

projectnaam
**Kwaliteitsverbetering Buurtschap
Distelberg-Giersbergsebaan**

datum
4 februari 2025

projectnummer
P04913

BRO
projectleider
CVe

projectteam
IBI

review
CVe

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl



Kwaliteitsverbetering landschap

Rekenmethodiek

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook landschapsversterkende maatregelen tegenover staan. De mate van kwaliteitsverbetering is afhankelijk van de ruimtelijke impact die de desbetreffende ontwikkeling op de omgeving heeft. In veel gevallen hantieren gemeenten 3 categorieën:

1. Bij geen effect op het landschap wordt er niets extra's verwacht;
2. Bij een beperkt effect, dan wordt enkel een landschappelijke inpassing/erfinrichtingsplan verwacht;
3. Bij een groot effect, dan worden er naast een basisinspanning, ook aanvullende kwaliteitsprestaties verwacht.

Op het moment dat door omzetting van functie de grond meer waard wordt, wordt objectief bepaald aan de hand van eenheidsprijzen welke investering gedaan moet worden in het landschap. Hierbij wordt eerst de waarde berekend van de bestaande situatie. Daarna wordt de waarde berekend van de toekomstige situatie. Vervolgens wordt, op basis van 20% van de berekende waardevermeerdering, de investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald.

Echter is niet elke ontwikkeling te vangen onder een van deze 3 categorieën. Daarnaast kan er in uitzonderlijke situaties ook worden afgeweken van de normbedragen en betreft de kwaliteitsberekening maatwerk. Dit is bij de ontwikkeling aan het Buurtschap Distelberg- Giersbergsebaan het geval.

Initiatief en planvoornemen

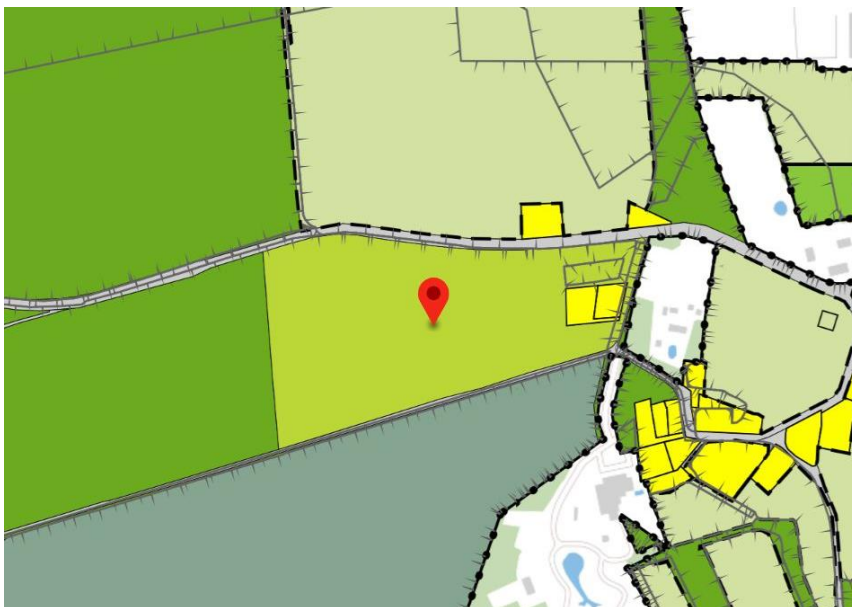
In het buitengebied van de gemeente Vught is het buurtschap Distelberg – Giersbergsebaan gelegen. Dit buurtschap bestaat uit 37 (recreatie)woningen. Deze zijn aanvankelijk als zodanig gerealiseerd, maar een deel van deze recreatiewoningen is sinds de realisatie middels het verkrijgen van vergunning of het treffen van een regeling in gebruik als woning. De initiatiefnemers (eigenaren van de recreatiewoningen) hebben de gemeente verzocht mee te werken aan het herbestemmen van de recreatiewoningen tot woningen. Hiertoe is een bestemmingsplan opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het ontwerpbestemmingsplan heeft eind 2023 ter inzage gelegen.

Uit gesprekken en advies vanuit de gemeente en provincie is gebleken dat er onvoldoende aandacht en onderbouwing is uitgegaan naar de kwaliteitsverbetering van het landschap. De rekenmethodiek, zoals in voorgaande paragraaf wordt beschreven, staat niet in verhouding met de ontwikkeling.

Bestemmingsplannen

Het hier voorheen geldende planologische regime is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' is vastgesteld op 21 juli 2022. In het bestemmingsplan hebben de 37 recreatiewoningen in het plangebied de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoning -1'. En ligt de gebiedsaanduiding: 'overige zone – Natuurnetwerk Brabant' over het gebied.

In de toekomstige situatie (Bestemmingsplan: ' Buurtschap Distelberg – Giersbergsebaan) is ter hoogte van de woningen een woonbestemming ('Wonen - Woonbos') opgenomen. De ontsluitingswegen zijn bestemd als Verkeer- Onverhard/ Verkeer- Verhard. De rest van het gebied is omgezet naar de bestemming 'Bos'. Daarnaast is de bestemming Wonen-Woonbos uit het Natuurnetwerk gehaald. De Provincie heeft hier toestemming voor gegeven, aangezien dit al voor lange tijd bebouwde omgeving betreft en er nauwelijks natuurwaarde aanwezig kan zijn.



Figuur 1: Buitengebied Vught 2022



Figuur 2: Buurtschap Distelberg - Giersbergsebaan

Hiervoor hoeft dan ook geen NNB- compensatie plaats te vinden, mits de bosbestemming blijft gevrijwaard van nieuwe bouwwerken, zoals een bijgebouw en of carport. Enkel de woonbestemming kan worden benut voor extra bouwwerken. Zie ter verduidelijking de twee verschillende bestemmingsplannen in figuur 1 en 2.

Wanneer zou worden uitgegaan van de eerder benoemde rekenmethode en de vastgestelde normbedragen dan treedt er geen waardevermeerdering op, maar een waardevermindering. Dit zou betekenen dat voor het omzetten van de recreatiewoningen naar permanente woningen geen kwaliteitsverbetering is vereist. Dit staat echter niet in verhouding met de ontwikkeling ter plaatse. Samen met de gemeente en provincie is dan ook een passende omgangsregel (maatwerk) bepaald voor de toe te passen kwaliteitsverbetering.

Doorwerking planvoornemen

De provincie heeft een exercitie gedaan om tot een passende omgangsregel te komen op basis van vergelijkbare ontwikkelingen. Hierbij is de omzetting van de woning (waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het gemiddelde bebouwde deel en gemiddelde onbebouwde deel van de woonbestemming) enkel van belang en wordt de waardedaling van de grond door de omzetting van recreatie naar bos niet meegenomen.

In de bestemming Bos zijn nieuwe bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan.

Via een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken voor het bouwen van een carport voor de stalling van elektrische auto's vanwege brandgevaar bij het stallen van elektrische auto bij houten woningen.

De provincie stelt dat een kwaliteitsbijdrage van €162.800,- (€4.400,- per woning) een reële inspanning betreft voor deze ontwikkeling.

Tegenprestatie

Kenmerkend voor het gebied zijn de vele volgroeide dennen bomen. Te allen tijde zal minimaal 60% van de perceelsoppervlakten begroeid zijn met bos. Het opnemen van een gemiddeld oppervlak is niet wenselijk omdat de percelen sterk wisselend van grootte zijn. De bestaande waardevolle landschappelijke kwaliteiten blijven gehandhaafd, bijvoorbeeld monumentale eiken op de perceelsgrenzen, landelijke halfverharde brede wegen en veel groen in de vorm van bosschages.

De bewoners op het terrein zelf denken niet alleen aan het versterken van het groen op eigen terrein, maar ook door het aanleggen van een struweelzone. Een struweelzone is een lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, winterharde struiken, zoals lijsterbes, sporkehout, krentenboom, vlierbes, hazelaar, meidoorn, sleedoorn en hondsroos. Alle bestaande inheemse bomen en struiken, zoals eiken, beuken, berken, kastanjes, vuilboom, taxus en hulst dienen behouden te blijven. Bovendien worden de exoten (vaak invasieve soorten), zoals de Amerikaanse Vogelkers verwijderd en vervangen voor inheems materiaal om de biodiversiteit ter plaatse te vergroten. De struweelzone heeft een breedte van maximaal 6 meter en wordt aangelegd langs de wegzijde op de percelen en langs de onverharde wegen. De struweelzone is opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De kwaliteitsverbetering bestaat hiermee uit het aanleggen en instandhouden van het struweel (7.320 m²), aanplant van (nieuw vervangend) bos (33.735 m²) in het buurtschap wat in de berekening van tegenprestatie overeenkomt met **€119.192,55,-** (Zie tabel op volgende pagina).

Tegenprestatie

<i>Aanleg</i>	Totaal m2	aantal/ m2	stuks	norm STILA	totaal prijs	
Aanplant struweelzones	7320	1 stuk per 4 m2	1830	€ 2,30	€	4.209,00
Aanplant bos: struiken	33735	1 stuk per 50 m2	675	€ 2,30	€	1.552,50
Aanplant bos: bomen	33735	1 stuk per 50 m2	675	€ 90,22	€	60.898,50
Totaal aanleg					€	66.660,00

<i>Beheer per 1 jaar</i>	eenheid	norm STILA	totaal prijs	
Beheer struweelsingels	1220 m1	€ 7,87	€	9.601,40
Beheer bos	3,3735 ha	€ 268,30	€	905,11
Totaal beheer over 1 jaar			€	10.506,51
Totaal beheer over 5 jaar			€	52.532,55

Totaal beheer + aanleg € **119.192,55**

Naast de aanleg van nieuwe struweelzones t.b.v. de kwaliteitsbijdrage worden er ook nog andere maatregelen getroffen (zie de opsomming hieronder), er wordt dan ook meer geïnvesteerd dan daadwerkelijk nodig is.

Aanvullende maatregelen

Struweelzones 1.220 m1 en 7.320 m2

- Landmeten, uitzetten struweelzones. 8 uur à € 65,- = **€520,-**
- Verwijderen ongewenste/niet inheemse beplanting en afvoeren 7.320 m2. (1 uur per 100 m2) = 73,2 x € 35,- = **€2.562,-**
- Treffen van maatregelen op percelen ten behoeve van de aanleg van de struweelzone ter versterking van het NNB: **€ 54.905,-**

Bos (percelen opp. 61105 m2 waarvan 33.735 m2 bos)

- Verwijderen en afvoeren van ongewenste / niet inheemse beplanting 61.105 m2. (1 uur per 400 m2) = 61105/400 x € 35,-
- =**€5.347,-**

Strook gemeente grond (Langs Distelberg en Giersbergsebaan) 7.580 m2)

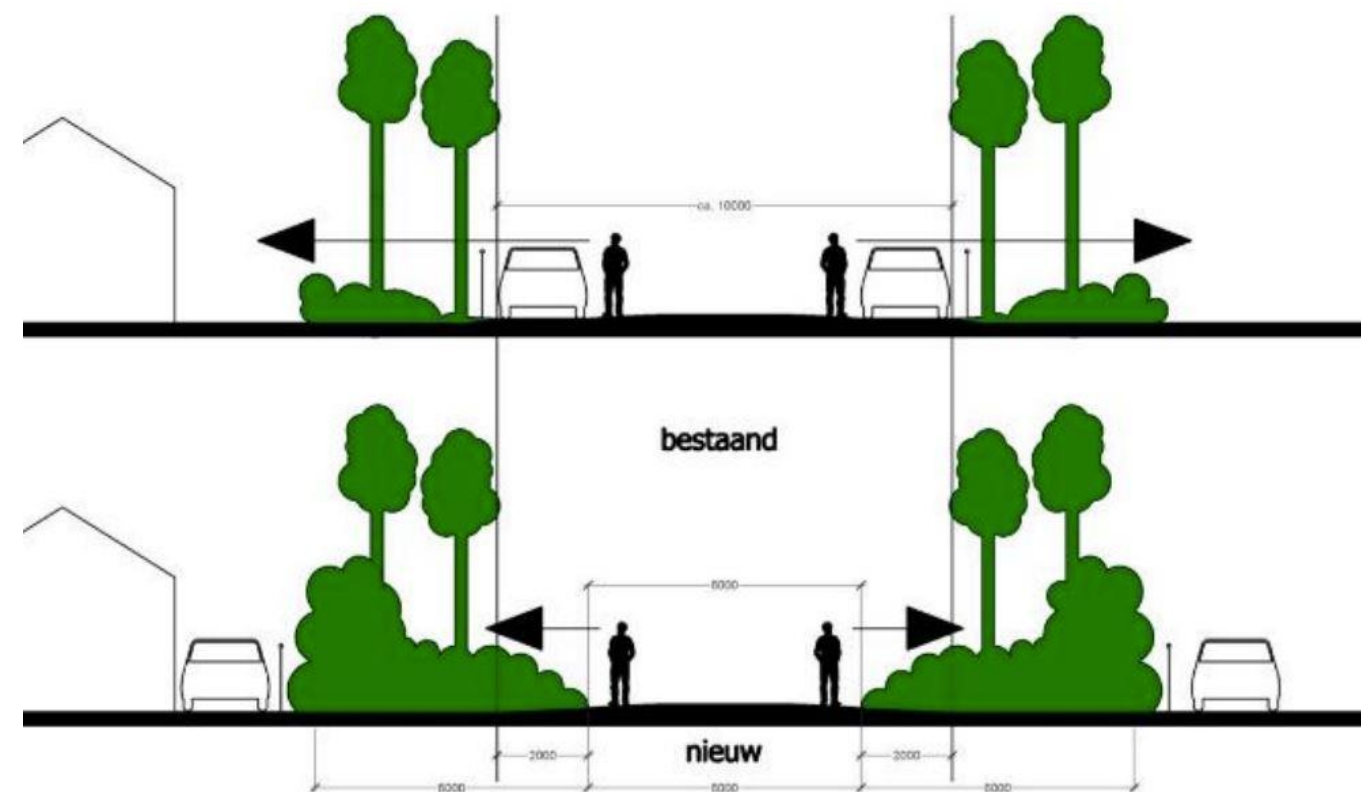
- Verwijderen en afvoeren van ongewenste / niet inheemse beplanting 7.580 m2 (1 uur per 200 m2) = 7580/200 x € 35,- = **€1.327,-**
- Beheer 5 jaar (€ 10,90 per 200 m2 per jaar) = 7580/200 x 5 x € 10,90 = **€ 2.065,-**

Totale kosten: € 66.726,-

Met de berekende (tegenprestatie) van **€119.192,55,-** en de kosten voor aanvullende maatregelen van **€ 66.726,-** wordt voldaan aan de gestelde kwaliteitsbijdrage van **€162.800,-**.



Figuur 3: struweelzones



Figuur 4: profielen bestaand en nieuw m.b.t. aan te vullen struweelzones