

Landschapsplan Waterstraat 5, Schaijk



Colofon

Titel: Landschapsplan Waterstraat 5, Schaijk

Datum: 25 augustus 2020

Versie: 5

Opdrachtgever: Bouwburo Cobussen

Productie:



Inhoudsopgave

1	Initiatief	4
2	Situatie	5
3	Relatie met landschapsbeleidsplan Landerd	6
4	Plan	8
5	Waardevermeerdering	11
6	Bepanting	13

1 Initiatief

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het vergroten van het bestemmingsvlak van 0,88ha tot 1,5ha en de nieuwbouw van een bedrijfsloods op het terrein aan de Waterstraat 5 te Schaijk. Een goede landschappelijke inpassing is onderdeel van het initiatief. Het plangebied is kadastraal bekend onder kadastrale gemeente Schaijk, sectie B, nummers 2206, 2207, 2662 en 2663.



Figuur 1: Luchtfoto met plangebied rood omlijnd (Bron: www.Kadviewer.map5.nl)

2 Situatie

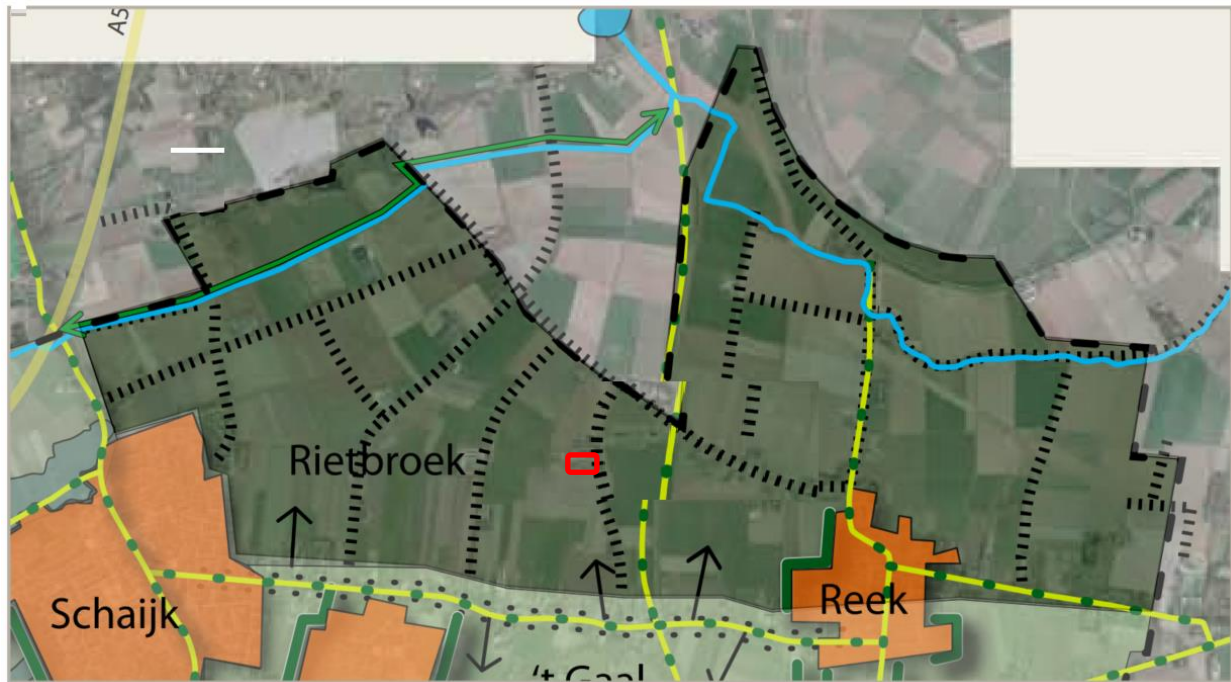
De locatie ligt in het gebied Groot Rietbroek, ten noordoosten van Schaijk. Dit gebied hoort tot de oude Maasvallei. Dit laaggelegen gebied gaat over in de Traverse van de Beerse Overlaat en is een rivierkleigebied. De oude Maasvallei heeft een rechthoekige verkaveling, die knikt daar waar het gebied aansluit op de oude bouwlanden. Oude invloeden van het water zoals strangen zijn zichtbaar in het landschap.

Samen met de bebouwing van de locatie Waterstraat 2 vormt de bebouwing van onderhavig plangebied een bebouwingscluster. In de bestaande situatie zijn er 3 bedrijfsloodsen aanwezig waarbinnen loonbedrijf Peter Loeffen is gevestigd. De bedrijfswoning bevindt zich aan de voorzijde aan de Waterstraat. Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt het parkeerterrein voor personeel en bezoekers parkeren. De achterzijde van het perceel wordt gebruikt als gronddepot.

Op het terrein zijn diverse bomen van jonge aanplant aanwezig. Deze bevinden zich aan de voorzijde van het perceel. Tevens maakt een tuininrichting behorende bij de bedrijfswoning onderdeel uit van de bestaande beplanting. Een landschappelijke inpassing van de achterzijde van het perceel ontbreekt.

3 Relatie met landschapsbeleidsplan Landerd

Zoals op onderstaande afbeelding te zien is, ligt het plangebied in deelgebied Rietbroek. Hiertoe dient bij het ontwerp van de landschappelijke inpassing aansluiting te worden gezocht op het recept van dit deelgebied.



Figuur 1 Ligging plangebied in deelgebied Rietbroek (plangebied rood omlijnd)

Deelgebied Rietbroek

Deelgebied de Rietbroek is een laaggelegen, halfopen landschap ten noorden van de kernen Schaijk en Reek. Het gebied werd oorspronkelijk gekenmerkt door houtwallen en (meidoorn-) struweelhagen. Deze zijn grotendeels verdwenen. Op enkele plaatsen zijn hiervoor in de plaats loofhoutbosjes en laanbeplanting aangeplant.

Landschappelijke ontwikkeling Rietbroek

De aanwezige landschapsstructuren in noord-zuidelijke richting, welke de Rietbroek kenmerken, zullen versterkt worden door de aanplant van hakhoutwallen. Tevens zullen deze wallen de maatvoering van het landschap zichtbaar maken.

Ecologische ontwikkeling Rietbroek

Ten behoeve van de ecologische ontwikkeling wordt de ecologische verbindingszone Munsche Wetering gerealiseerd. Tevens wordt deze verbindingszone aangesloten aan de ecologische verbindingszone Hertogswetering. Daarnaast wordt het leefgebied voor vogels van vochtige open cultuurlandschappen versterkt.

Recept Rietbroek

In dit gebied wordt het landschap versterkt door middel van de aanleg van de volgende landschapselementen:

- Hakhoutsingels van Els, Wilg en Meidoorn, minimale lengte 50 meter;

- Ontwikkeling van rietoevers bij sloten, minimaal 50 meter;
- Knotbomen van Els, Wilg. Minimaal 10 stuks.

4 Plan

Het huidige bestemmingsvlak wordt in westelijke en zuidelijke richting vergroot van 0,88ha tot 1,5ha. Binnen de beoogde bestemmingsvlak verruiming wordt ten zuiden van de bestaande bedrijfsgebouwen een bedrijfsloods van 20m bij 75m gerealiseerd.

De zuid, west, en een gedeelte van de noordzijde van het plangebied wordt landschappelijk ingepast met bomen en struikvormende ondergroei. Hiermee wordt de bedrijfsbebouwing, het gronddepot en het materieel grotendeels aan het zicht onttrokken. Door de aanplant van een extra bomenrij langs de zuidelijke oprit, wordt de zichtbaarheid vanaf de openbare weg op de bedrijfsbebouwing verder verkleind. Voor de bomen is gekozen voor Linden, de struikvormers bestaan uit soorten uit het bosplantsoen zoals Meidoorn, Hazelaar, Hondroos, Hulst, Sleedoorn en Geldersche Roos.

Met de aanleg van de voornoemde inpassing wordt er invulling gegeven aan de richtlijnen uit het hiervoor beschreven landschapsbeleidsplan 2013-2027 van de gemeente Landerd.

In paragraaf 5.3.7 van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan voor de Waterstraat 5 is een beschrijving van de benodigde watercompensatie opgenomen. Concreet dient er een bergingsvoorziening met een inhoud van 186 m³ op eigen terrein te worden gerealiseerd. Om hier invulling aan te geven, wordt direct ten westen van het bestemmingsvlak een retentiesloot aangelegd. Deze sloot komt direct ten oosten van de landschappelijke inpassing en ligt over de gehele breedte van het bestemmingsvlak. De retentiesloot krijgt hiermee een lengte van ca. 103 en een breedte van ca. 3 meter. De oppervlakte bedraagt hiermee ca. 309 m². Met een gemiddelde diepte van minimaal 65 cm (afstand maaiveld tot GHG) heeft de sloot een bergend vermogen van ca. 201 m³ en voldoet hiermee aan de benodigde inhoud van ca. 186 m³. De retentiesloot zal doormiddel van een overstort worden aangesloten op de bestaande sloot aan de noordwestzijde van het plangebied welke op zijn beurt is aangesloten op het aangrenzende slotenstelsel richting de Elsstraat.

Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

Picknickbankje

Voorgesteld wordt om aan de zuidoostzijde van het plangebied een picknickbankje te plaatsen waar passanten de mogelijkheid hebben om uit te rusten. Hierdoor wordt het landschap meer beleefbaar.

Zonnepanelen

Gelet op de gunstige ligging van de nieuwe bedrijfsloods, wordt beoogd om het zuidelijke dakvlak over een lengte van ca. 20 meter te voorzien van 4 rijen zonnepanelen. In totaal worden hiermee ca. 80 zonnepanelen gerealiseerd met een opbrengst van ca. 22.000 Watt piekvermogen.

Componenten

- 1) Vergroting van het bestemmingsvlak in westelijke en zuidelijke richting tot 1,5ha;
- 2) Realisatie van een bedrijfsloods. Afmetingen: 20m bij 75m;
- 3) Aanplant van bomen en singels over een lengte van ca. 330m;

- 4) Aanplant zestal Lindes langs zuidelijke oprit (aansluitend op bestaande bomen voorzijde);
- 5) Aanleg retentiesloot met een oppervlakte van ca. 306 m² (direct ten westen van het bestemmingsvlak);
- 6) Realisatie picknickbankje voorzijde plangebied en ca. 80 zonnepanelen op nieuwe bedrijfsloods.

Het landschapsplan is opgenomen op de volgende pagina.



5 Waardevermeerdering

Nota Kwaliteitsverbetering

Onderhavige ontwikkeling omvat een vergroting van het bestemmingsvlak tot 1,5ha en de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods. Conform de Nota Kwaliteitsverbetering wordt de ontwikkeling hiertoe gerekend tot categorie 3 'aanzienlijke impact'.

Ten aanzien van deze categorie is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). De gemeente Landerd wijkt hier echter van af. Hiertoe eist de gemeente Landerd dat ontwikkelingen behorende tot categorie 3 'aanzienlijke impact' te alle tijden gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013 – 2027 zijn weergegeven. Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden getroffen.

Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering

Om de bijdrage voor de kwaliteitsverbetering van het landschap te bepalen is de bestemmingswinst berekend, op basis waarvan 20% van de bestemmingswinst moet worden ingezet als tegenprestatie.

Zoals eerder genoemd, bestaat het plangebied uit de percelen kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie B, perceel 2206, 2207, 2662 en 2663. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 27.246 m².

Bestaande situatie

Bestemming	m ²	Waarde	Totaal
Agrarisch technisch hulp /verwant bedrijf bouwvlak	8.784	€40	€351.360
Agrarisch (onbebouwd)	18.462	€5,50	€101.541
Totaal	27.246		€452.901

Beoogde situatie

Bestemming	m ²	Waarde	Totaal
Tuin	5.143	€10	€51.430
Agrarisch technisch hulp /verwant bedrijf bouwvlak	15.000	€40	€600.000
Groen	2.892	€1	€2.892
Agrarisch (onbebouwd)	4.211	€5,50	€23.160,50
Totaal	27.246		€677.485,50

Waardevermeerdering: €677.485,50 minus €452.901,- = €224.584,50-.

Bijdrage kwaliteitsverbetering 20%: €224.584,50 * 0,2 = €44.916,90-.

Invulling compensatie kwaliteitsverbetering

De invulling van de compensatie wordt berekend aan de hand van kosten aankoop beplanting, inboet en onderhoudskosten voor de komende 10 jaar.

Berekening kosten

- Aanschaf en aanplant bomen voorzijde (6 st.):	6*150 = €900,-
- Aanschaf en aanplant bomen rondom (33 st.):	33*150 = €4.950,-
- Aanschaf en aanplant beplanting (€5,- per m ²):	5*2.583 = €12.915,-
- Aanleg retentiesloot (309 m ²)	n.v.t.
- Inboet (5% per jaar):	(5%*18.765)*10 = €9.382,50,-
- Onderhoudskosten (€0,75- per m ² per jaar):	(0,75 * 2.892)*10 = €21.690,-

Totale kosten: €49.837,50,-

*de kosten van de aanleg van de retentiesloot en de maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (zonnepanelen en picknickbankje) zijn niet in bovenstaande berekening opgenomen.

Conclusie

Met bovenstaande voorgestelde kwaliteitsverbetering wordt een compensatie van 22,19% van de waardevermeerdering geleverd. Hiermee wordt voldaan aan de verplichting tot een bijdrage van minimaal 20% van de bestemmingswinst.

6 Beplanting

Linde (stamomtrek 18 cm, hoogte ca. 4,5 – 5,0m)

1 rij aan voorzijde (naast oprit): 6 stuks

Rondom perceel om de 10m: 33 stuks

Singel, 7 meter breed

5 rijen / 1 stuk per 1,25m

Lengte ca. 330m, totaal 1.320 stuks

Soorten

Meidoorn	17,5%	230 stuks	hoogte ca. 1,25 – 1,50m
Hazelaar	16,5%	218 stuks	hoogte ca. 1,25 – 1,50m
HondsRoos	16,5%	218 stuks	hoogte ca. 1,25 – 1,50m
Hulst	16,5%	218 stuks	hoogte ca. 1,25 – 1,50m
Sleedoorn	16,5%	218 stuks	hoogte ca. 1,25 – 1,50m
Geldersche Roos	16,5%	218 stuks	hoogte ca. 1,25 – 1,50m
Linde	3%	39 stuks	hoogte ca. 4,50 – 5,00m