

Aan

Gemeente Altena

Mw. N. de Keijzer

NOTITIE

Contactpersoon	Opdrachtnummer	Status	Datum
Robert Brink	84.26	Definitief – v2	4 september 2020

Betreft

Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap m.b.t. de
Atletiekaccommodatie aan de Nieuwe Roef en PSV aan De Roef 5

Aanleiding

Met het bestemmingsplan 'Kern Sleeuwijk: De Roef ong. en De Roef 5' wordt op het perceel aan De Nieuwe Roef een atletiekaccommodatie mogelijk gemaakt en op het perceel De Roef 5 (een voormalig agrarisch bedrijfsperceel) voorzien in de verplaatsing van de paardensportvereniging. In deze Notitie is verantwoord hoe dit zich verhoudt tot de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord-Brabant.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.9 van het IOV vermeldt het volgende:

Lid 1.

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2.

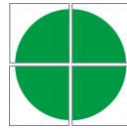
Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*

Lid 4.

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd (...).

De ontwikkelingen in het genoemde bestemmingsplan voldoen hieraan. De locatie van de atletiekaccommodatie maakt tot de herbegrenzing van het 'Stedelijk gebied' in de IOV nog deel uit van het Landelijk gebied. De nieuwe locatie van de paardensportvereniging zal na ambtshalve herbegrenzing van het 'Stedelijk gebied' tot het Landelijk gebied gaan behoren. Thans behoort ook al een klein deel tot dit gebied.



De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door een storting te doen in het landschapsfonds, waarvoor elders in de gemeente investeringen gedaan kunnen worden. Het is namelijk niet wenselijk om in het plangebied ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgaande beplanting te realiseren. Dit omdat het plangebied gelegen is binnen het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, waarvan één van de kernkwaliteiten openheid is. Het aanbrengen van opgaande beplanting zou deze openheid teniet doen.

De gemeente Altena heeft in dit kader een werkwijze voor kwaliteitsverbetering van het landschap bij nieuwe ruimtelijke projecten in het buitengebied opgesteld (Gemeentelijke uitwerking Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap, november 2018) en is gebaseerd op het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' (vastgesteld in het RRO West-Brabant 18 december 2014). Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden daarbij in drie categorieën ingedeeld.

De beoogde ruimtelijk ontwikkeling (de realisatie van de atletiekaccommodatie en de verplaatsing van de PSV) valt onder categorie 3 waarbij de kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van een percentage van de bestemmingswinst.

De basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in geld op basis van forfaitaire bedragen.

De atletiekaccommodatie (De Roef ong., Sleeuwijk)

Voor de nieuwe atletiekaccommodatie geldt dat een deel van de gronden aan De Nieuwe Roef al een sportbestemming heeft in verband met de aanwezigheid van de PSV. De overige gronden als onderdeel van het project hebben overwegend een agrarische bestemming en worden omgezet naar de bestemming 'Sport'. Dit betekent dat 20% van de waardevermeerdering van de grond dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij gelden verder de volgende uitgangspunten:

- het plangebied (deelgebied 1) dat voor herontwikkeling in aanmerking komt én voor kwaliteitsverbetering van belang is, is in totaal 39.612 m² (bijna 4 hectare) groot. De bestaande parkeerplaats van het Altena College, welke wel opnieuw wordt heringericht, maakt geen deel uit van de berekening voor kwaliteitsverbetering. Dit geldt ook voor de bestaande A-watgang in het oosten van deelgebied 1;
- De huidige gronden van de PSV met een bestemming 'Sport' hebben een oppervlakte van 11.653 m²;
- In de toekomstige situatie wordt rekening wordt gehouden met de verplichte watercompensatie (ca. 1.361 m²; verbreden sloot west- en zuidzijde, alsook graven van nieuwe sloot) die in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Water' heeft.
Maar omdat nu ook aan de bestaande watgang in het westen de bestemming 'Water' is toegekend, heeft de bestemming 'Water' in het 'plangebied' dat voor kwaliteitsverbetering van belang is, echter een totale oppervlakte van 2.817 m².



Berekening benodigde kwaliteitsverbetering atletiekaccommodatie			
	Oppervlak (m2)	Waarde (per m ²)	Waarde
Bestaande situatie			
Sport	11.653	€ 40,-	€ 466.120,00
Agrarisch zonder bouwblok	27959	€ 6,50	€ 181.733,50
<i>Totaal</i>	<i>39.612</i>		<i>€ 647.853,50</i>
Nieuwe situatie			
Sport	36.795	€ 40,-	€ 1.471.800,00
Water	2.817	€ 3,50	€ 9.859,50
<i>Totaal</i>	<i>39.612</i>		<i>€ 1.481.659,50</i>
Saldo waardevermeerdering			€ 833.806,00
Investing Kwaliteitsverbetering 20%			€ 166.761,20



Nieuwe locatie PSV (De Roef 5, Sleeuwijk)

Voor de locatie De Roef 5 geldt dat een agrarisch bouwblok (alsook direct aangrenzende gronden die als weiland in gebruik zijn) worden omgezet naar de bestemming 'Sport'. Dit betekent dat 20% van de waardevermeerdering van de grond dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij gelden verder de volgende uitgangspunten:

- het plangebied (deelgebied 2) is in totaal 17.343 m² groot;
- het voormalige agrarisch bouwblok heeft een oppervlakte van 8.486 m²;

In de toekomstige situatie wordt een kleine 15.000 m² van het plangebied omgezet naar de bestemming 'Sport', waarbij ook rekening wordt gehouden met extra watercompensatie (759 m²) die in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Water' heeft. Omdat de bestemmingsgrens is afgestemd op de kadastrale grens op de huidige B-watergang, heeft de bestemming 'Water' echter een totale oppervlakte van 932 m².

Berekening benodigde kwaliteitsverbetering PSV			
	Oppervlak (m2)	Waarde (per m²)	Waarde
Bestaande situatie			
Agrarisch met bouwblok	8.486	€ 30,-	€ 254.580,00
Agrarisch zonder bouwblok	9.353	€ 6,50	€ 60.794,50
<i>Totaal</i>	<i>17.839</i>		<i>€ 315.374,50</i>
Nieuwe situatie			
Sport	14.382	€ 40,-	€ 575.280,00
Agrarisch zonder bouwblok	2.525	€ 6,50	€ 16.412,50
Water	932	€ 3,50	€ 3.262,00
<i>Totaal</i>	<i>17.839</i>		<i>€ 594.954,50</i>
Saldo waardevermeerdering			€ 279.580,00
Investing Kwaliteitsverbetering 20%			€ 55.916,00

Conclusie

Bovenstaand is de investering voor de kwaliteitsverbetering van het landschap met betrekking tot de realisatie van de nieuwe atletiekaccommodatie aan De Nieuwe Roef in Sleeuwijk en de verplaatsing van de paardensportvereniging naar het perceel De Roef 5 verantwoord. Hiervoor zal het aangegeven investeringsbedrag in het gemeentelijk groenfonds / landschapsfonds worden gestort. Met deze bijdrage zullen elders in de gemeente Altena investeringen in het landschap gedaan worden.

