

Landschappelijk inpassingsplan

Westelaarsestraat 35, Wouwse Plantage



Werkdocument:
Bouwblok wijziging
Opdrachtgever:
Dhr. Van Aert,
Westelaarsestraat 35,
4725 SZ Wouwse Plantage.

Datum:
26-01-2015

versie:
[1] 10-10-2014
[2] 17-10-2014
[3] 27-10-2014
[4] 26-01-2015
[5] 30-06-2015

REIJRINK-HEIJMANS
landschapsinrichting

Ruud Reijrink
[06] 22 57 57 16
ruud@reijrinkheijmans.nl
Lage Haghorst 2,
5087 TX Diessen.

Paul Heijmans
[06] 20 57 37 23
paul@reijrinkheijmans.nl
Zelt 4,
5066 PK Moergestel.

www.landschapsinpassing.nl
www.reijrinkheijmans.nl

REIJRINK | HEIJMANS
LANDSCHAPS | INRICHTING

INHOUD

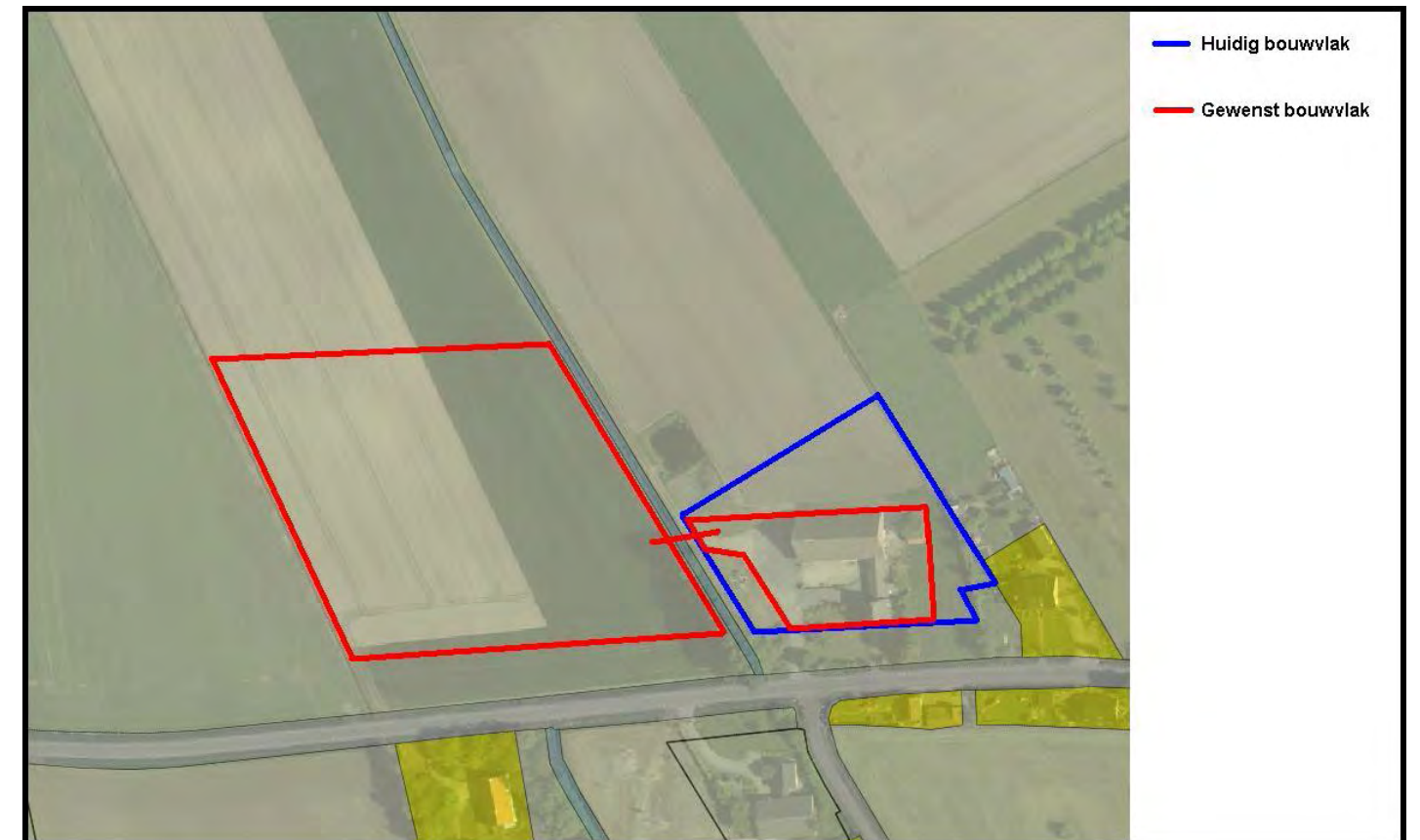
Aanleiding.	1
Inventarisatie.	2
Landschappelijke inpassing.	5
Matenplan.	6
Beplantingslijst.	7
Waterberging.	8
Landschappelijke kwaliteitsinvestering.	10

AANLEIDING

Het gaat om een landschappelijk inrichtingsplan voor de vestiging/uitbreiding van een agrarisch tuinbouwbedrijf aan de Westelaarsestraat 35 en ongenummerd te Wouwse Plantage (gemeente Roosendaal). Het perceel aan de Westelaarsestraat 35 zal worden verkleind en op het naastgelegen perceel zal een nieuw bouwvlak worden opgenomen voor het gewenst bedrijf. Deze wordt gekoppeld aan het bouwvlak van de Westelaarsestraat 35, waarmee sprake is van één bouwvlak. De totale oppervlakte van het bouwvlak bedraagt 1,5 ha.



Afbeelding: Huidige bedrijfssituatie.



INVENTARISATIE



Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van Wouwse plantage, gemeente Roosendaal. Het plangebied ligt in een open hoevenlandschap. Kenmerken voor open hoevenlandschap zijn:

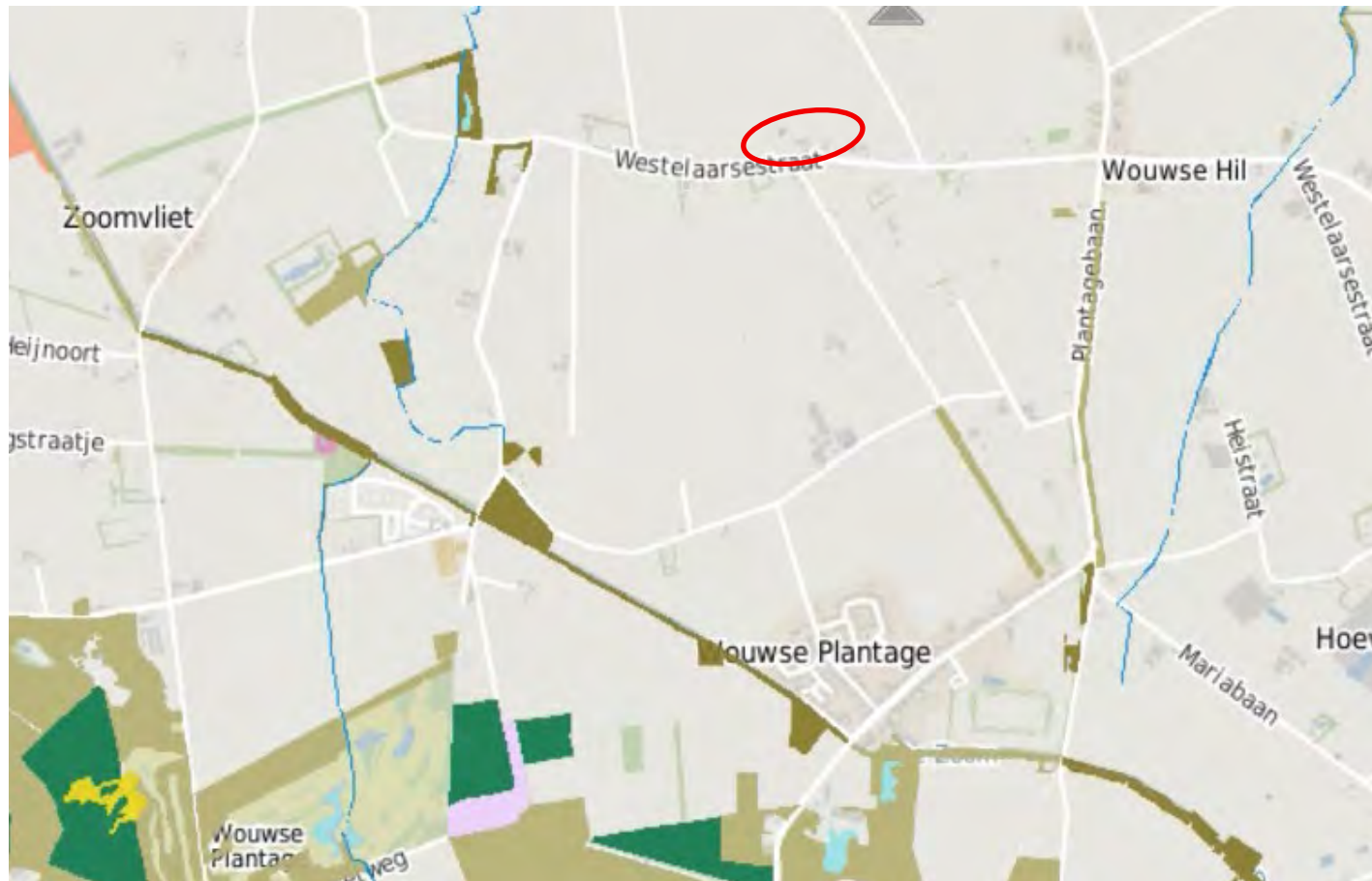
- Open landschap met matig grote akkercomplexen voor landbouw en grasland;
- Patroon van wegen en kavels zijn rechtlijnig;
- Bebouwing is gekoppeld aan het wegennet.



Landschapselementen die typerend zijn voor het open hoevenlandschap zijn:

- Open landschap met kleine landschapselementen;
- Erfbeplanting rondom bedrijfsgebouwen d.m.v. bomenrijen, struweel en houtsingels.

INVENTARISATIE

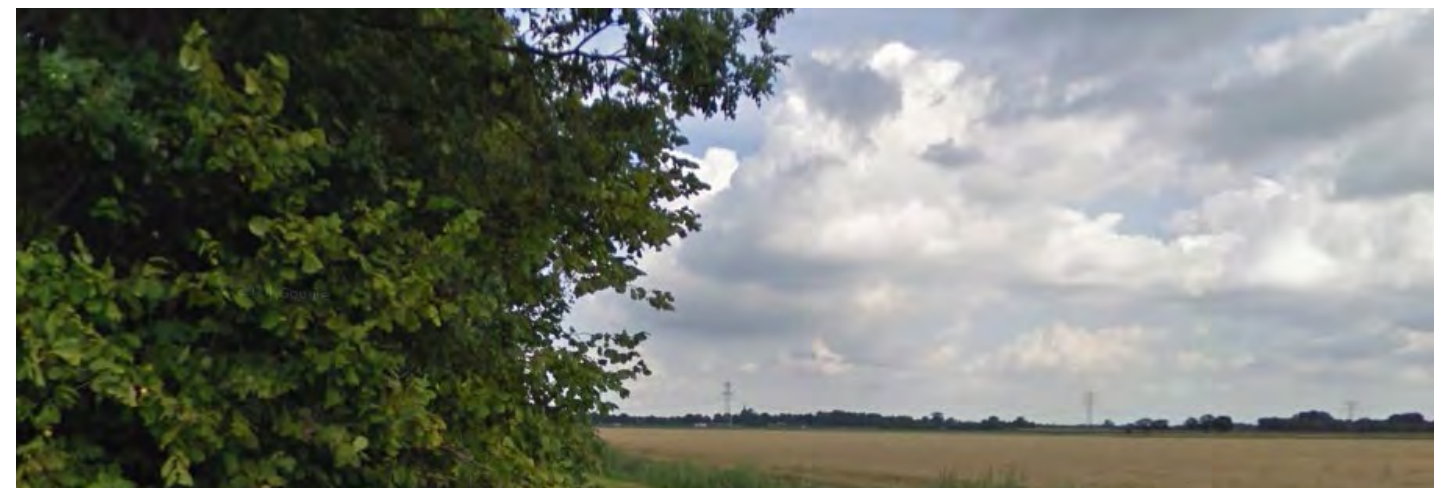
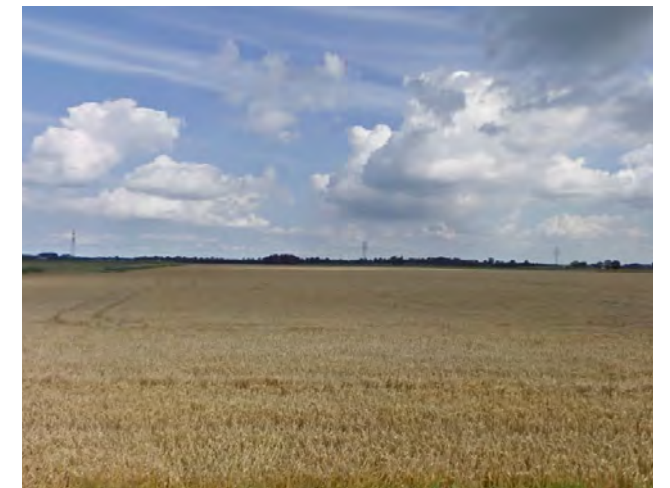


Plangebied. 

Uitsnede kaart: Kaart van het natuurbeheerplan Noord Brabant.

- Ten zuidwesten van het plangebied ligt de uitgestrekte Wouwse Plantage, voornamelijk bestaande uit naaldbosaanplant, rondom het plangebied liggen akkercomplexen. Enkele beken lopen hier in noordwaartse richting en wel de Bieskensloop, het Haiink Beekje, en de Smalle Beek. Ten zuiden van het plangebied loopt, in noordwestelijke richting, de Zoom.

- De bodem bestaat uit:
Laarpodzolgronden: lemig fijn zand.
- De grondwaterstand $GWT\ VI = H < 40 - 80\ L > 120$

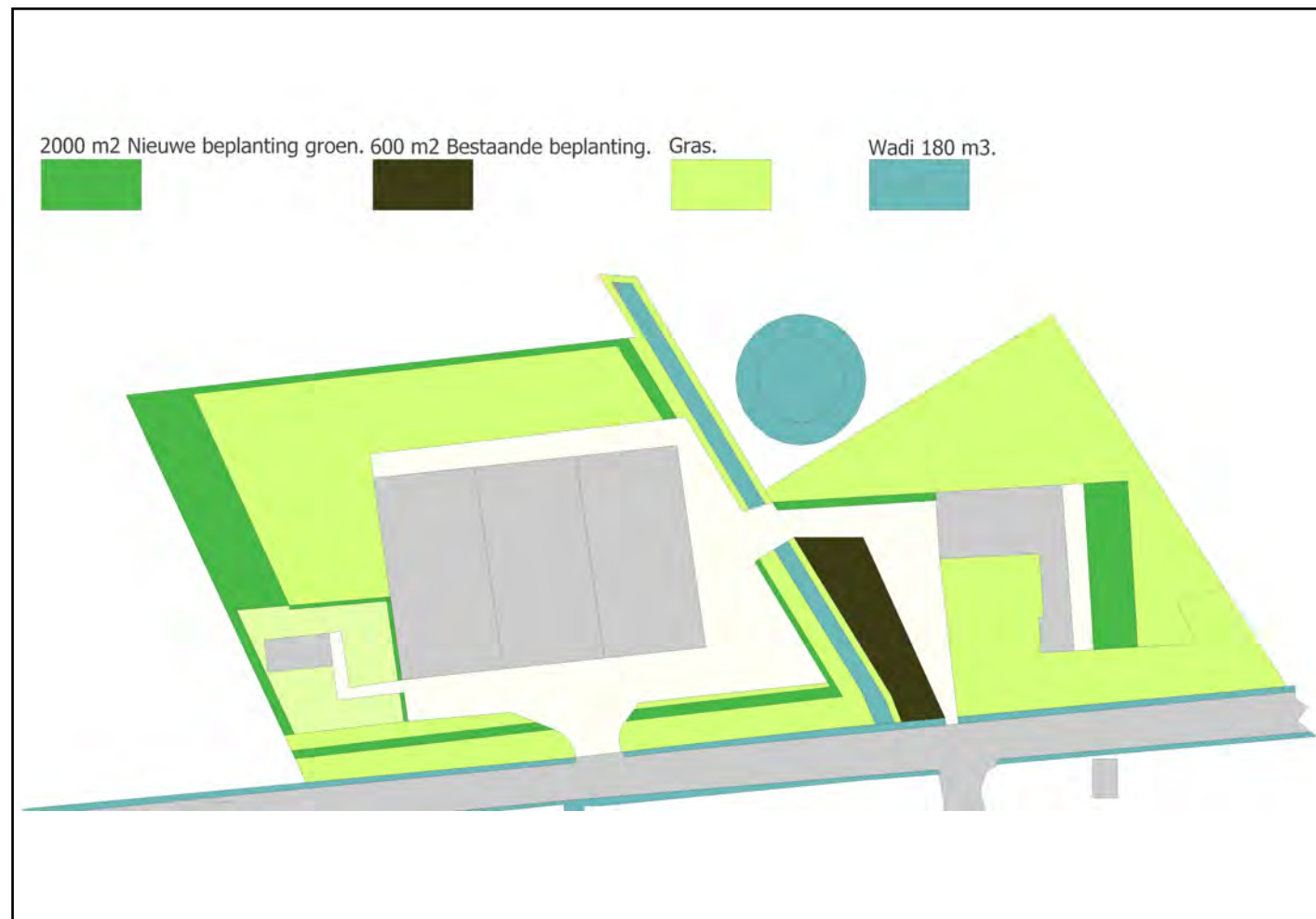


Afbeeldingen: Omgeving plangebied.

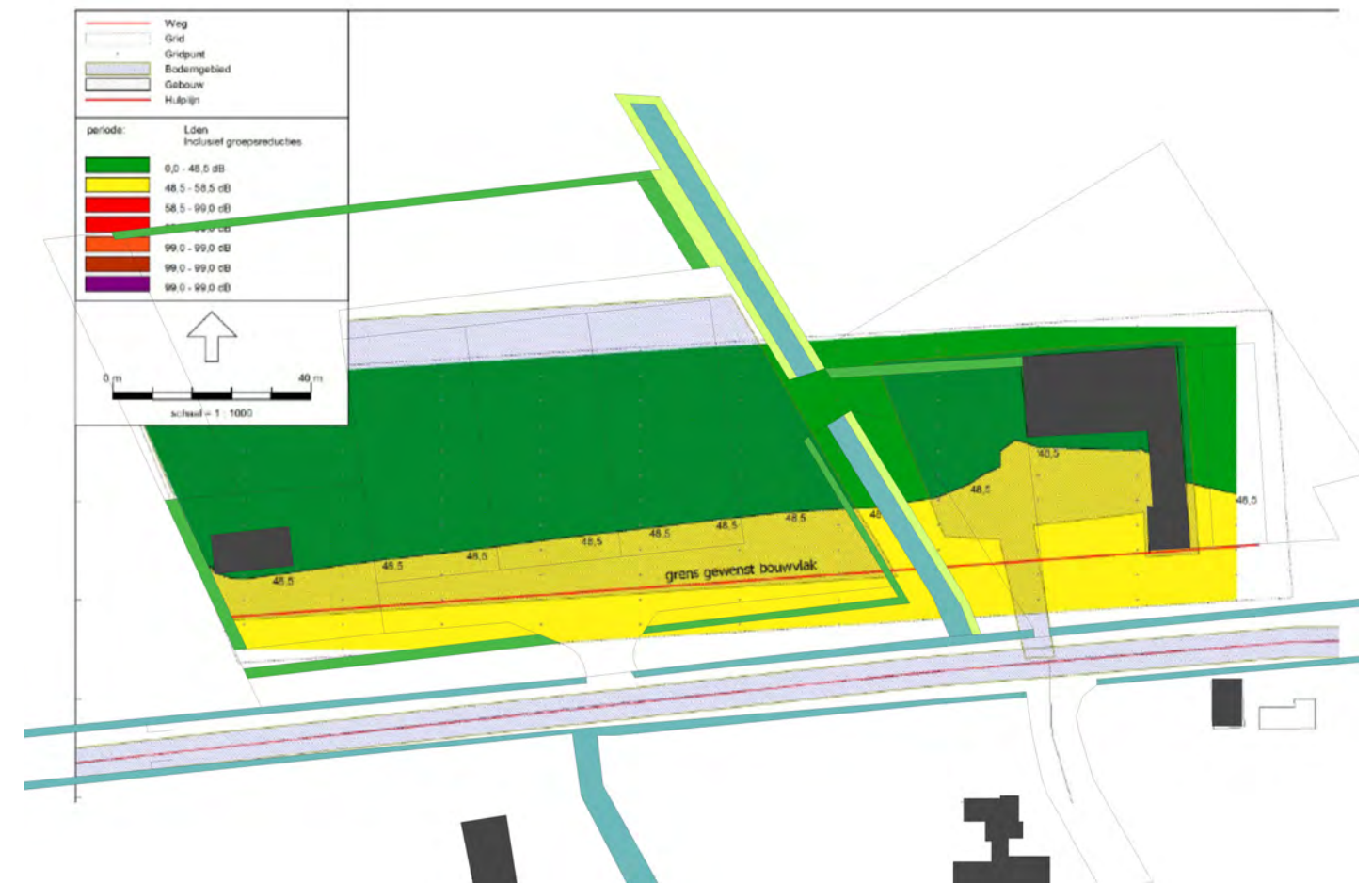
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



MATENPLAN



Afbeeldingen: Overzicht oppervlaktes van het in te passen groen.



Afbeeldingen: Akoestisch onderzoek Westelaarsestraat. Situering van de nieuw te bouwen woning, deze valt binnen de akoestische zone 0.0-48.5 dB . De woning valt in het groene gebied.

BEPLANTINGSLIJST

aantal	latijnse naam	nederlandse naam	maat	klwrt/drkl
bomen				
3	<i>Tilia cordata</i>	kleinbladige linde	14-16	klwrt
41	<i>Quercus robur</i>	zomereik	14-16	klwrt
kniphaag				
1300	<i>Acer campestre</i> [260m1]	veldesdoorn	60/80	klwrt
aan te planten: 5 stuks per m1, 2 rijen in driehoeksverband.. De <i>Acer campestre</i> heeft een zeer dichte takstructuur en is daardoor geschikt als haag. Het is een makkelijke haag en is niet veel eisend. De veldesdoorn staat er bekend om dat hij zeer sterk is. Onderhoud kniphaag  De veldesdoorn moet minimaal één keer per jaar geknipt worden.				

Struweel.				
400	<i>Viburnum opulus</i>	gelderse roos	60/80	klwrt
250	<i>Euonymus europaeus</i>	kardinaalsmuts	60/80	klwrt
300	<i>Ligustrum vulgare</i>	gewone liguster	60/80	klwrt
400	<i>Corylus avellana</i>	hazelaar	60/80	klwrt
1350	aan te planten: 1 stuks per m2, gemengd. Is een landschapselement met een aaneengesloten, opgaande begroeiing van inheemse struiken. De struiken worden minimaal 1 meter, maar meestal 2 tot 5 meter hoog. De gekozen soorten voor de aanplant zijn inheemse en streekeigen. Ze hebben een ecologische waarde, bv: drachtplanten voor insecten, voedsel en nestelplaatsen voor vogels en kleine zoogdieren. Onderhoud  Struweel vraagt eens in de 5 jaar onderhoud worden terug knippen tot de gewenste hoogte en breedte.			

WATERBERGING



De WADI komt op de plaats, waar nu al een brandvijver ligt, achter de bestaande woning in het plangebied te liggen. Deze wordt uitgebreid met 180 m³. Hier zal het overtollige water worden opgevangen en geïnfiltreerd.

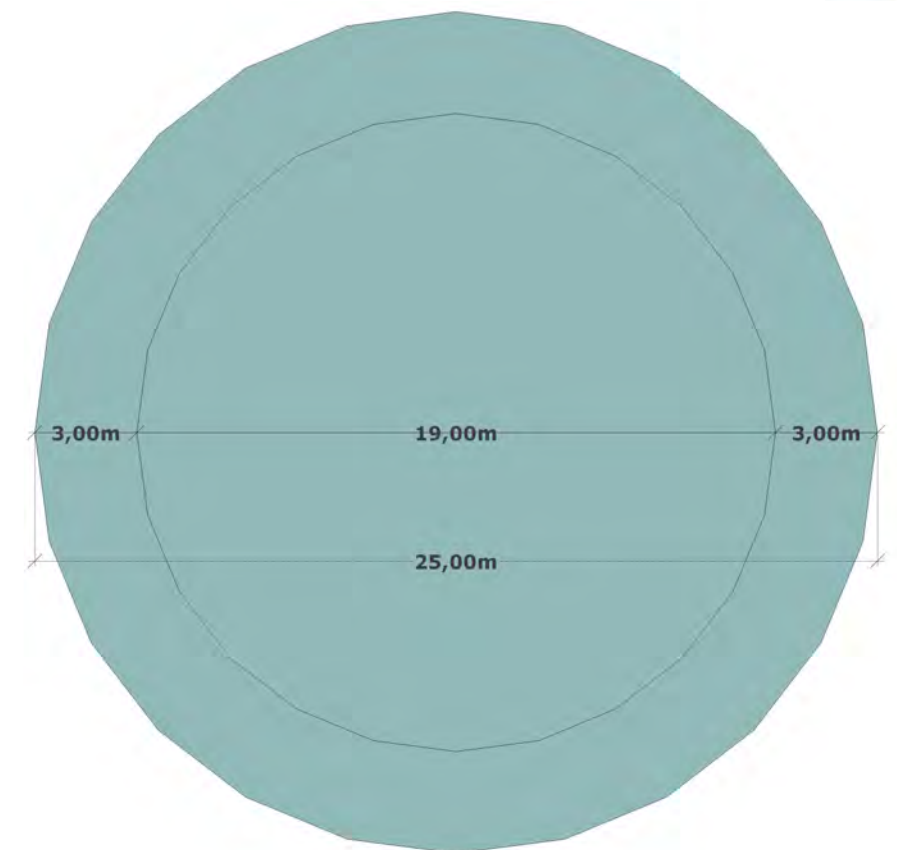
WATERBERGING



Afbeelding boven: Doorsnede WADI.
Opslagcapaciteit vereist 180 m3.

Afbeelding rechts: Bovenaanzicht WADI.

De bestaande brandvijver wordt uitgebreid met 188 m3.



LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSINVESTERING

GEGEVENS			
Bestaand bouwblok Westelaarsestraat 35		5792 m2	
Gewijzigd bouwblok Westelaarsestraat 35		2672 m2	
Nieuw bouwblok Westelaarsestraat ongenummerd		12328 m2	
WAARDEVERMEERDERING			
Netto uitbreiding bouwblok		9208 m2	
Waardevermeerdering per m2 uitbreiding	€	12,50	
Nieuwbouw extra bedrijfswoning		160 m2	
Waardevermeerdering per m2 bedrijfswoning	€	62,50	
Totale waardevermeerdering	€		125.100
WAARDEVERMINDERING			
Aanleg groen binnen bouwblok		2000 m2	
Waardevermindering per m2	€	-19,00	
Aanleg groen buiten bouwblok (WADI)		1000 m2	
Waardevermindering per m2	€	-6,50	
Totale waardevermindering	€		-44.500
Netto waardevermeerdering	€		80.600
Investeringsverplichting over de waardevermeerdering		20 %	
Investeringsverplichting groen	€		16.120

Omschrijving	Prijs	Totaal
Grondwerk		€ 780
Betreft: Grondwerk t.b.v. 1350 m2 aanplant bosplantsoen;	€ 195	
260 meter gemengde haag en 44 bomen	€ 585	
Uitgraven poel		€ 2.750
Betreft: Het vergroten van de brandvijver met 180 m3 t.b.v. de waterberging.		
Beplanting		€ 11.027
Betreft: Het leveren en zetten van:		
44 bomen (3 Tilia cordata en 41 Quercus robur) mt. 14/16	€ 2.104	
1350 stuks bosplantsoen (Viburnum opulus, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare en Corylus avellana) mt. 60/80	€ 1.856	
1300 stuks Acer campestre mt. 60/80	€ 1.788	
Onderhoud voor 5 jaar		€ 2.170
Betreft: Het onderhoud van het terrein voor 5 jaar:		
Jaarlijkse begeleidingssnoei van de laanbomen.	€ 1.050	
Eenmalig uitdunnen van het bosplantsoen.	€ 630	
Elke 5 jaar opschonen van de poel.	€ 490	
TOTAAL BEDRAG IN €, excl. BTW		€ 16.728