

Advies : Kwaliteitsverbetering BP Turnhoutseweg 5 – Prinsenhof 5 te Gassel

Datum : 17 september 2019
Opdrachtgever : Broekman Agro
Ter attentie van : Gemeente Grave)
Projectnummer : 211x07739

Opgesteld door : mevr. SD, MSc
i.a.a. : dhr. mr. RO

Inleiding

In artikel 3.1 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' van de Verordening ruimte is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling bij dienen te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient er aangesloten te worden bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In de voorliggende notitie is beschreven voor welke planonderdelen op basis van de Verordening ruimte een kwaliteitsverbetering benodigd is en op welke wijze daaraan invulling wordt gegeven.

Kwaliteitsverbetering

Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering is de notitie 'Toepassingsbereik art. 2.2. Verordening Ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave' van toepassing. Deze notitie betreft de gemeentelijke uitwerking van de Verordening ruimte inzake de kwaliteitsverbetering. Wanneer aan de uitgangspunten van deze notitie wordt voldaan, is de ontwikkeling in overeenstemming met de Verordening ruimte ten aanzien van de kwaliteitsverbetering.

Allereerst dient bepaald te worden op welke ontwikkelingen die middels dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, de kwaliteitsverbetering van toepassing is. In de navolgende tabel is weergegeven welke ontwikkelingen per deelgebied mogelijk worden gemaakt. Op de daarop volgende afbeelding is de ligging van de deelgebieden op een luchtfoto weergegeven.

Deelgebied	Huidige mogelijkheden (conform geldend BP en vergund)	Toekomstige mogelijkheden (conform nieuw BP)	Kwaliteitsverbetering van toepassing?
1	Agrarische bedrijfswoning	Burgerwoning, op basis van aankoop ruimte voor ruimte-titel	Nee, dit is reeds geregeld door de aankoop van de ruimte voor ruimte-titel.
2	Agrarische bedrijfsloods en stellingenteelt, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (o.a. landbouwfolie)	Vergroting bouwvlak, mogelijk maken bedrijfswoning, containerteelt toegevoegd	Nee, de uitbreiding van het bouwvlak betreft een gemeentelijk categorie-2 project, waarvoor alleen landschappelijke inpassing is vereist.

			De agrarische bedrijfswoning betreft de verplaatsing van de huidige bedrijfswoning en daarmee de uitoefening van een bestaand recht op een bedrijfswoning. Ten aanzien van de containerteelt wordt uitsluitend een ander type teeltondersteunende voorziening toegevoegd. Dit heeft geen waardevermeerdering tot gevolg.
3	Containerteelt, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (o.a. landbouwfolie)	Permanente stellingenteelt toegevoegd	Nee, er wordt uitsluitend een ander type teeltondersteunende voorziening toegevoegd. Dit heeft geen waardevermeerdering tot gevolg.
4	Tijdelijke stellingenteelt, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (o.a. landbouwfolie)	Permanente stellingenteelt en containerteelt toegevoegd	Ja, vanwege toevoegen permanente stellingen- en containerteelt (deze zijn reeds vergund, maar dan tijdelijk).
5	Stellingenteelt, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (o.a. landbouwfolie)	Containerteelt toegevoegd	Nee, er wordt uitsluitend een ander type teeltondersteunende voorziening toegevoegd. Dit heeft geen waardevermeerdering tot gevolg.
6	Permanente stellingenteelt en containerteelt vergund (omgevingsvergunning verleend d.d. 20-04-2017)	Vergunde situatie (geldend recht) wordt vastgelegd in bestemmingsplan	Ja, dit betreft weliswaar een vergund recht, maar in het kader van de vergunningverlening is aangegeven dat de vereiste kwaliteitsverbetering geleverd moet worden in het kader van een definitieve regeling in het bestemmingsplan.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat een uitsluitend een kwaliteitsverbetering nodig is voor het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen (permanente stellingen- en containerteelt) in deelgebied 4 en deelgebied 6. Hiernavolgend wordt nader toegelicht waarom voor de overige planonderdelen een kwaliteitsverbetering niet aan de orde is.

Deelgebied 1. Omzetten agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

Door middel van de aankoop van een ruimte voor ruimte titel is de kwaliteitsverbetering vanwege de wijziging van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning geregeld. Voor een ruimte voor ruimte woning is bovendien volgens de notitie 'Toepassingsbereik art. 2.2. Verordening Ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave' geen aanvullende inpassing of tegenprestatie benodigd (categorie 1-project). Een aanvullende kwaliteitsverbetering is hierdoor niet nodig voor dit planonderdeel.

Deelgebied 2. Vergroting bouwvlak t.b.v. agrarisch bedrijf en realisatie bedrijfswoning

In deelgebied 2 wordt de uitbreiding van het bouwvlak tot 1,5 hectare mogelijk gemaakt. Volgens de notitie valt deze ontwikkeling onder categorie 2: *'uitbreiding vigerende agrarische bouwvlakken in agrarisch gebied tot 1,5 ha.(conform Vr)'*. Bij ontwikkelingen in deze categorie is uitsluitend landschappelijke inpassing benodigd.

De nieuwbouw van een bedrijfswoning valt onder categorie 3: *'nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning en nieuwbouw overige woningen: €10.000,-'*. Hiervoor is normaliter een kwaliteitsbijdrage ter waarde van €10.000,- voor benodigd. In dit geval sprake is van de verplaatsing van de agrarische bedrijfswoning aan de Prinsenhof 5 naar de Turnhoutseweg 5. Hierbij wordt de woning aan de Prinsenhof 5 door de aankoop van een ruimte voor ruimte-titel gewijzigd in een burgerwoning, waardoor de nieuwbouw van een agrarische bedrijfswoning aan de Turnhoutseweg 5 mogelijk wordt gemaakt. Er blijft hiermee

sprake van één agrarische bedrijfswoning bij het betreffende bedrijf. Hierdoor is geen kwaliteitsbijdrage vereist voor de realisatie van de bedrijfswoning.

Deelgebied 2 t/m 6. Toestaan van permanente stellingenteelt en containerteelt

Volgens de notitie valt het toestaan van permanente stellingenteelt en containerteelt onder categorie 3: *“uitbreiding vigerend agrarisch bouwvlak met specifiek differentiatievlak voor aanleg lage permanente teeltondersteunende voorzieningen (**containervelden**), paardenbakken, sleufsilos, kuilvloerplaten, mestzakken, waterbassins en **andere voorzieningen geen gebouwen zijnde** (waar onzes inziens dus stellingenteelt onder valt): €2,- per m² uitbreiding differentiatievlak”.*

Bij de uitwerking van de kwaliteitsbijdrage bij categorie 3-ontwikkelingen is de volgende werkwijze van toepassing:

- Aan de hand van de vastgestelde notitie en de concrete ruimtelijke ontwikkeling wordt de bestemmingswinst/waardevermeerdering berekend;
- Op basis van de berekende bestemmingswinst wordt het investeringsbedrag bepaald (basisinspanning is 20% van de berekende bestemmingswinst);
- Bezien wordt of er een investering in het landschap plaats kan vinden ter plaatse van de projectlocatie (en welk bedrag in dat geval geïnvesteerd wordt);
- Indien de investering niet (of niet geheel) plaats kan vinden ter plaatse van de projectlocatie dient een storting plaats te vinden in het gemeentelijke landschapsfonds.

Uitsluitend in deelgebied 4 waren zowel containerteelt als stellingenteelt voorheen nog niet permanent mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan of een verleende vergunning. In deelgebied 6 is weliswaar sprake van een vergund recht (omgevingsvergunning verleend d.d. 20-04-2017), maar is in het kader van de vergunningverlening destijds aangegeven dat de vereiste kwaliteitsverbetering geleverd moet worden in het kader van een definitieve regeling in het bestemmingsplan. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan moet daarom invulling worden gegeven aan de benodigde kwaliteitsverbetering voor het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen in deelgebieden 4 en 6.

In deelgebied 3 wordt alleen stellingenteelt toegevoegd aan de bouw- en gebruiksmogelijkheden. In deelgebieden 2 en 5 wordt alleen containerteelt toegevoegd. Doordat op deze deelgebieden reeds een vorm van permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan is, en uitsluitend een ander type teeltondersteunende voorziening wordt toegevoegd, dient te worden geconcludeerd dat dit geen waardevermeerdering tot gevolg heeft. Voor de deelgebieden 2, 3 en 5 is hierdoor geen kwaliteitsbijdrage vereist.

Ten aanzien van deelgebied 4, waarbinnen mogelijkheden voor zowel containerteelt als stellingenteelt worden toegevoegd, is wel sprake van een waardevermeerdering. Deze voorzieningen waren voorheen beide nog niet toegestaan in dit deelgebied. Volgens de gemeentelijke notitie bedraagt de waardevermeerdering vanwege het toestaan van dergelijke voorzieningen € 2,- per m² uitbreiding differentiatievlak. Op dit gehele perceel, dat een omvang van circa 35.000 m² heeft, worden deze voorzieningen mogelijk gemaakt. De waardevermeerdering als gevolg hiervan is (35.000 x 2 =) € 70.000,-. Van dit bedrag dient 20% te worden geïnvesteerd als kwaliteitsverbetering, dit betreft dus een bedrag van € 14.000,-.

Ten aanzien van deelgebied 6, waarbinnen mogelijkheden voor zowel containerteelt als stellingenteelt worden toegevoegd, is eveneens sprake van een waardevermeerdering. Deze voorzieningen zijn wel-

is waar reeds vergund, maar er heeft nog geen kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. Volgens de gemeentelijke notitie bedraagt de waardevermeerdering vanwege het toestaan van dergelijke voorzieningen € 2,- per m² uitbreiding differentiatievlak. Op dit gehele perceel, dat een omvang van circa 55.000 m² heeft, worden deze voorzieningen mogelijk gemaakt. De waardevermeerdering als gevolg hiervan is (55.000 x 2 =) € 110.000,-. Van dit bedrag dient 20% te worden geïnvesteerd als kwaliteitsverbetering, dit betreft dus een bedrag van € 22.000,-.

Kwaliteitsverbetering kan volgens de gemeentelijke notitie uit verschillende onderdelen bestaan:

- Groene inpassing van het initiatief ('inkleden' of omzoomen planlocatie met groen);
- Aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, de realisering van nieuwe natuur- of landschapsversterkende maatregelen en van waterstructuren;
- Sloop/ verwijdering van (niet cultuurhistorisch waardevolle) overbodige landschappelijk storende bebouwing (gebouwen, stallen, kassen) en verharding in het buitengebied;
- Verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied;
- Behoud of herstel van cultuurhistorische bebouwing;
- Kiezen voor een meer hoogwaardige architectuur (bovenop de reguliere regelgeving voor kwaliteit van de bebouwing, zoals welstandseisen).

Per initiatief is sprake van maatwerk, waarbij de plaatselijke kwaliteiten en lelijkheden centraal staan. De voorgestelde kwaliteitsverbetering dient bij te dragen aan het doel: een fraai landschap.

Landschappelijk inpassingsplan uitbreiding agrarisch bouwvlak

In het kader van de uitbreiding van het bouwvlak tot 1,5 hectare voor het agrarisch bedrijf (deelgebied 2) heeft Areal een landschappelijk inpassingsplan¹ opgesteld. Volgens de gemeentelijke notitie valt deze ontwikkeling onder categorie 2: *'uitbreiding vigerende agrarische bouwvlakken in agrarisch gebied tot 1,5 ha.(conform Vr)'* en is deze landschappelijke inpassing daarom voldoende.

Kwaliteitsverbetering teeltondersteunende voorzieningen deelgebied 4 en 6

Ten aanzien van de vereiste kwaliteitsverbetering voor het toestaan van containerteelt en stellingenteelt in deelgebied 4 en 6 heeft Areal in het voornoemde landschappelijk inpassingsplan de vereiste compensatie-opgave uitgewerkt. In totaal dient de kwaliteitsverbetering voor deelgebieden 4 en 6 een waarde te vertegenwoordigen van € 36.000,-, waarvan € 14.000,- voor deelgebied 4 en € 22.000,- voor deelgebied 6, zoals hierboven is toegelicht.

Aan de kwaliteitsverbetering wordt invulling gegeven in de vorm van de aanleg van gebiedseigen landschapselementen op eigen terrein, nabij de betreffende deelgebieden. Deze maatregelen bestaan uit de aanleg van hakhoutsingels, aan de noordzijde van deelgebied 5 en aan de westzijde van deelgebied 2. Daarnaast worden op het noordelijk deel van deelgebied 2 een amfibieënpool en een bloemrijke rand om deze pool aangelegd. Na de navolgende afbeelding zijn deze maatregelen ingetekend.

Overeenkomstig het gemeentelijk beleid mogen de volgende zaken worden meegenomen in de berekening voor de kwaliteitsverbetering:

- a. de aanlegkosten van de kwaliteitsverbeterende maatregelen;
- b. de onderhoudskosten van deze maatregelen voor een periode van 10 jaar;
- c. de waardevermindering van de grond waarop de kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn gelegen.

¹ Areal, Landschappelijke inpassing en Ruimtelijke compensatie, november 2016, aangepast augustus 2019

In het landschappelijk inpassingsplan van Areal zijn de kosten van de aanleg, onderhoud en waardevermindering van de kwaliteitsverbeterende maatregelen berekend. De voorgestelde kwaliteitsverbeterende maatregelen vertegenwoordigen in totaal een waarde van € 36.939,-. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering ter waarde van € 36.000,-, die moet worden geïnvesteerd als gevolg van de waardevermeerdering door het toestaan van de teeltondersteunende voorzieningen in deelgebied 4 en 6.



Voorgestelde kwaliteitsverbeterende maatregelen

Eindconclusie

Samengevat is vanwege het toestaan van permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van stellingenteelt en containerteelt in deelgebied 4 en 6 een kwaliteitsverbetering nodig. Ten aanzien van de overige deelgebieden, waarop teeltondersteunende voorzieningen worden toegelaten, is geen kwaliteitsverbetering nodig. Hierbij wordt gesteld dat het toevoegen van een ander type teeltondersteunende voorziening op een perceel waarop reeds teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan niet leidt tot een waardevermeerdering op het desbetreffende perceel, waardoor kwaliteitsverbetering niet aan de orde is. Ten aanzien van de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak in deelgebied 2 is uitsluitend landschappelijke inpassing vereist. Hieraan is invulling gegeven door middel van een landschappelijk inpassingsplan.

De waardevermeerdering als gevolg van het toestaan van permanente teeltondersteunende voorzieningen in deelgebieden 4 en 6 bedraagt in totaal € 180.000,-. Hiervan dient 20% te worden geïnvesteerd als kwaliteitsverbetering. Dit betreft een bedrag van € 36.000,-. Hiertoe is in het landschappelijk inpassingsplan een aantal kwaliteitsverbeterende maatregelen voorgesteld, in de vorm van hakhoutsingels, een amfibieënpool en een bloemrijke rand om deze pool. Deze maatregelen vertegenwoordigen een gezamenlijke waarde van € 36.939,-, waaronder begrepen de kosten voor aanleg en onderhoud (voor een periode van 10 jaar) en de waardevermindering van de betreffende gronden. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering ter waarde van € 36.000,-, die moet worden geïnvesteerd als kwaliteitsverbetering vanwege het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen in deelgebieden 4 en 6. Aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn hiermee niet noodzakelijk.