Rapport

Bestemmingsplan 'Kraaijenbergse Plassen, Hardweg 15'

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bestemmingsplan 'Kraaijenbergse Plassen, Hardweg 15'

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bestand: P:\prj100\CUY\013\rapp\Kwaliteitsverbetering van het landschap\20130227-CUY013-Kwaliteitsverbetering.docx

Project: CUY013-T06

Datum: 27 februari 2013

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Doel 3
1.3 Leeswijzer 3
2 Vigerende kaders 5
2.1 Verordening ruimte 2012 5
2.2 Vigerend bestemmingsplan 7
2.3 Conclusie 10
3 Kwaliteitsverbetering van het landschap 13
3.1 Verplichtingen op basis van de Verordening ruimte 13
3.2 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap 14
3.2.1 Waardevermeerdering gronden 14
3.2.2 Tegenprestatie 16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Cuijk is ten westen en zuiden van het dorp Linden als gevolg van de uitgevoerde zandwinning een grootschalig plassengebied ontstaan, getiteld de Kraaijenbergse Plassen. Dit plassengebied heeft een aanzienlijke recreatieve potentie. Er is een bestemmingsplan vastgesteld voor de ontwikkeling van een Waterpark Dommelsvoort, waar verblijfsrecreatie en waterrecreatie worden gecombineerd. Aanvullend hieraan is een voorontwerp van het bestemmingsplan Hardweg 15 te Linden gepubliceerd. Dit bestemmingsplan voorziet in de legalisatie van de op deze locatie met artikel 17 WRO-vrijstelling gerealiseerde jachthaven. In dit bestemmingsplan dient een onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap te zijn opgenomen. Deze onderbouwing is vereist op basis van de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant.

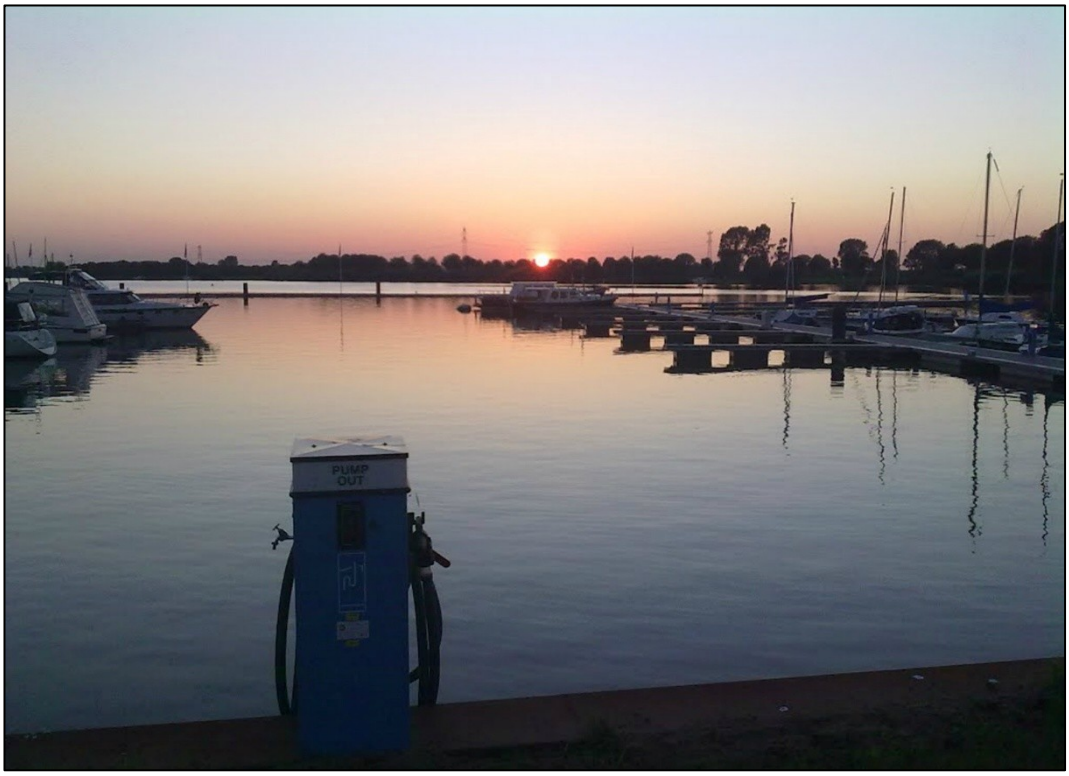
1.2 Doel

Het doel van dit rapport is het voorzien in de benodigde onderbouwing ten aanzien van de landschappelijke kwaliteitsverbetering die op grond van de Verordening Ruimte verplicht wordt gesteld.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de kaders die worden gesteld door de Verordening Ruimte en het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de wijze waarop de eisen uit de Verordening Ruimte bij dit bestemmingsplan worden geïmplementeerd.

Afbeelding 1: Foto van de huidige jachthaven. Bron: Google Maps



2 Vigerende kaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de artikelen van de Verordening Ruimte die betrekking hebben op het bestemmingsplan Hardweg 15 te Linden. Er wordt uiteen gezet welke gevolgen deze artikelen hebben op het bestemmingsplan. Vervolgens wordt het vigerend bestemmingsplan behandeld. Tot slot wordt aangetoond dat het "nieuwe" bestemmingsplan Hardweg 15 past binnen de kaders die de Verordening Ruimte stelt en wordt aangegeven welke aanvullende onderbouwingen in het vervolg van dit rapport aan de orde zijn.

2.1 Verordening ruimte 2012

Het bestemmingsplan voorziet in een recreatieve ontwikkeling aan de rand van het dorp Linden. Het gebied is op de bij de Verordening behorende kaarten aangeduid als:
- Agrarisch gebied;
- Besluitvlak bestaande glastuinbouwbedrijven;
- Besluitvlak cultuurhistorisch vlak;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (met de diverse besluitvlakken en besluitsubvlakken).

De volgende artikelen van de Verordening ruimte 2012 zijn van toepassing op de uitbreiding van de jachthaven:
- Artikel 2.1;
- Artikel 2.2;
- Artikel 7.4;
- Artikel 11.6;
- Artikel 11.9.

Artikel 2.1

In artikel 2.1 is het volgende bepaald ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied:
1) Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2) Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
   a) Ingeval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing (tenzij in de Verordening anders bepaald);
   b) Uitbreiding van het op basis van het vigerende bestemmingsplan (per 1 maart 2011) toegestane ruimtebeslag is uitsluitend mogelijk, indien de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren.
3) Ten behoeve van het behoud of de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording. Hieruit moet het volgende blijken:
   a) Er is er is rekening gehouden met de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft:
      i) bodemkwaliteit;
      ii) waterhuishouding;
      iii) archeologie;
      iv) cultuurhistorie;
      v) ecologie;
      vi) aardkundige waarden;
      vii) landschappelijke waarden;
      viii) ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden die op basis van de Verordening zijn toegestaan.
   b) de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling past binnen het omringende landschap;

c) een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van personen- en goederenvervoer, inclusief de aansluiting op de aanwezige infrastructuur;

4) Bovenstaande is niet van toepassing op de uitwerking van een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2.2

Artikel 2.2 regelt de bescherming of bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Zo moet bij een bestemmingsplan een verantwoording worden gevoegd, waaruit blijkt hoe financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten op het gebied van :

- Bodem;
- Water;
- Natuur;
- Landschap;
- Cultuurhistorie;
- Extensieve recreatieve mogelijkheden.

De kwaliteitsverbetering kan ook betreffen:

- Landschappelijke inpassing van bebouwing voor een intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening ruimte 2012;
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- Herstel of behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- Wegnemen van verharding;
- Slopen van bebouwing;
- Fysieke bijdrage aan EHS of EVZ.

Indien een fysieke kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, moet een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds worden gestort. Over de werking van dit fonds wordt regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg. Ook voor de regels rond kwaliteitsverbetering geldt dat deze niet van toepassing zijn op uitwerkingsplannen als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 7.4

In artikel 7.4 is de bescherming van cultuurhistorisch waardevolle gebieden geregeld. In de gebieden die als cultuurhistorisch vlak zijn opgenomen moet een bestemmingsplan:

1) Mede strekken tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het aangeduide gebied;
2) Regels stellen ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Artikel 11.6

Artikel 11.6 stelt regels aan niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied (uitgezonderd landbouwontwikkelingsgebieden en vestigingsgebieden voor glastuinbouw) kan voorzien in een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits:

1) Er sprake is van een VAB-vestiging of een uitbreiding van een bestaand bedrijf;
2) De ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak groter dan 5.000 m^2;
3) Is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
4) De ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger;
5) De ontwikkeling niet leidt tot 2 of meer zelfstandige bedrijven;
6) De ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie;
7) De ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening van meer dan 200 m^2 verkoopvloeroppervlak.

In het bestemmingsplan moet (in geval van voorliggende ontwikkeling) een verantwoording worden opgenomen waaruit het volgende blijkt dat:
1) De ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
2) De inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
3) Er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de ontwikkeling;
4) De activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Artikel 11.9

In aanvulling op of in afwijking van artikel 11.6 worden in artikel 11.9 regels gesteld die specifiek zijn gericht op verblijfs- en dagrecreatieve ontwikkelingen. In afwijking van de bepaalde maximale oppervlakte van een bestemmingsvlak van 5.000 m^2 mag in agrarisch gebied een uitbreiding of VAB-vestiging van een verblijfs- of dagrecreatief terrein in een bestemmingsplan geregeld worden, zonder dat hier een maximum oppervlakte aan is verbonden.

Voor grootschalige voorziening met een te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen tussen de 100.000 en 250.000 zijn aanvullende regels gesteld:
1) Het betreft een VAB-vestiging of uitbreiding van een bestaand bedrijf;
2) De toelichting bij het bestemmingsplan bevat:
   a) Een beschrijving van de ruimtelijk-economische belangen welke met de beoogde ontwikkeling voor de langere termijn zijn gediend, in het bijzonder de wijze waarop de ontwikkeling bijdraagt aan de gemengde plattelandseconomie;
   b) Een beschrijving van de wijze waarop de bescherming van cultuurhistorische waarden is geregeld;
   c) Een beschrijving van de wijze waarop de inrichting van het terrein een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
   d) Een beschrijving van de wijze waarop wordt gestreefd naar een bebouwingspercentage, een mate van concentratie van bebouwing en een bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
   e) Een beschrijving van de wijze waarop een op de beoogde ontwikkeling afgestemde afwikkeling van personen- en goederenvervoer is verzekerd. Hier wordt tevens een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor toe gerekend;
   f) Een beschrijving van de resultaten van regionale afstemming.

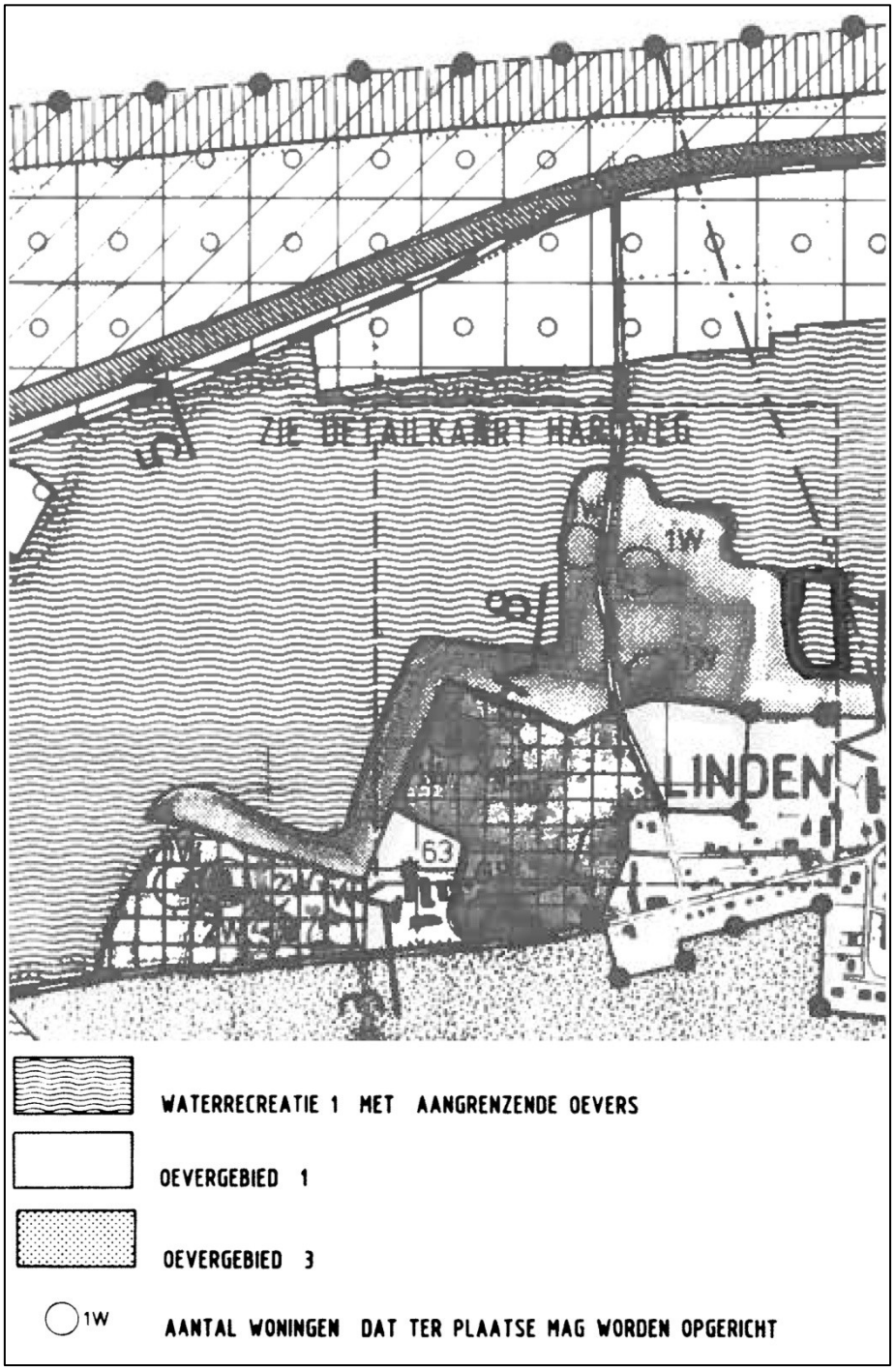
2.2 Vigerend bestemmingsplan

Zoals blijkt uit de hierboven beschreven regels uit de Verordening ruimte 2012 is het noodzakelijk dat er sprake is van een VAB-vestiging of van uitbreiding van een bestaand recreatief bedrijf.

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Beerse Overlaat”. Dit bestemmingsplan is op 21 juni 1994 onherroepelijk geworden. Voor de betreffende locatie gelden de bestemmingen “Waterrecreatie 1”, “Oevergebied 1” en Oevergebied 3” met de aanduiding RV-W (centrale recreatievoorzieningen - watersportschool).

Waterrecreatie 1
Binnen de bestemming “Waterrecreatie 1” zijn diverse vormen van waterrecreatie toegestaan, waaronder ligplaatsen voor boten. In artikel 17.2 van het bestemmingsplan is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Hierin is het beleid voor het gebied dat als “Waterrecreatie 1” is aangeduid, geformuleerd. Er is onder meer beschreven dat de gebieden bedoeld zijn voor de realisatie van aanlegsteigers voor boten en het handhaven van de centrale recreatieve voorzieningen aan de Hardweg.

In artikel 17.3 is de inrichting van de gronden met de bestemming “Waterrecreatie 1” voorgeschreven. Toegelaten zijn onder andere:
- Bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- Aanlegsteigers met een lengte van 500 m;
- Gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de scouting;
- Eén dienstwoning (zoals aangeduid op de plankaart).



Oevergebied 1
De gronden die zijn aangeduid als “Oevergebied 1” zijn (onder andere) bestemd voor:
- Dagrecreatie;
- Watersportvoorzieningen;
- Verblijfsrecreatieve voorzieningen, en
- Horecavoorzieningen.

Het beleid binnen deze bestemming is gericht onder meer gericht op de handhaving en ontwikkeling van de nabij de Hardweg gelegen zone “centrale recreatieve voorzieningen”, bestaande uit gebouwen (verenigings- en instructieruimten, watersport- en campingwinkel, slaapaccomodaties en bergingen, horecavoorzieningen), één bedrijfswoning per zelfstandige voorziening en handhaving van de recreatieve oevers.

In lid 19.3 “Inrichting” is opgenomen hoe de terreinen kunnen worden ingericht. Toegestaan zijn:
a. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals picknicksets, afvalkorven, erfafscheidingen;
b. Verhardingen t.b.v. wandel- en fietspaden;
c. Verhardingen t.b.v. ontsluitingswegen en parkeerplaatsen;
d. Bouwwerken, geen gebouw zijnde t.b.v. onderhoud van beplanting en water;
e. Bebouwing t.b.v. centrale dagrecreatieve en watersportvoorzieningen, centrale verblijfsrecreatieve en horecavoorzieningen binnen de op de detailkaart aangegeven zone “voorzieningencentrum Hardweg”;
f. Groenvoorzieningen, ophogingen, waterlopen e.d.;
g. Overige bijbehorende voorzieningen.

De zone “voorzieningencentrum Hardweg” is verdeeld in deelgebieden, waarvoor algemene en specifieke bouwregels gelden. Het plangebied is gelegen in het deelgebied RV(W). Hier gelden de volgende algemene bouwregels.

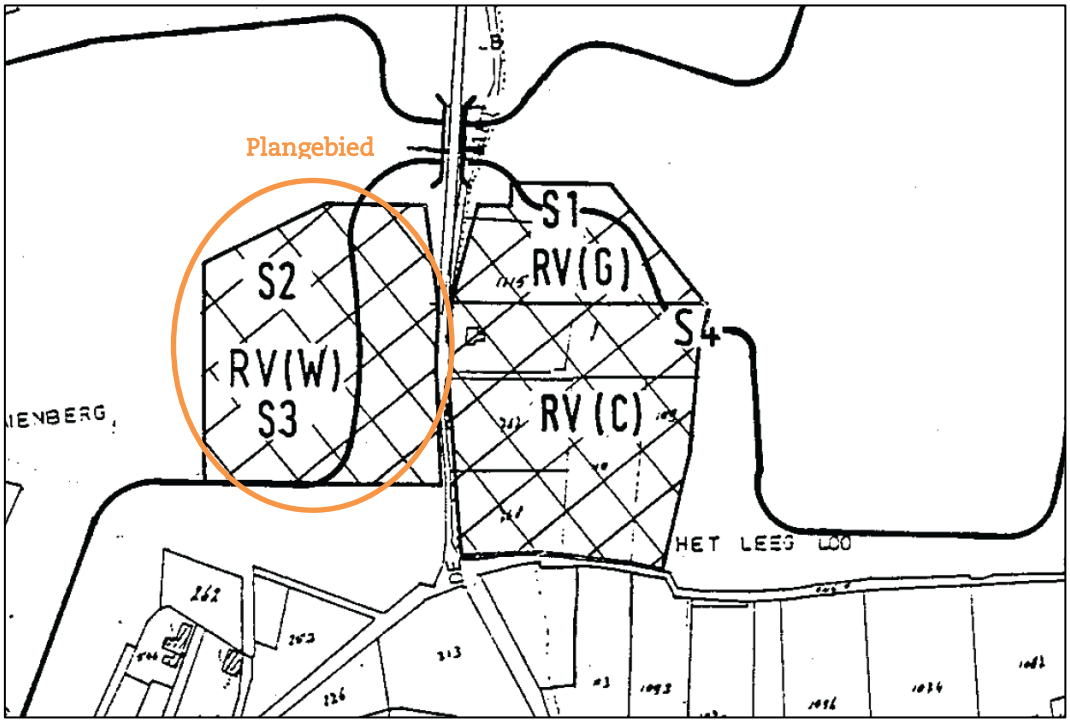
Er mogen gebouwen worden opgericht, mits daarbij de volgende algemene en per deelgebied gespecificeerde bepalingen in acht worden genomen:
a. De hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
b. De gebouwen moeten, tenzij anders bepaald, van een kap zijn voorzien met een helling van tenminste 12° en ten hoogste 40°;
c. Per zone mag slechts één dienstwoning worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 450 m^3;
d. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt ten hoogste 3,50 m;
e. De afstand van de bebouwing tot de as van de Hardweg bedraagt ten minste 15 m.

Verder gelden de volgende bepalingen, die specifiek voor de zone RV(W) zijn opgenomen.

Binnen de zone RV(W) mogen worden opgericht:
- Andere bouwwerken ten behoeve van een watersportschool, dagrecreatieve voorzieningen en een overnachtingsaccommodatie;
- Een aanlegsteiger met ten hoogste 25 ligplaatsen ten behoeve van boten voor instructie en verhuur;
- Een aanlegsteiger met ten hoogste 25 ligplaatsen voor passanten;
- Gebouwen met een totale oppervlakte van ten hoogste 1500 m^2 waarvan ten behoeve van een watersportwinkel tot een verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 100 m^2 en ten behoeve van een horecavoorziening tot een netto-oppervlakte van ten hoogste 200 m^2.

Een ander bouwwerk is in artikel 1 gedefinieerd als: een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Afbeelding 2: Detailkaart bestemmingsplan Beerse Overlaat



Oevergebied 3
De gronden die zijn aangeduid als “Oevergebied 3” zijn (onder andere) bestemd voor:
- Dagrecreatie;
- Watersportvoorzieningen;
- Verblijfsrecreatieve voorzieningen, en
- Horecavoorzieningen.

Het beleid binnen deze zone is gericht op het tot stand brengen en in stand houden van een oevergebied dat primair geschikt is voor watersport in de vorm van zwemmen en surfen met de daarbij behorende voorzieningen zoals een entreegebouw, een strandpaviljoen, alsmede parkeergelegenheden, eventueel uit te breiden in de bestemming “Agrarisch gebied 3”.

2.3 Conclusie

De gronden van het plangebied zijn reeds bestemd voor intensieve recreatie. Er mogen dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, horecavoorzieningen en een watersportschool worden geëxploiteerd. Ook is het mogelijk een haven voor de verhuur van boten en ten behoeve van passanten te realiseren. Het aantal ligplaatsen is gemaximaliseerd op 50. In de bouwregels zijn eisen gesteld aan de afmetingen van gebouwen en een dienstwoning. Het gebied kan worden benut voor intensieve dagrecreatie, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een zwembad of het realiseren van een camping. Daarnaast mag een dagstrand met bijbehorende voorzieningen worden ingericht.

Het aantal van 25 ligplaatsen voor passanten was echter niet toereikend voor het initiatief om het gebied te benutten voor een jachthaven. Middels een artikel 17 Wet op de ruimtelijke ordening-vrijstelling is de realisatie van de jachthaven toegestaan.

In het kader van de Verordening Ruimte 2012 is er bij legalisatie van de tijdelijke vrijstelling middels het vaststellen van het bestemmingsplan Hardweg 15 te Linden sprake van uitbreiding van een bestaand bedrijf. Op basis van artikel 11.9 van de verordening is dit tot een aantal van 100.000 bezoekers en overnachtingen per jaar zonder aanvullende voorwaarden toegestaan.

In het bedrijfsplan van Jachthaven Brasker wordt uitgegaan van gemiddeld 200 ligplaatsen. Daarnaast is een onderzoek naar verkeersgeneratie van de jachthaven uitgevoerd. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van kencijfers van het CROW om het aantal verkeersbewegingen per etmaal te kunnen berekenen die als gevolg van de realisatie van de jachthaven worden gerealiseerd. Deze kencijfers zijn ook bruikbaar om het aantal bezoekers en overnachtingen in te schatten.

Het blijkt dat gemiddeld 92% van de ligplaatsen van een jachthaven bezet is. Per bezette ligplaats zijn er gemiddeld 44 dagen per jaar daadwerkelijk mensen aanwezig (12% van de dagen van het jaar). Deze zorgen op deze 44 dagen voor gemiddeld circa 2,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voornamelijk in de weekenden is het er druk. Het gebruik is seizoensgebonden, in de zomermaanden is het beduidend drukker. De 11 aanwezige camperplaatsen zullen ook uitsluitend in het hoogseizoen worden gebruikt.

Op basis van ervaring van de jachthaven kan worden ingeschat dat in de nieuwe jachthaven (op basis van een maximum van 240 ligplaatsen) maximaal op 160 ligplaatsen mensen aanwezig zijn. Het aantal overnachtingen kan daarmee worden ingeschat op (160 x 44 x 3 =) 21.120 per jaar. Hierin wordt ervan uitgegaan dat op alle bezette ligplaatsen wordt overnacht, hetgeen waarschijnlijk niet het geval zal zijn. Het aantal bezoekers kan worden ingeschat op (3 (bezoekers gemiddeld per ligplaats) x 160 x 44 =) 21.120 voor de jachthaven. De horeca op het terrein is bedoeld voor bezoekers van de jachthaven en is ondergeschikt aan de totale bedrijfsvoering. Het aantal bezoekers van buiten de jachthaven zal gering zijn.

Op basis van (artikel 11.9 van) de Verordening Ruimte 2012 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:
- Er is sprake van uitbreiding van een bestaande voorziening/ een bestaand (verblijfs)recreatief terrein;
- Het plangebied is gelegen in Agrarisch gebied;
- Het aantal bezoekers zal geringer zijn dan 100.000 per jaar;
- Er kan worden voorzien in de uitbreiding van een dagrecreatief of verblijsfrecreatief terrein;
- Artikel 2.2 is van toepassing. Derhalve dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten van de wijze waarop is verzekerd dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of extensieve recreatieve mogelijkheden.

3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

3.1 Verplichtingen op basis van de Verordening ruimte

In de Verordening ruimte wordt ruimte geboden voor maatwerk en interpretatie van het begrip ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Ook wordt de optie van financiële bijdrage in een landschapsfonds open gelaten. In de toelichting bij de Verordening ruimte wordt dit nader toegelicht en wordt ingegaan op wat de provincie voor ogen heeft met een kwaliteitsverbetering van het landschap:

"Onder een kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. Bij kwaliteitsverbetering van het landschap kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Investeringen in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones. Wij benadrukken dat een daadwerkelijke landschapsverbetering doel van de regeling is, en niet storting van een financiële bijdrage. Dit neemt niet weg dat de gemeente ervoor kan kiezen om een (al dan niet regionaal) landschapsfonds op te zetten om een robuuste kwaliteitsverbetering – zoals bij voorkeur aangegeven in de gemeentelijke structuurvisie – te kunnen realiseren".

Verder wordt in de toelichting ingegaan op de onderbouwing van de kwaliteitsverbetering. Er wordt gesteld dat een gemeentelijke structuurvisie hiervoor de basis moet vormen. Inhoudelijk is onder meer het volgende opgenomen:

"In de praktijk blijken er verschillende mogelijkheden te zijn om 'rood' met 'groen' te koppelen. Zo zijn er integrale rood-met-groenprojecten: bij sommige, vaak grotere stedelijke uitbreidingsplannen, wordt de aanleg van substantieel openbaar groen/natuur meegenomen in de planontwikkeling. De waardevermeerdering van stedelijke functies (bijvoorbeeld woningen) ten gevolge van de ontwikkelde waardevolle groene omgeving wordt ingezet voor de financiering van groene omgevingskwaliteit. Voorbeelden hiervan zijn Landgoed Driessen (Waalwijk) en het project Haverleij ('s-Hertogenbosch). Bij een dergelijke integrale gebiedsontwikkeling ligt het voor de hand om de kwaliteitsverbetering (rood-met-groenkoppeling) in het ruimtelijk plan zelf vast te leggen. In het geval van kleinere groenprojecten kan gekozen worden voor storting van een financiële bijdrage in een groenfonds".

3.2 Gevolgen voor bestemmingsplan Hardweg 15 te Linden

Het bestemmingsplan Hardweg 15 te Linden moet voorzien in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Dit kan op verschillende manieren gestalte krijgen. Hierop wordt in navolgende paragrafen ingegaan. Belangrijk uitgangspunt is echter dat door de functiewijziging van de vormen van intensieve recreatie die op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn toegestaan naar een jachthaven er reeds een belangrijke kwaliteitsslag wordt gemaakt.

In het bestemmingsplan Hardweg 15 te Linden wordt namelijk niet langer de mogelijkheid geboden de gronden voor intensieve dagrecreatie te benutten. Het bestemmingsplan is toegesneden op het middels de tijdelijke vrijstelling vergunde, huidige gebruik. Dat houdt tevens in dat het aantal plaatsen voor verblijfsrecreatieve voorzieningen is beperkt. Voor het overige gelden nagenoeg dezelfde (bouw)regels als in het vigerende plan. De toegestane hoeveelheid bebouwing neemt af. Het gewijzigde gebruik is veel beter inpasbaar in het landschap dan hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. Op basis van dit vertrekpunt zijn de navolgende paragrafen opgezet.

3.3 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap

De handreiking is een hulpmiddel en géén verplichte regel of beleidskader; gemeenten kiezen hun eigen methode om uitwerking te geven aan de Verordening ruimte. Belangrijke voorwaarde voor de toepassing van de rood-met-groenkoppeling uit de handreiking is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een bepaald gebied zijn. De rood-met-groenregeling is dan een instrument om opgenomen beleidsambities op het gebied van groen en landschap ook daadwerkelijk te verwezenlijken. De handreiking dient verder als instrument om in de regionaal ruimtelijke overleggen afspraken vast te leggen over hoe gemeenten omgaan met de rood-met-groenregeling uit de Verordening (artikel 2.2).

In de handreiking wordt een drietal methodes aangereikt om te komen tot landschappelijke kwaliteitswinst bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen/uitbreidingen in het buitengebied.:
1. Maatwerk met menselijke expertise (bijvoorbeeld kwaliteitscommissie, landschappelijke inpassings/ cq –versterkingsplannen);
2. Euro's (waardevermeerdering grond door rode ontwikkeling moet deels worden ingezet voor groen);
3. Oppervlakte rood omrekenen naar oppervlakte groen.

In de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap is op pagina 23 een schema opgenomen, waarin de basisinspanning voor initiatieven in het buitengebied is opgenomen. In deze tabel worden de volgende categorieën onderscheiden:
1. Stedelijke uitbreiding;
2. Uitbreiding bestemming;
3. Uitbreiding bebouwing;
4. Hergebruik VAB-woning;
5. Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik);
6. Overige ontwikkelingen.

Voor de categorieën 1 t/m 5 zijn normbedragen c.q. rekenmethoden opgenomen. Voor categorie 6 wordt maatwerk geadviseerd.

3.3.1 Waardevermeerdering gronden

De gemeente Mill en St. Hubert heeft onlangs (10 oktober 2012) de Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit (IRK) vastgesteld. Deze IRK heeft de Handreiking Kwaliteitsverbetering als grondslag en regelt hoe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moeten bijdragen aan kwaliteitsverbetering. De gemeente Cuijk heeft aangegeven qua systematiek hierbij aan te willen sluiten.

In de IRK is een processchema opgenomen om te komen tot een kwaliteitsverbetering van het landschap. Basis van de IRK is dat aan de hand van een grondwaardenmethodiek de hoogte van een tegenprestatie wordt bepaald. Jaarlijks stelt het college van B&W voor verschillende categorieën grondgebruik grondprijzen vast. Eveneens wordt jaarlijks door B&W een percentage vastgesteld dat de hoogte van de tegenprestatie bepaalt. Een bepaald percentage van de waardevermeerdering van de gronden als gevolg van (de positieve bestemming van) een ruimtelijke ontwikkeling moet worden ingezet als tegenprestatie ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit. In de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap is dit percentage bepaald op 20%.

De benadering in de IRK gaat uit van een waardevermeerdering van gronden door een bestemmingswijziging. Voor gronden waar extensieve recreatie mogelijk is, is een grondprijs van € 12,50,- per m^2 kavel vastgesteld. Voor gronden waar intensieve recreatie mogelijk is, wordt gerekend met € 40,- per m^2 bouwvlak.

Verandering van toegestane gebruiksmogelijkheden gronden
Het vaststellen van het bestemmingsplan "Hardweg 15 te Linden" leidt tot een aantal wijzigingen in het toegestane gebruik. Momenteel zijn de gronden bestemd als "Oevergebied 1", "Oevergebied 3 en "Waterrecreatie 1". Binnen deze bestemmingen zijn de volgende intensieve vormen van recreatie rechtstreeks toegestaan:

1. waterrecreatie met surfplanken, roei-, zeil- en motorboten, echter met uitzondering van speedboten, jetski's en daarmee gelijk te stellen objecten;
2. ligplaatsen voor boten;
3. handhaven van de centrale recreatieve voorzieningen aan de Hardweg;
4. de aanleg van steigers voor boten, voorzover deze zijn gelegen langs de oever met de bestemming Oevergebied 1;
5. dagrecreatie;
6. watersportvoorzieningen;
7. dagrecreatieve voorzieningen;
8. verblijfsrecreatieve voorzieningen;
9. horecavoorzieningen;
10. dagrecreatie met intensief terreingebruik zoals zwemmen, surfen, spelen en picknicken.

Het nieuwe bestemmingsplan is specifiek gericht op de realisatie van een jachthaven en een kleinschalige terrein voor campers. Voor dit laatste is een specifiek gebied aangewezen. Het verschil met de vigerende mogelijkheden in het bestemmingsplan is met name gelegen in het feit dat het terrein niet meer specifiek voor intensief terreingebruik is bestemd. Het noordelijk deel van het terrein wordt ingericht voor extensieve vormen van dagrecreatie en enkele aanlegplaatsen. Ruimtelijk is deze uitstraling geheel anders dan een terrein voor intensief gebruik, zoals een dagstrand met bijbehorende voorzieningen. Voor deze gronden is een waardevermindering aan de orde. Dit noordelijke terreindeel heeft een oppervlakte van ongeveer 2.800 m^2. In het vigerend bestemmingsplan zijn geen bouwblokken of bouwvlakken opgenomen. Bouwwerken voor intensief terreingebruik (dagstrand) mogen over het gehele terrein worden opgericht.

Er kan op basis van de IRK indicatief een waardevermindering van 2.800 m^2 x (€ 40 – € 12,50) = € 77.000,- worden bepaald. Dit bedrag verdient enige nuancering, aangezien de IRK uitgaat van intensieve recreatie in gebouwen. Wanneer wordt uitgegaan van ongeveer 10% van het terrein dat zou worden bebouwd, is er een waardevermindering van € 7.700,-.

Verandering in aantallen ligplaatsen
In het vigerend bestemmingsplan is het toegestaan aanlegsteigers en voorzieningen voor een watersportschool aan te leggen. Daarnaast mogen ligplaatsen voor passanten voor aangelegd (jachthaven). De gebruiksmogelijkheden voor de haven worden echter verruimd (door het toestaan van meer ligplaatsen). De verruiming betreft feitelijk de uitbreiding van het aantal ligplaatsen voor boten van 50 naar gemiddeld 200.

In de Notitie Kwaliteitsverbetering voor de realisatie van Waterpark Dommelsvoort (gelegen nabij het plangebied) is de waarde van de gronden van de jachthaven bepaald. Voor een jachthaven met 550 ligplaatsen is de waarde van de gronden geraamd op circa € 212.000,-. Dit houdt in dat er circa € 380,- per ligplaats is geraamd. Een toename van 150 ligplaatsen zou dan een waardevermeerdering van € 57.000,- inhouden.

Veranderingen in toegestane bebouwing
Binnen de bestemmingen "Waterrecreatie – 1", "Oevergebied – 1" en "Oevergebied – 3" mogen verschillende verhardingen, bouwwerken en gebouwen worden opgericht. Onderstaand wordt aangegeven welke dit betreft:

1. bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals picknicksets, afvalkorven;
2. verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen;
3. andere bouwwerken die overeenstemmen met de aan het betrokken gebied in de structuurvisie aangegeven functie;
4. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van de zandwinning;
5. bebouwing ten behoeve van centrale dagrecreatieve en watersportvoorzieningen, centrale verblijfsrecreatieve en horecavoorzieningen;

6. gebouwen, geen woningen zijnde ten behoeve van de dagrecreatie, zoals entreegebouwen, sanitaire voorzieningen, kleedgebouwen, bergruimten, een recreatiespeelhal, nutsvoorzieningen en tenten;
7. Overige bijkomende voorzieningen.
8. Andere bouwwerken ten behoeve van de watersportschool, dagrecreatieve voorzieningen en overnachtingsaccomodatie.

Aan de gebouwen zijn de volgende oppervlaktematen verbonden:
1. Buiten "Voorzieningencentrum Hardweg": max. 300 m^2;
2. Binnen "Voorzieningencentrum Hardweg, zone RV(W): max. 1.500 m^2;
3. Binnen "Oevergebied – 3", max. 500 m^2.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere bouwwerken zijn geen maximale oppervlaktematen bepaald.

In het nieuwe bestemmingsplan is een maximale oppervlakte aan gebouwen bepaald van 1.500 m^2. Dit houdt in dat er 800 m^2 minder aan gebouwen kan worden opgericht. Bovendien wordt in het nieuwe bestemmingsplan geen mogelijkheid geboden tot het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van intensieve recreatie en overnachtingsaccommodatie. Uitgaande van de sloopregeling die in de IRK is opgenomen, kan worden gesteld dat het bestemmingsplan een afname van 800 m^2 aan gebouwen tot gevolg heeft, dat gelijk kan worden gesteld aan het slopen van gebouwen. In de IRK is voor sloop van bebouwing een bedrag van € 25,- per m^2 opgenomen. Dit komt neer op een totaalbedrag van € 20.000,-.

Daarnaast mogen er geen andere bouwwerken meer worden opgericht. In het vigerend plan zijn hier geen maximale maten voor opgenomen. Ervan uitgaande dat een overkapping voor de overnachtingsaccommodatie van 200 m^2 reëel is, kan voor het niet oprichten hiervan een korting van 200 x € 25,00 = € 5.000,- worden bepaald.

3.3.2 *Tegenprestatie*

De hoogte van de tegenprestatie kan op basis van de IRK worden bepaald aan de hand van de waardevermeerdering van het terrein minus het bedrag dat voor de sloop van bebouwing is bepaald. De waardevermeerdering is op basis van de IRK indicatief bepaald op € 57.000,00 - € 7.700,00 = € 49.300,00. In het buitengebied geldt een percentage van 25% van de waardevermeerdering die voor een tegenprestatie dient te worden ingezet. Dit is een bedrag van € 12.325,00. Op basis van de IRK kan sloop van bebouwing (of in dit geval het niet oprichten ervan en het juridisch inperken van de mogelijkheden) worden ingezet als tegenprestatie. Dit bedrag is op basis van de IRK bepaald op ongeveer € 25.000,-. Door de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan is voldaan aan de bepalingen uit de IRK met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de systematiek van de IRK wordt na de bepaling van de hoogte van de tegenprestatie bezien of een kwaliteitsverbetering op eigen terrein van toegevoegde waarde is. Indien dit niet wenselijk of mogelijk is kan een financiële bijdrage in een landschapsfonds of een tegenprestatie op andere gronden van de initiatiefnemer worden geëist. In de IRK is een limitatieve lijst met tegenprestaties opgenomen. Voor een groot deel van de maatregelen wordt verwezen naar de landschapspakketen die in bijlage 3 van de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap" zijn opgenomen. Deze landschapspakketten vallen onder de regeling voor groenblauwe diensten.

In geval van het bestemmingsplan Hardweg 15 is de verplichting om maatregelen te nemen anders dan de inperking van de bouwmogelijkheden niet aan de orde. Desondanks is de initiatiefnemer voornemens om met gerichte ingrepen uit de genoemde landschapspakketten zijn terrein beter aan te laten aansluiten bij het omringende landschap.