

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de provinciale Verordening ruimte is, ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap, bepaald dat, wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel, zoals in dit geval de uitbreiding van onderhavig verblijfsrecreatief bedrijf.

Het is van belang dat de maatregelen ter verbetering van het landschap in evenredigheid staan met de ruimtelijke ontwikkelingen die worden voorzien. In onderhavige situatie bestaat de kwaliteitsverbetering met name uit een drietal aspecten: de aanleg ca. 0,2 ha afschermende beplanting; de gedeeltelijke omvorming van een bestaande vijver tot een natuurlijke vijver en de algehele kwalitatieve opwaardering van de bebouwing en het erf van het bedrijf.

Hierna wordt op de verschillende aspecten stuk voor stuk ingegaan, waarbij, waar mogelijk en relevant, de koppeling met (de conceptversie van) de provinciale 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' wordt gelegd.

Haag (0,2 ha)

Rond het gehele terrein wordt een, gemiddeld ca. 3 m brede, haag van hoge en dichte struiken aangelegd. Naast een functie als landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing (die vanaf de openbare weg nauwelijks te zien zal zijn), vervult deze haag een belangrijke functie in het versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de omgeving van het plangebied. De soortkeuze zal voornamelijk bestaan uit beuken en/of elzen en wordt gerealiseerd in een lineair plantverband met een dichtheid van minimaal 3 stuks per strekkende meter. De haag voldoet aan de algemene eisen die gesteld worden ten aanzien van de inrichting en het beheer van een elzensingel in de bijlagen bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant, waarnaar in voornoemde handreiking van de provincie verwezen wordt.

Deze eisen hebben onder meer betrekking op de minimale lengte en minimale en maximale breedte van de singel, de diameter van de stammen, het snoeien, be- en verwerken van snoeiafval en eventuele grondbewerking en beweiding van omliggende gronden.



Natuurlijke vijver

De vijver wordt niet gebruikt om in te zwemmen. Aan de noordzijde van de vijver zal een vissteiger geplaatst worden, welke langs een voetpad te bereiken is. Vanaf hier kunnen de gasten rustig hun hengel uitwerpen en op die manier genieten van het water en de natuur. De bestaande coniferen haag zal, aan de zuid- en westzijde van

de waterpartij verwijderd worden en vervangen worden door een meer natuurlijke inrichting van de vijver. Onderdeel van deze natuurlijke inrichting maak onder meer een natuuroever met riet (ca. 1.000 m²) uit. Deze oever voldoet aan de algemene eisen die gesteld worden ten aanzien van de inrichting en het beheer van een natuuroever riet in de bijlagen bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. Deze eisen hebben onder meer betrekking op de minimale lengte en breedte, het minimale en maximale onderhoud en de periode waarin eventuele maaierwerkzaamheden uitgevoerd worden.



Investering natuurlijke elementen

De kosten voor aanleg, tienjarig beheer en onderhoud van de gronden die worden ingericht ten behoeve van de haag en de natuurlijke vijver bedragen, ca. twaalfduizend euro en worden hierna gespecificeerd.

Op basis van standaardkostprijzen voor natuur- en landschapsbeheer voor 2011, die door de gezamenlijke terreinbeheerders (Staatsbosbeheer, Natuurmonumenten, Unie van Bosgroepen, De Landschappen, Federatie Particulier Grondbezit) berekend zijn, gelden de volgende kosten voor het beheer en onderhoud van de elementen die onderdeel uitmaken van het nieuwe bos- en natuurgebied. Bij de berekening is gebruik gemaakt van de Alterranormen 2007 voor bos, natuur en landschap (geïndexeerd naar 2009) en van ervaringscijfers van de terreinbeheerders. De standaardkostprijzen zijn landelijke gemiddelde normkosten voor het beheer. De terreinbeheerders, de provincies en het Ministerie van EL&I zijn het erover eens dat de standaardkostprijzen een reële weergave van de beheerkosten zijn.

Indexcode landschapselement	Landschapselement	Eenheid	Jaarvergoeding 2011	Totaal (voor tien jaar)
L2	Elzensingel (1.968 stuks)	Aanplantkosten per stuk	€ 1,58	€ 3.109,44
L2	Elzensingel (656 m)	Onderhoudskosten per meter per jaar	€ 0,56	€ 3.671,73
L13	Natuuroever riet (1.000 m ²)*	Aanlegkosten per m ²	€ 5,00	€ 5.000,00
L13	Natuuroever riet (1.000 m ²)	Onderhoudskosten per are per jaar	€ 8,45	€845,00
Totaal				€12.626,17

* Deze bedragen zijn gebaseerd op normkosten (IBN/DLO, IMAG en SBB) en op ervaringscijfers. De genoemde bedragen zijn richtbedragen exclusief btw. Werkelijke kosten kunnen, mede afhankelijk van lokale omstandigheden, in de praktijk hoger of lager uitvallen.

Kwalitatieve opwaardering plangebied

Een laatste onderdeel van de kwaliteitsverbeterende maatregelen is de kwalitatieve opwaardering van (de bebouwing, beplanting en (de inrichting van) het erf) binnen) het plangebied, onder meer door het gebruik van natuurlijke materialen, zoals hout en riet, met een donkere, natuurlijke uitstraling, die aansluit op de architectuur en uitstraling die van oudsher kenmerkend is voor Brabantse hoeven. In de provinciale handreiking is specifiek voor de kwaliteit en vormgeving van bebouwing aangegeven dat deze, gezien vanuit de ruimtelijke kwaliteitsdoelstelling, bijdraagt aan de landschapskwaliteit. Hierbij is ook opgemerkt dat deze aspecten moeilijker te duiden zijn dan bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe beplanting, maar dat juist de bijzondere architectonische vormgeving van bebouwing - passend in de omgeving - een verbetering van de omgevingskwaliteit met zich meebrengt. De extra kosten die de opwaardering van het plangebied met zich mee hebben gebracht bedragen enkele tienduizenden euro's.



Naast voornoemde verbeteringen, die grotendeels al uitgevoerd zijn, zal de ruimte binnen het plangebied voornamelijk bepaald worden door groen, in de vorm van bomen en struiken. Deze natuurlijke ruimtelijke elementen worden gebruikt om percelen aan te geven, wegen te begeleiden, privacy te bieden en geven daarnaast een groene, natuurlijke en kleinschalige uitstraling aan het park. Deze elementen maken weliswaar onderdeel uit van het recreatiepark, maar zijn geen absoluut noodzakelijke onderdelen van dit park.

Waardestijging gronden

Ten aanzien van de eventuele waardestijging van de binnen het plangebied gelegen gronden als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied is in voornoemde handreiking opgenomen dat, uit de door gemeenten overlegde gegevens, blijkt dat er in beginsel geen verschil bestaat in de waarde van de grond na bestemmings-wijziging tussen (onder meer) agrarisch onbebouwd en kleinschalige recreatieve bedrijven, zonder noemenswaardige bebouwingsmogelijkheden. Dat betekent derhalve dat, zodra agrarische cultuurgrond wordt gewijzigd in grond met bebouwingsmogelijkheid, een zelfde forfaitair bedrag gehanteerd kan worden als in het in de handreiking opgenomen rekenvoorbeeld is gehanteerd.

De bouwmogelijkheden nemen in onderhavige situatie met maximaal 3.350 m² toe. Hiervan komt 650 m² voor rekening van algemene voorzieningen en de overige 2.600 m² voor rekening van de 36 nieuwe recreatieverblijven, die ieder een maximale oppervlakte van 75 m² hebben. Deze toename vertegenwoordigt een indicatieve waardetoeename van € 20/m² en een totale waardetoeename van € 67.000,- voor de totale bouwmogelijkheden.

Hierbij komt dat, conform de Waterwet, de waarde van natuurgrond ca. 20% van agrarische cultuurgrond (en dus ook niet te bebouwen recreatieterreinen) (waarde € 5/m²) is. Derhalve heeft de minimaal 3.000 m² nieuwe natuur, die in de huidige situatie als agrarische cultuurgrond functioneert, een waardedaling van €12.000,- tot gevolg heeft. De totale waardestijging als gevolg van onderhavig initiatief is daarmee maximaal € 55.000,-. Van deze waardestijging moet, conform de provinciale handreiking, minimaal 20% (in onderhavige situatie € 11.000,-) geïnvesteerd worden in maatregelen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

Op basis van de hiervoor beschreven kwaliteitsverbeterende maatregelen en de financiële waardering van deze maatregelen, afgezet tegen de waardestijging van de gronden binnen het plangebied als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, kan geconcludeerd worden dat de, in het kader van de ontwikkeling, te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen de benodigde 20% investering van de waardestijging in ruime mate over treffen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de kwaliteitsverbetering van het landschap in onderhavige situatie op een goede wijze ingestoken is. Via de wijze van bestemmen en ook een (uitvoerings)overeenkomst met de gemeente worden deze maatregelen ook duurzaam en feitelijk verzekerd.