

Fam. Lavrijsen
Turnhoutseweg - Reusel

Datum
Vrijdag 16 december 2022

Kenmerk
-

Onderwerp
Memo – berekening kwaliteitsverbetering landschap
t.b.v. de herontwikkeling Turnhoutseweg 46, 46B en 46D
te Reusel

Bijlagen
- Verbeelding planologisch huidige- en beoogde situatie
- Verbeelding maatregelen landschappelijke inpassing
en kwaliteitsverbetering

0.1 Aanleiding

Op 30 september 2021 heeft initiatiefnemer samen met Buro Ros een principeverzoek ingediend voor herontwikkeling van de locatie Turnhoutseweg 46, 46B en 46D te Reusel. In het principeverzoek is aangegeven dat de huidige situatie – waarin pannenkoekenrestaurant, kinderboerderij, groepsaccommodatie en een kinderopvang met BSO wordt geëxploiteerd - niet meer overeenkomstig is met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Dit komt doordat de nevenactiviteiten (pannenkoekenhuis en kinderdagverblijf) zich dermate hebben ontwikkeld dat geen sprake meer is van verblijfsrecreatie als hoofdbestemming.

Initiatiefnemer heeft aangegeven de locatie planologisch correct te willen bestemmen en gezien de toenemende vraag naar kinderdagopvang een uitbreiding binnen de bestaande bebouwing te willen realiseren. Een gedetailleerde beschrijving van het planvoornemen is terug te lezen in het principeverzoek.

Op 29 maart 2022 heeft het college van de gemeente Reusel-De Mierden besloten in principe planologische medewerking te verlenen aan het corrigeren van bestemmingen en uitbreiding van de kinderdagopvang onder voorwaarden dat 'Het plan voorzien wordt van een passende, robuuste en erfgerichte landschappelijke inpassing'. In het kader van de gestelde voorwaarden is onderhavig plan opgesteld.

0.2 Vigerende beleidskaders

Op de locatie zijn verschillende beleidsregimes van toepassing. Hieronder is beknopt weergegeven welke relevant zijn voor het initiatief.

0.2.1 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd april 2022)

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) schrijft voor dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Onder een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan worden verstaan:

- de op grond van de verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur;
- het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- aanleg van extensieve recreatieve mogelijkheden.

0.2.2 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (24 augustus 2012)

In de Omgevingsverordening heeft de provincie de verplichting voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap op gemeentelijk niveau te voeren. De Kempen-gemeenten (waaronder Reusel-de Mierden) hebben hiertoe gezamenlijk de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' opgesteld.

Gebaseerd op de impact die de ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving bepaald een indeling in drie categorieën de tegenprestatie. Voorgenomen initiatief – omzetting van agrarische bestemming naar recreatie - betreft een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren wordt een goede landschappelijke inpassing vereist met aanvullende kwaliteitsverbetering.

03 Landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering landschap

De methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap, gaat uit van een berekening in de vorm van een forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage (20%) van de grondwaardeverandering (bestemmingswinst). In onderstaande tabellen wordt inzichtelijk gemaakt wat de waarde is van de gronden in de huidige- en toekomstige situatie, en daarmee de te bepalen tegenprestatie. Een verbeelding is als bijlage bijgevoegd.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen 2012' wordt slechts voor een beperkt aantal bestemmingen een waarde benoemd. In overleg met de afdeling ruimtelijke ordening is besloten aan te sluiten op de normeringen die de gemeente Hilvarenbeek hanteert, de tabel met een overzicht hiervan is reeds met de gemeente gedeeld.

0.3.1 Berekening kwaliteitsverbetering

Huidige situatie

Bestemming	ca. opp. in m ²	Waardering €/ m ²	Totaal
Enkelbestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie (bebouwd)	12.572	€ 40,00,-	€ 502.880,-
Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1	49.034	€ 5,80,-	€ 284.397,20,-
Enkelbestemming Bedrijf – Agrarisch	1.708	€ 50,00,-	€ 85.400,-
Totaal	63.314		€ 872.677,20,-

Cf. bestemmingsplan Buitengebied 2009

Beoogde situatie

Bestemming	ca. opp. in m ²	Waardering €/ m ²	Totaal
Enkelbestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie (bebouwd)	13.632	€ 40,00,-	€ 545.280,-
Enkelbestemming Recreatie (onbebouwd)	33.030	€ 15,00,-	€ 495.450,-
Enkelbestemming – Bos	16.652	€ 1,00,-	€ 16.652,-
Totaal	63.314		€ 1.057.382,-

Concluderend: met de voorgenomen ontwikkeling dient voor € 36.940,96,- aan kwaliteitsverbetering van het landschap te worden geïnvesteerd (20% van de toekomstige – de huidige bestemmingswaarde).

0.3.2 Tegenprestatie

Om in de kwaliteitsverbetering te voorzien worden verschillende landschappelijke elementen toegevoegd op eigen terrein¹, die op basis van de normering Stimuleringsregeling Landschap (STILA) Noord-Brabant, een waarde vertegenwoordigen. In onderstaande tabellen is globaal de totale tegenprestatie uiteengezet.

Aanleg	Omvang	Eenheid	Totaal	Opmerking
Voedselbos	5.000 m ²	€ 1,85 p/st.	€ 4.625,-	1st.p/2m ²
Bosje	1.651 m ²	€ 1,85 p/st.	€ 1.527,17,-	1st.p/2m ²
Bossingel	1.611 m ²	€ 1,85 p/st.	€ 1.907,42,-	1,25 x 1,25
Natuurvriendelijke oever	560 m ¹	€ 5,51 p/ m ³	€ 4.628,40,-	Talud 1 : 3
Haag	175 m ²	€ 1,85 p/st.	€ 1.295,-	4st. p/m ¹
Natte laagtes	1.200 m ²	€ 5,51 p/ m ³	€ 3.306,-	gem. 0.5m ³ p/m ²
Bloem- en kruidenrijk grasland	3.558 m ²	0,18 p/m ²	€ 640,44,-	
Openstellingsbord	2 st.	€ 119,79,-	€ 239,58,-	
Subtotaal			€ 18.169,01,-	

Beheer*	Omvang	Eenheid	Totaal	
Voedselbos	5.000 m ²	€ 0,17 p/m ² /p/jr.	€ 5.100,-	
Bosje	3.024 m ²	€ 0,17 p/m ² /p/jr.	€ 3.084,48,-	Incl. bestaand
Bossingel	1.611 m ²	€ 0,17 p/m ² /p/jr.	€ 1.643,22,-	
Natuurvriendelijke oever	560 m ¹	€ 0,86 p/m ¹ /p/jr.	€ 2.889,60,-	
Haag	175 m ²	€ 0,96 p/m ¹ /p/jr.	€ 1.008,00,-	
Natte laagtes	1.200 m ²	€ 0,11 p/m ² /p/jr.	€ 792,00,-	
Bloem- en kruidenrijk grasland	3.558 m ²	0,15 p/m ² /p/jr.	€ 3.202,20,-	
Subtotaal			€ 17.719,50,-	

Voor een periode van 6 jaar

Concluderend: met de voorgenomen ontwikkeling kan voor € 35.888,51,- aan landschapsontwikkeling tegemoet worden gekomen. Het resterende gedeelte van +/- € 1.000,- wordt verrekend onder plankosten en daarmee voldoet het initiatief aan de gestelde compensatieverplichting (€ 36.940,96,-).

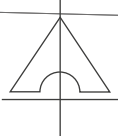
¹ Op basis van de "Nota Ruimtelijke Kwaliteit Reusel-De Mierden: Kempische eigenheid als kwaliteit"

Turnhoutseweg te Reusel

■ verbeelding huidige bestemmingen

Oppervlakttes bestemmingen

- Projectgebied
RSL00-E-726 en
gedeeltelijk RSL00-E-1522
- Enkelbestemming
Recreatie - Verblijfsrecreatie
ca. opp: 12.572 m²
- Enkelbestemming
Agrarisch met waarden
ca. opp: 49.034 m²
- Enkelbestemming
Bedrijf - Agrarisch
ca. opp: 1.708 m²



schaal 1 : 1.500

Turnhoutseweg te Reusel

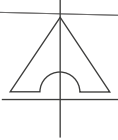
■ verbeelding toekomstige bestemmingen

Oppervlaktes bestemmingen

Projectgebied
RSL00-E-726 en
gedeeltelijk RSL00-E-1522

Enkelbestemming
Recreatie - (Verblijfsrecreatie)
ca. opp: 46.662 m²

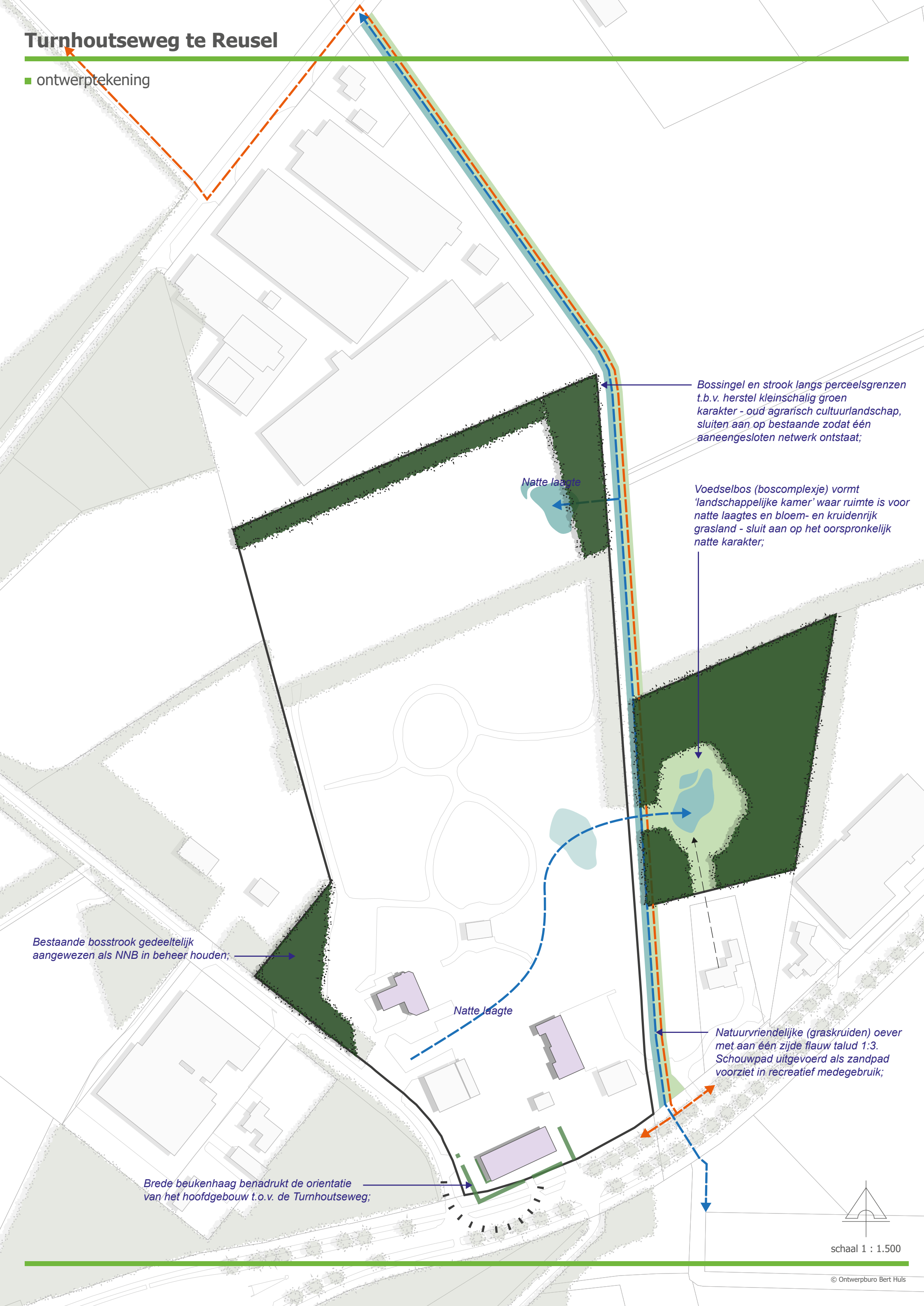
Enkelbestemming - Bos
ca. opp: 16.652 m²



schaal 1 : 1.500

Turnhoutseweg te Reusel

■ ontwerp-tekening



Bossingel en strook langs perceelsgrenzen t.b.v. herstel kleinschalig groen karakter - oud agrarisch cultuurlandschap, sluiten aan op bestaande zodat één aaneengesloten netwerk ontstaat;

Natte laagte

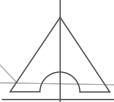
Voedselbos (boscomplexje) vormt 'landschappelijke kamer' waar ruimte is voor natte laagtes en bloem- en kruidenrijk grasland - sluit aan op het oorspronkelijk natte karakter;

Bestaande bosstrook gedeeltelijk aangewezen als NNB in beheer houden;

Natte laagte

Natuurvriendelijke (graskruiden) oever met aan één zijde flauw talud 1:3. Schouwpad uitgevoerd als zandpad voorziet in recreatief medegebruik;

Brede beukenhaag benadrukt de oriëntatie van het hoofdgebouw t.o.v. de Turnhoutseweg;



schaal 1 : 1.500