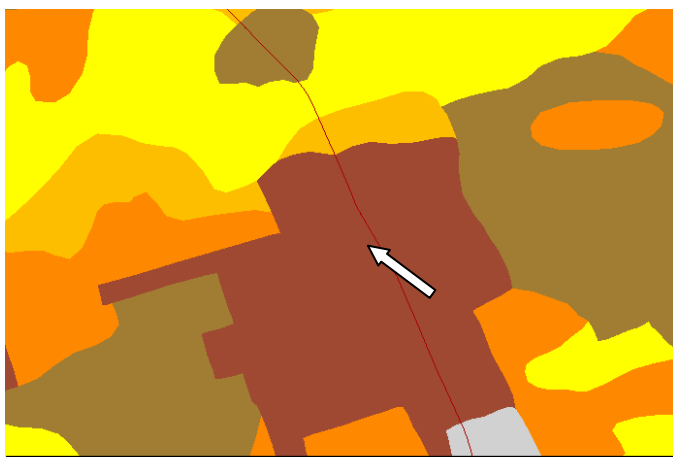
Afbeelding 2: Hoogtekaart van het gebied met een lopend van 0 m tot 30 m t.o.v. NAP (pijl: onderzoekslocatie) (bron: www.ahn.nl)

2.2.2 Bodemopbouw

Door de stichting voor bodemkartering (Stiboka) zijn sinds 1964 voor de bovenste 1,20 meter van de bodem bodemkaarten vervaardigd. Door Alterra worden deze kaarten ontsloten via bodemdata.nl. Uit gegevens van bodemdata.nl blijkt voor de onderzoekslocatie het volgende:

De bovengrond bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21), die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand (Gerijpte oude klei, anders dan keileem of potklei beginnend tussen 40 en 120 cm en tenminste 20 cm dik). De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

Op de bodemkaart (Afbeelding 3) is duidelijk de landbouwenclave te zien waar zich de onderzoekslocatie bevindt. Daarnaast zijn ook de bossen op de hoger gelegen gronden te zien die zijn geplaatst op de voormalige stuifzandduinen (geel gearceerd).



Afbeelding 3: Duidelijke ligging van de landbouwenclave tussen de stuifzand duinen, het grijs in het zuiden is de bebouwde kom van Putte (pijl: onderzoekslocatie) (bron: www.bodemdata.nl)

2.2.3 Geohydrologie

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ± 38 m en wordt gevormd door de matig fijne en matig grove zandlagen van de Formaties van Waalre en Maassluis. Het bovenste deel van de formatie van Waalre bestaat uit zand met schakelingen van klei of leem. Hierop ligt met een dikte van ± 1 m een dun, fijn zandige, matig doorlatende deklaag, behorende tot de Formatie van Boxtel. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door afzettingen van de Formatie van Oosterhout.

2.2.4 Grondwater

TNO-NITG voert het databeheer van in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten waarin de grondwaterstandstand in het eerste watervoerende pakket wordt gemonitord. Ten zuiden van de onderzoekslocatie op een afstand van 250 m is één peilbuis gelegen (B49G0417, meetperiode 1973 - 2001). De grondwaterstandmetingen in peilbuis B49G0417 zijn opgenomen t.o.v. maaiveld. Op de AHN is het maaiveld rondom de locatie van de peilbuis op $\pm 12,85$ m +NAP gelegen. Op basis van de archiefmetingen en maaiveldhoogte is de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) vastgesteld op 12,10 +NAP, waardoor de GHG ter plaatse van de onderzoekslocatie zich naar verwachting bevindt op $\pm 1,20$ m -mv. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt in zuidwestelijke richting.

De onderzoekslocatie is niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied gelegen en er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie.

2.3 Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie en omgeving

De onderzoekslocatie is, zoals eerder genoemd, gelegen binnen een van de lobben van de Brabantse Wal. Parallel aan de Brabantse Wal is de Putseweg gelegen welke een verbinding vormt tussen Hoogerheide en Antwerpen. Deze weg is al op kaartmateriaal uit 1830 - 1850 (Afbeelding 4) te herkennen. Op het historische kaartmateriaal de landbouwenclave te herkennen die zich daar heden-daags ook bevindt, echter is hij kleiner qua oppervlak. Rond dezelfde tijd bevindt zich rondom het enclave een smalle bosstrook met daarachter, op de hoger gelegen gedeelten, stuifduinen. De meer lager gelegen zandgronden zijn daarmee eerder als landbouwgrond in gebruik genomen dan de hoger gelegen stuifzandduinen. Deze landbouwgronden zijn door middel van een boshoeveontginning (bron: www.brabantsewal.nl) in gebruik genomen. Deze manier van ontginnen is herkenbaar aan zijn lange smalle kavels welke vaak onregelmatig verdeelt zijn.



Afbeelding 4: Historische kaart uit 1830 - 1850
(pijl: onderzoekslocatie) (bron: www.watwaswaar.nl)

Aan de Putseweg is al op oud kaartmateriaal woningen/bebouwing te herkennen. Hoogstwaarschijnlijk van akkerbouwers die eigenaar waren van grond binnen deze landbouwenclave. Door de loop van de tijd is te zien dat het enclave en de bossen in formaat toenemen en de stuifduinen worden teruggedrongen, dit door de aanplant van dennenhout. Rond 1898 is bijna een massief bos ontstaan met nog maar enkele kleine heide- en stuifduinpercelen. In de enclave is dan voor het eerst het onderzoeksperceel te herkennen aan zijn vorm, er is echter nog geen bebouwing aanwezig. Opvallend aan deze tijd is dat veel akkerpercelen beplanting aan de rand hebben. Deze beplanting is waarschijnlijk nog resterend uit de tijd dat de boeren veel last hadden van het stuifzand, herkenbaar uit coulisselandschappen. Ook zijn rond deze tijd de Rijnwaterloop en de Leuvensche Beek te herkennen in het landschap die zorgen voor een afwatering van de lager gelegen landbouwenclave.

In de decennia daarna groeit de landbouwenclave langzaam en de kavels worden ontdaan van de beplanting aan de rand. Door de bossen is er nu waarschijnlijk minder last van het stuifzand. Rond 1938 is voor het eerst bebouwing op de onderzoekslocatie te herkennen, namelijk: het huis op het noordelijk deel van de locatie. Ook valt op dat grote delen van het bos weer gekapt worden, wellicht omdat het hout op de betreffende percelen "rijp" was voor de verkoop. Een feit is dat veel in het gebied aanwezige landgoederen en kastelen zijn opgericht door families die destijds houthandel bedreven.

Gestaag groeit de enclave en rond 1961 wordt op de onderzoekslocatie een loods gebouwd met daarbij een arbeidershuisje. Het betreft hier de zuidwestelijk gelegen loods op de onderzoekslocatie. In 1968 is te zien dat hier een tweede haaks opgebouwd is en dat daar parallel aan een derde in de maak is. Daarmee is de bebouwing, zoals deze nu op de locatie aanwezig is, compleet. Deze steenhouwerij wordt tot 2005 gebruikt en raakt daarna in verval en komt zo tot de staat waarin hij nu verkeerd.

De onderzoekslocatie betreft nu meer dan alleen het bedrijfsperceel van de voormalige steenhouwerij en granietwerkplaats. Achter de loods bevindt zich nu een braakliggend terrein wat ooit functioneerde als paardenweide. Nu is daar vooral een grof grasland ontstaan wat bereikbaar is via een zandpad aan de zuidzijde van het terrein. Aan de noordwestelijke zijde is een deel akkerland mee genomen ten behoeve van de plannen. Aan deze noordzijde bevindt zich nog een deel van de houtwal op de onderzoekslocatie.



Afbeelding 5: luchtfoto van het plangebied (rode kader geeft de onderzoekslocatie weer) (bron: maps.google.nl)

2.4 Landschapsstructuurkaart

Middels een landschapsstructuurkaart (afbeelding 6) zijn de belangrijkste landschappelijke eenheden schematisch weergegeven die naar voren zijn gekomen uit de hiervoor behandelde inventarisatie. Hierin is de landbouwenclave weergegeven met daaromheen de bosbouw. Deze enclave vormt een kamer in het landschap die doorsneden wordt door de provinciale weg. Aan deze weg bevindt zich het grootste deel van de bebouwing waarvan de oorsprong vaak te relateren is aan de landbouw. De woningen zijn vaak middels een haag afgescheiden van de omliggende landbouwkavels en vormen daarmee losse eilanden parallel aan de weg. De landbouwkavels zijn vaak langerekt en hebben een onregelmatige verdeling. Daarbij bevindt zich in de lengte richting van de kavels soms nog lijnvormige beplanting, zoals; singels, houtwallen, struwelen en erfafscheidende beplanting. Doordat de kijkrichting met de langerekte kavels en de lijnvormige beplanting mee gaat, is de algemene indruk van een grote open ruimte tussen de (productie)bossen in. Kenmerkende eenheden in de omgeving van de onderzoekslocatie zijn twee kerkhoven en een camping/bungalowpark.



Afbeelding 6: Landschapsstructuurkaart met als onderlegger een topografische kaart (bron: Kadaster)

Als landschappelijke waarden en kenmerken kunnen de volgende aspecten worden aangemerkt:

- De herkenbaarheid van het ontstaan van het landschap door middel van zichtbaar hoogteverschil, de bossen en heide/stuifzandgebieden. (Brabantse Wal)
- Grote openheid van de ontginning met zijn langgerekte akkers.
- Sporadische aanwezigheid van lijnvormige beplanting die de diepte van de akkers accentueert.
- Wisselwerking tussen de productiebossen en de open landbouwenclave.
- De provinciale weg die de gebruiker door de verschillende landschappen heen leidt.
- De erven die door middel van hagen omkaderd eilanden vormen in het open landschap.

3 RESULTATEN EERDER ONDERZOEK

3.1 Watertoets

Tijdens de watertoets wordt onderzocht hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Uiteindelijk moet het resultaat zijn dat een nieuw plan/project, dan wel een wijziging hiervan, hydrologisch neutraal is, of -indien mogelijk- een verbetering met zich meebrengt. In een zogenaamde "waterparagraaf" (onderdeel toelichting bestemmingsplan) wordt daarbij met name de wijze waarop de afvoer van hemelwater van daken en verhardingen naar de ondergrond, het oppervlaktewater of de riolering zal plaatsvinden, in de toelichting van het bestemmingsplan vastgelegd.

Na uitvoering van de watertoets is naar voren gekomen dat uitgaande van het toekomstige verharde oppervlak en de bergingsplicht, de waterbergingsopgave 665 m³ is. Doordat de bebouwing als één samengesteld bouwvolume wordt gerealiseerd, zal dakwater niet aan één zijde van het gebouw aangeboden kunnen worden. Maar dient het hemelwater derhalve aan de voorzijde én achterzijde verwerkt en geborgen te worden. Daarbij dient vermeld te worden dat bij de watertoets is uitgegaan van een waterpasseerbare verharding ter plaatse van de parkeerplaats.

Aan de achterzijde van de bebouwing kan het water infiltreren via het maaiveld. Dit zou kunnen door middel van een laagte in het terrein. Aan de voorzijde kan op meerdere manieren worden geborgen, daarvan zijn 3 manieren uitgewerkt in het rapport. Bovengrondse waterberging middels een laagte in het terrein, ondergrondse waterberging middels waterpasseerbare verharding op infiltratiekratten en een combinatie van de twee voorgenoemde methoden. Daarnaast komt uit het onderzoek dat geen gebruik gemaakt mag worden van uitlogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Worden deze materialen wel gebruikt, dan dienen ze geccoat te zijn.

Op basis van de huidige gegevens kan gesteld worden dat binnen het plan genoeg ruimte en mogelijkheden beschikbaar zijn om het plan hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Er worden dan ook geen negatieve milieuhygiënische effecten op de lokale hydrologie en het watersysteem verwacht.

Voor meer informatie kunt u de watertoets (13043234, d.d. 19 augustus 2013) raadplegen welke digitaal is meegeleverd met dit rapport.

3.2 Ecologische quickscan flora en fauna

Het landschappelijk inpassingsplan heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Uit het onderzoek is gebleken dat om de effecten van het plan volledig te kunnen toetsen aan de Flora- en faunawet nader onderzoek benodigd is naar gierzwaluwen en vleermuizen. Op de onderzoekslocatie zijn beschermde varenden aanwezig; hiervoor dienen passende mitigerende maatregelen getroffen te worden, zoals verplaatsen naar een geschikte locatie. Ten aanzien van de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van het Natura 2000-gebied Brabantse Wal, de EHS en de groenblauwe Mantel wordt geadviseerd in overleg te treden met het bevoegd gezag.

Voor meer informatie kunt u de ecologische quick-scan (13043233A, d.d. 19 augustus 2013) raadplegen welke digitaal is meegeleverd met dit rapport.

4 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

4.1 Vigerend ontwerp

Momenteel ligt er een ontwerp voor de herinrichting van het Glatt-terrein. Het ontwerp betreft het concept ontwerp van Stan Aarts architecten te Roosendaal. Op het terrein zullen drie afzonderlijke gebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Ten behoeve van deze voorzieningen zal een deel van het terrein ingericht worden als parkeerplaats aan de westzijde van het plangebied.

Ten behoeve van de leesbaarheid van dit document zal het terrein in drie delen verdeeld worden.

- *De parkeerplaats:* dit betreft de westelijk gelegen parkeerplaats.
- *Het binnenterrein:* dit betreft de ruimte tussen de gebouwen
- *Het park* daaronder wordt verstaan het terreingedeelte aan de noordwestzijde van het plangebied
- *De ontsluiting:* het betreft de ontsluiting van het plangebied op de Putseweg

4.2 Randvoorwaarden

4.2.1 Provincie Noord-Brabant

Vanuit de provincie Noord-Brabant zijn er eisen gesteld aan de bestemmingsplanwijziging van het plangebied, dit is gedaan in het kader van de Interim omgevingsverordening. De provincie stelt eisen aan plangebieden gelegen in de groenblauwe mantel. Gezien het feit dat onze locatie deel uitmaakt van deze zone zijn de volgende eisen gesteld aan een bestemmingsplanwijziging:

- Een wijziging van het bestemmingplan sterkt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied waarin het gelegen is.
- Een wijziging van het bestemmingsplan sterkt tot regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied waarin het gelegen is.
- Een wijziging van het bestemmingsplan dient te worden onderbouwd door een verantwoording waarop de nodige kennis over de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken zijn vergaard.

4.2.2 Watertoets

De onderzoekslocatie biedt genoeg mogelijkheden om het plan hydrologisch neutraal uit te voeren. Echter dient aan de voor- en achterzijde rekening gehouden te worden met regenwaterberging.

4.2.3 Ecologische quickscan

Op de onderzoekslocatie zijn beschermde varens aanwezig; hiervoor dienen passende mitigerende maatregelen getroffen te worden, zoals verplaatsen naar een geschikte locatie. Dit kan door het uithakken/slijpen van de stukken muur waar de varens op groeien. Deze stukken muur dienen dan elders op het terrein op een vochtige en donkere plek geplaatst te worden. Er dient nader onderzoek plaats te vinden naar gierzwaluwen en vleermuizen op de locatie.

4.3 Toetsing ontwerp en advies t.a.v. landschappelijke inpassing

In dit hoofdstuk zal het ontwerp getoetst worden aan de eerder genoemde waarden en kenmerken (zie paragraaf 2.4) van het omliggende landschap. Daarin zal gekeken worden of het ontwerp zorgt voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling. Wanneer dit niet het geval is zal een advies uitgegeven worden hoe dit verbeterd kan worden.

4.3.1 Toetsing op waarden en kenmerken

Herkenbaarheid Brabantse Wal

De Brabantse Wal wordt zichtbaar door hoogteverschillen in het landschap. In de landbouwenclave is een hoogteverschil in het landschap waar te nemen doordat de oostzijde hoger is dan de westzijde. De langgerekte kavels helpen bij het zichtbaar maken van het landschap met zijn hoogteverschil. Het voorgestelde ontwerp kan met het erf niet visueel de landschapsbeleving stimuleren. Zichtbaar is dat de akkers bij de horizon “verdwijnen” (Afbeelding 7) dit komt doordat de helling steiler wordt naar het westen toe. Dit wordt behouden door het open houden van deze akkers.



Afbeelding 7: Zicht vanaf de weg in westelijke richting op het landschap, de horizon verdwijnt. (bron: maps.google.nl)

1. Parkeerplaats:

Door het gebruiken van verharding waar gras doorheen kan groeien (grastegels, zie Afbeelding 8) valt in tijden van extensief gebruik de parkeerplaats weg ten opzichte van omliggende akkers.



Afbeelding 8: Voorbeelden van grastegels (L: beton R: kunststof)

Het parkeren wordt in het inrichtingsplan gesitueerd achter de gebouwen aan de westzijde, uit het zicht. Rondom de locatie wordt voorzien in een wal van 1 m hoog met daarop dichte beplanting. Ontsluiting en parkeerplaats overlappen elkaar en de parkeerplaats biedt voldoende ruimte. Toegangsweg en ontmoetingsplein combineren zo tot een geheel, zoals op het inrichtingsplan van bureau Parklaan is vermeld.

2. *Het binnen terrein: de ruimte tussen de gebouwen*

Het binnenterrein wordt ingericht als een groen plein, dat zodoende enerzijds een aantrekkelijk visueel element vormt maar anderzijds ook de mogelijkheid biedt voor beperkt recreatieve activiteiten.

3. *Park*

Door het inrichten van een park met een wandelpad en solitaire beplanting wordt het zicht op een deel van het gebied ten westen van de locatie behouden. Dit gebied biedt zo ruime mogelijkheden voor recreatie en ontspanning.

4. *Ontsluiting*

Door de ontsluiting op één punt te laten en bovendien deze te integreren met de parkeerplaats, zal deze geen barrière vormen met de rest van het gebied. Ontsluiten op deze manier biedt ook voldoende controle op het komende en gaande verkeer.

Aanwezigheid lijnvormige beplanting

De aanwezigheid van lijnvormige beplanting stimuleert de kijkrichting in de lengte van de langgerekte kavels. Hiermee wordt de gebruiker visueel geattendeerd op het omliggende landschap. Binnen het plan bevindt zich nu geen lijnvormige beplanting.

Advies:

Binnen het plan zijn twee stroken met lijnvormige beplanting op te nemen met elk zijn eigen doel.

De ruimte tussen zuidelijk gelegen zandpad en de zuidgevel van de twee gebouwen is momenteel niet opgenomen in het plan. Hier ligt een kans voor het realiseren van een beplantingsstrook. Dit zorgt ervoor dat de “dode” achtergevel van het gebouw gecamoufleerd wordt en dat de kijkrichting van de gebruiker het landschap in gaat. Voor deze beplantingsstrook kan gekozen worden voor een singel of struweel met gebiedseigen soorten, zoals: grove den, zomer eik, beuk, grove berk, duindoorn en gewone vlier.

De tweede strook kan gerealiseerd worden aan de noordelijke zijde van het ontwerp. Door het plaatsen van een bomenrij kan het zicht het landschap in geleid worden.

Wisselwerking tussen productiebossen en open landbouwenclave

Voor dit kenmerk kan verwezen worden naar de hierboven genoemde adviezen, deze stimuleren allen de beleving van de landbouwenclave. Door het beleven van dit landschap wordt een contrast/wisselwerking tussen het productiebos en het open landbouwenclave gerealiseerd.

De provinciale weg

De provinciale weg heeft een belangrijke verbindende functie tussen de dorpen en steden gelegen op de Brabantse Wal. Door de hierboven genoemde wisselwerking ontstaat een recreatief aantrekkelijke weg.

Advies:

Geadviseerd wordt om aan de voorzijde extra bomen te planten en een grote boomgroep op de hoek van het gebouw. Zo wordt een harde overgang/confrontatie vanaf de Putseweg verzacht. Aandacht dient te worden besteed aan het voorkomen van inkijk vanuit het gebouw op de tegenover liggende woning.

.

4.3.2 Toetsing aan watertoets

Het ontwerp biedt voldoende ruimte voor het hydrologisch neutraal realiseren van het plan.

Advies:

Op het parkgedeelte - kan gekozen worden voor een mooie vijver die ook een bergingsfunctie vervult. Zoals al genoemd zou dat bijvoorbeeld kunnen doormiddel van een bovengrondse infiltratievoorziening, zoals een wadi (zie afbeelding 11),

Daarnaast maakt de westelijk gelegen parkeerplaats een belangrijk deel uit van het plan. De haalbaarheid van een hydrologisch neutraal plan is afhankelijk van de waterdoorlatende verharding ter plaatse van de noordelijk gelegen parkeerplaats. Door te kiezen voor waterpasseerbare verharding wordt gezorgd dat het hemelwater dat op deze parkeerplaatsen valt niet afgekoppeld hoeft te worden. Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven van dit soort verhardingstypen (Afbeelding 12, 13 en 14).



4.3.3 Toetsing aan ecologische quickscan

Het aanvullend onderzoek ten behoeve van gierzwaluwen en vleermuizen dient nog uitgevoerd te worden. Wel is al bekend dat er mitigerende maatregelen dienen plaats te vinden voor op het terrein aanwezige varens.

Advies:

Door middel van het uitslijpen van de stukken muur waar de varens op groeien kunnen de planten verplaatst worden. Deze kunnen/moeten elders op het terrein een plek krijgen. Een geschikte plek daarvoor kan het noordoostelijk deel van het ontwerp zijn. Deze hoek is nog niet verder ontworpen en biedt plek voor bijvoorbeeld een klein bosje. Dit bosje zou kunnen aansluiten op de eerder (paragraaf 4.3.1) voorgestelde singel naast de zijgevel. Centraal in dit bosje zouden dan de stukken muur geplaatst kunnen worden waardoor tevens plek wordt geboden voor kleine zoogdieren. Deze “stapel” zou kunnen worden aangevuld met de oude stukken natuursteen die op het terrein aanwezig zijn zodat het hergebruikt kunnen worden.

Bij de (mogelijke) aanwezigheid van gierzwaluw en vleermuizen adviseert Econsultancy een aantal mitigerende maatregelen te nemen. Beide diersoorten zijn insecteneters en ten behoeve van het behoud/verbeteren van de biotoop van deze dieren zullen daartoe maatregelen genomen moeten worden om ook de biotoop van de insecten te verbeteren. Ten behoeve van de voeding van de insecten dient een grote variatie aan bloeiende inheemse planten aanwezig te zijn. Er dient dan gekozen te worden voor inheemse planten gezien deze meer insecten aantrekken en tevens past deze aanplant beter in het omliggende landschap.

Ten behoeve van deze insecten kan het grasland dat is gelegen op het noordwestelijk deel van het terrein, grenzend aan het ontworpen terras, gebruikt worden voor kruidrijk grasland. Momenteel bevindt zich een braakliggend terrein op deze locatie met vooral grassoorten, doormiddel van een kruidrijk zaaimengel kunnen kruiden uitgezaaid worden (hiervoor zijn zaaimengsels te verkrijgen). Dit kan ook worden gestimuleerd door verschralend beheer met het afvoeren van het maaisel. Het maaien dient plaats te vinden nadat de kruiden zijn uitgezaaid. Tevens kan het beplantingsassortiment van de/het singel/struweel aangevuld worden met beplanting die insecten aantrekt. Hierbij kan gedacht worden aan klimop, kamperfoelie, vlinderstruik, Gelderse roos en klimroos.

Ten behoeve van het verblijf en voortplanting van de gierzwaluw en de vleermuizen kunnen ter plaatse kasten worden opgehangen. Voor de vleermuizen zijn speciale kasten te bestellen die per soort ontworpen zijn. Tevens kunnen doormiddel van sleuven in de muur en uitsparingen in de spouw van de muur verblijfplaatsen voor vleermuizen gerealiseerd worden. Dit is waarschijnlijk aan te raden om een strakke architectuur van het toekomstig gebouw te behouden. Wellicht is het mogelijk om de door de varens uitgeslepen stukken muur op te vullen door ruimten die vleermuizen kunnen gebruiken. Hier dient dan tijdig rekening mee gehouden te worden.

De gierzwaluwen hebben buiten de aanwezigheid van insecten diverse randvoorwaarden aan hun nestplaatsen. Deze dienen 5 meter boven de grond te zijn, gericht te zijn op het noord/noordoosten, niet in de zon en onder invloed van het weer, onder overstek of dakgoot en niet boven bomen struiken of andere obstakels. Met deze randvoorwaarden in het achterhoofd is het groene plein de ideale locatie. Echter is dit vanwege de verwachte drukte, aanwezige bomen en waarschijnlijk verlichting een drukke plek om te nestelen. Om de zwaluwen een plek te bieden zullen daarom op diverse plekken, met de randvoorwaarden in het achterhoofd, nestkasten geplaatst worden. Door het verspreiden van de nestkasten kan gekeken worden waar de vogels gaan nestelen. Daarna kunnen in het definitieve ontwerp nestelmogelijkheden in het ontwerp opgenomen worden.

5 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Voor de landschappelijke inpassing van het ontwerp zijn vooralsnog geen obstakels, daarbij dient nog extra aandacht besteed te worden aan de plek en aankleding van de te realiseren parkeerplaats. Geadviseerd wordt om het definitieve ontwerp ter controle nogmaals te toetsen aan de gestelde waarden en kenmerken. Aan de hand van deze toets kan een definitief landschappelijk inpassingsplan opgesteld worden, daarbij zullen dan definitieve beplantingssoorten, -vakken en - aantallen opgesteld worden.

Berekening kwaliteitsverbetering landschap

t.b.v. bestemmingsplan "Herontwikkeling Glatt-locatie, Putte"

d.d. 30 juli 2014

Inleiding

Op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 dient elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een kwaliteitsverbetering van het landschap te omvatten. Als onderdeel van de ontwikkeling van het amusementscentrum Hof van Putte worden diverse maatregelen voorgesteld, met name als onderdeel van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe functies. Hiervoor is een inrichtingsschets opgesteld.

Om te toetsen of deze maatregelen voldoende zijn voor de realisatie van het amusementscentrum dient, conform de provinciale Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (de rood-met-groen koppeling), een financiële vertaalslag plaats te vinden. De som van de te nemen maatregelen dient in verhouding te staan tot de waardevermeerdering van de bebouwing en de grond door de realisatie van het amusementscentrum. Onderhavige notitie vormt de financiële vertaalslag van de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze omvat twee onderdelen:

- Berekening van de waardevermeerdering van de gronden op basis van de nieuwe bestemmingsregeling;
- Berekening van de waarde van de te nemen maatregelen waarmee de kwaliteitsverbetering van het landschap tot stand wordt gebracht.

Waardevermeerdering grond

Verschel heeft de waarde van de ondergrond in de huidige en de nieuwe (planologische) situatie bepaald. Deze is opgenomen in [bijlage 1](#).

De waarde van het plangebied is in de huidige situatie opgebouwd uit een drietal verschillende waarden, overeenkomstig de geldende bestemmingen. Zie hiervoor onderstaande tabel:

Type	Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m ²	Totaalprijs
Bedrijf	7.950 m ²	€ 165,00	€ 1.311.750,00
Wonen	1.330 m ²	(750 m ² x € 250) + (580 m ² x € 100)	€ 245.500,00
Agrarisch met waarden	10.419 m ²	€ 6,00	€ 62.514,00
Totaal	19.699 m²		€ 1.619.764,00

Waarde huidige bestemmingen

In de nieuwe situatie wordt de bestemming gewijzigd naar 'Cultuur en ontspanning'. Daarbinnen wordt met bouwvlakken en aanduidingen op hoofdlijnen onderscheid gemaakt in vijf onderdelen. Per onderdeel wordt een eigen waarde per m² gehanteerd. Zie hiervoor onderstaande tabel.

Type	Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m ²	Totaalprijs
Cultuur en ontspanning bebouwbaar	4.497 m ²	€ 235,00	€ 1.056.795,00
Cultuur en ontspanning onbebouwbaar – inclusief terrassen	4.466 m ²	€ 100,00	€ 446.600,00
Cultuur en ontspanning onbebouwbaar – exclusief terrassen (aanduiding parkeerterrein)	6.774 m ²	€ 55,00	€ 372.570,00
Verkeer	123 m ²	€ 0,00	€ 0,00
Groen en water	3.839 m ²	€ 1,00	€ 3.839,00
Totaal	19.699 m²		€ 1.879.804,00

Waarde nieuwe bestemmingen

De financiële meerwaarde komt met deze waardebepaling uit op € 260.040,-. Op basis van de verplichting tot bevordering van ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in de Verordening ruimte en de handreiking bedraagt een minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap 20% van de waardevermeerdering. De basisinspanning komt daarmee uit op een bedrag van **€52.008,-**.

Waarde maatregelen kwaliteitsverbetering

Ten behoeve van de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer de volgende investeringen in kwaliteitsverbetering gedaan:

1. Sloop overtollige bebouwing

Ten behoeve van de ontwikkeling van het amusementscentrum wordt de woning en de bijgebouwen op het voormalige woonperceel gesloopt. Voor het grote vrijstaande bijgebouw (12 x 10 meter) betekent dit tevens een sanering van de aanwezige asbest. Het verwijderen van overtollige bebouwing draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

	Oppervlakte	Investering per m ²	Investering kwaliteitsverbetering
Sloop overtollige bebouwing	120 m ²	€ 25,-	€ 3.000,-
Totaal			€ 3.000,-

2. Landschappelijke inpassing

Om de ontwikkeling landschappelijk in te passen is een globaal inrichtingsplan opgesteld. Deze is vertaald naar een landschappelijke inpassing met een beplantingsstaat (zie bijlage 2). Voor de berekening van de investering in kwaliteitsverbetering die met de landschappelijke inpassing wordt gedaan, is aangesloten bij de bedragen zoals opgenomen in bijlage F van het Groen-Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (tarieven 2010). Hierin is voor verschillende landschapspakketten een gestandaardiseerde vergoedingssystematiek opgenomen met normbedragen voor onder andere aanleg en beheer. Op basis van het inrichtingsplan en de normbedragen zijn de volgende investeringsbedragen berekend:

a. aanleg

Uitgangspunt voor de toepassing van pakketten is een reële vergoeding van de aanlegkosten. Kosten die vergoed kunnen worden zijn plankosten, inrichtingskosten en overige kosten (leges, grondonderzoek).

Omschrijving	Aantal	Norm per eenheid	Totaal	
Plankosten				
opstellen inrichtingsplan			€ 4.500,00	
Inrichtingskosten				
aankoop beplanting (conform prijsopgave Van den Berk (<u>zie bijlage 3</u>))			€ 29.905,00	
aanplant laanbomen	81 stuks	€ 53,64	€ 4.344,84	49x betula verrocosa + 32x quercus robur
ontgraven poel/natuuroever en verwerken vrijkomende grond	400 m ³	€ 4,55	€ 1.820,00	wadi
Overige kosten				
Legeskosten t.b.v. aanlegvergunning pakket			---	
Grondonderzoek t.b.v. aanleg pakket			---	
Totaal			€ 40.569,84	

b. beheer/onderhoud

De vergoeding voor het onderhoud van bestaande of nieuw gerealiseerde pakketten is een jaarlijkse vergoeding gedurende een looptijd van 10 jaar.

Omschrijving	Aantal	Norm per eenheid	Totaal	
knip- en scheerheg (L7)	160 meter	€ 1,17	€ 187,20	haag
landschapsboom (L8C1)	81 stuks	€ 3,34	€ 270,54	49x betula verrocosa + 32x quercus robur
natuuroever nat grasland (L14)	39 are	€ 12,90	€ 503,10	grasland + wadi
Totaal per jaar			€ 960,84	
Totaal 10 jaar			€ 9.608,40	

Conclusie

Bovengenoemde onderdelen brengen de totale investering van de kwaliteitsverbetering op:

Omschrijving	Investering kwaliteitsverbetering
Sloop overtollige bebouwing	€ 3.000,00
Landschappelijke inpassing: aanleg	€ 40.569,84
Landschappelijke inpassing: beheer en onderhoud	€ 9.608,40
Totaal	€ 53.178,24

Daarmee ligt de investering € 1.170,24 hoger dan de gevraagde basisinspanning (€ 52.008,-). Hiermee kan worden voldaan aan de kwaliteitsverbetering zoals vereist conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Berekening waardevermeerdering
- Bijlage 2: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 3: Offerte aankoop beplanting

Bijlage 1

Berekening waardevermeerdering

Aannemersbedrijf B. de Nijs – Soffers b.v.
T.a.v. dhr. P. Palinckx
Postbus 183
4630 AD Hoogerheide



Boschoven 5
5111 XG Baarle-Nassau

T: +31 (0)13 590 69 50
M: +31 (0)6 24 19 91 11

info@verschel.nl
www.verschel.nl

Behandelaar: ing. C.A. Schellekens
Datum: 30 juli 2014 enmerk: C5S-PUT

Onderwerp: Taxatie ondergrond voormalige steenhouwerij en omgeving Putseweg
te Putte ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Geachte heer Palinckx,

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de geplande herontwikkeling van de voormalige steenhouwerij met naastgelegen woning en achtergelegen agrarisch gebied aan de Putseweg te Putte dient daarom een onderbouwing plaats te vinden van de bij het plan betrokken kwaliteitsverbetering van het landschap.

Op grond van de Verordening ruimte en de hieruit voortkomende Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waardevermeerdering van de grond na de planologische wijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid. Op basis van de verplichting tot bevordering van de ruimtelijke kwaliteit die in de Verordening ruimte is opgenomen en het uitgangspunt dat de rood-met-groen koppeling meer dan alleen inpassing beoogt, ligt een minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap van 20 % van de financiële meerwaarde in de rede. Een berekening van deze waardevermeerdering is in onderhavig taxatie opgenomen.

Bestemming vigerend

In de oorspronkelijke situatie is ter plaatse van het plangebied "Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied" van toepassing, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011. Voor het plangebied zijn de volgende drie enkelbestemmingen van toepassing:

- 'Bedrijf', ten behoeve van de voormalige steenhouwerij.
- 'Wonen' ten behoeve van de burgerwoning aan de Putseweg 13;
- 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' ten behoeve van het achterliggende agrarische gebied.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Leiding - Water' ten behoeve van de bescherming van de bescherming van de aanwezige waterleiding in het gebied en gelden een aantal functie – gebiedsaanduidingen zoals Geluidszone-weg, Cultuurhistorisch waardevol gebied, Archeologische verwachtingswaarde, Bebouwingsconcentratie, Vrijwaringszone-radar, Specifieke vorm van groen-groenelement

Bestemming nieuw

Op basis van het planinitiatief zoals opgesteld door Compositie 5 Stedenbouw en de tot op heden beschikbare informatie kan worden geconcludeerd dat de volgende functies worden gerealiseerd binnen een nieuwe bestemming "Cultuur en Ontspanning":

In het hoofdgebouw:

- Kinderspeelformule indoor incl. horeca
- Brasserie/restaurant met zaalverhuur
- Casino
- Bowling, biljart en kermisbehendigheid
- Hoofdentree/hal

Buitenfuncties zijn:

- Outdoor gedeelte kinderspeelformule
- Terras bij brasserie
- Terras bij horeca/brouwerijcafé of dorps huis
- Circa 250 parkeerplaatsen en circa 150 fietsparkeervoorzieningen
- Landschappelijk groen en water

Waardebepaling/taxatie

Voorliggende taxatie betreft enkel de waardebepaling van de ondergrond van het plangebied. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele aanwezigheid van ondergrondse tanks, asbest of overige vormen van (bodem) verontreiniging. Tevens is in de taxatie niet meegenomen de eventuele compenserende maatregelen in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap in vorm van sloop dissonerende bebouwing, behoud/renovatie waardevolle bebouwing, landschappelijke inrichting, etc. Deze taxatie betreft derhalve enkel de waardebepaling van de ondergrond.

De waarde van het plangebied is gezien de diverse vigerende gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden opgebouwd uit een drietal verschillende waarden. In onderstaand overzicht is een schematisch onderbouwing van de taxatie in huidige bestemming weergegeven:

Type	Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m²	Totaalprijs
Bedrijf	7.950 m²	€ 165,00	€ 1.311.750,00
Wonen	1.330 m²	(750 m² x € 250) + (580 m² x € 100)	€ 245.500,00
Agrarisch met waarden	10.419 m²	€ 6,00	€ 62.514,00
Totaal	19.699 m²		€ 1.619.764,00

In de nieuwe situatie wijzigt de vigerende bestemming naar de bestemming Cultuur en Ontspanning, wat zal leiden tot een waardevermeerdering van het plangebied. De gebruiksmogelijkheden binnen deze nieuwe bestemming zijn echter divers en per gebruikstype geldt een afzonderlijke waarde. De

waarde van het plangebied is opgebouwd uit vijf verschillende waarden. In onderstaand overzicht is een schematisch onderbouwing van de taxatie in geplande situatie weergegeven:

Type	Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m ²	Totaalprijs
Cultuur en ontspanning bebouwbaar	4.497 m ²	€ 235,00	€ 1.056.795,00
Cultuur en ontspanning onbebouwbaar – inclusief terrassen	4.466 m ²	€ 100,00	€ 446.600,00
Cultuur en ontspanning onbebouwbaar – exclusief terrassen	6.774 m ²	€ 55,00	€ 372.570,00
Verkeer	123 m ²	€ 0,00	€ 0,00
Groen en water	3.839 m ²	€ 1,00	€ 3.839,00
Totaal	19.699 m²		€ 1.879.804,00

Op basis van de verplichting tot bevordering van de ruimtelijke kwaliteit die in de Verordening ruimte is opgenomen wordt in de onderhavige situatie de minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap van 20 % gehanteerd. De financiële meerwaarde die ter plaatse ontstaat wordt op basis van bovenstaande waardebepaling vastgesteld op € 260.040,00. De basisinspanning van 20% komt der halve op een totaal bedrag van **€ 52.008,00**.

Afhankelijk van de omstandigheden van het geval kan de kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd in de vorm van bijvoorbeeld realisatie nieuwe groenelementen, revitalisatie bestaand groen, sloop van dissonerende bebouwing, behoud en renovatie waardevolle bebouwing en hoogwaardige architectuur bij nieuwe bebouwing. Middels een ondertekende anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt gegarandeerd dat financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze waardebepaling kan alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is aangevraagd. Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van de opdracht en in de overtuiging de ten diensten staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Hoogachtend,



ing. C.A. Schellekens

Beëdigd Rentmeester NVR

Bronnen:

- Compositie 5 Stedenbouw, 02028.004n20informatiedocument tbv taxatie
- e-mailwisseling Compositie 5 Stedenbouw en Aannemersbedrijf B. de Nijs - Soffers

Bijlage 2
Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Deelgebied 1: 49x *Betula Verrucosa* (ruwe berk, hoog) in lijnvormige elementen

Deelgebied 2: 32x *Quercus robur* (zomereik, groot) in lijnvormige elementen

Deelgebied 3: 3.900 m² extensief (bloemen-)weidebeheer in combinatie met wadi

Deelgebied 4: 480x *Fagus sylvatica* (beukenhaag, 1,20 m hoog) ter omzooming van parkeergelegenheid en terrassen



Aannemersbedrijf De Nijs - Soffers b.v.

Inrichtingsplan buitenruimte Hof van Putte

30 juli 2014 - schaal 1:500 A1-formaat



Compositie 5
Stedenbouw bv

Bijlage 3
Offerte aankoop beplanting

Compositie 5 Stedenbouw BV
T.a.v. Dhr. P. Damen
Boschstraat 35
4811 GB BREDA

OFFERTE

Nummer: 254236
Klantnummer : 86426
Datum: 30-7-2014 **Tel:** 076 5225262
Blad : 1 **Fax:**

Project:

Geachte heer Damen,

Hartelijk dank voor uw aanvraag. We bieden u graag het navolgende aan:

Aantal	Plantnaam	Maat	Prijs	Bedrag
49	Betula pendula met draadkluit	25-30 hoogstam	225,00	11.025,00
480	Fagus sylvatica zonder kluit	100/125 hoog	1,00	480,00
32	Quercus robur met draadkluit	30-35 hoogstam	575,00	18.400,00
Totaal			EU	<u>29.905,00</u>

Onze prijzen zijn in euro's per stuk, excl. BTW en excl. de kosten van fust.

Levering volgens Incoterms 2010:

DAP in combinatie Breda (franco geleverd in combinatie)

Voor meer informatie over incoterms: www.iccwbo.org/incoterms

Op alle leveringen zijn de algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Eindhoven onder nummer: 17144824.

Deze zijn tevens te vinden op www.vdberk.nl/verkoopvoorwaarden.

Deze offerte heeft een geldigheidsduur van 3 maanden, is voor levering seizoen 2013/2014, en is onder voorbehoud van groei en tussentijdse verkoop.

Ik hoop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.

Met vriendelijke groet,

Brenda Swinkels

