

Kwaliteitsverbetering landschap, Hazenmerenstraat 2 te Zundert.

Met het wijzigingsplan 'Hazenmerenstraat 2' wordt, na beëindiging van de bestaande agrarisch bedrijf, de realisatie van 2 woningen mogelijk gemaakt.

Het betreft de realisatie van woningen binnen het bestaande gemeentelijk monument. 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.

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. Zie hiervoor ook de toelichting in het bestemmingsplan.

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 'Regionaal afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant'.

De onderhavige ontwikkeling valt onder de voorwaarden waarvoor een bijgedrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is in categorie 3. Voor deze ontwikkeling geldt dat er moet worden bijgedragen door middel van de 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 worden ingegaan op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd.

Minimale basisinspanning, omzetting agrarische bedrijf naar 2 burgerwoningen

Het bestaande agrarische bedrijf wordt 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 huidige waarde van het object bedraagt:

	m2	€ / m2	€
Ondergrond bedrijfswoning	400 m2	€ 175,-	€ 70.000,-
Oppervlakte agrarisch bouwblok	4447 m2	€ 25,-	€ 111.175,-
		Totaal	€ 181.175,-

Voor de toekomstige waarde is een taxatie opgesteld waarbij er vanuit is gegaan dat

bestemmingswijziging reeds heeft plaatsgevonden. Daarbij is onder meer gekeken naar referentieobjecten in de omgeving. Het taxatierapport is als losse bijlage bijgevoegd.

Na bestemmingswijziging bedraagt de getaxeerde waarde van het geheel € 475.000,-

Daarmee ontstaat een bestemmingswinst van € 293.825,-. Om te voldoen aan de provinciale regels zal tenminste 20 % van dit bedrag, € 58.765,-, als minimale basisinspanning moeten worden geïnvesteerd in het landschap.

Investering kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Natuurontwikkeling rondom de bijloop:

Het Brabants Landschap heeft de ambitie om de natuurlijke situatie van het aangrenzende perceel rondom de Bijloop terug te brengen conform de EHS (nu NNN) ambities. Het Brabants Landschap heeft daarvoor in samenwerking met Waterschap Brabantse Delta een projectplan opgesteld (Projectplan GOB de Rikken, oktober 2015, bijlage) waarin de te nemen maatregelen zijn opgenomen. Dit betekent dat er d.m.v. afgraving een deel van de oorspronkelijke bodemlaag blootgelegd wordt. Er zal een verloop worden aangebracht om zo geleidelijk tot de oude veenlaag te komen. Zodoende ontstaat er een lage kom die naast de bijloop komt te liggen. Zo kan het grondwater opkwellen waardoor er een natte ruigte en moeras ontstaat. Een tweede effect is dat de bijloop meer ruimte krijgt om uit te lopen. Op het verloop en aan de beranding zal een overgangssituatie ontstaan met nat kruiden- en faunarijck grasland.

De geraamde kosten voor uitvoering van het projectplan met het afgraven en inrichten van het



terrein rondom de Bijloop bedragen € 72.369,-.

Instandhouding cultuurhistorische bebouwing

De bestaande boerderij voldoet niet meer aan de eisen voor het uitvoeren van een agrarisch bedrijf van deze tijd. Daarnaast spant het Brabants Landschap zich in om op en om de locatie natuurontwikkelingen tot stand te brengen in aansluiting op de EHS doelstellingen.

Door uitvoering te geven aan het wijzigingsplan zal een duurzame bestemming voor het gemeentelijk monument worden gerealiseerd. Door het opsplitsen van de boerderij in twee wooneenheden wordt het financieel haalbaar geacht om de boerderij te restaureren en te bewonen.

Het Brabants Landschap (eigenaar en initiatiefnemer) zal de gronden in erfpacht uitgeven zodat ze langdurig enige invloed hebben op de omgeving. Ook zal het Brabants Landschap bij verkoop van de opstallen van kopers een plan verzoeken aan te leveren waaruit een kwaliteitswinst van de opstallen blijkt.

In samenspraak met de erfpachter(s) zal landschappelijke kwaliteit van het erf nog verder worden verbeterd door waar mogelijk het erf te beplanten, passend binnen haar omgeving. Daarbij zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van inheemse en ter plaatse thuishorende soorten bomen en

struiken.

Door deze maatregelen is een langdurige instandhouding van het gemeentelijk monument verzekerd.

Conclusie

De kwaliteitswinst als gevolg van de investeringen in het landschap bedraagt € 72.369,-. Daarmee kan geconcludeerd worden dat ruimschoots aan de vereiste minimale basisinspanning van € 58.765,- (20% van de bestemmingwinst) wordt voldaan.

Daarnaast wordt de bestaande cultuurhistorische bebouwing in stand gehouden door een zinnige bestemming aan het object toe te kennen.

Hiermee wordt voldaan aan de regels uit de Verordening Ruimte.

01 maart 2016

Welmers Burg Stedenbouw
Het Brabants Landschap