

An aerial photograph showing a mix of industrial buildings, a golf course, and agricultural fields. The industrial area is in the upper right, featuring large warehouses and parking lots. The golf course is in the center, with several ponds and green fairways. Agricultural fields are in the lower left and bottom right. A thick magenta horizontal bar is positioned above the main text.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

TICHELRIJT ZUID - FASE 1 | GEMEENTE DONGEN

RHO ADVISEURS

DATUM: Oktober 2023

PROJECT: Landschappelijke inpassing Tichelrijt Zuid Fase 1- Dongen

OPDRACHTGEVER: De Bunte Vastgoed

PROJECTNUMMER: 20230237

STATUS: Concept

RHO ADVISEURS - Rotterdam

Weena 505 (Delftse Poort)

verdieping 36

3013 AL

Rotterdam

info@rho.nl

010 2018555

INHOUD

1. INLEIDING	5
2. ANALYSE	6
3. GEMEENTELIJK BELEID	8
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	10
5. KWALITEITSVERBETERING	14

LIGGING



1. INLEIDING

Aanleiding

Het bedrijventerrein Tichelrijt aan de zuidzijde van Dongen ligt tussen het Wilhelminakanaal en de Steenstraat welke in principe de grens naar het landelijk gebied ten zuiden daarvan vormt. Het betreft een gemengd bedrijventerrein met kavels en bedrijfsbebouwing van verschillende maat en schaal. In de zone langs het kanaal liggen vooral grotere bedrijven met een aandeel buitenopslag.

De rand aan de zuidzijde, ten westen van het plangebied, bestaat momenteel uit bedrijfsbebouwing tussen de Steenstraat en het golfterrein. Het naastgelegen perceel aan de westzijde is recent een nieuwe bedrijfsbestemming mogelijk gemaakt (bedrijf Hoppenbrouwers). De rest van deze strook aan de Steenstraat is nog als agrarische grond in gebruik.

De strook tussen de Steenstraat en de golfbaan wordt in verschillende fases ontwikkeld. In dit document wordt de landschappelijke inpassingen de kwaliteitsverbetering van fase 1 uitgewerkt. De landschappelijke inpassing van fase 1 wordt zo opgesteld dat de fases die volgen hierop aan kunnen sluiten in de toekomst.



2. ANALYSE

OPZET BEDRIJVENTERREIN

Het bedrijventerrein Tichelrijt is een gemengd bedrijventerrein. Het gebied aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal bestaat uit Tichelrijt 1 en Tichelrijt 2; het plangebied maakt onderdeel uit van Tichelrijt 1. Dit terrein is ongeveer 85 ha groot en er zijn zo'n 70 bedrijven gevestigd. Meer dan de helft van de bedrijven heeft een nationale maar zelfs ook een internationale afzetmarkt. Het merendeel van de bedrijven valt onder de sectoren bouwnijverheid en groothandel.

Het hele terrein wordt primair ontsloten vanaf de Steenstraat/Vierbundersweg. Vanaf deze lijn worden clusters bedrijven met inprikkers intern ontsloten. Nieuwe aansluitingen kunnen worden gemaakt op de rotondes van de Steenstraat/Vierbundersweg. Op die manier wordt het doorgaande fietspad niet op meerdere plekken doorbroken en worden geen nieuwe ontsluitingen direct op deze lijn gemaakt.

ONTSLUITING

In de gebiedsvisie is de ontsluiting van de ontwikkeling Tichelrijt Zuid aan de zuidzijde van de kavel. Deze zou dan mooi aanluiten op de onlangs gerealiseerde bedrijfskavel van Hoppenbrouwers.

LANDSCHAP EN OVERGANGEN

Het landschap aan de zuidzijde van de Steenstraat wordt gebruikt voor agrarische bedrijvigheid met daarlangs het golfterrein.

De rand van het golfterrein bestaat uit opgaand groen, aangeduid als ecologische verbindingszone (Natuur Netwerk Brabant). Vanaf de Steenstraat wordt het terrein hiermee deels uit het gezicht onttrokken.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein, fase 1 is het belangrijk om rekening te houden met de aanwezige groene NNB-zone tussen de beoogde bedrijfsgronden en het golfterrein.

Wanneer in een latere fase de zuidrand verder wordt ontwikkeld is het belangrijk dat de NNB-zone wordt doorgetrokken zodat een eenduidig groen beeld ontstaat vanuit zuidelijke kijkrichting over het agrarisch landschap.

NNB en EVZ

De groenzone tussen het ontwikkelgebied en het golfterrein valt onder de NNB en is een ecologische verbindingszone tussen de natuurgebieden Dorst en de Rekken.

De EVZ bestaat vooral uit een houtwal en houtsingel (L01.02) en Poelen en kleine historische wateren (L01.01). Dit landschapstype komt vooral voor in cultuurlandschappen in het zandgebied, heuvelland en het duingebied.

De lijnvormige landschapselementen zijn opgebouwd uit struweel en bomen waarbij vaak hakhoutbeheer wordt toegepast.

Houtwallen en houtsingels vormen een belangrijke biotoop voor flora en fauna. Ze vormen een belangrijke verbindingszone voor kleine zoogdieren en vogels en zijn daarnaast van groot belang voor de oriëntatie voor vleermuizen.

De groenzone aan de noordzijde van het golfterrein is circa 25 meter breed. Het (wilgen)struweel, de (schrale) graslanden, de moerasruigte, de elzensingel en een houtwal zorgen ervoor dat nieuwe doelsoorten tot het gebied worden aangetrokken.



3. GEMEENTELIJK BELEID

De gemeente Dongen heeft een omgevingsvisie opgesteld waarin zij de waarden en ambities hebben benoemd voor verschillende gebieden in de gemeente. Bedrijventerrein Tichelrijt valt onder het gebied ‘bedrijventerreinen’.

De gemeente Dongen staat bekend van wege de leerlooierij in het verleden. Tussen 1850 en 1940 is er een enorme groei in deze bedrijfstak en heeft deze ontwikkeling voor veel werkgelegenheid gezorgd.

In het verleden werden vooral schoenen geproduceerd en vandaag de dag vindt er nog veel productie plaats in de gemeente Dongen.

Tichelrijt is een van de grootste bedrijventerreinen van de gemeente Dongen. Aan de zuidzijde grenst het bedrijventerrein aan de Vierbundersweg wat een belangrijke aansluitingsweg is voor de A27.

De nieuwe ontwikkeling grenst met de noordzijde aan de Vierbundersweg en aan de zuidzijde aan het golfterrein van Dongen. Tussen het golfterrein en de nieuwe ontwikkeling ligt een groenstrook dat ingericht is als EVZ en valt onder de NNB (NatuurNetwerk Brabant)

De gemeente Dongen heeft in de omgevingsvisie opgenomen goed voor de natuur te willen zorgen. Ze vinden het belangrijk dat verschillende soorten flora en fauna in de omgeving te behouden en aan te trekken.

De gemeente is zich ervan bewust dat op het bedrijventerrein Tichelrijt weinig groen aanwezig is.

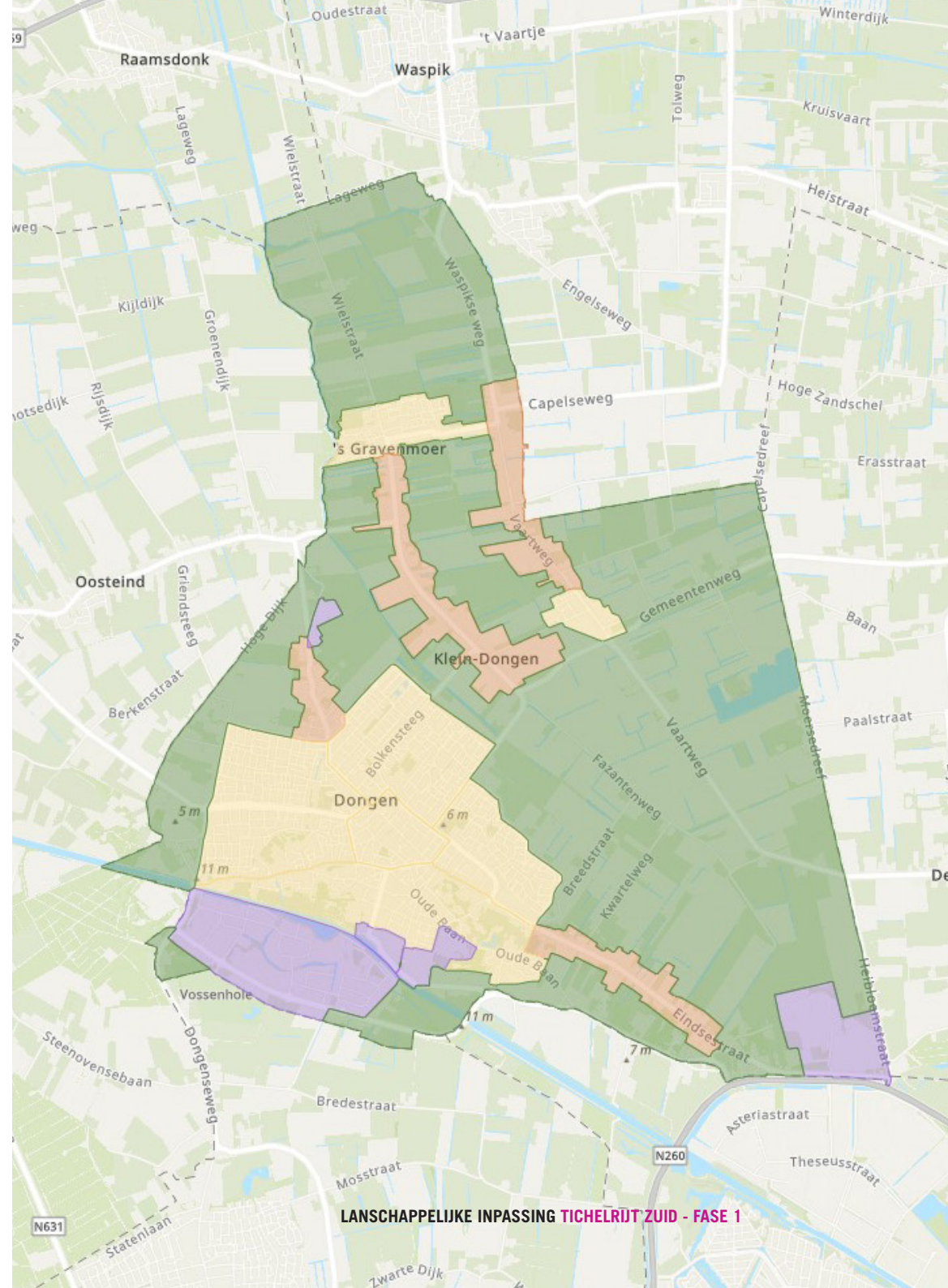
Het is belangrijk om bij nieuwe ontwikkelingen op Tichelrijt extra in te spelen op groen. De gemeente heeft de volgende ambities als het gaat om groen en natuur:

- Vergroening gaat boven verstening. Bij planontwikkeling is het behouden of realiseren van voldoende groen belangrijk;
- Een groene buffer aan de gemeente grens is een belangrijk aspect;
- Wanneer natuur verloren gaat, wordt er nieuw groen aangelegd;
- De gemeente streeft naar een vitaal buitengebied met een groen karakter.

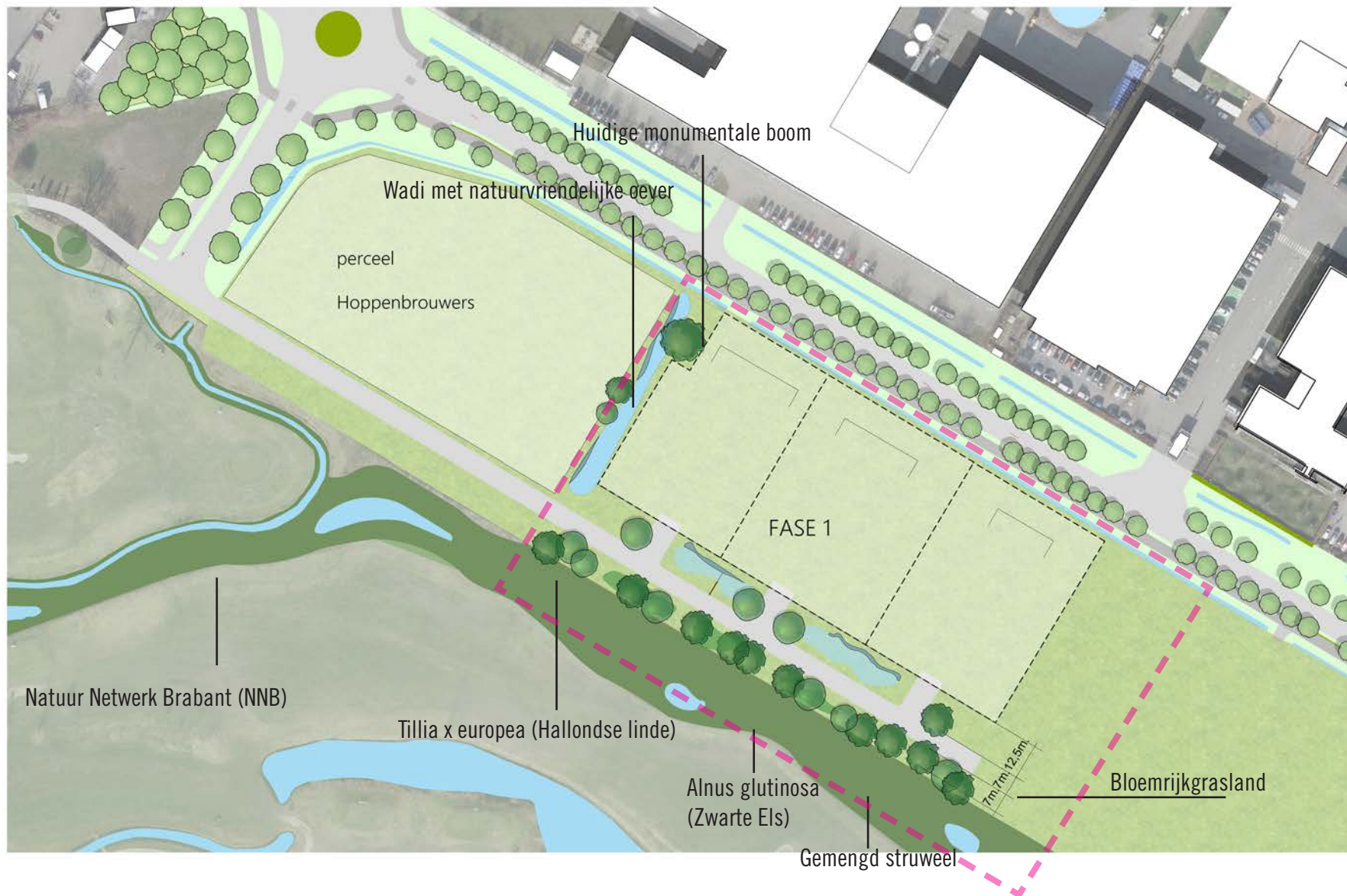
Groene buffer

De kaart hiernaast is de kaart van de Omgevingsvisie van de gemeente Dongen.

De gemeente is opgedeeld in verschillende gebieden. Aan de zuidzijde van de gemeente licht het bedrijventerrein Tichelrijt. Op de kaart is goed te zien dat buitengebied (groene kleur) onderbroken wordt door het bedrijventerrein. Het is belangrijk om de ontwikkeling van Tichelrijt groen in te passen. Zo ontstaat er nog een soort van groene buffer aan de zuidelijke grens van de gemeente.



4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Om aan te sluiten bij de omgevingsvisie van de gemeente en om een groene uitstraling te creëren, is een passende landschappelijke inpassing van belang.

De strook aan de zuidzijde van de kavels heeft een breedte van circa 11 meter. Deze strook wordt groen ingericht met verschillende beplantingselementen. Inheemse bomen, gemengd struweel, bloemrijkgrasland en een wadi met natuurvriendelijke oever zorgen diversiteit in het plan. Naast een groen uitstraling hebben de beplantingselementen ook een ecologische functie. De samenstelling van de groenstrook sluit aan op de EVZ strook ten zuiden van het plangebied.

Bomen

Door diverse bomen aan te planten ontstaat er naast een gevarieerd natuurlijk beeld ook voldoende voedsel. Door diversiteit in beplanting, worden er meer vogels en insecten aangetrokken tot het gebied.

De bomen die worden toegepast zijn de Hollandse linde en de Zwarte Els.

Hollandse Linde

De Hollandse Linde heeft een hoge ecologische waarde. In juni komen veel bijen af op de zoete geur. Het blad verteert snel waardoor kruidachtige planten van kunnen profiteren. Daarnaast is het blad een belangrijke voedselbron voor insecten en kleine knaagdieren eten de zaden. Een Linde is een belangrijke boom als het gaat om de biodiversiteit.

Zwarte Els

De Zwarte Els heeft een snelle groei in de eerste levensjaren, die vervolgens afzwakt. Het zaad en vruchten bieden voor veel vogels en insecten voedsel. Naast voedsel is de Zwarte Els een ideale boom voor marterachtige en uilen. Zij gebruiken de holtes voor nest of beschutting.

Gemengd Struweel

Op meerdere plekken in de groenstrook wordt een gemengd struweel geplaatst. Dit struweel bestaat uit 4 soorten; Meidoorn, Hazelaar, Veldesdoorn en Sleedoorn. Deze soorten zijn specifiek gekozen op basis van de doelstellingen om de ecologie in het gebied te verhogen.

Eenstijlige meidoorn

De eenstijlige meidoorns hebben een grote ecologische waarden en is een waard/drachtplant voor veel insecten. Daar-naast biedt de meidoorn een goede schuilplaats aan voor kleine zoogdieren en een nestplaats voor vogels.

Hazelaar

De eerste jaren is de Hazelaar een langzame groeier, maar als de Hazelaar op z'n plek staat gaat het daarna snel. De Hazelaar wordt door zijn grote concurrentiekracht iets minder vaak toegepast dan de overige struiken. Naast dat deze struik een optimale schuilplaats vormt voor kleine vogels en zoogdieren, is de hazelnoot een belangrijke voedselbron voor deze dieren.

Veldesdoorn

De Veldesdoorn heeft van april tot juni bloemen waar bijen en andere insecten graag gebruik van maken. De veldesdoorn heeft vanwege de nectarproductie een grote ecologische waarde en dus onmisbaar in het plan. In het najaar kleurt het blad helder geel dat voor een afwisselend beeld zorgt.

Sleedoorn

De Sleedoorn is herkenbaar aan zijn dichte vertakking. Met zijn hoogte van 4 meter heeft de struik een matige concurrentiekracht. In april staat de Sleedoorn in bloei en in het najaar biedt het vruchten aan vogels en kleine zoogdieren. Naast voedsel biedt de Sleedoorn ook beschutting waar bos en weidevogels op een rustige plek nesten kunnen bouwen.



Wadi met flauw talud

Bloemrijkgrasland

Dit is een kruidenrijk mengsel dat aantrekkelijk is voor bijen, vlinders en kleine vogels. Bij voorkeur wordt in het late najaar gemaaid (na 15 augustus) voordat de kou inzet. In de winter kan de begroeiing dienen als schuilplaats. De zones met bloemrijkgrasland worden gefaseerd gemaaid waarbij maximaal 45% van het oppervlakte jaarlijks wordt gemaaid. Deze methode zorgt ervoor dat andere biotopen kunnen ontstaan die waardevol zijn voor insecten en broedvogels.

Wadi

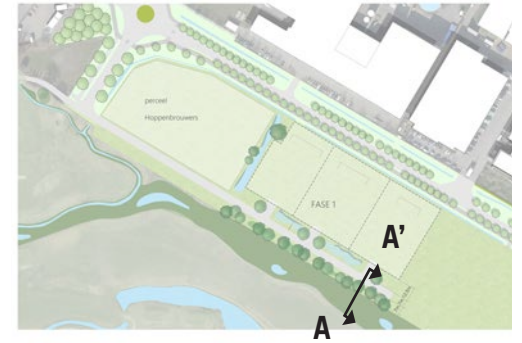
Tussen het perceel van Hoppenbrouwers en Fase 1 ontstaat een open ruimte. Deze strook is een mooie locatie voor wateropvang door middel van een wadi.

Door de wadi aan te leggen met aan de westzijde een flauw talud, kunnen oeverplanten vestigen waardoor er voedsel ontstaat voor bijen, vlinders en libelle.

De wadi's aan de zuidzijde hebben een minimale grootte van 236 m³ bij elkaar. Deze vorm kan afwijken van het inrichtingsplan op pagina 10.



Bloemrijkgrasland



A

A'

	7	7	12,5	
Bestaande EVZ	Groenstrook	Rijbaan	Groenstrook	

5. KWALITEITSVERBETERING

Door de gemeente Dongen is in afstemming met de Provincie Noord-Brabant een rekenmethodiek voor planmatige stedelijke ontwikkeling gehanteerd waarmee de kwaliteitsverbetering wordt berekend.

Voor de kostenberekening van de landschappelijke inpassing is de Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant toegepast.

Toekomstige situatie:

De aangehouden prijzen zijn gebaseerd op Bijlage 5 van de subsidiereregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant van 2023.

Voor bedrijventerreinen bedraagt de prijs voor bouwgrond op een zichtlocatie €150 per m² en bouwgrond op een niet-zichtlocatie €130 per m². De kavels in fase 1 liggen op een zichtlocatie.

Daarnaast kan er vanuit worden gegaan dat circa 90% van het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein' te gebruiken bedrijfsgrond voor bebouwing, parkeren e.d. Voor wat betreft het plangebied aan de Steenstraat komt dit neer op een bruto opbrengst van (11.649 x 150 x 0,9) €1.572.615. Op basis van deze kavelopbrengsten moet minimaal 1% geïnvesteerd worden in een kwaliteitsverbetering. Dit komt neer op een bedrag van €15.726-.

In de vergoedingsystematiek wordt uitgegaan van drie verschillende vormen van dienstverlening: Aanleg, onderhoud en inzet van grond.

Maximaal 20% van de totale uitvoeringskosten mag aan planvorming worden besteed.

De bedragen in de tabel op de pagina hiernaast zijn inclusief BTW en zijn gebaseerd op het inrichtingsplan van pagina 10.

€ 15.861,67 wordt ingezet voor de kwaliteitsverbetering. De minimale grens van 1% is hiermee voldaan.

Onderdeel	Eenheid	Aantal	Norm per eenheid	Totaal
Aanplant laanbomen	stuks	22	€ 83,29	€ 1.832,38
Aanplant struweelhaag	stuks	125	€ 2,15	€ 268,75 (uitgaande van 2.500 st. per ha.)
Ontgraven wadi en verwerken vrijkomende grond westzijde	m ³	350	€ 5,51	€ 1.928,50
Ontgraven wadi en verwerken vrijkomende grond zuidzijde	m ³	236	€ 5,51	€ 1.300,36
Aanleg bloemrijkgrasland	ha	0,05	€ 1.835,17	€ 91,76
Totaal kosten aanleg landschappelijke inpassing				€ 5.421,75

Beheer voor 6 jaar	Eenheid	Aantal	Norm per jaar	Totaal
Landschapsboom (beheer gemiddelde boom circa 20 cm diameter)	stuks	22	€ 22,73	€ 3.000,36
Struweelhaag (aangesloten bij L1a Hakhoustingel)	ha	0,037	€ 1.267,00	€ 468,79
wadi westzijde (2x per jaar)	stuks	1	€ 148,33	€ 1.779,96
wadi zuidzijde (2x per jaar)	stuks	2	€ 148,33	€ 3.559,92
natuurvriendelijke oever (riet) westzijde (2x per jaar)	m	50	€ 0,63	€ 378,00
natuurvriendelijke oever (riet) zuidzijde (2x per jaar)	m	70	€ 0,63	€ 529,20
Bloemrijkgrasland (2x per jaar)	ha	0,05	€ 1.206,16	€ 723,70
Totaal kosten onderhoud landschappelijke inpassing (6 jaar)				€ 10.439,93

Totale kosten aanleg en onderhoud landschappelijke inpassing € **15.861,67**

**De bedragen in de tabel zijn inclusief BTW en zijn gebaseerd op het inrichtingsplan van pagina 10.*

RHO ADVISEURS

LEEUWARDEN - ROTTERDAM - DEVENTER - MIDDELBURG - EINDHOVEN