

Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit - Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven

Bestaande situatie



Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit - Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven

Toekomstige situatie



Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit - Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven

Landschappelijke inpassing



Boszone

De gronden naast de beekloop van de Run behoren gedeeltelijk tot het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. In het Natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant is de ambitie voor deze gronden grenzend aan de Run het natuurbeheertype 'N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos'. Dit natuurdoeltype past goed in dit gebied, omdat het maaiveld boven de maximale waterstand per 100 jaar van 18,7 meter boven NAP ligt.

Dennen-, eiken- en beukenbos kan zowel combinaties van boomsoorten bevatten als een sterke dominantie van één soort. Door het zure en voedselarme karakter is er bij ongestoorde ontwikkeling sprake van ophoping van strooisel wat zich met name voordoet bij bossen zonder leem in de ondergrond en bij sterke dominantie van eiken en beuken die zuur strooisel produceren. Hierdoor is bodemvegetatie vaak beperkt aanwezig.

Aanwezigheid van soorten met rijker en makkelijker afbreekbaar strooisel zorgt voor een milde humus, en daardoor een beter ontwikkelde bodemvegetatie. Het kronendak is minder gesloten en er is meer variatie tussen lichte en donkere delen. Op open plekken ontwikkelen zich vaak braamstruwelen en vestigen zich struiken als lijsterbes en vuilboom. In late stadia kan hulst dominant aanwezig zijn. De betekenis voor de biodiversiteit is met name gelegen in grote aantallen (vaak bedreigde) paddestoelen, blad- en korstmossen en enkele vaatplanten. Structuurrijke bossen met enige buffering in de bodem, bossen met een hoge luchtvochtigheid en bossen met oude bomen kennen vaak een hogere biodiversiteit.

Natuurlijke processen zoals windworp kunnen voor variatie in structuur zorgen, maar vaak is (een aanvullend) menselijk beheer nodig om gevarieerde bossen te verkrijgen. Tot dit doel worden in het kader van de beoogde ontwikkeling daarnaast de bestaande houtopstanden gecontroleerd en niet inheemse plantensoorten verwijderd.

Wandelpad

Door ook het wandelpad langs het bestaande ven om te vormen tot natuur worden recreanten geweerd in deze zone, wat leidt tot een kwaliteitsimpuls voor de aanwezige natuur.

Natuurvriendelijke oever

Tevens wordt een aaneengesloten natuurvriendelijk ingerichte oever langs het bestaande ven gerealiseerd, in de vorm van een plas- of drasberm, waarvan de vegetatie voor tenminste 50% uit riet en/of lisdodde bestaat

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap de gronden van het recreatiecentrum gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (6.500 m², deelgebied C) alsmede de aangrenzende boszone (6.710 m², deelgebied E) herbestemd van dagrecreatie tot natuur. Hierdoor ontstaat een gecombineerde oppervlakte van in totaal 13.210 m².



Ten behoeve van de te realiseren verblijfsaccommodaties komt de midgetgolfbaan op de bestaande locatie te vervallen. De vrijkomende gronden worden ingezet in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing ten behoeve van de versterking van de natuurwaarden van de boszone.

Tot dit doel worden alle objecten (verharding, banen etc.) ter plaatse verwijderd. Ten behoeve van een correcte landschappelijke inrichting wordt door middel van de navolgende inrichtingsoplossingen aangesloten op de herontwikkeling van de boszone langs de Run. Met betrekking tot de groenstructuur is het belangrijkste uitgangspunt het behouden en versterken van de groene overgang tussen de recreatieve activiteiten en het omliggend landschap.

Tot dit doel worden de bestaande houtopstanden gecontroleerd en niet inheemse plantensoorten verwijderd. Daarnaast vindt er een selectieve houtkap plaats om de openheid in het bladerdek te vergroten. Op deze manier worden de randvoorwaarden gevormd voor de ontwikkeling van een duurzame en sterke onderbegroeiing, bestaande uit een struik- en kruidenachtige vegetatie. Door het creëren van de benodigde randvoorwaarden wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een natuurlijke begroeiing, ondersteund door middel van het aanbrengen van enkele plantensoorten.

Hierbij wordt concreet voorzien in de aanplant van inheemse struikvormende beplanting zoals de lijsterbes, vuilboom en de hazelaar. De toegepaste beplanting zal bestaan uit groepen van minstens 5-7 stuks per soort met een onderlinge plantafstand van circa 1,5 meter, afhankelijk van de beschikbare ruimte en groeiomstandigheden. Op deze manier wordt een gevarieerd beeld bereikt en wordt voorkomen dat de langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.



Het recreatiecentrum 't Witven is voornemens om de dagrecreatieve activiteiten te beëindigen om in het noordelijk deel van het perceel aan de Runstraat verblijfsrecreatie te realiseren. In de toekomstige situatie ontstaat hierdoor een aanzienlijke afname van de parkeerbehoefte ten opzichte van de bestaande situatie.

Dit betekent dat het bestaande parkeerbos minder frequent en intensief gebruikt hoeft te worden. Het is in het kader van een flexibele bedrijfsvoering wel wenselijk het parkeerbos grotendeels te handhaven ten behoeve van mogelijke toekomstige bedrijfsactiviteiten. Gezien de aanwezige parkeerovercapaciteit wordt echter een deel van het parkeerbos omgevormd in het kader van een zorgvuldige landschappelijke inpassing/versterking.

Dit betreft de oostelijke begrenzing van het parkeerbos, gelegen aan de Witvenseweg. De bestaande groenzone wordt verbreed tot circa 50 meter, waarbij de bestaande opgaande beplanting wordt gehandhaafd en versterkt met de aanplant van inheemse struikvormende beplanting zoals de lijsterbes, vuilboom en de hazelaar.

De toegepaste beplanting zal bestaan uit groepen van minstens 5-7 stuks per soort met een onderlinge plantafstand van circa 1,5 meter, afhankelijk van de beschikbare ruimte en groeiomstandigheden. Op deze manier wordt een gevarieerd beeld bereikt en wordt voorkomen dat de langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten.

Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit - Uitbreiding recreatiecentrum 't Witven

Kwaliteitsinvestering

BEREKENING BENODIGDE KWALITEITSINVESTERING

Bestaande situatie	Grondwaarde [m ²]	Oppervlakte [m ²]	Waarde (€)
A Dagrecreatie onbebouwd	€ 12,50 per m ²	60.399	€ 754.987,50
B Dagrecreatie bebouwd (landelijk karakter)	€ 50,00 per m ²	1.121	€ 56.050,00
C Dagrecreatie onbebouwd (gelegen binnen de EHS)	€ 1,40 per m ²	6.500	€ 9.100,00
D Dagrecreatie onbebouwd (aangeduid als kleinschalig landschapselement)	€ 1,40 per m ²	2.580	€ 3.612,00
		70.600	€ 823.749,50

Toekomstige situatie	Waarde [m ²]	Oppervlakte [m ²]	Waarde (€)
A Dagrecreatie onbebouwd	€ 12,50 per m ²	46.459	€ 580.737,50
B1 Dagrecreatie bebouwd (Horeca en plattelandsgroes)	€ 50,00 per m ²	2.165	€ 108.250,00
B2 Dagrecreatie bebouwd (Zorghotel en groepsaccommodatie)	€ 100,00 per m ²	2.446	€ 244.600,00
C Dagrecreatie herbestemmen tot natuur (blijft gelegen binnen de EHS, grondwaarde veranderd niet)	€ 1,40 per m ²	6.500	€ 9.100,00
D Dagrecreatie onbebouwd (aangeduid als kleinschalig landschapselement)	€ 1,40 per m ²	6.320	€ 8.848,00
E Dagrecreatie herbestemmen tot natuur (gelegen buiten de EHS)	€ 1,40 per m ²	6.710	€ 9.394,00
		70.600	€ 960.929,50

Kwaliteitsinvestering	Waarde (€)
- Bestaande situatie	€ 823.749,50
- Toekomstige situatie	€ 960.929,50
- Totaal grondwaardevermeerdering	€ 137.180,00

Basisinspanning (20%)	€ 27.436,00
-----------------------	-------------

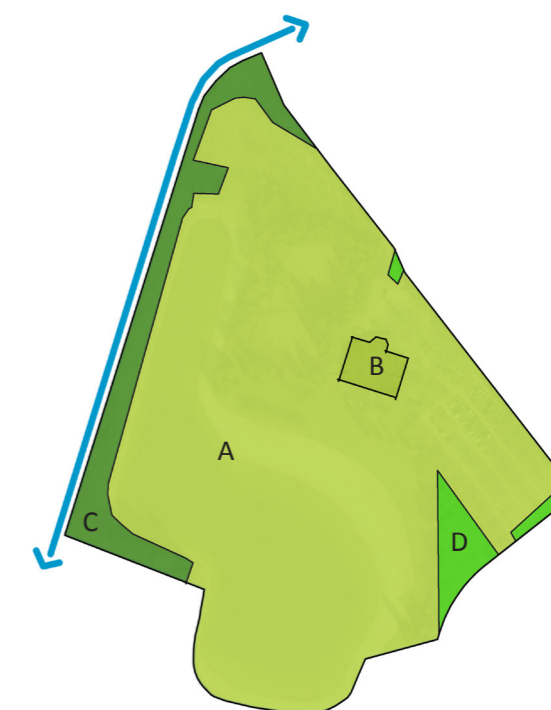
BEREKENING BEOOGDE KWALITEITSVERBETERING

Ontwikkeling	Waarde [m ²]	Eenheid	Waarde (€)
- Gedeeltelijke herinrichting parkeerbos			
- realisatiekosten	€ 1,58 per stuk	1.078	€ 1.702,89
- onderhoudskosten	€ 1,16 per m ²	2.425	€ 2.813,00
- Herinrichting voormalige midgetgolfbaan			
- realisatiekosten	€ 1,58 per stuk	711	€ 1.123,56
- onderhoudskosten	€ 1,16 per m ²	1.600	€ 1.856,00
- Aanplanten wandelpad langs natuurvriendelijke oever			
- realisatiekosten	€ 1,58 per stuk	267	€ 421,33
- onderhoudskosten	€ 1,16 per m ²	600	€ 696,00
- Onderhoudskosten overige natuur- en landschapselementen			
- Natuurontwikkeling (minus herinrichting midgetgolfbaan)	€ 0,29 per m ²	17.930	€ 5.163,84
- kleinschalige landschapselementen	€ 0,29 per m ²	3.895	€ 1.121,76
- Natuurvriendelijke oever	€ 0,29 per m ²	600	€ 172,80

Totaal	€ 15.071,18
--------	-------------

CONCLUSIE

Op grond van de bovenstaande berekening kan gesteld worden dat de kosten van de landschappelijke kwaliteitsinvestering niet voldoet aan de minimaal vereiste tegenprestatie van 20% van de berekende toename van de grondwaardeontwikkeling. Met een investering van €12.364,84 in fonds wordt wel voldaan aan de vereiste tegenprestatie van 20%.



Bestaande juridisch-planologische situatie



Toekomstige juridisch-planologische situatie