

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35
4811 GB Breda
076 – 5225262
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
email
internet
kvk Breda

ADVIES

Project : Noordhoekstraat 5 Schaijk
Opdrachtgever : Recreatiepark de Heidebloem
Contactpersoon : dhr. B. Panis (Van Nuland & Partners)
Datum : 22 augustus 2017
Referentie : 151390.01
Onderwerp : Concept landschappelijk inpassingsplan
Behandeld door : Dhr. ir. J. Borsje

1. Inleiding

Aan de Noordhoekstraat 5 in Schaijk is recreatiepark De Heidebloem gevestigd. Het voornemen bestaat om het recreatiepark aan de oostzijde uit te breiden. Hiervoor is een bestemmingsplan in voorbereiding. Tevens is een activiteitenplan voor de das opgesteld, ten behoeve van het feit dat door de uitbreiding foerageergebied van de das verloren gaat.

2. Toetsingskader

Op basis van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is het niet zonder meer mogelijk is om buiten bestaand stedelijk gebied ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de uitbreiding van een recreatiepark, mogelijk te maken. Als uitzondering hierop geldt dat deze ontwikkelingen wel buiten het bestaand stedelijk gebied mogen worden gerealiseerd indien er gebruik wordt gemaakt van de speciale regels daartoe. Eén van de regels waaraan moet worden voldaan betreft de regel van landschappelijke inpassing én kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze regel is door de gemeente Landerd nader uitgewerkt in de Nota Kwaliteitsverbetering en het Landschapsbeleidsplan 2013 - 2027.

Als extra toetsingskader geldt hier dat de landschappelijke inpassing in dienst dient te staan van de das. Hiervoor is een advies opgemaakt gebundeld in het "*rapport activiteitenplan foerageergebied das*". Dit rapport dient als basis voor de landschappelijke inpassing.

3. Algemene toelichting Landschappelijk inpassingsplan

Foeragegebieden voor de das:

Het landschappelijk inpassingsplan bestaat uit een brede strook van 10m rondom de uitbreidingslocatie. De binnenste 4m hiervan is een houtwal gelegen op een grondwal van ca. 1m hoog. Dan volgt een ruige kruidige vette weide met waar mogelijk verspreide hoogstam fruitbomen. Vervolgens sluit deze weide aan op de bestaande houtwal of wordt deze afgesloten met een struweelhaag.

Op de andere plaatsen in de verbindingszone wordt een strook van 5m voorgesteld met aan beiden zijden een struweelhaag. Tussen deze hagen bevindt zich een ruig grasland met daarin hoogstamfruitbomen. Daar waar de verbindingszone aan een sloot grenst zal hiervan de oever natuurvriendelijk (minder steil) gemaakt worden, zodat de das hier kan foerageren. Ter hoogte van de oevers aan de Noordhoekstraat en het zandpad bij de dassenburcht wordt geen haag aangeplant.

4. Verschillende landschapselementen

Bossingel:

De bossingel direct rondom het recreatiepark voorkomt dat de das last heeft van het recreatiepark en is daardoor ook vormgegeven als dicht beplante bossingel/houtwal. De bossingel ligt op een grondwal van ca. 1m hoog en wordt beplant met vruchtdragende soorten zoals meidoorn, vogelkers, hondsroos, kardinaalsmuts, sporkehout, hazelaar en vlier. Deze worden met extra grote maat geplant op een plantafstand van 100cm, zodat de houtwal snel dicht zal groeien. Ook door de breedte van ca. 4m zal deze houtwal snel een dermate dichte wand vormen dat de das ongestoord kan foerageren. De vruchten van de struiken dienen als voedselbron voor de das.

Om de ca. 10m wordt een boomvormer in de bossingel verwerkt, die uit kan groeien tot een boom om de singel meer dichtheid te geven. Deze boomvormers worden gemengd geplant en zijn kenmerkende inheemse soorten zoals de es, esdoorn, els, zomereik, linde en berk.

Zaksloot:

Rondom de uitbreiding van het recreatiepark wordt aan de binnenkant van de grondwal een zaksloot aangelegd met een bergingscapaciteit van 415 m³. Deze droge sloot dient als piekopvang voor het overtollige hemelwater van het buitenste deel van de uitbreiding. De hemelwaterafvoer van de chalets worden op deze zaksloot aangesloten.

Struweelhaag:

De randen van het open gebied worden aangeplant met een struweelhaag bestaande uit meidoorn, vlier, kardinaalsmuts en vogelkers. Deze worden steeds in groepen van 4-6 stuks per soort aangeplant en vormen een semi-dichte haagafscheiding. Deze worden als een struweel beheerd en eens in de 5-10 jaar afgeknot tot 1 meter boven de grond, dan wel gefaseerd tot net boven de grond. De das vindt achter deze haag beschutting en voedsel van de vruchten.

Ruig grasland:

Tussen de struweelhagen en bossingel in komt een brede strook met ruig, extensief beheerd grasland. Deze wordt aangeplant met een kruidenmengsel en bevatten veel regenwormen en muizen. Het gras dient 1 à 2 keer per jaar gemaaid te worden of te worden begraaasd door schapen.

Oevers:

Aan de verbindingzones liggen op diverse plaatsen sloten die de akkers ontwateren. Deze zijn momenteel recht en voorzien van hoge, steile randen. In het landschappelijk inpassingplan worden de oevers die direct grenzen aan de verbindingzones zo ingericht dat deze weer aantrekkelijk worden voor de das. De oeverrand wordt afgegraven en flauw gemaakt, zodat de das gemakkelijk bij het water kan komen. Hier kan de das foerageren en belangrijke voedselbronnen als insecten, kikkers en muizen vangen. Ook kan de das uit de sloot drinken.

Fruitbomen:

In de verbindingzone zijn enkele hoogstam fruitbomen ingetekend die de das van beschutting en voedsel voorzien. Daar fruitbomen redelijk veel ruimte, lucht en licht nodig hebben is het niet wenselijk fruitbomen dicht tegen een houtwal aan te planten. De bomen zullen daar niet goed groeien en weinig vruchten ontwikkelen en op den duur volledig weg geconcurrereerd worden.

In het open gebied (daar waar de verbindingzone aan het open landschap grenst en begrensd wordt door een struweelhaag aan minimaal één kant) zal om de ca. 20 à 25m een hoogstam fruitboom geplant worden. Hierdoor wordt de verbindingzone wat beschutter, maar blijft het open karakter toch goed behouden. Het afvallende fruit biedt een goede voedselbron voor de das.

Hoogstam boomgaard:

Een bijzonder element is de hoogstam boomgaard met fruitbomen. Deze boomgaard ligt vlakbij de burcht en vormt een belangrijk foerageergebied voor de das. In het landschappelijk inpassingsplan heeft deze boomgaard een oppervlakte van ruim 4000m² en worden er 24 hoogstam fruitbomen geplant met een plantafstand van 12m. Hierdoor hebben de bomen de kans zich volledig te ontwikkelen en blijft de boomgaard luchtig. De soorten verschillen van appel, peer, kers en pruim om een zo divers mogelijk beeld en dieet voor de das te vormen. Ook per soort is een mix van variëteiten gewenst, zodat de periode van vallend fruit wordt verlengd.



Landschapselement
Zaksloot (capaciteit 415 m³)

Recreatiepark
de Heidebloem

← **Uitbreiding recreatiepark**
de Heidebloem →

Landschappelijke inpassing
dubbele struweelhaag
Ecologische verbingszone (dassen)
Breedte 10m
Aanvullen bestaande struweelhaag

Dichte houtwal
Op grondwal
Ecologische verbingszone (dassen)
Breedte 4m
Hoogte grondwal 1m
Vruchtdragende struikvormers

Landschappelijke inpassing
Struweelhaag / fruitbomen
Ecologische verbingszone (dassen)
breedte 5m

Landschappelijke inpassing
Hoogstam boomgaard
ca. 4000 m²

Landschappelijke inpassing
Dasvriendelijke oevers
Ecologische verbingszone (dassen)
breedte 2m

Landschapselement
Dassenburcht (bestaand)

Noordhoekstraat 5, Schaijk
Landschappelijke inpassing

22 augustus 2017
schaal 1:2000
Formaat: A2



Berekening kwaliteitsverbetering Categorie 3 gevallen

Huidige waarde

	Grondprijs gemiddelde / m ² *	M ² bestaande situatie	Waarde	M ² nieuwe situatie	Waarde
Agrarische grond (onbebouwd)	€ 5,50	65177 m ²	€ 358.473,50	0 m ²	€ -
Agrarisch bouwvlak	€ 20,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Agrarische bedrijfswoning	€ 70,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Agrarisch verwant bedrijf bouwvlak	€ 40,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Agrarisch verwant bedrijf buiten bouwvlak	€ 20,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Niet-agrarsich (gerelateerd) bedrijf bouwvlak	€ 60,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Niet-agrarsich (gerelateerd) bedrijf buiten bouwvlak	€ 30,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	€ 90,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Bedrijven buiten bouwvlak (bebouwd)	€ 45,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Glastuinbouw (grond)	€ 25,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Intensieve recreatie / horeca (bebouwd)	€ 40,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Extensieve recreatie / horeca (onbebouwd)	€ 12,50	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Kantoren (BVO)	€ 90,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Kantoren buiten bouwvlak	€ 45,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	€ 120,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
(Semi-) commerciële voorzieningen	€ 140,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Wonen bouwkaavel grondgebonden	€ 250,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Bijbehorend bouwwerk >100m ²	€ 35,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Tuin tot 500m ² (inclusief bouwvlak)	€ 250,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Tuin 500 - 1000m ²	€ 125,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Tuin 1000-2000m ²	€ 25,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Tuin vanaf 2000m ²	€ 10,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Bos	€ 1,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Natuur	€ 0,50	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
Recreatie - buiten bouwvlak	€ 12,50	0 m ²	€ -	52061 m ²	€ 650.762,50
Groen - ecologische verbindingzone	€ 0,50	0 m ²	€ -	13116 m ²	€ 6.558,00
Water	€ 1,00	0 m ²	€ -	0 m ²	€ -
			Waarde huidige situatie		Waarde nieuw situatie
			€ 358.473,50		€ 657.320,50

*Op basis gemiddelde categorien en grondwaardes BRO
Advies landschapsversterking reuselhoeve

Waardevermeerdering € 298.847,00
Kwaliteitsverbetering (20%) € 59.769,40

Berekening kosten landschappelijke inpassing

€ 1,15 Gecorrigeerd prijspeil 2006-2015

Aanleg	Type	Eenheid	Norm per eenheid		In plangebied	Deelkosten
			incl. btw			
Hakhoutsingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuk	€ 1,82		0 m2	€ -
Bossingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuk	€ 6,25		2775 m2	€ 17.343,75
Elzensingel	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuk	€ 1,82		0 m2	€ -
Hakhoutbosje	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuk	€ 1,82		0 m2	€ -
Griendje	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuk	€ 1,82		0 m2	€ -
Klein Bosje	Bosplantsoen (verband 1mx1m)	m2=stuk	€ 1,82		0 m2	€ -
Struweelhaag 6 jaar	Bosplantsoen (verband 1m)	m1=stuk	€ 1,82		0 m1	€ -
Struweelhaag 12 jaar	Bosplantsoen (verband 1m)	m1=stuk	€ 1,82		1465 m1	€ 2.661,91
Knip- en scheerheg	Bosplantsoen (verband 0,25mx0,25m)	4*m1=stuk	€ 1,82		0 m1	€ - *plantverband is meegenomen
Landschapsboom	Boom	stuk	€ 69,71		0 stuk	€ -
Landschapsboom	Boom	stuk	€ 69,71		0 stuk	€ -
Landschapsboom	Boom	stuk	€ 69,71		0 stuk	€ -
Knotboom	Boom	stuk	€ 69,71		0 stuk	€ -
Knotboom	Boom	stuk	€ 69,71		0 stuk	€ -
Knotboom	Boom	stuk	€ 69,71		0 stuk	€ -
Hoogstamfruitboom	Boom	stuk	€ 69,71		56 stuk	€ 3.903,93
Hoogstamfruitboom	Boom	stuk	€ 69,71		0 stuk	€ -
Amfibienpoel	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€ 6,21		0 m3	€ -
Amfibienpoel	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€ 6,21		0 m3	€ -
Weidevogelpoel	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€ 6,21		0 m3	€ -
Weidevogelpoel	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€ 6,21		0 m3	€ -
Natuuroever riet	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€ 6,21		0 m3	€ -
Natuuroever nat grasland	Ontgraven poel / verwerken grond	m3	€ 6,21		460 m3	€ 2.856,60
Bloemrijke rand (R1), Kruidenrijke zoom (R2) en Graslandflora- en faunarend (R3)	Inclusief aankoop zaadmengsel	are	€ 18,69		103 are*	€ 1.924,81 *100m2 = 1 are
Akkerflora- en faunarend (R4)	Inclusief aankoop zaadmengsel	are	€ 21,39		0 are*	*100m2 = 1 are
Overige voorzieningen	Werkelijke kosten					
Plankosten	Max. 20% van kwaliteitsverbetering					€ 6.000,00
Totaal aanleg						€ 34.691,00

Beheer	Eenheid	Beheersbijdrage per eenheid		In plangebied	Deelkosten / 10 jaar
		€			
Hakhoutsingel	are / jaar	€ 13,33		0 are	€ - *100m2 = 1 are
Bossingel	are / jaar	€ 8,27		27,75 are	€ 2.294,51 *100m2 = 1 are
Elzensingel	meter / jaar	€ 0,64		0 strekkende meter	€ -
Hakhoutbosje	are / jaar	€ 5,42		0 are	€ - *100m2 = 1 are
Griendje	are / jaar	€ 20,16		0 are	€ - *100m2 = 1 are
Klein Bosje	are / jaar	€ 3,31		0 are	€ - *100m2 = 1 are
Struweelhaag 6 jaar	meter / jaar	€ 0,84		0 strekkende meter	€ -
Struweelhaag 12 jaar	meter / jaar	€ 0,52		1465 strekkende meter	€ 7.581,38
Knip- en scheerheg	meter / jaar	€ 1,35		0 strekkende meter	€ -
Landschapsboom	boom / jaar	€ 3,84		0 stuk	€ -
Landschapsboom	boom / jaar	€ 6,37		0 stuk	€ -
Landschapsboom	boom / jaar	€ 11,16		0 stuk	€ -
Knotboom	boom / jaar	€ 3,08		0 stuk	€ -
Knotboom	boom / jaar	€ 8,49		0 stuk	€ -
Knotboom	boom / jaar	€ 11,18		0 stuk	€ -
Hoogstamfruitboom	boom / jaar	€ 6,14		56 stuk	€ 3.438,96
Hoogstamfruitboom	boom / jaar	€ 18,24		0 stuk	€ -
Amfibienpoel	poel / jaar	€ 49,55		0 stuk	€ -
Amfibienpoel	poel / jaar	€ 70,37		0 stuk	€ -
Weidevogelpoel	poel / jaar	€ 96,14		0 stuk	€ -
Weidevogelpoel	poel / jaar	€ 156,60		0 stuk	€ -
Natuuroever riet	are / jaar	€ 9,72		0 are	€ - *100m2 = 1 are
Natuuroever nat grasland	are / jaar	€ 14,84		7 are	€ 1.038,45 *100m2 = 1 are
Bloemrijke rand	are / jaar	€ 9,68		0 are	€ - *100m2 = 1 are
Kruidenrijke zoom	are / jaar	€ 16,92		0 are	€ - *100m2 = 1 are
Graslandflora en faunarend	are / jaar	€ 10,58		103 are	€ 10.897,40 *100m2 = 1 are
Akkerflora en faunarend	are / jaar	€ 16,04		0 are	€ - *100m2 = 1 are
Totaal beheer 10 jaar					€ 25.250,69

Samenvatting	
Waardevermeerdering	€ 298.847,00
Basisinspanning	€ 59.769,40
Kosten aanleg	€ 34.691,00
Kosten beheer	€ 25.250,69
Overschot / tekort	€ 172,29

Plantsoorten en aantallen

Nederlandse naam	Latijnse naam	percentage	totaal	
Houtwal				2775m ² , 1 plant/m
Struiken				Plantafstand 100cm
Eenstijlige Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	10	271	
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	15	406	
Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	15	406	
Inlandse Vogelkers	<i>Prunus padus</i>	20	541	
Wilde kardinaalsmuts	<i>Euonymus Europaeus</i>	10	271	
Sporkehout	<i>Rhamnus frangula</i>	10	271	
Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>	20	541	
			2706	
Boomvormers				plantafstand om de 10m
Noorse Esdoorn	<i>Acer Platanoïdes</i>	20	14	
Es	<i>Fraxinus excelsior</i>	20	14	
Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	15	11	
Zomereik	<i>Quercus robur</i>	15	11	
Linde	<i>Tilia x europea</i>	10	7	
Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>	20	14	
			70	
Struweelhaag				plantafstand 25cm: 4 stuks/m1
Eenstijlige Meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	25	1950	
Gewone Vlier	<i>Sambucus nigra</i>	25	1950	
Wilde Kardinaalsmuts	<i>Euonymus Europaeus</i>	25	1950	
Inlandse vogelkers	<i>Prunus padus</i>	25	1950	
			7800	
Fruitbomen				plantafstand boomgaard 12m
Appel	<i>Div soorten</i>	30	17	
Peer	<i>Div soorten</i>	30	17	
Pruim	<i>Div soorten</i>	20	11	
Kers	<i>Div soorten</i>	20	11	
			56	