

Kwaliteitsverbetering Peelstraat ong. Vorstenbosch

Voorstel tot kwaliteitsverbetering in het kader van de Verordening ruimte



Colofon

Status:	Definitief
Project:	BE/2015/104
Datum:	9 juli 2015
Samensteller(s):	ing. C.J. Blom
Opdrachtgever:	fam. G.J. van den Brand Postpad 19, 5258 CA Berlicum
Contactpersoon:	mr. D. Wintraecken Wintraecken Advies Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel
Foto omslag:	Peelstraat ong. te Vorstenbosch, zuidelijke richting (juli 2015)

Disclaimer

Blom Ecologie is niet aansprakelijk voor schade die voortkomt uit toepassing van de resultaten van werkzaamheden en/of gegevens verkregen van Blom Ecologie.

© Blom Ecologie / Fam. G.J. van den Brand

Niets uit deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en Blom Ecologie worden gebruikt door derden. Onder gebruik worden alle vormen van kopie, openbaarmaking en elke andere toepassing begrepen. Deze rapportage mag alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor het is samengesteld.

Inhoud

1	Achtergronden.....	5
	1.1 Aanleiding	5
	1.2 Kwaliteitsverbetering	5
2	Uitvoeringsvoorstel.....	7
	2.1 Achtergronden en randvoorwaarden	7
	2.2 Het initiatief	8
3	Financiële verantwoording	11

1 Achtergronden

1.1 Aanleiding

De familie Van den Brand is voornemens om twee woningen te realiseren op het perceel ten oosten van de Peelstraat 3 te Vorstenbosch. De gemeente Bernheze heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de beoogde ontwikkeling en past hier derhalve de wijzigingsbevoegdheid toe uit het bestemmingsplan 'De kommen van Bernheze'. Aan de oostzijde van het perceel is de ontwikkeling van 15 woningen voorzien, planologisch bekend als 'plan Rietdijk' (figuur 1).

De provincie Noord-Brabant constateerde dat in het ontwerp-wijzigingsplan geen invulling was gegeven aan de kwaliteitsverbetering. In overleg met de provincie is overeengekomen wat de financiële omvang hiervan moet zijn. In onderhavige rapportage wordt een voorstel gedaan hoe deze kwaliteitsverbetering nader wordt uitgewerkt.



Figuur 1 De ligging van: beoogde ontwikkellocatie (rood omlijnd), perceel kwaliteitsverbetering (groen omlijnd) en het ontwikkelingsplan Rietdijk (blauw omlijnd) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.2 Kwaliteitsverbetering

De provincie Noord-Brabant heeft in de Verordening ruimte 2014 onder andere opgenomen welke regels gesteld zijn bij het behouden en bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. In artikel 3.2, 'kwaliteitsverbetering van het landschap', wordt bepaald welke randvoorwaarden gesteld kunnen worden aan ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Met betrekking tot voorliggend plan zijn met name art. 3.2, lid 1 en 2 van toepassing:

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Betreffende de financiële omvang van de kwaliteitsverbetering worden eerder overeengekomen uitgangspunten gehanteerd. De uitgangspunten zijn gestoeld op de Verordening ruimte 2012 en betreffen een overeenkomst tussen provincie en initiatiefnemer. De uitwerking van de kwaliteitsverbetering vindt plaats conform de actuele inzichten, zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014.

De financiële omvang van de kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit 1% van de uitgiftekosten van de kavels. De provincie Noord Brabant hanteert een eenheidsprijs van € 500,00 per m². Familie Van den Brand verwacht echter de kavels te verkopen voor € 120.000 per kavel. De kavels hebben een totale omvang van 700 m². Conform de 1% regeling dient de kwaliteitsverbetering tenminste te bestaan uit een omvang van € 3.500.

Basisinspanning	
Stedelijke uitbreiding	1% uitgifteprijs
Uitbreiding bestemming	20% waardevermeerdering grond
Uitbreiding bebouwing	20% waardevermeerdering object
Hergebruik VAB woning	20% waardevermeerdering object
Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik)	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen	Maatwerk

Figuur 2 Minimale basisinspanning ten aanzien van de kwaliteitsverbetering (bron: Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant).

2 Uitvoeringsvoorstel

2.1 Achtergronden en randvoorwaarden

Een kwaliteitsverbetering op of nabij de planlocatie heeft de voorkeur. Achter de twee te realiseren woningen blijft een gedeelte van het oorspronkelijke weideperceel intact en is derhalve geschikt als locatie ten behoeve van kwaliteitsverbetering (figuur 1 en 2).

Waterschap Aa & Maas heeft ten aanzien van waterhuishoudelijke aspecten het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen samengesteld. Conform de bepalingen in dit beleidsdocument is de familie Van den Brand voornemens om een nieuwe greppel te realiseren tussen de greppel aan de westzijde van het perceel en de sloot aan de oostzijde (figuur 3). Middels een stuw wordt de eventuele afvoer van water naar de sloot gereguleerd. Ten oosten van het perceel is de ontwikkeling van 15 woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte voorzien, planologisch bekend als plan Rietdijk (figuur 1 en 3).



Figuur 3 De beoogde verkaveling aan de Peelstraat ong. te Vorstenbosch en beoogde inrichting van het naastgelegen plan Rietdijk (Wintraecken Advies).

De inzet van de kwaliteitsverbetering moet binnen het beleid voor het gebied en/of de omgeving passen, maatregelen dienen derhalve zoveel mogelijk te passen bij het aanwezige landschapstype (VR 2014, toelichting).

2.2 Het initiatief

De beoogde kwaliteitsverbetering wordt uitgevoerd op een geïsoleerd gelegen weideperceel. In het kader van VR 2014 art. 3.2, lid 1 zijn de mogelijke verbeteringen ten aanzien van bodem, water, landschap, cultuurhistorie en extensieve recreatie gewogen. Gelet op de toekomstige ontwikkelingen zijn initiatieven op het gebied van bodem, natuur, landschap en cultuurhistorie niet relevant en/of -mogelijk. Ten aanzien van water, natuur en extensieve recreatie biedt de locatie wel potentie.

Doelstelling en uitgangspunten

‘Het creëren van een mogelijkheid tot extensieve recreatie en een opwaardering van de hydrologische omstandigheden met een meerwaarde voor natuur’.

Voor bovenstaande doelstelling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- meerwaarde t.a.v. waterberging/gebruik
- meerwaarde voor natuur
- potentiële meerwaarde voor extensieve recreatie
- realisatie in 2016
- kosten ten minste € 3.500

Natuur

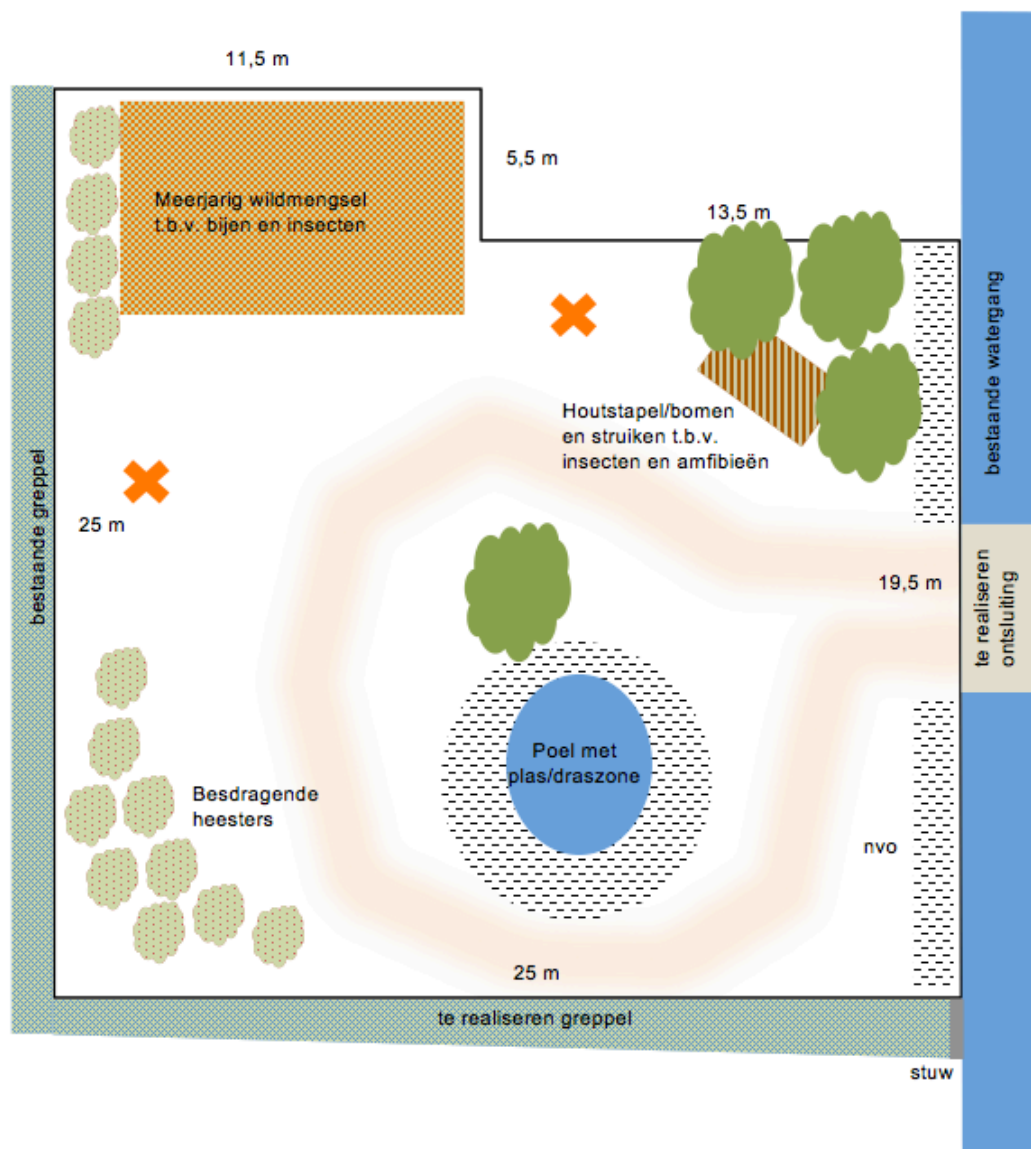
In 2013 is door Buro Maerlant een oriënterend onderzoek uitgevoerd naar de potentiële effecten van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen op (beschermde) flora en fauna. Het onderzoek bestond uit een veldonderzoek en een bureaustudie. Behoudens enkele maatregelen ten aanzien van algemene broedvogels en rugstreeppad worden geen effecten verwacht. Uit bronnenonderzoek (NDFF) bleek dat 49 zwaarder en strikt beschermde soorten binnen 5 kilometer van de planlocatie voorkomen. Gelet op het gedrag en habitatvoorkeuren zouden bij gunstige inrichting, een aantal van deze soorten gebruik kunnen maken van de locatie. In het voorstel zijn maatregelen voorzien ten aanzien van insecten, amfibieën en in het verlengde hiervan zoogdieren en (algemene) broedvogels.

Waterberging/gebruik

In het kader van een waterberging is een opwaardering van de bestaande sloot en realisatie van een greppel met stuw voorzien. Ten aanzien van natuur, belevingswaarde wordt tevens voorgesteld om twee natuurvriendelijke oevers en een poel te realiseren. De poel wordt, afhankelijk van de gemiddelde regenval en grondwaterstand bekleed met een niet-waterdoorlatende laag.

Extensieve recreatie

De heringerichte locatie heeft een hoge belevingswaarde en is potentieel geschikt als ‘ommetje’. Op enkele plaatsen kunnen eventueel bankjes worden geplaatst waar passanten kunnen ontspannen. De inrichting tot recreatief medegebruik is ter beoordeling van de initiatiefnemer en wordt in dit voorstel slechts als optioneel gepresenteerd.



Figuur 4 Voorstel tot kwaliteitsverbetering. In de weide achter de beoogde bouwlocatie worden maatregelen getroffen ten aanzien van natuur, water en eventueel extensieve recreatie.

Maatregelen

Realisatie poel

Ten behoeve van amfibieën en insecten wordt een poel van ca. 10-15 m² aangelegd. Rond de poel wordt een organisch gevormde plas/draszone gecreëerd, de zone is 1-2 m breed

Realisatie natuurvriendelijke oevers (nvo)

De bestaande watergang wordt opgewaardeerd. Ten behoeve van amfibieën en insecten wordt een nvo gecreëerd. De lengte van de 2 nvo's is in totaal 15 m.

Realisatie insectenweide	In de noordwesthoek van het perceel wordt ten behoeve van insecten een gedeelte ingezaaid met een meerjarig wilde bloemenmengsel. Het in te zaaien oppervlak bedraagt ca. 50 m ² .
Aanplant bomen en houtstapel	In de noordoosthoek van het perceel worden 5-7 essen aangeplant. Tussen/onder de essen wordt een stapel snoei-, of hakhout opgestapeld t.b.v. overwintering van insecten en amfibieën. Deze houtstapel heeft een oppervlak van tenminste 4 m ² en is opgebouwd uit takken/stammen met verschillende diameters.
Aanplant besdragende heesters	Om de aangrenzende bebouwing deels aan het zicht te onttrekken en foerageermogelijkheden voor insecten en vogels te bieden worden in de noordwest en zuidwesthoek besdragende heesters (lijsterbes en gewone vlier) aangeplant.
Wandelroute	Middels houtsnippers, granulaat of door het frequent maaien kan een pad worden gecreëerd t.b.v. wandelaars.
Plaatsen banken	Langs het wandelpad kunnen op twee locaties een bank geplaatst worden (oranje aanduidingen in figuur 4).

Tabel 1 Aan te planten struiken, bomen en bloemen

Nederlandse naam	latijnse naam	hoogte	bloeiperiode	habitat
Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>	20-30 m	april	Voedselrijke locaties, op vele plaatsen
Gewone vlier	<i>Sambucus nigra</i>	tot 7 m	juni-juli	Overal m.n. struweel- en bosranden
Lijsterbes (struik)	<i>Sorbus aucuparia</i>	tot 9 m	mei-juni	In veel bostypen en struweelranden
Wildmengsel	<i>n.v.t.</i>	variabel tot 1,5 m	april-september	Overal, afhankelijk van samenstelling

3 Financiële verantwoording

De investeringsbijdrage ten behoeve van de kwaliteitsverbetering bedraagt € 5.000,00 (paragraaf 1.2). In onderstaande tabel zijn de kosten voor de realisatie en ontwikkeling van de kwaliteitsberekening opgenomen. De kosten(indicatie) t.a.v. realisatie stuw en opwaarderen watergang zijn aangeleverd door de heer G.J. van den Brand.

Tabel 2 Berekening voor de totale financiële omvang van de kwaliteitsverbetering aan de Peelstraat ong. te Vorstenbosch

Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs p/een.	Totaal
<i>Vorbereidingskosten</i>				
Kosten planontwikkeling	st	1	€ 500,00	€ 500,00
<i>Realisatie herinrichting</i>				
Aanleg poel	uur	4	€ 60,00	€ 240,00
Aanleg natuurvriendelijke oevers	uur	6	€ 60,00	€ 360,00
Aanleg houstapel	uur	4	€ 30,00	€ 120,00
Ontgraven greppel	uur	6	€ 60,00	€ 360,00
Realisatie stuw	st	1	€ 500,00	€ 500,00
Opwaarderen huidige watergang (geheel)	st	1	€ 2.500,00	€ 2.500,00
<i>Aanschaf struiken en bomen</i>				
Lijsterbes (d 6/8 cm)	st	10	€ 25,00	€ 250,00
Gewone vlier (h 60/80 cm)	st	10	€ 7,00	€ 70,00
Gewone es (h 300/450 cm)	st	5	€ 100,00	€ 500,00
Wildmengsel	st	1	€ 25,00	€ 25,00
Poten struiken en bomen	uur	8	€ 30,00	€ 240,00
Nazorg en beheer van struiken tot volw. fase	st	26	€ 5	€ 130,00
Totaal				€ 5.795,00