

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Partiële herziening Rijksinpassingsplan

Ontpoldering Noordwaard

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening Rijksinpassingsplan Ontpoldering Noordwaard heeft vanaf 23 juni 2017 tot 4 augustus 2017 (zes weken) ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Er is één zienswijze binnengekomen, van de provincie Noord-Brabant. Hieronder is de zienswijze weergegeven en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Zienswijze

Op de locaties Nerzienweg 2 en de Bevertweg 3 zijn agrarische bedrijven omgezet in een woonbestemming. De bestemmingsvlakken zijn verkleind en de overtollige bebouwing is gesloopt, maar een verantwoording van de vraag hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap ex. artikel 3.2. van de Verordening ontbreekt. In het kader van de regionale afspraken West-Brabant over kwaliteitsverbetering is vastgelegd dat bij wijziging van de bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf in de bestemming Wonen (waarbij het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert) sprake is van een ontwikkeling in categorie 2. Dat betekent dat moet worden voorzien in een landschappelijke inpassing.

Antwoord gemeente

Artikel 3.2 van Verordening ruimte vermeldt het volgende:

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Aan dit artikel wordt voldaan. Bij de omzetting van de locaties Nerzienweg 2 en Bevertweg 3 naar een woonbestemming is een kwaliteitsverbetering van het landschap gerealiseerd. Op beide locaties is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en verharding verwijderd. Tevens is op de locatie Nerzienweg 2 een deel van de grond ingericht als natuur. Alle werkzaamheden die hier voor nodig waren zijn door het rijk uitgevoerd in het kader van het Ruimte voor de Rivier project 'Ontpoldering Noordwaard'. Middels de partiële herziening wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie op de percelen Nerzienweg 2 en Bevertweg 3. Zo wordt de gerealiseerde kwaliteitsverbetering van het landschap in het bestemmingsplan geborgd.

Hiermee is gemotiveerd dat de kwaliteitsverbetering financieel (het rijk heeft de benodigde maatregelen uitgevoerd), juridisch (borging in het bestemmingsplan) en feitelijk (het rijk heeft alle benodigde maatregelen uitgevoerd) is geborgd. De kwaliteitsverbetering past binnen het ruimtelijk beleid, daar deze in overeenstemming is

met de PKB Ruimte voor de Rivier. Deze PKB heeft als nevensdoelstelling om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verbeteren.

Voorts wordt ook in kwantitatieve zin voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening. Hieromtrent het volgende.

In tegenstelling tot wat de provincie beweert, behoort het omzetten van de agrarische bedrijfslocaties Nerzienweg 2 en Bevertweg 3 niet tot categorie 2 van het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap van de regio West-Brabant, maar tot categorie 3. Op het perceel Nerzienweg 2 resteert namelijk meer dan 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (die benut wordt als bijgebouw ten behoeve van de woonfunctie) (ca. 645 m²) en op het perceel Bevertweg 3 is sprake van een bestemmingsvlak 'Wonen' van meer dan 5.000 m² (5.764 m²).

In categorie 3 is volgens het afsprakenkader het uitgangspunt van de investering in het landschap dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie.

De regio West-Brabant volgt in de rekenmethodiek de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit gaat uit van de investering van een percentage van de bestemmingswinst. Voor de omzetting van een agrarisch bouwblok naar de bestemming Wonen betekent dit dat 20% van de waardevermeerdering van de grond dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Kwaliteitsverbetering van het landschap kan op meerdere manieren plaatsvinden, bijvoorbeeld door een landschappelijke inpassing, aanleg andere groen- of landschapselementen, sloop van bebouwing, verwijderen van verharding, omzetting van agrarische grond in natuur.

Nerzienweg 2

Voor de locatie Nerzienweg 2 gelden de volgende uitgangspunten:

- het voormalige agrarisch bouwblok heeft een oppervlakte van 7.333 m²
- er is 3.806 m² van het agrarisch bouwblok omgezet naar de bestemming Wonen
- er is 3.527 m² van het agrarisch bouwblok omgezet naar de bestemming Natuur/Bos
- er is 8.112 m² agrarische grond zonder bouwblok omgezet naar de bestemming Natuur/Bos
- er is 900 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.
- er is 705 m² verharding verwijderd.
- er is 11.639 m² natuurlijk ingericht (bestemming Natuur/Bos).

Berekening waardevermeerdering en benodigde investering kwaliteitsverbetering

Op basis van de forfaitaire normen uit het regionale afsprakenkader kan voor de omzetting naar de woonbestemming de waardevermeerdering en benodigde investering in kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald worden, zie de tabel hierna.

Waardevermeerdering			
Oude situatie	Oppervlak m2	Waarde m2	Totaal
Agrarisch bouwblok	3.806	€ 25,-	€ 95.150
Nieuwe situatie			
Wonen	3.806	€ 100,-	€ 380.600
Waardevermeerdering			€ 285.450
Waardevermindering			
Oude situatie	Oppervlak m2	Waarde m2	Totaal
Agrarisch bouwblok	3.527	€ 25,-	€ 88.175
Agrarische grond	8.112	€ 5,-	€ 40.560
Totaal			€ 128.735
Nieuwe situatie			
Natuur/Bos	11.639	€ 1,-	€ 11.639
Waardevermindering			€ 117.096
Saldo waardevermeerdering			€ 168.354
Investering kwaliteitsverbetering 20%			€ 33.670,80

Door de omzetting van de locatie Nerzienweg 2 naar de bestemming Wonen treedt er een waardevermeerdering op van € 168.354,-. Van deze vermeerdering dient 20% geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is een bedrag van € 33.670,80

Berekening investering kwaliteitsverbetering

Er is geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap door sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, verwijdering van verharding en de natuurlijke inrichting van de gronden met de bestemming Natuur/Bos. In de onderstaande tabel is de waarde daarvan in beeld gebracht.

Investering kwaliteitsverbetering			
Type	Oppervlak m2	Investering m2	Totaal
Sloop voormalige agrarische bedrijfsgebouwen	900	€ 25,-	€ 22.500
Verwijdering verharding	705	€ 10,-	€ 7.050
Natuurlijke inrichting gronden Natuur/Bos ¹	11.639	€ 0,1625	€ 1.891
Beheer en onderhoud natuurlijke inrichting voor 10 jaar ²	11.639	€ 0,1471 per jaar	€ 17.121
Totale investering			€ 48.562

De totale waarde van de kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt daarmee € 48.562,-. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de vereiste investering van € 33.670,80.

¹ Kruidenrijk/bloemrijk grasland. Hiervoor is conform STIKA een bedrag van € 16,25 per are gehanteerd voor de aanleg.

² Voor het beheer en onderhoud is conform STIKA een bedrag van € 14,71 per are per jaar gehanteerd.

Bevertweg 3

Voor de locatie Bevertweg 3 gelden de volgende uitgangspunten:

- het voormalige agrarisch bouwblok heeft een oppervlakte van 15.660 m²
- er is 5.764 m² van het agrarisch bouwblok omgezet naar de bestemming Wonen
- er is 9.896 m² van het agrarisch bouwblok omgezet naar de bestemming Agrarisch
- er is 3.750 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.
- er is 6.250 m² verharding (inclusief sleufsilo's) verwijderd.

Berekening waardevermeerdering en benodigde investering kwaliteitsverbetering

Op basis van de forfaitaire normen uit het regionale afsprakenkader kan voor de omzetting naar de woonbestemming de waardevermeerdering en benodigde investering in kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald worden, zie de tabel hierna.

Waardevermeerdering			
Oude situatie	Oppervlak m²	Waarde m²	Totaal
Agrarisch bouwblok	5.764	€ 25,-	€ 144.100
Nieuwe situatie			
Wonen	5.764	€ 100,--	€ 576.400
Waardevermeerdering			€ 432.300
Waardevermindering			
Oude situatie	Oppervlak m²	Waarde m²	Totaal
Agrarisch bouwblok	9.896	€ 25,-	€ 247.400
Nieuwe situatie			
Agrarische grond	9.896	€ 5,-	€ 49.480
Waardevermindering			€ 197.920
Saldo waardevermeerdering			€ 234.380
Investering Kwaliteitsverbetering 20%			€ 46.876

Door de omzetting van de locatie Bevertweg 3 naar de bestemming Wonen treedt er een waardevermeerdering op van € 234.380,-. Van deze vermeerdering dient 20% geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is een bedrag van € 46.876,-

Berekening investering kwaliteitsverbetering

Er is geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap door sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en verwijdering van verharding. In de onderstaande tabel is de waarde daarvan in beeld gebracht.

Investering kwaliteitsverbetering			
Type	Oppervlak m²	Investering m²	Totaal
Sloop voormalige agrarische bedrijfsgebouwen	3.750	€ 25,-	€ 93.750
Verwijdering verharding	6.250	€ 10,-	€ 62.500
Totale investering			€ 156.250

De totale waarde van de kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt € 156.250,-- Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de vereiste investering van € 46.876,--.

Conclusie

Bovenstaand is de kwaliteitsverbetering van het landschap met betrekking tot de omzetting van de locaties Nerzienweg 2 en Bevertweg 3 naar een woonbestemming verantwoord. Daaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de vereisten van de Verordening ruimte. De verantwoording zal worden opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Voorts zijn op grond van de planregels nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Het gaat onder meer om artikel 3.6, 4.6., 13.3, 14.3, 14.6, 24.3, 25 en 26. In deze bepaling ontbreekt tevens de voorwaarde dat moet worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij verzoeken u hier bij de vaststelling van het plan alsnog in te voorzien.

Antwoord gemeente

Aan de bovengenoemde artikelen zal, voor zover die betrekking hebben op ontwikkelingen die vallen binnen categorie 2 of 3 van het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap van de regio West-Brabant, de voorwaarde worden gekoppeld dat voorzien dient te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader, en dat deze kwaliteitsverbetering dient te zijn veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand dient te worden gehouden. Hiervoor zal ook een begripsbepaling voor kwaliteitsverbetering van het landschap worden toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan. Artikel 24.3 heeft betrekking op het positief bestemmen van een bestaande vergunde antennemast (nummer 26 in de toelichting). Aan dit artikel hoeft derhalve geen voorwaarde voor kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gekoppeld. Artikel 14.6 betreft slechts een verwijzingsartikel naar de artikelen 3.3 lid 5 en 3.5 lid 6 en maakt daardoor op zichzelf geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. De voorwaarde voor kwaliteitsverbetering zal daarom niet worden gekoppeld aan artikel 14.6, maar aan artikel 3.3 lid 5 en artikel 3.5 lid 6.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat:

- De bovenstaande verantwoording voor de kwaliteitsverbetering voor het landschap ten aanzien van de omzetting van de locaties Nerzienweg 2 en Bevertweg 3 naar een woonbestemming zal worden toegevoegd als bijlage bij de toelichting;
- Aan de artikelen 3.6, 4.6, 13.3, 14.3, 3.3 lid 5, 3.5 lid 6, 25 en 26, voor zover die betrekking hebben op ontwikkelingen die vallen binnen categorie 2 of 3 van het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap van de regio West-Brabant, de voorwaarde zal worden gekoppeld dat voorzien dient te worden in een kwaliteitsverbetering van het landschap conform het Afsprakenkader, en dat deze kwaliteitsverbetering dient te zijn veiliggesteld en vastgelegd middels een anterieure overeenkomst en in stand dient te worden gehouden.