

Toelichting berekening kwaliteitsverbetering landschap

Inleiding

Plan beschrijving

Het bestemmingsplan voorziet in twee ontwikkelingen ter plaatse van perceel Biezenmortelsestraat 8.

Splitsing woonboerderij

1. Het plan voorziet in het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in deels een bedrijfswoning ten behoeve van het recreatiebedrijf 'Hoeve de Mertel' en deels een burgerwoning. Ook zal door de initiatiefnemer in de langgevelboerderij tijdelijk een mantelzorgwoning worden gerealiseerd.

Ontwikkeling recreatiebedrijf 'Hoeve de Mertel'

2. Het plan voorziet ook in de verplaatsing van 8 logiekamers die zich thans in de langgevel boerderij bevinden naar het bedrijfsgebouw ten zuiden van het hoofdgebouw. Daarbij wordt de planologische mogelijkheid om 5 nog niet gerealiseerde recreatiewoningen op het perceel te realiseren geschrapt. Hiervoor in ruil worden maximaal 12 bed and breakfastkamers toegestaan in het bedrijfsgebouw ten zuiden van de langgevelboerderij. Hierdoor komt het nieuwe maximum te realiseren aantal bed and breakfastkamers op 20.

Provinciaal beleidskader – kwaliteitsverbetering landschap

In de Interim Omgevingsverordening (IOV) Noord-Brabant is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied samen moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

De mate waarin de kwaliteitsverbetering van het landschap moet plaatsvinden wordt bepaald middels de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' op basis van de omvang van de ontwikkeling.

Splitsing woonboerderij

Afgezet tegen de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant betreft de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een categorie 1 ontwikkeling waarvoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist.

De initiatiefnemer heeft via de gemeente aan de provincie, voor splitsing van de langgevel boerderij bouwtekeningen voorgelegd met hierop aangegeven de te behouden en/het herstellen cultuurhistorische waarde. De provincie heeft in september 2023 aangegeven dat voldoende cultuurhistorische waarde wordt behouden en hersteld. En dat daarom mits dit herstel geborgd wordt voor deze specifieke activiteit geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist.

Ontwikkeling recreatiebedrijf 'Hoeve de Mertel'

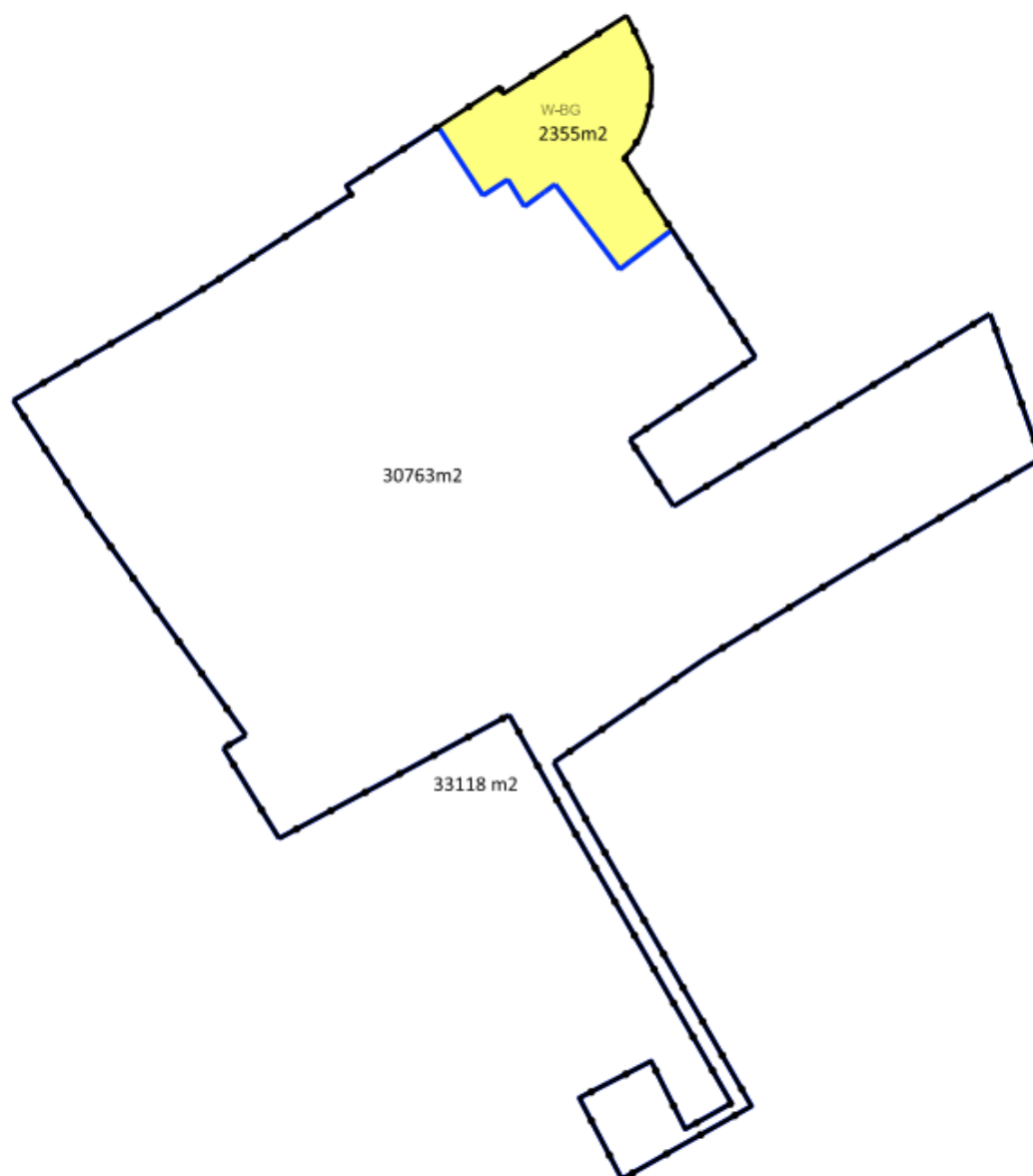
In verband met het corrigeren van bestemmingsplangrenzen conform de daadwerkelijke situatie wordt een deel van huidig omliggende agrarische bestemming omgezet in een recreatiebestemming. Hierdoor is in planologische zin sprake van een uitbreiding van de recreatiebestemming. In verband met de uitbreiding van de recreatiebestemming is conform de werkafspraken sprake van een categorie 3 ontwikkeling. Volgens de werkafspraken is voor deze ontwikkeling een kwaliteitsverbetering van het landschap benodigd welke bereikt kan worden middels een landschappelijke inpassing. Daarbij moet middels een berekening aangetoond worden dat voldoende landschappelijke kwaliteitswinst bereikt wordt. 20% van de waardevermeerdering van het perceel door toedoen van het plan dient geïnvesteerd te worden in het landschap.

Opzet berekening

De oppervlakte van het plangebied van het bestemmingsplan betreft 33.118m²

Hiervan is 2355m² bestemd ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij met bestemming 'Wonen-Buitengebied'. Gelet op dat dit deel van het plan gezien wordt als categorie 1 ontwikkeling blijven de gronden en gebouwen binnen deze bestemming bij de berekening buiten beschouwing.

De totale oppervlakte van het plangebied ten behoeve van de ontwikkeling van recreatiebedrijf 'Hoeve de Mertel' bedraagt 30763m².



Beschrijving bestaande situatie grond t.b.v. recreatieve ontwikkeling

Agrarische grond (onbebouwd)

Bij de ontwikkeling van het recreatiebedrijf is in de bestaande situatie een oppervlakte van 18459m² aan (onbebouwde) agrarische grond betrokken.

Intensieve recreatieve voorziening/ horeca met landelijk karakter (bebouwd)

Bij het recreatiebedrijf staat bebouwing ten behoeve van recreatief gebruik. De bestaande oppervlakte van deze bouwwerken bedraagt 1348m² (inclusief de huidige bedrijfswoning met bed and breakfastkamers).

Extensieve recreatieve voorzieningen (onbebouwd)

Bij het perceel is middels het plan uit 2017 een onbebouwd oppervlakte bestemd van 6895m² voor recreatieve doeleinden. Het daadwerkelijk oppervlakte gebruikt voor recreatieve doeleinden blijkt groter. Abusievelijk komen de vastgestelde bestemming 's grenzen van het huidige bestemmingsplan en huidige situatie niet met elkaar overeen.

Ondersteunende voorzieningen bij agrarisch bouwblok

Op het perceel bevindt zich een "sleufsilo", verharding met wanden van circa 260m². Welke gebruikt wordt ten behoeve van de afvoer van afval van de camping, compostering en het hobbymatig houden van schapen. Van de sleufsilo bevindt ongeveer 130m² op gronden met betrekking tot het recreatiebedrijf. Deze oppervlakte (130m²) is meegenomen als onderdeel van de onbebouwde oppervlakte t.b.v. de recreatieve voorziening.

Landschappelijke inpassing (particulier)

In de bestaande situatie zijn bestemmingsplanmatig gronden aangewezen met bestemming agrarisch welke voorzien zijn van een aanduiding 'Groen'. Deze gronden zijn reeds aangewezen en ingericht voor de realisatie van en het onderhouden van een landschappelijke inpassing. Deze gronden ter plaatse van de ontwikkeling van het recreatieve bedrijf kennen een oppervlakte van 4059m².



Beschrijving nieuwe situatie grond t.b.v. recreatieve ontwikkeling

Agrarische grond (onbebouwd)

Na de ontwikkeling van het recreatiebedrijf zijn de agrarische gronden omgezet in gronden t.b.v. het recreatiebedrijf of t.b.v. landschappelijke inpassing. Hierdoor zijn de betrokken gronden in het plangebied na de ontwikkeling van het recreatiebedrijf niet langer bruikbaar voor agrarische doeleinde.

Intensieve recreatieve voorziening/ horeca met landelijk karakter (bebouwd)

De bebouwde oppervlakte ten behoeve van het recreatiebedrijf blijft na de ontwikkeling ongewijzigd.

Planologisch gezien is meer bebouwing toegestaan. (1933m²) Dit wordt middels dit plan teruggebracht tot de bestaande oppervlakte van 1348m².

Extensieve recreatieve voorzieningen (onbebouwd)

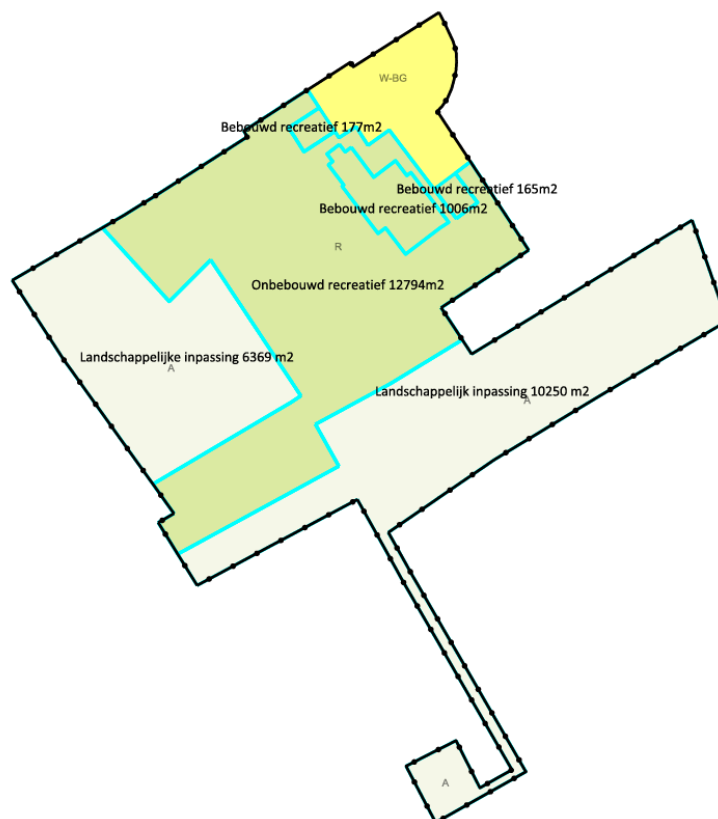
Na het corrigeren van de bestemming 'recreatie' door omzetting van agrarische gronden in 'recreatie' op gronden die voor deze doeleinden worden gebruikt. (trapveld, parkeerterrein, speelterrein, picknickveld, kampeerterrein) is de bestemming 'recreatie' uitgebreid tot een oppervlakte van 14142m². Van dit oppervlakte is 12794m² onbebouwd.

Ondersteunende voorzieningen bij agrarisch bouwblok

De op het perceel bestaande "sleufsilo", verharding met wanden blijft behouden ten behoeve van de afvoer van afval van de camping, compostering en het hobbymatig houden van schapen.

Landschappelijke inpassing (particulier)

Bij het plan wordt een nieuw oppervlakte bestemd ten behoeve van de aanleg en het beheer van landschappelijke inpassing waardoor het totaal aan landschappelijke inpassing bij het perceel 16619m² bedraagt.



Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Biezenmortelsestraat 8 is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige agrarische cultuurlandschap.

Huidige situatie

De locatie is gelegen ten zuiden van het natuurgebied de Brand (vochtige graslanden en hakhoutbossen) ter plaatse van agrarisch cultuurlandschap. Het aanwezige agrarische cultuurlandschap wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan agrarisch gerelateerde functies verweven met natuur, landbouw en recreatie. De kwaliteit van het gebied is te beschrijven als een groen gebied, met recreatief agrarische karakter, gevormd door functies gelegen op een overgangsgebied van bosgebied naar beperkt open agrarisch landbouwgebied en de kernrandzone van Biezenmortel.

De gemeente ziet graag dat hier de biodiversiteit wordt versterkt en/of vergroot. Dit wordt kan worden bereikt door het realiseren van bloemrijke graslanden, natuuroevers, hagen, struwelen, bomen etc. In het plangebied zijn reeds vele landschapselementen te vinden die kenmerkend zijn voor het agrarisch cultuurlandschap in de vorm van landschapsbomen, fruitbomen, struweel- en voedselhagen.

Beoogde situatie

De bestaande inheemse bomen en struweelvormers zullen in de toekomst gehandhaafd blijven. De biodiversiteit zal bij het plan verder versterkt worden door nieuw aan te leggen landschapselementen. Er worden nieuwe hoogstam fruitbomen langs de Biezenmortelsestraat geplant. Ook worden inheemse struwelen geplant voor vogels om in te nestelen. En worden kruiden- en bloemrijk graslanden aangelegd. Tot slot wordt een voedselbos met inheemse struweelvormers aangelegd.

Bovenstaande bestaande en nieuwe groenstructuren in het landschap versterken het eigen karakter van het gebied. Gezien voorgaand worden diverse landschapselementen aangeplant welke zorgen voor een versterking van het landschapsbeeld en welke zorgen voor een duurzame kwaliteitsverbetering van het landschap. Het landschappelijk inpassingsplan sluit aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving.

De waardevermeerdering/vermindering van de gronden zijn door de gemeente Tilburg opgemaakt. Dit is gebaseerd op het Rekenmodel kwaliteitsbijdrage Gemeente Tilburg. Hieruit komt naar voren dat er een waardevermindering plaatsvindt door het omzetten van de agrarische grond naar grond t.b.v. landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. De tegenprestatie is berekend op basis van de normbedragen uit het Stimuleringsregeling Landschap (STILA). In de berekening zijn de aanplant van nieuwe landschapselementen opgenomen en de beheerskosten van de bestaande en nieuwe landschapselementen.