

Notitie Landschappelijke inpassing Wagenstraat 74, Wagenberg

Datum: 20 juni 2016

Gewijzigd: 9 september 2016

Auteur: Ir. C.C.F. Mureau

Inleiding

Deze notitie is opgesteld ten behoeve van het initiatief van Johan en Caroline Halters. Zij wensen de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Wagenstraat 74 te gebruiken voor recreatieve bedrijfsactiviteiten. Hiertoe dient de vigerende bestemming gewijzigd te worden in 'Recreatie' en het bestemmingsvlak vergroot te worden tot 14.000 m². Deze notitie beschrijft de zorgvuldige landschappelijke inpassing, die vereist is op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid.

Beleid

Op 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad van Drimmelen de Structuurvisie 'Landschappelijke kwaliteit buitengebied' vastgesteld. De mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied worden ingedeeld in categorie 1, 2 of 3. Het wijzigen van de vigerende woonbestemming naar een recreatieve bestemming in combinatie met een bestemmingsvlak groter dan 5.000 m², is een ontwikkeling die wordt geschaard onder categorie 3. Ontwikkelingen in categorie 3 betreffen ruimtelijke ontwikkelingen die een grote invloed kunnen hebben op het landschap en waarbij sprake is van een significante verruiming van de bouwmogelijkheden.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 3 wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De exacte omvang van deze noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling berekend. Voor ieder type ruimtelijke ontwikkeling is een minimale basisinspanning vereist, die moet worden omgezet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om te komen tot een voor iedereen gelijke berekening tot kwaliteitsverbetering, is in het Regionaal Ruimtelijk overleg afgesproken dat bij uitbreiding van de bestemming 20% van de waardevermeerdering van de grond moet worden ingezet voor verbetering van het landschap.

Voor het bepalen van de exacte omvang van de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling is in regioverband afgesproken om forfaitaire bedragen te hanteren. De gemeente Drimmelen heeft voor haar grondgebied voor categorie 3 ontwikkelingen eigen gemeentelijke richtbedragen bepaald, die als leidraad dienen voor de berekening van de waardevermeerdering.

Het gemeentelijk beleid vormt een uitwerking van het provinciaal beleid, zoals dat is opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Door het toepassen van het gemeentelijk beleid, wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het provinciaal beleid.

Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij het opstellen van de zorgvuldige landschappelijke is een goede visueel-ruimtelijke inpassing van het erf. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Wagenstraat

en het aan de overzijde van de weg gelegen open agrarisch gebied. De bestaande bebouwing met de karakteristiek van een boerenerf is vanaf de Wagenstraat zichtbaar. Het kampeerterrein is door haagbeplanting vanaf de openbare weg grotendeels aan het zicht onttrokken. Rondom het erf met bebouwing bevindt zich aan de oost- en zuidzijde een aarden wal begroeid met inheemse bomen en struiken (afmetingen circa 150 x 8 meter). Op het zuidoostelijke deel van het erf is een paddenpoel gegraven van circa 125 m². Het kampeerterrein is aan de zuidzijde omzoomd met knotwilgen en verspreid over het terrein zijn bomen en struiken aangeplant. Langs het Zeggestraatje ten westen van het terrein bevindt zich eveneens een rij knotwilgen. Er is een grote paddenpoel aangelegd, omzoomd door inheemse bomen en struiken (totale oppervlakte circa 1.000 m²) en een aarden wal (afmetingen circa 250 x 10) die wordt ingeplant met inheemse bomen en struiken. Het weiland tussen de aarden wal en de knotwilgen heeft een agrarische bestemming en is in agrarisch gebruik.

De zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied is reeds uitgevoerd. De knotwilgen, paddenpoelen en begroeide aarden wallen zijn al aanwezig. De foto's in afbeelding 1 tot en met 4 geven een beeld van de bestaande landschappelijke inpassing.



Afbeelding 1: Grote paddenpoel



Afbeelding 2: Knotwilgen langs agrarisch weiland



Afbeelding 3: Aarden wal met inheemse begroeiing



Afbeelding 4: Paddenpoel met begroeide aarden wal

Het erf is door deze groene elementen op zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast, zonder een ondoordringbare barrière op te werpen. De relatie tussen het plangebied en de omgeving wordt gehandhaafd en door de landschappelijke inpassing versterkt. Afbeelding 5 geeft een schematische weergave van de landschappelijke inpassing.



Afbeelding 5: Schematische weergave landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing binnen het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 1.710 m² en bestaat uit een aarden wal met volgroeide inheemse bomen, paddenpoel, knotwilgen en haagbeplanting. De landschappelijke inpassing buiten het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 4.130 m² en bestaat uit een aarden wal met inheemse beplanting, grote paddenpoel met omzoming en knotwilgen. Tabel 1 geeft een overzicht van de landschappelijke inpassing. Het eindbeeld dat met de inrichting en het beheer van de verschillende elementen wordt nagestreefd, is opgenomen in bijlage 1.

Tabel 1 Overzicht landschappelijke inpassing

Element	Afmetingen (m)	Oppervlakte (m ²)
Aarden wal met volgroeide bomen	150 x 8	1.200
Paddenpoel	16 x 8	125
Knotwilgen (10)	75 x 3	225
Haagbeplanting	80 x 2	160
Totaal binnen bestemmingsvlak		1.710
Houtwal op aarden wal	250 x 10	2.500
Grote paddenpoel met omzoming	50 x 20	1.000
Knotwilgen (33)	210 x 3	630
Totaal buiten bestemmingsvlak		4.130
Totaal landschappelijke inpassing		5.840

De landschappelijke inpassing draagt bij aan een aantrekkelijk landschap en biedt winst voor de natuur. De beplanting biedt een voortplantingsplaats, foerageergebied, schuilgelegenheid en overwinteringsplek voor vogels, zoogdieren, amfibieën en insecten. De opgaande beplanting biedt beschutting tegen wind, regen en zon en vormt een foerageergebied voor vleermuizen.

Berekening kwaliteitsverbetering

Voor de voorgenomen ontwikkeling en bijbehorende landschappelijke inpassing is een economische berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Deze berekening is in bijlage 2 weergegeven. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de waardevermeerdering ten gevolge van het initiatief € 112.930 bedraagt. Hieruit volgt een investering op basis van redelijkheid (20%) van € 22.586. De totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering bedragen € 39.012. De investeringskosten bestaan uit waardedaling ondergrond en onderhoudskosten. Er is sprake van extra kwaliteitswinst, met een berekende waarde van € 16.426.

Voor de bestemming Recreatie heeft gemeente Drimmelen geen forfaitaire bedragen vastgesteld. Rentmeester Bakker heeft mede om die reden een taxatie van het plangebied uitgevoerd om de uitgevoerde berekening van de kwaliteitsverbetering te toetsen. Uit de taxatie blijkt dat de compenserende maatregelen ruimschoots voldoende zijn.

Waarborgen landschappelijke inpassing

Door middel van een anterieure overeenkomst tussen de heer en mevrouw Halters en gemeente Drimmelen wordt de realisatie van de zorgvuldige landschappelijke inpassing financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd. De landschappelijke inpassing wordt bovendien vastgelegd op de verbeelding en in de planregels.

Bijlage 1: Inrichting en beheer

Houtwal

Eindbeeld

De houtwallen bestaan uit overwegend struiken en enkele doorgeschoten bomen. De breedte bedraagt 8, respectievelijk 10 meter en de hoogte varieert van 2 tot 5 meter. De volgende soorten zijn aanwezig: meidoorn (20%), sleedoorn (20%), beuk (10%), wilde liguster (10%), hulst (10%), hondsroos (10%), vlier (10%) en krent (10%). Door de variatie aan soorten ontstaat een ondoordringbaar struweel dat jaarlijks rijk bloeit. De houtwal biedt voedsel en een nest- en schuilgelegenheid voor vogels. De houtwal levert in de zomer een hoog voedselaanbod aan insecten en vormt voor vleermuizen een foerageergebied.

Aanleg en aanplant

- Bestaand element
- Waar nodig revitaliseren door aanplant bovengenoemde soorten

Beheer

- In jaar van aanplant indien nodig water geven
- Maximaal 1 keer per jaar zijkanten snoeien
- Om de 2 tot 3 jaar stevig snoeien
- Eenmaal per 10-15 jaar gefaseerd afzetten beplanting
- Snoei- en zaagwerkzaamheden worden alleen verricht tussen 1 november en 15 maart

Amfibiepoel

Eindbeeld

Een amfibiepoel is een natuurelement dat niet aansluit op een waterloop of sloot en gevoed wordt door grond- en/of regenwater. De poel met omzoming biedt een overgang van droge naar natte biotoop en biedt met name voor amfibieën goede omstandigheden voor de voortplanting en voedsel- en schuilgelegenheid.

Aanleg en aanplant

- Bestaande elementen

Beheer

- De waterdiepte is in de diepste delen in de periode van 1 oktober tot 1 april tenminste 0,5 meter. Incidenteel mag de poel in de zomerperiode droogvallen
- In de winterperiode bestaat de poel voor tenminste 80% uit open water
- Schoningswerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 september en 15 oktober.
- Er mag geen water aan de poel onttrokken worden, behalve voor het drinken van vee
- In het element mag geen vis worden uitgezet en er mogen geen eenden of ganzen in gehouden of gelokt worden
- De oever van de poel is begroeid met inheemse soorten
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan

Knotwilgen

Eindbeeld

Karakteristieke rij volgroeide knotwilgen, zoals deze vroeger veelvuldig voorkwamen langs watergangen en bij boerenerven. De knotwilgen bieden voedsel en een nest- en schuilgelegenheid voor vogels. De knotwilgen leveren in de zomer een hoog voedselaanbod aan insecten en vormen voor vleermuizen een foerageergebied.

Aanleg en aanplant

- Bestaande elementen

Beheer

- De boom wordt minimaal 1 keer per 5 jaar geknot
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet rond de voet van de stammen worden verwerkt
- Grondbewerking dient op een zodanig afstand van het element plaats te vinden dat geen schade aan het element wordt veroorzaakt
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat wordt voorkomen

Haagbeplanting

Eindbeeld

Dichte haag die op een natuurlijke wijze een afscherming vormt van het erf. De haagbeplanting biedt voedsel en een nest- en schuilgelegenheid voor vogels.

Aanleg en aanplant

- Bestaand element

Beheer

- Maximaal 2 keer per jaar de zijkanten en bovenzijde snoeien
- Snoeiwerkzaamheden mogen alleen plaatsvinden tussen 1 augustus en 15 maart
- Bij versnipperen van het snoeihout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan

Bijlage 2: Economische berekening kwaliteitsverbetering**Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering**

Wagenstraat 74 Wagenberg

datum: juni 2016

Waardevermeerdering

		ha		
Opp bestemmingsvlak bestaand		0,9730		
Opp bestemmingsvlak nieuw		1,4000		
Vergroting bestemmingsvlak		0,4270		
	€ per ha	ha		
Waarde bestaand bouwvlak (W)	750.000 x	0,6364 =		477300
Waarde bestaand kampeerterrein	250.000 x	0,3366 =		84150
Waarde cultuurgrond	60.000 x	0,4270 =		25620
Waarde nieuw bouwvlak	500.000 x	1,4000 =		700000
Waardevermeerdering				€ 112.930,00

Investering

Investering op basis van redelijkheid	20% x	266500 =	€ 22.586,00	-->	€ 22.586,00
---------------------------------------	-------	----------	-------------	-----	-------------

Waardedaling ondergrond groenelement

		opp in m ²		
Oppervlakte groenelementen binnen bouwvlak		1710		
Oppervlakte groenelementen buiten bouwvlak		5840		
	€ per ha	ha		
Waarde bouwvlak	500.000 x	0,1710	€	85.500,00
Waarde cultuurgrond	60.000 x	0,4130 =	€	24.780,00
Waarde groenelement	5.000 x	0,5840 =	€	2.920,00
Waardevermindering			€	107.360,00
20% waardevermindering			€	21.472,00

Kosten onderhoud bestaande elementen

A. Houtwal (3.700 m ²)				
	uren	€ / uur		
Snoeien en deels stevig snoeien	30 x	35 =		€ 1.050,00
Deels afzetten	10 x	35 =		€ 350,00
Totaal				€ 1.400,00
Onderhoud gekapitaliseerd (factor 10)	1400 x	10 =	€ 14.000,00	--> €14.000,00
				€ 14.000,00

Mureau Advies

B. Poel met omzoming (1.125 m ²)			
	uren	€ / uur	
Opschonen poel en maaien riet	16 x	35 =	€ 560,00
Snoeien omzoming	6 x	35 =	€ 210,00
Totaal			€ 770,00
Onderhoud gekap. met factor 10	770 x	10 =	€ 7.700,00 --> € 1.400,00
			€ 2.840,00

C. Knotwilgen (43 stuks)	
Onderhoud in STIKA contract	--> € 0,00
	€ 0,00

D. Haagbeplanting (160 m ²)			
	uren	€ / uur	
Jaarlijks snoeien	2 x	35 =	€ 70,00
Onderhoud gekapitaliseerd (factor 10)	70 x	10 =	€ 700,00 --> € 700,00
			€ 700,00

Totaal	
Totale investeringskosten ten behoeve kwaliteitsverbetering	€ 39.012,00
Investering op basis van redelijkheid	€ 22.586,00
Extra kwaliteitswinst	€ 16.426,00