

Notitie: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Reek, 18 november 2021, gewijzigd 8 maart 2022, gewijzigd 6 oktober 2023

Status: -

Kenmerk: 921122.004 / HvV / MK

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar beleid het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

De gemeente Gemert-Bakel hanteert bij de toetsing van de kwaliteitsverbetering de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap". De ontwikkeling op de locatie Dr de Quayweg 76 te De Mortel wordt in dit kader gezien als een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent het volgende:

- Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
 - o de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan (kwaliteit);
 - o 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden (kwantiteit)
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor initiatieflocatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin.

Het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van het niet-agrarisch bedrijf zal 5.000 m² bedragen. De totale omvang van de beplantingselementen bedraagt ca. 1.080 m², zie navolgende tabel en afbeelding. Aan de norm 20% groen wordt ruimschoots voldaan.

Bepantingselement	Omvang
Elzenrij	Ca. 107 m ²
Haag (beuk of vergelijkbaar inheems)	Ca. 50 m ²
Bomenrij (ten noorden van plangebied)	Ca. 153 m ²
Boomgaard	Ca. 443 m ²
Houtsingel	Ca. 220 m ²
Struweel	Ca. 57 m ²
Hedrahaag	Ca. 50 m ²
Totaal	Ca. 1.080 m²



Afbeelding 1: weergave oppervlakten beplantingselementen

Met betrekking tot de aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap is een financiële berekening gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% van deze waardevermeerdering wordt door de ondernemer geïnvesteerd in het landschap. Hierna is een financiële berekening weergegeven. De aangehouden categorieën en grondwaardes zijn afkomstig van de gemeente Gemert-Bakel.

Berekening kwaliteitsverbetering Dr de Quayweg 76 te De Mortel en omgeving				
Projectnummer :	921.122.004			
Adres :	Dr de Quayweg 76			
Woonplaats :	De Mortel			
Datum :	6-10-2023			
Huidige situatie	type	oppervlakte m²	€/m²	waarde per vlak
Agrarisch bouwvlak	bouwvlak	13.300	€ 25,00	€ 332.500,00
totale waarde bestaande situatie				€ 332.500,00
Beoogde situatie	type	oppervlakte m²	€/m²	waarde per vlak
Niet-agrarisch (gerelateerde) bedrijven	bestemmingsvlak	600	€ 62,50	€ 37.500,00
Niet-agrarisch (gerelateerde) bedrijven (onbebouwd)	bestemmingsvlak	5.000	€ 25,00	€ 125.000,00
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	7.700	€ 5,00	€ 38.500,00
totale waarde beoogde situatie				€ 201.000,00
Waardevermeerdering bij wijziging bestemming			€	-131.500,00
20 % ten behoeve van kwaliteitsverbetering			€	-26.300,00

Uit bovenstaande berekening blijkt dat er geen extra investeringen hoeven te worden in de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Een verdere berekening voor wat betreft de kosten van de landschappelijke inpassing en de sloop van de nertsensheds is daarom niet bijgevoegd.