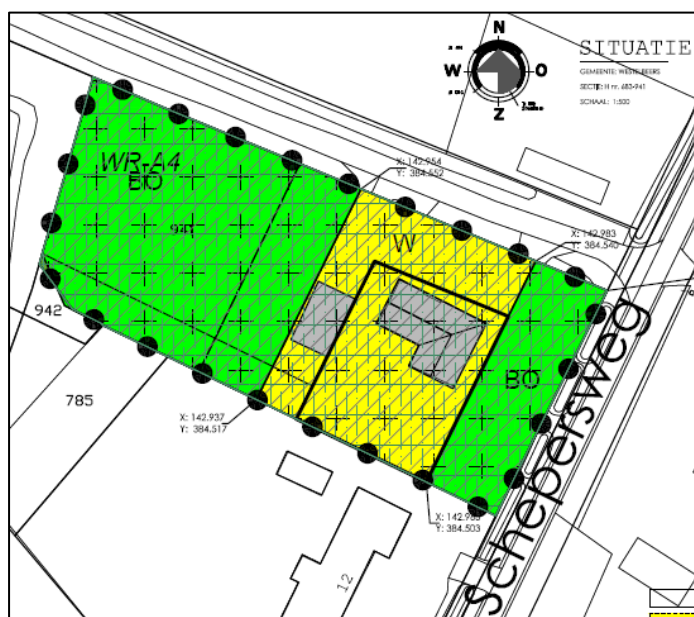


R & S advies, uw partner voor o.a.:

- Omgevingsvergunning Wabo - Waterwet
- Wet Natuurbescherming – PAS melding
- Bestemmingsplannen - planologische afwijking
- Locatieonderzoek
- (plan) MER-rapportages/Vormvrije-m.e.r.
- Beoordeling Fysieke leefomgeving (geurhinder -luchtkwaliteit -stikstof)
- Juridische Advies
- Bedrijfsplan - Marketing

Landschapsplan

Schepersweg 10 te Westelbeers



01-05-2020 NL.IMRO.0823.BPBGSCHEPERSW10



Langegracht 4b

5091 SJ Middelbeers

Telnr. 013 – 514 4175

Email: algemeen@rensadvies.com

Inhoudsopgave:

Inhoudsopgave:	2
Hoofdstuk 1 Algemeen	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Initiatief	4
Hoofdstuk 2 Landschapskwaliteitsinvestering	5
2.1 Landschapskwaliteitsverbetering (Lir)	5
2.2 Berekening landschapskwaliteitsverbetering (Lir)	6
2.3 Voorwaardelijke verplichting Lir	7
Hoofdstuk 3 Landschappelijke inpassing	5
3.1 Landschapsplan	8
3.2 Conclusie	10

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Aanleiding

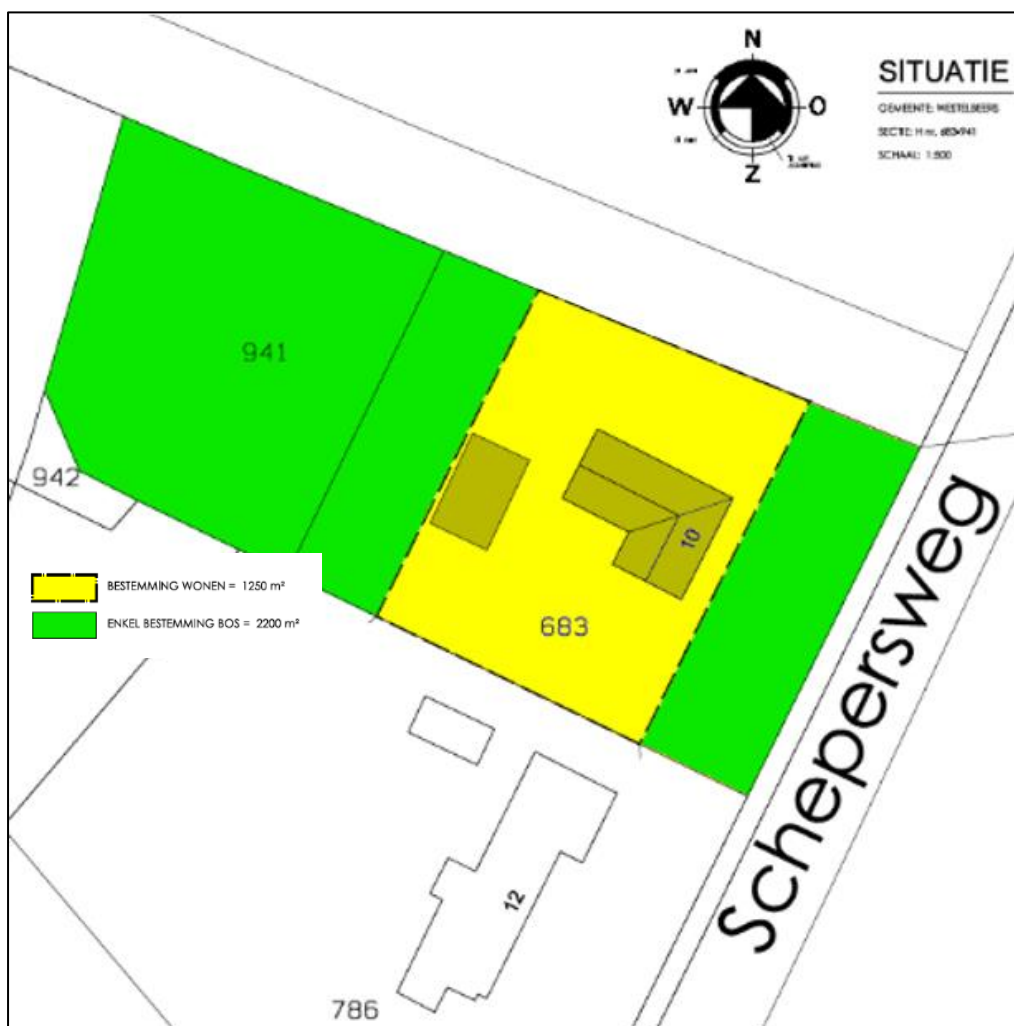
Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Schepersweg 10' ziet toe op een passende herbestemming van de bestemming 'Recreatie' naar 'Wonen'. De voormalige 2^e bedrijfswoning behorende bij camping-Rakelbos heeft ruim 15 jaar geen binding meer met de camping en is privaatrechtelijk afgesplitst.

In de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap (Nota kwaliteitsverbetering).

1.2 Initiatief

Het plan betreft een passende herbestemming van de voormalige 2^e bedrijfswoning behorende bij het Recreatie bedrijf naar Wonen.

Een tweetal percelen met een oppervlakte van 3.450 m² (plangebied) worden afgesplitst. Hiervan wordt 1250 m² bestemd als bouwvlak 'Wonen' en de overige 2.200 m² als Bos.



Figuur: Nieuwe bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'Wonen'

Hoofdstuk 2 Landschapskwaliteitsinvestering

2.1 Landschapskwaliteitsverbetering (Lir)

Bij nieuwe In de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Nota Kwaliteitsverbetering

Toetsingskader.

Het buitengebied in de provincie Noord-Brabant is in beweging. Het aantal agrarische bedrijven is de afgelopen jaren afgenomen en de verwachting is dat ook komende jaren dit aantal zal dalen. Dit betekent dat recreatie, toerisme en wonen nieuwe kansen krijgen in het buitengebied. Ook het behoud en versterken van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden blijft een aandachtspunt. Om de kwaliteit van het landschap te behouden of zelfs te verbeteren, heeft de provincie in de Verordening ruimte 2014 een artikel opgenomen die kwaliteitsverbetering van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied verplicht stelt. In samenspraak met de Kempengemeenten heeft de gemeente Oirschot regionale afspraken gemaakt met betrekking tot de invulling van kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze afspraken zijn neergelegd in de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen'.

In bepaalde gevallen staat de gewenste kwaliteitsverbetering niet in verhouding met het gewenste (bouw)plan. Op basis van de impact van een ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald welke mate kwaliteitsverbetering gepast is. Op basis van het vigerende provinciale beleid en de uitwerking hiervan op regionaal niveau is gekomen tot drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

1. ontwikkelingen met geen, een verwaarloosbare of zeer geringe ruimtelijke gevolgen. Bijvoorbeeld een beperkte extra oppervlak aan bijgebouwen;
2. ontwikkelingen met een beperkte impact: bijvoorbeeld met beperkte omvang of die direct en concreet invulling geven aan beleidswensen met een grote impact;
3. ontwikkelingen met een grote impact op de omgeving.

Beoordeling.

Toepassingsbereik.

In artikel 3.2. van de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. 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 de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het

buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2. van de Verordening ruimte Noord-Brabant (VR). Hierin zijn drie categorieën te onderscheiden:

- *Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.*
- *Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing*
- *Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)*

Op basis van de Verordening ruimte Noord-Brabant moet er bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht worden of op de locatie een extra inspanning moet worden gedaan voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In de navolgende berekening wordt aangegeven, wat de bijdrage van het bedrijf moet zijn ter verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

2.2 Berekening landschapskwaliteitsverbetering (Lir)

Berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering – Schepersweg 10, Westelbeers

Huidige waarden:

Omvang huidige perceel	3.450 m ²	
Waarde per m ² recreatie met bedrijfswoning x €65,-		
Totaal:		€ 223.600,-

Nieuwe waarden:

Omvang woonbestemming tot 1.000 m ²	1.000 m ²	
Waarde per m ² woonbestemming	x €270,-	€ 270.000,-
Omvang woonbestemming boven de 1.000 m ²	250 m ²	
Waarde per m ² woonbestemming	x € 60,-	€ 15.000,-
Omvang natuur/groen	2.200 m ²	
Waarde per m ² natuur/groen	x € 1,-	€ 2.200,-
Totaal:		€ 287.200,-
Totale waardestijging:		€ 63.600,-
Bijdrage ruimtelijke kwaliteit (basisinspanning van 20%)	€ 12.720,-	

Slotconclusie:

De “rode” ontwikkeling is omgerekend naar euro's. Daarvoor is eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning (enkelbestemming Wonen). Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging. Voor het plan is een landschapsplan opgesteld, welke als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Voor de realisatie van het plan is een investering van € 12.720,- gemoeid.

2.3 Voorwaardelijke verplichting Lir

Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteitsinvestering is middels een 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' in de planregels geborgen.

Invulling bijdrage ruimtelijke kwaliteit:

Berekende opgave €12.720,-

Uitwerking opgave

1. Aandeelhouder te investeren in de "Landcoöperatie Dal van de Kleine Beerze"
Door de aankoop van 4 aandelen à 2.500 euro €10.000,-

2. Versterking van de diversiteit in bestaand bosopstand
Conform Ambitiekaart Natuurnetwerk Brabant**
Versterking diversiteit houtopstanden in bestaand bos (landschapsplan) € 2.720,-

**

Het ambitie-beheertype is nader beschreven onder de categorie N16.03 Droog bos met productie. Droog bos met productie bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. De feitelijke situatie (afwisseling van bosopstanden) voldoet aan gestelde ambitie en wordt geborgen in een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Hoofdstuk 3 Landschappelijke inpassing

3.1 Landschapsplan

De locatie Schepersweg 10 is gelegen in het bosrijke omgeving met in hoofdzaak dennen en een laanbomen structuur met inlandse eik.



In de nieuwe enkelbestemming 'Bos' wordt het bosperceel in het kader van de LIR kwalitatief opgewaardeerd en versterkt op basis van een afwisseling van de bestaande dennen met inlandse (winter)eik, beuk, douglas, lariks of fijnspar hetgeen de biodiversiteit ten goede komt.

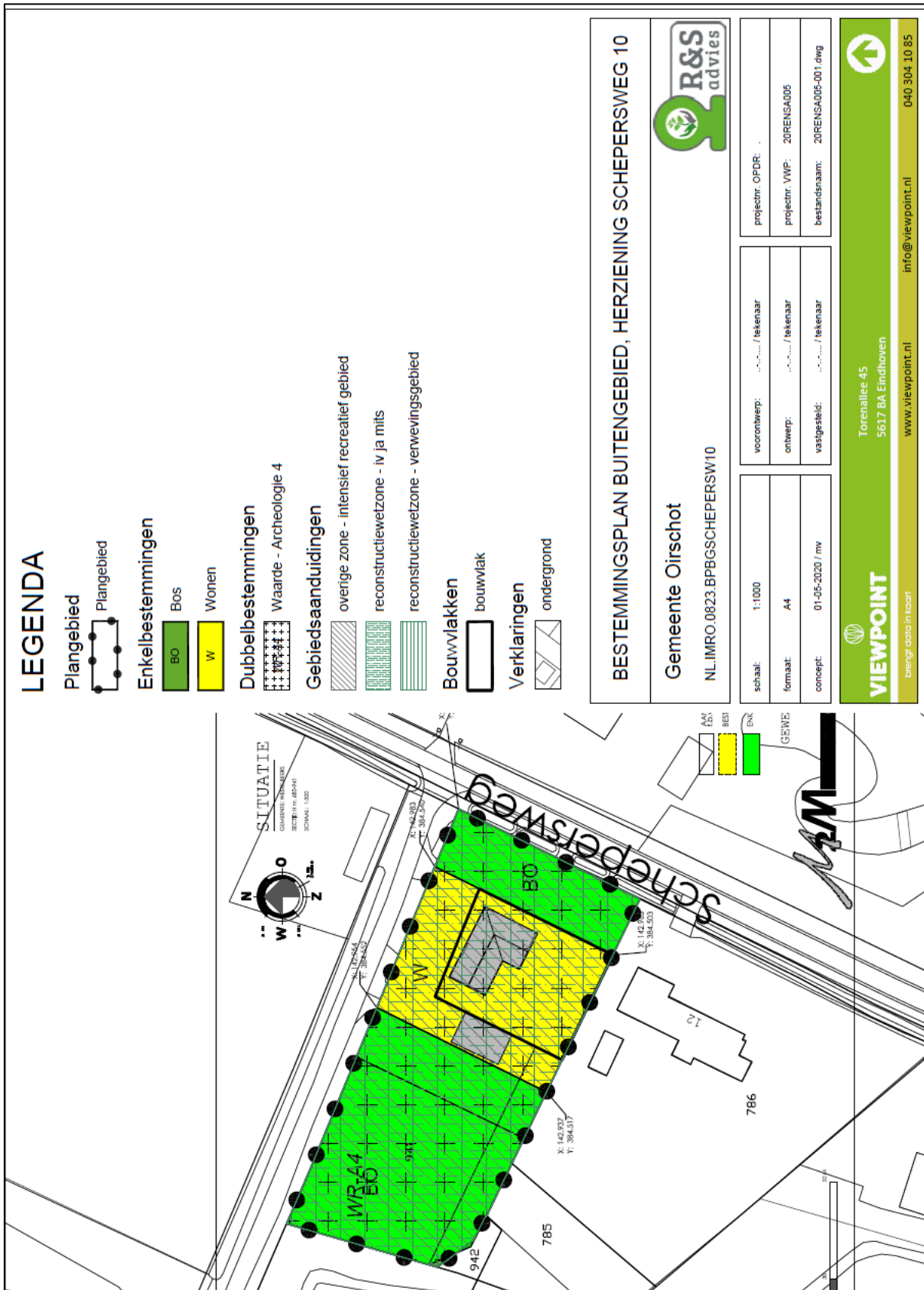
Versterking / Opwaardering van de diversiteit in bestaand bosopstand..... minimaal €2.720,-

Een vitaal bosopstand telt ca. 1.500 bomen per hectare. Op dit perceel van ca. 2.000 m² staan ca. 300 bomen (dennen). Het bosperceel wordt in het kader van de LIR kwalitatief opgewaardeerd en versterkt op basis van een afwisseling van de bestaande dennen met 10% inlandse (winter)eik, beuk, douglas, lariks.

Dit betekent dat verspreid in het bosperceel ca. 30 inlandse (winter)eik, beuk, douglas, lariks worden gepland. Op basis van Stika normen 2020 vertegenwoordigd dit een investering van 2.949,-.

Stika 2020

30 bomen		Totale investering
Aankoop+Aanplant	à €64,90	€ 1.947,00
Beheer+Onderhoud	à €3,34/boom/jr x 10 jaar	€ 1.002,00
Totaal		€ 2.949,00



LEGENDA

Plangebied
 Plangebied

Enkelbestemmingen
 BO
 W

Dubbelbestemmingen
 Waarde - Archeologie 4

Gebiedsaanduidingen
 overige zone - intensief recreatief gebied
 reconstructiewetzone - iv ja mi
 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Bouwvlakken
 bouwvlak

Verklaringen
 ondergrond

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, HERZIENING SCHEPERSWEG 10



Gemeente Oirschot
 NL.IMPRO.0823.BPBGSCHEPERSW10

schaal:	1:1000	voornwerp: / tekenaar	projectnr. OPDR:
formaat:	A4	ontwerp: / tekenaar	projectnr. VMP:	20RENSA005
concept:	01-05-2020 / mv	vastgesteld: / tekenaar	bestandsnaam:	20RENSA005-001.dwg

VIEWPOINT
 Torenallee 45
 5617 BA Eindhoven
 www.viewpoint.nl
 info@viewpoint.nl
 040 304 10 85

3.2 Conclusie

Het plangebied is gelegen in een bosrijke omgeving. De wijziging naar de bestemming Wonen wordt deels voorzien door de opwaardering van het bestaande dennen bos door het planten van 30 (ca. 10%) inlandse (winter)eik, beuk, douglas, lariks.

Daarnaast wordt geïnvesteerd in de aankoop van 4 aandelen à 2.500 euro van het project "Landcoöperatie Dal van de Kleine Beerze".

De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteitsinvestering is middels een 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing' in de planregels geborgen.