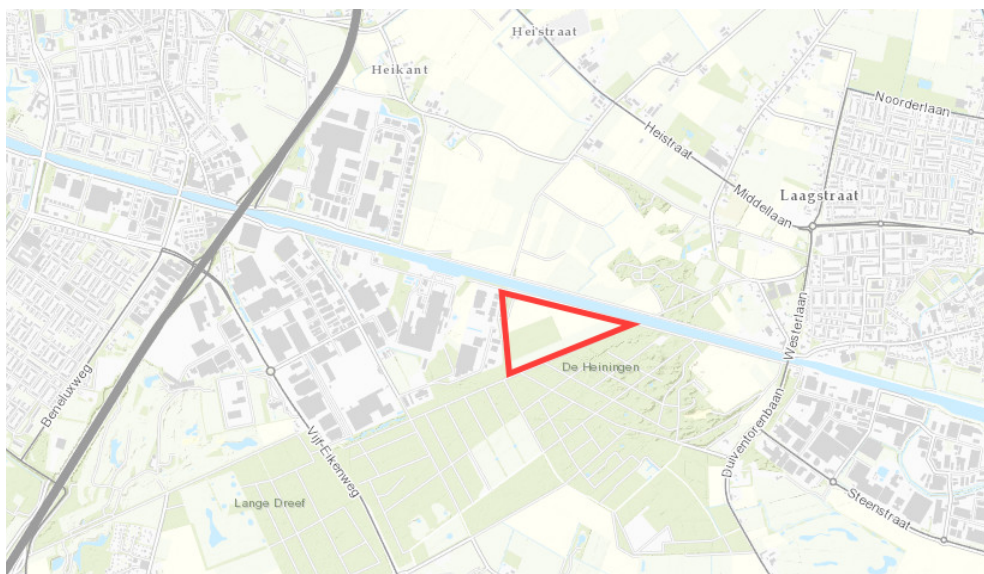


LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING

KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP



RODENBURG BEHEER B.V., OOSTERHOUT

COLOFON

RODENBURG BEHEER B.V., OOSTERHOUT

Landschapsinvesteringsregeling: kwaliteitsverbetering van het landschap
Oosterhout, 3 maart 2022
IND01-0456048-01H



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com

OPGESTELD

Opsteller:



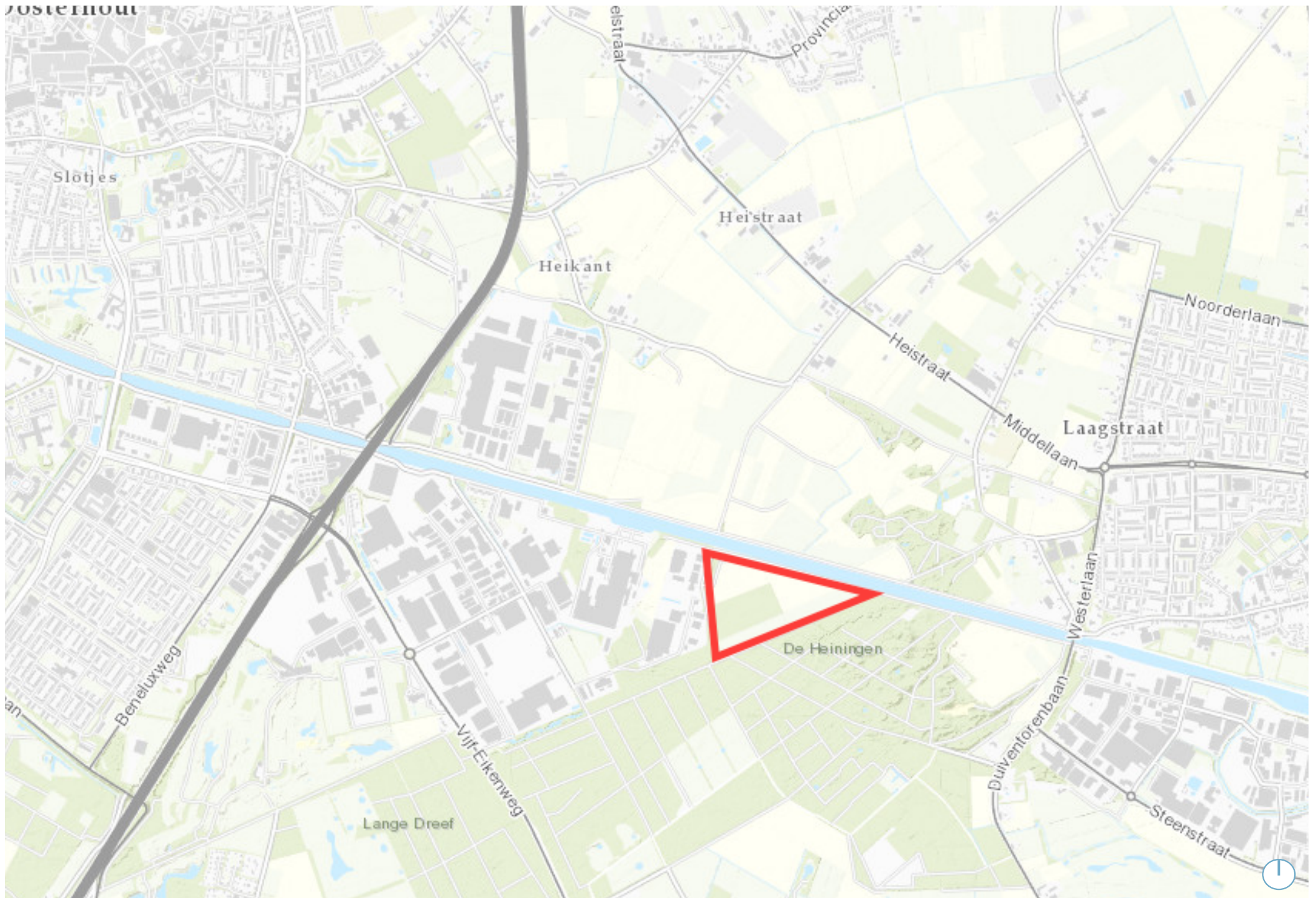
GOEDKEURING EN VRIJGAVE

Projectleider:



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 KWALITEITSVERBETERING	5
1.2 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
3. KWALITEITSINVESTERING	9
3.1 BEOOGDE INVESTERING	9
3.2 TOTALE INVESTERING	13



INLEIDING

1.1 KWALITEITSVERBETERING

Kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het stedelijk gebied, zoals begrensd in de Interim omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden (met name in het buitengebied), mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken. Met andere woorden: 'voor wat (bouwen), hoort wat (tegenprestatie)'.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen van ontginningsstructuren, de sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied, de realisatie van nieuwe natuur draagt ook bij aan de kwaliteit van het landschap.

In ieder geval moet kwaliteitsverbetering altijd resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Ook wanneer een storting wordt gedaan, moet dit uiteindelijk resulteren in fysieke maatregelen in het buitengebied.

Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering opleveren, kunnen niet worden aangewend als kwaliteitsverbetering, zoals (asbest)sanering en duurzaamheid.

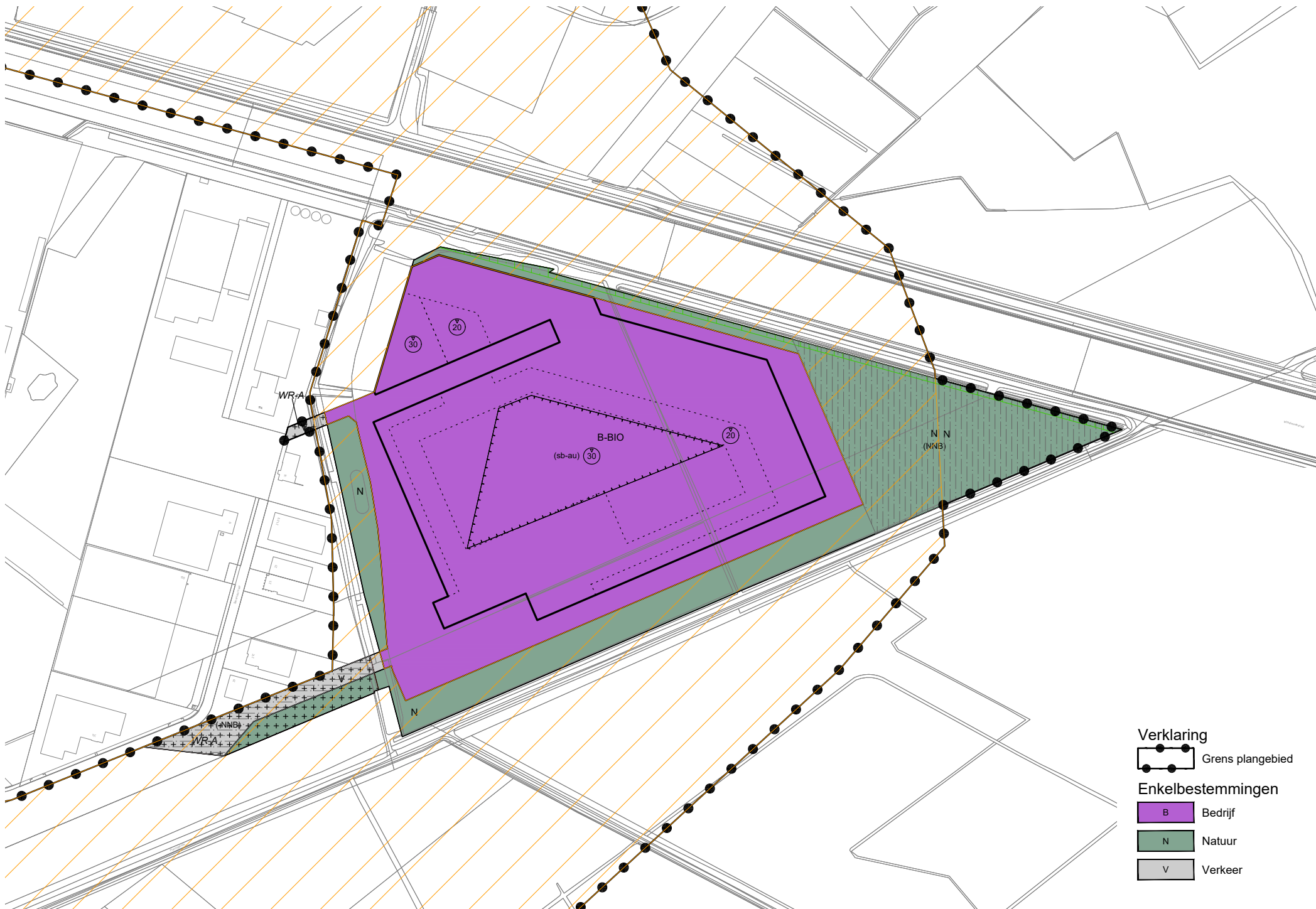
1.2 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING

De gemeente Oosterhout volgt het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' (vastgesteld in het RRO West-Brabant 18 december 2014) waarin de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling zijn vastgelegd.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de vigerende bouw mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan en valt daarmee binnen categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

De ontwikkeling kan gezien worden als een stedelijke uitbreiding, waardoor voor de berekening van de benodigde kwaliteitsinvestering wordt uitgegaan van 1% van de uitgifteprijs.

Voor een uitgebreide toelichting op het landschappelijk ontwerp wordt verwezen naar de stedenbouwkundige visie en het inrichtingsplan dat is opgesteld door Bureau Waardenburg. De opmerkingen uit het overleg van 22 juni 2021 worden uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan, voordat deze samen met ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.



- Verklaring**
-  Grens plangebied
- Enkelbestemmingen**
-  B Bedrijf
-  N Natuur
-  V Verkeer

PLANBESCHRIJVING

Rodenburg kenmerkt zich door het verwerken van restromen en gewassen uit de landbouw en voedingsmiddelenindustrie tot een grondstof of alternatief herbruikbaar product. Hiervoor is opschaling van de huidige productiefaciliteiten nodig, meer ruimte voor opslag van grondstoffen benodigd en is er behoefte om innovatie aan te jagen. De beoogde ontwikkeling, in de vorm van de werknaam Side Stream Innovation Valley, vindt plaats op de naastgelegen agrarische gronden gelegen ten westen van de huidige locatie gelegen aan de Denariusstraat op bedrijventerrein Vijf Eiken te Oosterhout.

Om dit te faciliteren, worden deze aangewend om een campus-achtige omgeving te creëren met daarin ontwikkelings- en productiefaciliteiten, veel ruimte voor groen en ontmoetingsplekken en een grondstoffenbank. Onder de noemer Side Stream Innovation Valley heeft Rodenburg een plan uitgewerkt met gezamenlijke laboratoria, creatieve ontmoetingsruimten, testruimtes, productiehallen en een hub voor grondstoffen.

De locatie voorziet in een plek waar (internationale) bedrijven en start-ups samenkomen om kennis uit te wisselen, faciliteiten te delen en samenwerkingsvoordelen te behalen. In samenwerking met de waardeketen en kennisinstellingen kan kennis van bijproducten verder benut worden. Daarnaast biedt de Side Stream Innovation Valley startups een dynamische en innovatieve omgeving waar zij gebruik kunnen maken van leveranciers, opslag en aanvoer van grondstoffen en de expertise van Rodenburg op het gebied van bijproducten.

In totaal wordt een oppervlakte van 103.081 m² omgezet van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Bedrijf'. 1% van de uitgifteprijs van deze gronden moet geïnvesteerd worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De totale benodigde investering bedraagt hiermee: € 134.005,30

BEREKENING BENODIGDE KWALITEITSINVESTERING

Toekomstige situatie	Waarde [m ²]		Waarde (€)
A Bestemming 'Bedrijf'	€ 130,00 per m ²	103.081	€ 13.400.530,00

Kwaliteitsverbetering: 1% van de uitgifteprijs

€ 134.005,30



- Toe te voegen NNB - compensatie**
 alleen onderhoudskosten worden meegenomen in de kwaliteitsverbetering van het landschap
- Bestemming 'natuur', geen NNB**
 Zowel realisatie- als onderhoudskosten worden meegenomen in de kwaliteitsverbetering van het landschap

KWALITEITSINVESTERING

3.1 BEOOGDE INVESTERING

De gronden (driehoek) ten oosten van het bedrijventerrein (bruine kleur) worden al meegenomen in de NNB-compensatie. Om die reden wordt alleen het in stand houden van dit gebied meegenomen in de berekening (onderhoudskosten).

De overige randen aan de noord-, oost- en westzijde (rode kleur) met de bestemming 'Natuur' worden volledig meegenomen in de berekening (realisatie- en onderhoudskosten).

Voor het berekenen van de verschillende landschapselementen is aangesloten bij de normbedragen uit het Groenblauw stimuleringskader (STIKA). Investeren in het onderhoud van de verschillende (landschaps) elementen (voor 10 jaar berekend) maakt ook onderdeel uit van de raming.

Voor een uitgebreide toelichting op het landschappelijk ontwerp wordt verwezen naar de stedenbouwkundige visie en het inrichtingsplan dat is opgesteld door Bureau Waardenburg.

(INRICHTINGS) MAATREGELEN			REALISATIEKOSTEN		ONDERHOUDSKOSTEN (10 JAAR)		
Landschapselement	str. Mtr	Aantal	Normkosten	Kosten totaal	Normkosten beheer		Kosten beheer
2 Poel	-	-	-	-	€ 61,19	per poel per jaar	€ 611,90
3 Bomen (solitair)	-	52	-	-	€ 5,54	per boom per jaar	€ 2.880,80
4 Heesters (solitair)	-	78	-	-	€ 2,00	per heester per jaar	€ 0,00
5 Wandelpad	280	-	-	-	€ 0,82	per meter per jaar	€ 2.296,00
6 Bosplantsoen <i>plantafstand: 1,5 X 1,5</i>	-	1742	- <i>3919m²</i>	-	€ 0,12	per m² per jaar	€ 4.751,90
7 Bloemrijk grasland	-	-	- <i>11087 m²</i>	-	€ 0,08	per m² per jaar	€ 9.335,25
TOTAAL							€ 19.875,85



Toe te voegen NNB - compensatie

alleen onderhoudskosten worden meegenomen in de kwaliteitsverbetering van het landschap

(INRICHTINGS) MAATREGELEN			REALISATIEKOSTEN		ONDERHOUDSKOSTEN (10 JAAR)	
Landschapselement	str. Mtr	Aantal	Normkosten	Kosten realisatie	Normkosten beheer	Kosten beheer
1 Grondbewerking <i>Profileren terrein, ontgraven wadi's, aanleggen grondwal, klaarmaken voor zaaien en planten</i>		-	- <i>22.000 m²</i>	€ 35.000,00	-	-
2 Bomen (solitair)	-	70	€ 60,62 per stuk	€ 4.243,40	€ 5,54 per boom per jaar	€ 3.878,00
3 Heesters (solitair)	-	95	€ 6,00 per stuk	€ 570,00	€ 2,00 per heester per jaar	€ 1.900,00
4 Bosplantsoen <i>plantafstand: 1,5 X 1,5</i>	-	3733	€ 1,58 per stuk <i>7036 m²</i>	€ 5.898,67	€ 0,12 per m ²	€ 8.154,72
5 Bloemrijk grasland	-	-	€ 0,16 per m ² <i>14545 m²</i>	€ 1.983,20	€ 0,08 per m ² per jaar	€ 12.246,89
TOTAAL				€ 47.695,27		€ 26.179,61



Berekening investering west- en noordzijde



Bestemming 'natuur', geen NNB

Zowel realisatie- als onderhoudskosten worden meegenomen in de kwaliteitsverbetering van het landschap



Stedenbouwkundig plan met landschappelijke inpassing

3.2 TOTALE INVESTERING

In totaal wordt er € 93.750,73 geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. De benodigde investering bedraagt € 134.005,30. Het overige bedrag, € 40.254,57, zal worden geïnvesteerd in het gemeentelijk groenfonds, dan wel aanvullend worden geïnvesteerd in één of meerdere fysieke maatregelen in het buitengebied zoals gedefinieerd in hoofdstuk 4, afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Regio West.

Kwaliteitsverbetering van het landschap			Waarde (€)
A	Gronden binnen compensatie NNB	Alleen onderhoudskosten	€ 19.875,85
B	Gronden met de bestemming 'Natuur', buiten NNB	Realisatie en onderhoudskosten	€ 73.874,88

Totale investering			€ 93.750,73
--------------------	--	--	-------------



Vestiging Oosterhout

Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@croonenburo5.com

Vestiging Maastricht

Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.croonenburo5.com