

Kwaliteitsverbetering landschap, Zandsteeg 57 & 61 Nieuwendijk.

Met het bestemmingsplan 'Nieuwendijk Zandsteeg 57&61' wordt, na beëindiging van de bestaande veehouderij en het bestaande akkerbouwbedrijf, de realisatie van 6 woningen mogelijk gemaakt. Het betreft vier nieuwe woningen, sloop en nieuwbouw van een bestaande (bedrijfs-) woning de omzetting van de bestaande bedrijfswoning bij de veehouderij naar een reguliere woning. In provinciaal beleid is de locatie aangewezen als buitengebied.

De Verordening Ruimte 2014 van de Provincie Noord-Brabant, vastgesteld op 10 juni 2015 en in werking getreden op 15 juni 2015, bepaalt dat bij ontwikkelingen in het buitengebied er moet worden bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en er een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit geldt. Ruimtelijke kwaliteit is in de Verordening gedefinieerd als: 'de kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde'. Ter bevordering van deze kwaliteit is in de Verordening Ruimte een specifieke artikel opgenomen; artikel 3, 'Bevordering Ruimtelijke kwaliteit'. Onder artikel 3.1 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en artikel 3.2. 'kwaliteitsverbetering van het landschap' zijn de bepalingen opgenomen op welke wijze moet worden bijgedragen aan deze zorgplicht en de kwaliteitsverbetering.

Hoewel met dit bestemmingsplan ook het verzoek voor wijziging van het stedelijk gebied zal worden ingediend bij de provincie Noord-Brabant, zodat het plan onderdeel van het stedelijk gebied wordt, wordt het plangebied in het kader van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap voornamelijk beschouwd als buitengebied.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit houdt in dat bij iedere ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording is opgenomen op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het (plan)gebied en de naaste omgeving. Daarbij is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Daarnaast moet in het plan een verantwoording worden opgenomen op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering wordt gewaarborgd. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gekoppeld aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van het landschap, indien er een ontwikkeling in het buitengebied plaats vindt.

De tegenprestatie (minimale basisinspanning) kan worden berekend in geld. Hiervoor wordt aangesloten bij de provinciale 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

De onderhavige ontwikkeling valt onder de voorwaarden waarvoor een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is. Voor deze ontwikkeling geldt dat er moet worden bijgedragen door middel van de in de provinciale handreiking Kwaliteitsverbetering Landschap beschreven forfaitaire methode. Daarbij wordt uitgegaan van een investering in het landschap van minimaal 20% van de bestemmingswinst voor beëindiging van het bedrijf en de omzetting naar reguliere woningen.

Hierna zal op basis van de provinciale Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap worden ingegaan op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.

Minimale basisinspanning, omzetting agrarische bedrijven naar 6 burgerwoningen

De bestaande agrarische bedrijven worden omgezet naar burgerwoningen. Hierdoor ontstaat een waardevermeerdering van de gronden. De ontwikkeling valt onder voorbeeld 5 (overige hergebruikfuncties) van bijlage 2 van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betekent dat voor de berekening van de te leveren basisinspanning maatwerk dient te worden geleverd. Voor deze berekening wordt uitgegaan van een vastgestelde basisinspanning van 20% van de getaxeerde waardevermeerdering van het object. De waardevermeerdering van de gronden van Zandsteeg 57 bedraagt € 499.300,-. De waardevermeerdering van de gronden van Zandsteeg 61 bedraagt € 60.125,-. Zie de tabellen van de berekening op de volgende pagina. De waardevermeerdering bedraagt totaal € 559.425,-.

De basisinspanning voor de omzetting van agrarische bedrijven naar burgerwoningen bedraagt derhalve 20% van € 559.425,- = € 111.885,-.

Locatie: Zandsteeg 57, perceel T 2784	11.130	m ²			□	-
Waarde voor realisering						
Ondergrond bedrijfswoning	500	m ²	□	175	□	87.500
Oppervlakte huidig agrarisch bouwblok	3.707	m ²	□	25	□	92.675
Oppervlakte aangrenzende grond huiskavel	6.923	m ²	□	15	□	103.845
	11.130	m ²				
Woning	523	m ³	□	275	□	143.825
Loods	639	m ²	□	150	□	95.850
					□	523.695
Waarde na realisering						
Kavel 3	1.705	m ²	□	130	□	221.650
Bestaande kavel met woning nr. 57	1.822	m ²	□	100	□	182.200
Woning	523	m ³	□	275	□	143.825
Kavel 5	1.973	m ²	□	120	□	236.760
Kavel 6	1.988	m ²	□	120	□	238.560
					□	1.022.995
Winststijging					□	499.300

Locatie: Zandsteeg 61, gedeeltelijk perceel T 1192	6.076	m ²			□	-
Waarde voor realisering						
Ondergrond bedrijfswoning	500	m ²	□	175	□	87.500
Oppervlakte huidig agrarisch bouwblok	2.716	m ²	□	25	□	67.900
Oppervlakte aangrenzende grond huiskavel	2.860	m ²	□	15	□	42.900
	6.076	m ²				
Woning	400	m ³	□	275	□	110.000
Loods	736	m ²	□	150	□	110.400
					□	418.700
Waarde na realisering						
Kavel 1	2.333	m ²	□	105	□	244.965
Kavel 2, woning gesloopt. (is voorwaarde gemeente)	2.126	m ²	□	110	□	233.860
					□	478.825
Winststijging					□	60.125

Totaal bestemmingswinst no. 57& 61

€ 559.425,-

Investering kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten behoeve van de ontwikkeling zullen door de initiatiefnemer de volgende investeringen in kwaliteitsverbetering van het landschap worden gedaan:

Sloop bedrijfsopstallen Zandsteeg 57 en alle opstallen Zandsteeg 61

Het verwijderen van overbodige, voormalige bedrijfsbebouwing in het buitengebied levert volgens de Notitie Kwaliteitsverbetering Landschap van de regio West-Brabant een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Volgens de Provinciale Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap kan voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) worden gerekend met € 25,- per m² en voor het verwijderen van erfverharding met € 10,- per m².

De ontwikkeling voorziet als gevolg van de te saneren varkensstallen, werktuigenbergingen en overige bijgebouwen voorzien van asbesthoudende dakbedekking, putten, kelders en afname van de erfverharding in een investering in kwaliteitsverbetering van € 101.270,-. Zie de tabel hieronder.

Saneringskosten zandsteeg 57 & 61		Hoeveelheid	Eenheid	□ / m□	Basis inspanning	
	Saneringskosten bestaande bebouwing	2.830	m ²	□	25	□ 70.750
	Saneren erfverharding	3.052	m ²	□	10	□ 30.520
Totaal saneringskosten						□ 101.270

Verbetering kwaliteitsbeleving van het landschap

De te amoveren bebouwing met matige uitstraling, milieucirkels en geuroverlast wordt vervangen door ruim opgezette bouwkavels met vrijstaande woningen met een kwalitatieve uitstraling. Er vindt een duidelijke extensivering en opwaardering van de bebouwing plaats en daarmee van de uitstraling naar de omgeving. Tevens verdwijnt het rommelige beeld van de gebouwen en de wordt de geurhinder opgeheven.

Met het saneren van voormelde bebouwing vindt een aanzienlijke afname plaats van het bebouwingsoppervlak. In de huidige situatie bedraagt het totale bebouwde oppervlak van de gebouwen circa 2.950 m². De bestaande bedrijfswoning Zandsteeg 57 wordt behouden. In totaal wordt er 2830 m² bebouwing gesloopt.

Tevens vindt er een afname van verhard oppervlak plaats. In de huidige situatie is sprake van circa 3.500 m² verhard oppervlak. In de nieuwe zal sprake zijn van circa 1.200 m² erfverharding (inschatting 200 m² erfverharding per kavel). Daarmee neemt de erfverharding af met circa 2.300 m². Hierdoor is meer ruimte voor een groene (erf)inrichting en verbetert de landelijke uitstraling.

De inschatting is dat er in de nieuwe situatie totaal ca. 3.300 m² aan verhard en bebouwd oppervlak aanwezig zal zijn. In de huidige situatie is sprake van circa 6.450 m² verhard en bebouwd oppervlak. Dit impliceert een afname van bijna 50% van het verhard en bebouwd oppervlak.

Er vindt een aanzienlijke afname van verstening in het buitengebied plaats en een aanzienlijke verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

De waterhuishoudkundige situatie verbetert, door de afname aan bebouwd en verhard oppervlak. Bestaande sloten worden verlegd en vergroot.

Met de sloop van de gebouwen wordt een grote hoeveelheid asbest gesaneerd. Er is circa 2.797 m² aan asbesthoudende golfplaten in de huidige te amoveren bebouwing aanwezig. Met de verwijdering van het nu aanwezige asbest ontstaat een meerwaarde voor het milieu en de omgeving.

Landschapsinrichtingsplan

Om de beleving van het landschap verder te versterken is een landschapsinrichtingsplan opgesteld (bijlage, tevens bijlage bij het bestemmingsplan). Het plan voor de landschappelijke inrichting is afgestemd op de gewenste openheid van het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Tussen het plangebied en het open agrarische landschap worden aan de noordzijde en aan de oostzijde van het plangebied 4 meter brede rietoevers aangelegd. De sloten worden aan één zijde voorzien van geleidelijk oplopende oevers. Er zal een begroeiing met riet, lisdoddes en biezen ontstaan. De rieten 'omzoming' vormt een heldere overgang tussen de geplande woningen en het omliggende open landschap.

Langs de weg worden de erven afgezoomd met lage geschoren hagen (haagbeuk). De beplanting aan de voorzijde van de erven wordt aangevuld met hoogstam fruitbomen en enkele nieuwe solitaire bomen / boomgroepen van maximaal 3 bomen. Hiermee ontstaat een samenhangend beplantingsbeeld, waarbinnen elk erf zijn eigen karakter krijgt zonder dat een beeld van een gesloten houtwal ontstaat.

Het Landschapsinrichtingsplan is onderdeel van de planregels van het bestemmingsplan. In gebruikname van de gronden is pas mogelijk als het landschapsinrichtingsplan is uitgevoerd, danwel is verzekerd dat dit binnen 2 jaar zal gebeuren en in stand wordt gehouden.

Daarmee is verzekerd dat een langdurige kwaliteitswinst wordt behaald.

De geraamde kosten voor het aanleggen van de landschappelijke elementen conform het landschapsinrichtingsplan bedragen € 11.767,25



Uitsnede landschapsinrichtingsplan

Conclusie

De kwaliteitswinst als gevolg van de sanering van de bedrijven samen met de investeringen in het landschap bedraagt € 113.037,25 (€ 101.270,- + € 11.767,25). Daarmee kan geconcludeerd worden dat aan de vereiste minimale basisinspanning van € 111.885,- (20% van de bestemmingwinst) wordt voldaan.

Daarnaast wordt er door de sloop van de bedrijfsbebouwing, het opheffen van agrarische bedrijven en daarmee het opheffen van milieuhindercirkels en herinrichting van de percelen, alsmede de landschappelijke inrichting een kwaliteitsimpuls geleverd aan het landschap.

Hiermee wordt voldaan aan de regels uit de Verordening Ruimte.

25 november 2015

Staal makelaars
Welmers Burg Stedenbouw
Siemens Buitenplan