

Vlietweg 2 Noordhoek

Inhoudsopgave

Bijlagen Regels	3
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	4
Bijlage 2 Berekening kwaliteitsverbetering	6

Bijlagen Regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

SCHEMA PLANTSAMENSTELLING

1. Aan te planten houtsingel (65 x 10 m = 650 m²)			
	m²	st / m²	aantal
plantmateriaal 80-100, 1,5 m driehoeksverband:	650	0,45	293
Bomen: Es, Populier, Iep, Linde, Wilg en/of Els			
Struiken: Hazelaar, Gelderse roos, Krent, Veldesdoorn, Rode/Gele kornoelje, Sleedoorn, Gewone vlier, Wilde roos en/of Lijsterbes			
2. Aan te planten landschapsbomen in rij (100 m¹)			
Plantmateriaal (20-25), h.o.h. 8 m:	stuks		
Es, Populier, Iep, Linde, Wilg en/of Els	13		
3. Aan te planten hoogstam fruitbomen in rij (80 m¹)			
Plantmateriaal (20-25), h.o.h. 5 m:	stuks		
Appel, Kers, Peer, Pruim, Kwee en/of Walnoot	14		
4. Aan te planten knip- en scheerheg (150 m¹)			
plantmateriaal 80-100, 0,25 m driehoeksverband in dubbele rij:	m¹	st / m¹	aantal
	150	8	1200
Beuk, Haagbeuk, Hulst, Kardinaalsmuts, Liguster, Mispel of Veldesdoorn			
5. Aan te planten solitaire landschapsboom			
Plantmateriaal (20-25), h.o.h. 8 m:	stuks		
Beuk, Noot of Wilg	1		

* Te plaatsen huismussentil



Datum: 31-07-2019 / 10-02-2021 / 27-08-2024
Schaal: 1 : 1000
Project: 18322-006

De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Vlietweg 2 te Noordhoek is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap en op de Landschapskwaliteitsplan van gemeente Moerdijk.

Huidige situatie
De locatie is gelegen ter plaatse van een grote polder, ten oosten van het plangebied. Landschappelijk kenmerken van deze locatie en de omgeving zijn het grootschalig open karakter en de relatief hoge dijken die de beleving als ruimtelijke entiteit ondersteunen. Ook is er een regelmatige verkaveling van grote blokken en stroken en is er een rationele en hiërarchische ontsluiting met polderwegen (lange wegen en loodrechte kruiswegen). Plaatselijk zijn er singel- of laanbeplanting bij dijkwegen te vinden (voornamelijk populieren en essen). Er is een natuurlijke krekensstructuur met rietoevers en begeleiding aan opgaand groen (bomen, struiken en ruigte). De gemeente ziet graag dat de erfbeplanting van woon- en (agrarische) bedrijfserven wordt versterkt en dat de bedrijfsbebouwing landschappelijk wordt ingepast. De richtlijnen van de gemeente is om de bebouwing en erfbeplanting een geheel te laten vormen, de bebouwing, een robuuste landschappelijke inpassing met een relatief besloten, groen en rustig karakter. De gewenste beplanting zijn volgens de gemeente de es, populier, iep, linde, wilg en els.

Beoogde situatie
In de beoogde situatie wordt een robuuste houtsingel aangeplant in het noorden van het plangebied. Dit sluit aan op de wens van de gemeente om de bebouwing robuust landschappelijk in te passen met veel groen en de voorgestelde beplanting. Deze groensingel wordt aangelegd ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insecteneters zoals vleurmuizen zullen hiervan profiteren. De houtsingels zijn een foerageer- en nestplek voor vogels, een schuilplek voor egels en kleine zoogdieren en zijn zeer geschikt als luwe plek voor insecten zoals vlinders. Ten oosten wordt een knip- en scheerheg met landschapsbomen beoogd. Langs de parkeerplekken midden in het plangebied worden hoogstam fruitbomen geplant, deze komen van oorsprong voor op een boerenerf. In het westen wordt ook een knip- en scheerheg met landschapsbomen geplant. Gezien voorgaand worden diverse landschapselementen aangeplant welke zorgen voor een versterking van het landschapsbeeld en welke zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Door deze landschapsversterkende maatregelen wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Het landschappelijk inpassingsplan sluit aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving en het sluit aan op het Landschapskwaliteitsplan van de gemeente Moerdijk.

Bijlage 2 Berekening kwaliteitsverbetering

Berekening kwaliteitsverbetering Vlietweg 2 Noordhoek

Datum: 10-10-2024

Waardevermeerdering gronden

Huidige situatie	Oppervlak m2	Waarde/m2	Totaal
Agrarisch bouwvlak woning (1000 m²)	1000	€ 100,00	€ 100.000,00
Agrarisch bouwvlak (overig)	3200	€ 25,00	€ 80.000,00
Agrarisch	2867	€ 7,50	€ 21.502,50
Totaal	7067		€ 201.502,50
Beoogde situatie			
Niet-agrarisch bedrijf woning (1000 m²)	1000	€ 100,00	€ 100.000,00
Niet-agrarisch bedrijf bedrijfsgebouw	2400	€ 75,00	€ 180.000,00
Niet-agrarisch bedrijf overig	2667	€ 25,00	€ 66.675,00
Groen	1000	€ 1,00	€ 1.000,00
Totaal	7067		€ 347.675,00
Waardevermeerdering			€ 146.172,50
Bijdrage LIR	20%		€ 29.234,50

Kwaliteitsverbetering landschap

Beplanting	Aantal	Prijs/st	Totaal
Aanplant bosplantsoen (per stuk)	292,5	€ 1,66	€ 485,55
10-jarig beheer bosplantsoen (per m²)	650	€ 1,16	€ 754,00
Aanplant knip- en scheerheg (per stuk)	1200	€ 1,66	€ 1.992,00
10-jarig beheer knip- en scheerheg (per m)	150	€ 11,70	€ 1.755,00
Aanplant hoogstam fruitbomen (per stuk, maat 20-25)	14	€ 250,00	€ 3.500,00
10-jarig beheer hoogstam fruitbomen (per stuk, maat 20-25)	14	€ 53,40	€ 747,60
Aanplant laanbomen (per stuk, maat 20-25)	14	€ 250,00	€ 3.500,00
10-jarig beheer laanbomen (per stuk, maat 20-25)	14	€ 33,40	€ 467,60
Overig			
Plaatsen huismussentil (extra ecologische maatregel)	1	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Totaal investering landschap			€ 14.201,75
Waarde kwaliteitsverbetering van het landschap			-€ 15.032,75

