
Aan : Mw. A. Kruijzen-Ploum, gemeente Nuenen

Betreft: : Bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap BP Gerwen ZO

Opgesteld door : G. Schol

1. Inleiding

De gemeente Nuenen is voornemens een nieuwe woonwijk te realiseren aan de Zuid Oostzijde van de kern Gerwen. Het gehele plan bestaat uit 75 te realiseren woningen.

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling kan echter wel mogelijk gemaakt worden door middel van een bestemmingsplanherziening (hierna te noemen 'bestemmingsplan Gerwen ZO').

Het provinciale beleid verplicht stedelijke plannen in het buitengebied te voldoen aan de artikel 3.2 van de verordening ruimte. Conform dit beleid dient een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de ruimtelijke kwaliteit, zoals opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte.

In onderhavige notitie is aangegeven wat, voor het bestemmingsplan Gerwen ZO, de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap zou moeten zijn.

2. Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 01-01-2017) (hierna te noemen 'Verordening Ruimte') staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

2.1. Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2. van de Verordening Ruimte is aangegeven dat:

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.
 3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.
 4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
 5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.
 6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

2.2. Stedelijk gebied

Zoals in artikel 3.2 van de Verordening Ruimte is aangegeven gelden de genoemde verplichtingen niet voor bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan Gerwen ZO is voor een klein deel gelegen in 'bestaand stedelijk gebied' maar voor het grootste deel gelegen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Op onderstaande kaartfragment uit de Verordening Ruimte is aangegeven waar de begrenzingen van 'bestaand stedelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke begrenzing' ligt.



- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
- Aanduiding - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied

Voor dit plandeel in 'bestaand stedelijk gebied' geldt, op grond van de Verordening Ruimte, geen verplichting tot het leveren van een (extra) bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied. Dit gedeelte blijft in onderhavige notitie verder buiten beschouwing.

Voor het grootste gedeelte van het plan gelegen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', geldt wel de verplichting tot het leveren van een (extra) bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied.

3. Vereiste bijdrage

3.1. Algemeen

Blijkens mededeling van de gemeente is er geen specifiek gemeentelijk uitvoeringsbeleid t.a.v. de landschapsinvesteringsregeling. De provincie heeft in 2011 een handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld, waarin verschillende methodieken zijn uitgewerkt. Voor de vereiste bijdrage die het bestemmingsplan Gerwen ZO moet leveren wordt daarom aansluiting gezocht bij de provinciale handreiking.

3.2. Berekening bijdrage

Op grond van de provinciale handreiking dient de basisinspanning bij stedelijke uitbreiding 1% van de uitgifteprijs te zijn.

De oppervlakte uitgeefbaar (buiten bestaand stedelijk gebied) bedraagt 16.564 m².

In het plangebied komen 3 woningtype voor. Op grond van de uitgifteprijsen per woningtype is de bijdrage als volgt:

Woningtype	Uitgifteprijs/ m ²	Basisinspanning (1%)	Uitgeefbare oppervlakte	Totale bruto basisinspanning
Sociale woningen	€ 275,00	€ 2,75 / m ²	(17%) 2.822 m ²	€ 7.760,50
Betaalbare woningen	€ 325,00	€ 3,25 / m ²	(30%) 5.173 m ²	€ 16.812,25
Dure woningen	€ 375,00	€ 3,75 / m ²	(53%) 8.569 m ²	€ 32.133,75
Totale bruto bijdrage			16.564 m ²	€ 56.706,50

In het bestemmingsplan Gerwen ZO wordt reeds op een aantal gebieden voorzien in landschapsverbetering.

Direct ten westen van de woonwijk wordt een strook aangewend waarin landschapsverbetering plaatsvindt. Door deze strook wordt de nieuwe woonwijk landschappelijk ingepast.

In het plangebied is een veehouderijbedrijf (plaatselijk bekend als Ter Warden 30 te Gerwen) gesaneerd. Hiervoor is 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. In een eerste reactie is door de provincie aangegeven dat deze kosten niet in mindering mogen worden gebracht omdat de sloop reeds heeft plaats gevonden.

Rekening houdende met de bijdragen uit het plan is de netto bijdrage te stellen als volgt:

Bruto bijdrage € 56.706,50

Af: landschappelijke inpassing P.M.

Totale bijdrage uit het plan € 56.706,50 + 1x P.M.

**Resteert een bijdrage van (netto) € 56.706,50
- 1x P.M.**

4. Conclusie

Om te voldoen aan artikel 3.2 van de verordening ruimte, dient voor het bestemmingsplan Gerwen ZO een bruto bijdrage van € 56.706,50 aan kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gedaan.

De kosten van de landschappelijke inpassing zijn thans nog niet bekend. Duidelijk is wel dat deze het bedrag van € 56.706,50 zullen overstijgen waardoor de resterende bijdrage op 0 uitkomt. Indien gewenst kunnen wij de kosten van de landschappelijke inpassing nader specificeren indien de definitieve keuze van inrichting en plantmateriaal etc. is gemaakt.

Bijdrage na aftrek van binnenplanse investeringen in landschapsverbetering: NIHIL.

Rosmalen, 26 februari 2018

G. Schol