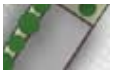
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
VIJFHUIZEN 7 OOSTERHOUT

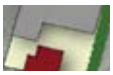
De locatie is gelegen in het cultuurhistorisch waardevolle gebied 'de Heilige Driehoek', ten oosten van de kern Oosterhout. Een groot deel van het gebied bestaat uit agrarisch cultuurlandschap met (bolle)akkers en graslanden met bomensingels, houtwallen en struwelen en historische boerderijen aan het lint. Het perceel aan de Vijfhuizen 7 betreft een bestaand bedrijfsperceel. De initiatiefnemer wil een nieuw bijgebouw van 250m² realiseren. De oude loods op het perceel (ca. 150m²) wordt gesloopt. Per saldo nemen de bebouwingsmogelijkheden met 100m² toe. Hiertoe is conform het Afsprakenkader regio West-Brabant extra kwaliteitsverbetering vereist ten aanzien van het landschap.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de noodzaak tot bevordering van de biodiversiteit dient gebruik te worden gemaakt van inheemse plant- en boomsoorten die in de aanwezige bodemeenheden voorkomen. Ter plekke van het bedrijfsperceel ligt een hoge zwarte enkeerdgrond. Deze gronden bestaan uit leemarm, zwak lemig fijn zand. De locatie ligt in de 'oksel' van de afrit van de A27, en grenst aan de groenstrook die wegtracé aan het zicht onttrekt.

In de landschappelijke inpassing is een onderscheid te maken in twee verschillende groenelementen die worden toegepast. Het bestaande groen aan de noordzijde van het perceel wordt middels de aanplant van bosplantsoen versterkt en naar de oostelijke- (ter plaatse van de te slopen loods) en westelijke perceelsgrens (achter de nieuwe loods) voortgezet. Hiermee wordt de ruimtelijke samenhang van de bestaande groenstructuur verbeterd en zorgt deze voor een afscherming van de bedrijfsactiviteiten vanuit omliggend gebied. Met een tweede groenstrook in de vorm van een smalle houtwal ter plaatse van de entree van het perceel, worden eveneens bedrijfsactiviteiten aan het zicht onttrokken. Besdragende struiken, zoals lijsterbes en zoete kers, kunnen dienen als voedselbron voor vogels.



Nieuw bedrijfsgebouw



Bestaande loods en woning



Toegangspoort



Infiltratiesysteem hemelwater
infiltratiekratten t.p.v. noordelijke parkeervakken



Bestaande groenstrook langs A27



Behouden cq. versterken bossingel
(circa 850m²)



Aanplant houtsingel
(25 m lang x 2 m breed)



AGEL adviseurs

Bossingel

De aan te planten bossingel valt onder landschapspakket L1B (STIKA). Een bossingel is een vrijliggend aaneengesloten lijnvormig landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 90%.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuwe bossingel

- alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;
- plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter (per are element maximaal 64 planten subsidiabel);
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;

Gekozen is de volgende beplanting toe te passen:

- 5 % Tilia Cordata (winterlinde)
- 10 % Amelanchier lamarckii (krentenboom)
- 10 % Prunus avium (zoete kers)
- 10 % Cornus sanguinea (rode kornoelje)
- 10 % Ligustrum vulgare (gewone liguster)
- 15 % Lonicera xylosteum (rode kamperfoelie)
- 20 % Corylus avellana (hazelaar)
- 20 % Rhamnus frangula (vuilboom)

Houtsingel

De aan te planten bossingel valt onder landschapspakket L1A (STIKA). Het is een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuwe houtsingel

- alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken;
- plantverband van 1,0 m x 1,0 meter (per are element maximaal 64 planten subsidiabel);
- aanplant met 2- of 3 jarig bosplantsoen van inheemse soorten;

Gekozen is de volgende beplanting toe te passen:

- 20 % Euonymus (kardinaalsmuts)
- 25 % Corylus avellana (hazelaar)
- 25 % Cornus anguinea (rode kornoelje)
- 15 % Rhamnus frangula (vuilboom)
- 15 % Sambucus nigra (vlierbes)

Calculatie Kwaliteitsverbetering van het landschap

Oppervlakte	
Oppervlakte bestaand bouwvlak	150 m^2
Oppervlakte nieuw bouwvlak	250 m^2
Toename omvang bouwvlak	100 m^2

Waardestijging*			
	Grondwaarde (m2)	*Oppervlakte (m2)*	*Waarde*
Bestaande situatie			
Bestemming 'Bedrijf' zonder bouwvlak	€ 50,00	100	€ 5.000,00
Toekomstige situatie			
Bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak	€ 125,00	100	€ 12.500,00

Berekening benodigde kwaliteitsverbetering			
Bestemming 'Bedrijf' zonder bouwvlak			€ 5.000,00
Bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak			€ 12.500,00
		Waardeontwikkeling	€ 7.500,00
		Basisinspanning (20%)	€ 1.500,00

Investering in landschap			
	aantal	*prijs*	*Kostprijs*
Aanleg en optimalisatie groenstructuur	stuks		
L1A Hakhoutsingel	50	€ 1,66	€ 83,00
L1B Bossingel	460	€ 1,66	€ 763,60
Beheer	(are)		10 jr onderhoud
L1A Hakhoutsingel	0,5	€ 11,59	€ 57,95
L1B Bossingel	8,5	€ 7,19	€ 611,15
		totale investering	€ 1.515,70

Bijdrage aan kwaliteitsverbetering (20% van waardeontwikkeling)	€ 1.500,00
Investering in landschappelijke inpassing	€ 1.515,70
Nog bij te dragen aan kwaliteitsverbetering	€ -15,70

** Waardebepaling uitgevoerd door Verschel & van Dun d.d. 2-10-2020*