

 Notitie: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Reek, 01 november 2023

Kenmerk: 00741.045 / AvH

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar beleid dat met een dergelijke ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een bestemmingsplan met een ontwikkeling 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.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de voormalige gemeente Landerd is 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd' (besluit 18-04-2013) van toepassing. Hierin is de ontwikkeling, uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Horeca', aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat men een aanzienlijke ruimtelijke impact verwacht voor dit initiatief.

Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). De voormalige gemeente Landerd wijkt hiervan af. Ook deze ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (Ikm's). Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar gelegenheid toe biedt, minimaal twee mkm's (maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen) worden getroffen (zie paragraaf 2.2,b notie 'Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd'). Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m² van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

Landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

De locatie wordt extra landschappelijk ingepast door onder andere de toevoeging van extra bomen, struwelen, hagen en het vergroten van de wadi/amfibieënpool. Het landschappelijk inpassingsplan is voorafgaand aan de herziening van het bestemmingsplan beoordeeld en akkoord bevonden door de kwaliteitscommissie van de voormalige gemeente Landerd. Het landschappelijk inpassingsplan is als separate bijlage toegevoegd aan de toelichting van het voorliggend bestemmingsplan. Bij dit plan zijn landschapselementen toegepast behorende bij het gebied zodat deze het landschap ter plaatse versterken.

Aanvullende landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

Het is wenselijk om de locatie te voorzien van extra beplanting. Met de uitvoering van de landschappelijke inpassing is er sprake van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast biedt het

plangebied geen mogelijkheden tot invulling van extra kwaliteitsverbetering. Daarom is gekozen om de extra kwaliteitsverbeterende maatregelen te voldoen middels een meidoornhaag van 187 meter lang en 3 meter breed (561 m²) op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Zeeland, sectie K, perceelnummer 1480. Dit wordt vastgelegd in de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. Ook wordt de bestaande struweelhaag met een lengte van ongeveer 575 meter en een breedte van 2 meter (1.150 m²) vastgelegd in de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Deze struweelhaag is gelegen nabij de Langenboomseweg en is gedeeltelijk gerealiseerd ter plaatse de kadastrale percelen 1286, 1287, 1290, 1291 en 1294.

Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen:

- Extra arbeidsplaatsen voor inwoners met een afstand tot de arbeidsmarkt. Deze arbeidsplaatsen worden in overleg met de gemeente ingevuld;
- Beschikbaar stellen van de keukenruimte van het restaurant voor een aantal kookworkshops voor inwoners met een bijstandsuitkering.

Berekening kwaliteitsverbetering

Op verzoek van de provincie Noord-Brabant is een financiële berekening gemaakt van de (aanvullende) landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Om te beoordelen of kwaliteitsverbetering van het landschap in verhouding staat tot de geplande ruimtelijke ontwikkeling wordt de omvang van de prestatie berekend. Daarnaast wordt ook een waarde toegekend aan de investering die in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gedaan. Hierna is de financiële berekening weergegeven.

Tabel 1: waardevermeerdering gronden

Huidige situatie	Oppervlak m ²	Waarde/m ²	Totaal
Intensieve recreatie / horeca stedelijk karakter (bebouwd)	2341 €	125,00 €	292.625
Intensieve recreatie / horeca stedelijk karakter (onbebouwd)	9605 €	40,00 €	384.200
Agrarisch	11967 €	7,00 €	83.769
Agrarisch (Amfibieënpool)	862 €	-	-
Totaal	23913	€	760.594
Beoogde situatie			
Intensieve recreatie / horeca stedelijk karakter (bebouwd)	2341 €	125,00 €	292.625
Intensieve recreatie / horeca stedelijk karakter (onbebouwd)	16626 €	40,00 €	665.040
Groen	4946 €	1,00 €	4.946
Groen (Amfibieënpool)	862 €	-	-
Totaal	23913	€	962.611
Waardevermeerdering			€ 202.017,00
Bijdrage LIR	20%		€ 40.403,40

Tabel 2: kwaliteitsverbetering landschap

	Aantal	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaalprijs
Reekseweg 7:				
nr.1				
Aanplant walnootbomen	3	stuk €	78,47 €	235,41
Beheerskosten walnootbomen (3x in 6 jr.)	3	stuk €	31,86 €	95,58
Aanplant perenbomen	10	stuk €	78,47 €	784,70
Beheerskosten perenbomen in totaal (12 x in 6 jr.)	1	stuk €	807,72 €	807,72
Aanplant knip- en scheerheg (169 m, 5 stuks per m)	845	stuk €	2,00 €	1.690,00
Beheerskosten knip- en scheerheg (12x in 6 jaar)	169	m ¹ €	41,46 €	7.006,74
Aanplant struweelhaag (op aarden wal) (58 x 6,5 m, 1,5 driehoeksverband)	170	stuk €	2,58 €	438,60
Beheerskosten struweelhaag (cyclisch beheer 5-7 jaar)	377	m ² €	7,87 €	2.966,99
nr. 2				
Aanplant platanen en taxus baccata zuil	18	stuk €	78,47 €	1.412,46
Beheerskosten bomen (3x in 6 jr.)	18	stuk €	31,86 €	573,48
nr. 3				
Aanplant struweelvormers (rondom vijver)	75	stuk €	2,00 €	150,00
Beheerskosten struweelhaag (cyclisch beheer 5-7 jaar)	175	m ¹ €	7,87 €	1.377,25
Aanplant wilgen en winterlindes	6	stuk €	78,47 €	470,82
Beheerskosten bomen (3x in 6 jr.)	6	stuk €	31,86 €	191,16
Aanplant perenbomen en kersenboom	10	stuk €	78,47 €	784,70
Beheerskosten perenbomen en kersenboom in totaal (12 x in 6 jr.)	1	stuk €	807,72 €	807,72
Aanplant knip- en scheerheg (146 m, 5 stuks per m)	730	stuk €	2,00 €	1.460,00
Beheerskosten knip- en scheerheg (12x in 6 jr.)	169	m ¹ €	41,52 €	7.016,88
Aanplant struweelhaag (op aarden wal) (64 x 6,5 m, 1,5 driehoeksverband)	187	stuk €	2,58 €	482,46
Beheerskosten struweelhaag (cyclisch beheer 5-7 jaar)	416	m ² €	7,87 €	3.273,92
Peelweg				
Aanplant struweelhaag (187m x 3m, 1,5 driehoeksverband)	252	stuk €	2,00 €	504,00
Beheerskosten struweelhaag (cyclisch beheer 5-7 jaar)	561	m ² €	7,87 €	4.415,07
Totale kosten aanplant en beheer				€ 36.945,66
Plankosten 10% van de aanplantkosten				€ 841,32
Totaal investering landschap				€ 37.786,98
Waarde extra kwaliteitsverbetering van het landschap (20%)				€ -2.616,43

Waardeverandering gronden

In de beoogde situatie wordt ter plaatse van de locatie Reekseweg 7 het bestemmingsvlak 'Horeca' vergroot 11.946 m² naar 18.967 m². Het vigerend bouwvlak van 2.341 m² wordt hierbij niet gewijzigd en blijft in oppervlak gelijk aan de vigerende situatie.

De overige gronden binnen de locatie Reekseweg 7 krijgen de bestemming 'Groen'. Hierin is de oppervlakte van de amfibieënpool (862 m²) niet meegenomen in de waardeverandering van de gronden. Dit omdat deze amfibieënpool noodzakelijk is ten behoeve van de opvang van hemelwater afkomstig van daken en verharding.

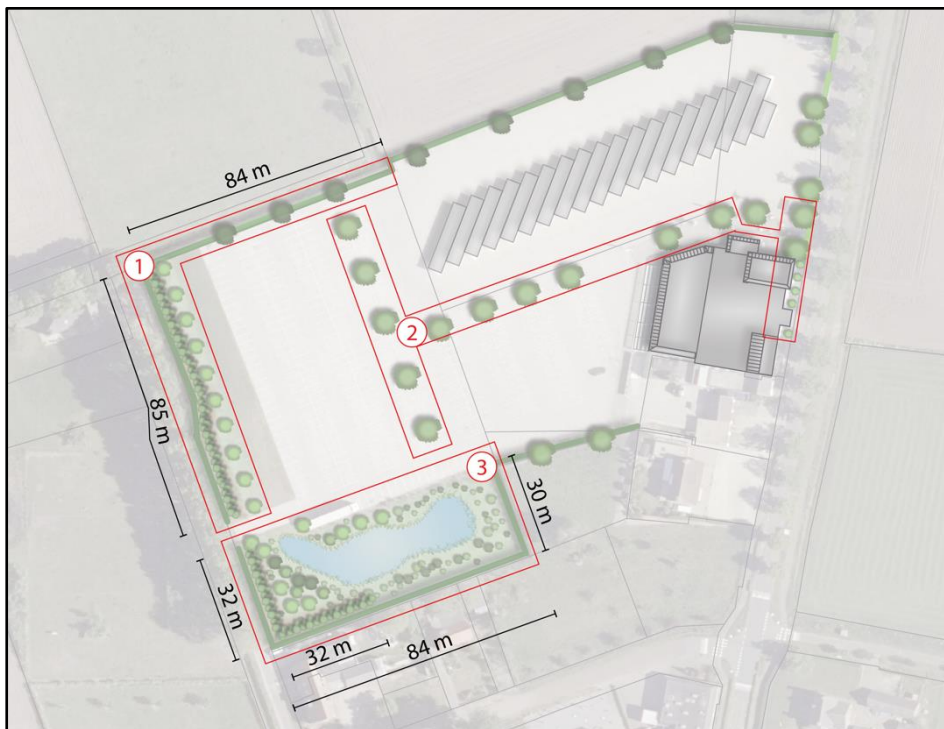
Een gedeelte van de percelen in de nabijheid van de Peelweg en Langenboomseweg worden voorzien van een struweelhaag. Hierbij wijzigt de agrarische bestemming naar de bestemming 'Groen'. De struweelhaag nabij de Peelweg heeft een oppervlakte van 561 m². De struweelhaag nabij de Langenboomseweg heeft een oppervlakte van 1.150 m².

De totale waardevermeerdering bedraagt € 202.017,00. Conform het RRO moet 20% geïnvesteerd worden in het landschap. De totale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap komt daarmee op € 40.403,40.

Investerings kwaliteitsverbetering van het landschap

Op het investeringsbedrag mogen in beginsel verschillende posten in rekening gebracht worden. Zoals onder andere aanplantkosten en beheerskosten.

Binnen het bestemmingsplan Reekseweg 7 van 25 juni 2016 is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen en een extra kwaliteitsverbetering. De aanplant en beheerskosten van deze landschappelijke inpassing zijn niet meegenomen in voorliggende investeringen kwaliteitsverbetering van het landschap. Enkel en alleen de nieuwe investeringen ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap, ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen, zijn mee genomen als investering. Op navolgende afbeelding zijn de investeringen die meegenomen als kwaliteitsverbetering, ter plaatse van de locatie Reekseweg 7, genummerd. Deze nummering komt overeen met de nummers zoals opgenomen in de berekening van de kwaliteitsverbetering (tabel 2).



Afbeelding 1: weergave investeringen kwaliteitsverbetering van het landschap Reekseweg 7

Zoals reeds is toegelicht vindt er een extra investering ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap plaats in de nabijheid van de Peelweg. Op perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Zeeland, sectie K, perceelnummer 1.480 wordt een struweelhaag van Meidoorn gerealiseerd. Deze haag is 187 meter lang en 3 meter breed. De fysieke tegenprestatie komt daarmee op een bedrag van € 37.786,98. De kosten voor aanleg en beheer, zoals opgenomen in tabel 2, zijn conform de STILA-normen van de Provincie Noord-Brabant.

Nog te investeren

Het totaal bedrag aan investeringen bedraagt € 37.786,98. Dit is minder dan het vereiste bedrag van € 40.403,40. Het nog te investeren bedrag bedraagt € 2.616,43. De locatie Reekseweg 7 is middels het voorliggend landschappelijk inpassingsplan ingepast. Er zijn geen andere gronden ter beschikking, naast de gronden die al ingebracht worden, om fysiek te investeren in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarom is gekozen om het resterende bedrag te storen in het Fons kwaliteitsverbetering Buitengebied van de gemeente Maashorst. Dit bedrag zal door de gemeente Maashorst geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het buitengebied binnen gemeente Maashorst. Er wordt derhalve voldaan aan de regels, zoals gesteld in beleid van de voormalige gemeente Landerd en de provincie Noord-Brabant.