

Advies Vijcie ong.

Datum: 21 juni 2018
Nummer: 125 009
Betreft: landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing nieuw agrarisch bedrijf aan de Vijcie te Sleeuwijk

Inleiding

Onderhavig plan gaat in op de landschappelijke inpassing van een nieuw te vestigen / te hervestigen agrarisch bedrijf op een perceel (sectie R nummer 989) aan de Vijcie te Sleeuwijk.

Het ontwerp voor de landschappelijke inpassing is gebaseerd op de door initiatiefnemer aangeleverde kaart (Plan verplaatsing boerderij Koek, Menhart bouwkundig ontwerp & tekenbureau).

Deze vormde het uitgangspunt bij:

- het bepalen van de contour (en dus omvang) van het agrarisch bouwblok (circa 7.811 m²);
- de ruimtelijke opzet van de bebouwing, bestaande uit een bedrijfsgebouw (circa 1.000 m²) en een woonhuis.

Dit landschappelijk inpassingsplan maakt duidelijk op welke wijze en met welke landschappelijke middelen de ruimtelijke inpassing wordt gerealiseerd. Welke kwaliteiten (landschappelijk en ecologisch) aan het gebied worden toegevoegd en in welke omvang. Ook wordt ingegaan op de mogelijkheden het hemelwater van daken en verhardingen op eigen terrein te bergen.

Bestaande situatie

Het gebied waar de beoogde hervestiging plaatsvindt bestaat op dit moment uit open bouwlanden in een relatief grootschalig landschap.

Het beoogd perceel wordt aan de noordwestzijde begrensd door een periodiek droogvallende sloot met de status van B-watergang. Langs de weg Vijcie ligt in de zuidelijke berm eveneens een B-watergang die ter hoogte van perceel 989 is onderduikerd. In de noordelijke berm ligt een A-watergang.

Het bebouwingspatroon vertoont een sterk verspreid karakter. De bebouwing komt aan beide zijden van de Vijcie voor. Beplanting, zoals weg-, erf- en kavelgrensbeplanting, komt slechts sporadisch voor.

Kenmerkend voor de huidige ruimtelijke karakteristiek van het landschap, zijn de verspreid liggende bosblokken/ populierenpercelen en boomgaarden. Daarnaast worden enkele wegen begeleid door enkelzijdige populierenrijen.



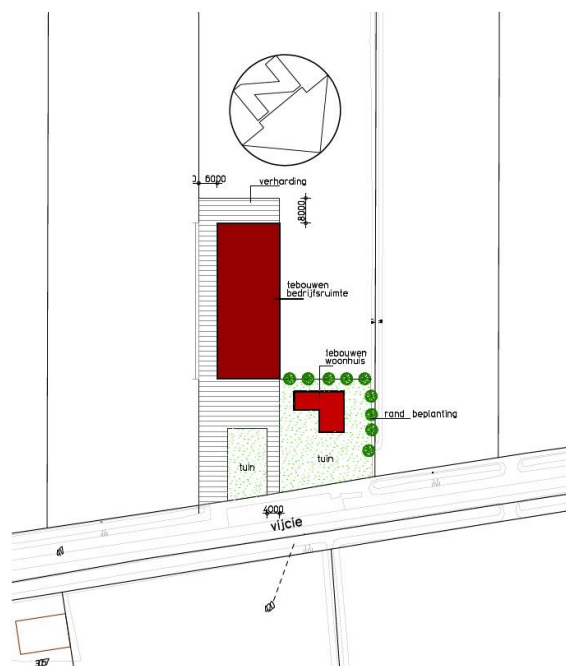
beoogde locatie

Initiatiefplan

Onderstaande afbeelding geeft de beoogde opzet weer van het agrarisch bouwblok met een woonhuis en een bedrijfsgebouw.

De verschoven positie van het bedrijfsgebouw ten opzichte van het woonhuis houdt verband met de noodzaak om met grote voertuigen (lengte 18 m) de loods in te kunnen rijden. Dit vergt voldoende manoeuvreerruimte en de mogelijkheid om de loods aan de voorzijde in te kunnen rijden.

De oppervlakte van de loods bedraagt circa 1.000 m², en van het woonhuis 155 m². Verder wordt gerekend op een noodzakelijke terreinverharding van circa 1.325 m².



Voorgestelde layout bouwblok (bron: Menhart bouwkundig ontwerp&tekenbureau)

Ruimtelijke inpassing

Het bouwblok wordt ingekaderd door een zware erfbeplanting die zich als markante bosschage in het landschap zal manifesteren. Vergelijkbaar met de populierenopstanden die ook elders in dit landschap voorkomen.

Langs de zuidoostelijke erfgrens en de achterlijn van het bouwblok wordt gekozen voor een volledig gesloten beplanting, bestaande uit een dubbele rij bomen met onderbeplanting. Aan de noordwestelijke erfgrens (langs de bestaande te verbrede sloot) wordt een enkele rij hoogopgaande populieren geplant zonder onderbeplanting, waardoor aan de zijde van het woonhuis enige transparantie ontstaat.

De bestaande watergang aan de straatzijde, behoudt zijn huidige vorm. Aan de voorzijde, aan de naar de weg gekeerde erfgrens, wordt de singel met dubbele boomaanplant doorgezet, althans voor zover gelegen voor het bedrijfsgebouw. Door de beplanting plaatselijk te onderbreken ontstaat een duidelijke inrit met het karakter van een groene poort.

Door de voorerfgrens ter hoogte van het woonhuis uitsluitend te markeren met een blokhaag (maximale hoogte 1,0 m) zal de woning zich sterker naar de omgeving presenteren dan het grootschaliger bedrijfsgebouw. De haag wordt ook langs de zijdelingse perceelsgrens aan de noordwestzijde aangeplant.

Elementen

Houtsingels

De houtsingel langs de sloot aan de noordwestzijde wordt ingeplant met Canadese populier (*Populus canadensis*). Onderbeplanting blijft hier achterwege, maar spontane vestiging van kruiden en bijvoorbeeld meidoorn, vlier, ed. wordt geaccepteerd.

De houtsingels langs de zuidoostelijke en de voor- en achtererfgrens worden opgebouwd uit een gemengde beplanting, bestaande uit een dubbele rij bomen (Zomereik en Zwarte els) met een gevarieerde onderbeplanting van inheemse en streekeigen soorten. Het beheer is cyclisch en is gericht op periodieke verjonging van het groenbestand. De dubbele rij bomen wordt geselecteerd uit het als bosplantsoen aangeplante sortiment. Goede boomvormers worden daarbij als overstaanders duurzaam gehandhaafd. Het gemengde bosplantsoen bestaat uit het volgende sortiment:

| | |
|--|------|
| Boomlaag | |
| Zomereik (<i>Quercus robur</i>) | 30 % |
| Zwarte els (<i>Alnus glutinosa</i>) | 10 % |
| Struiklaag | |
| Eenstijlige meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | 30 % |
| Sleedoorn (<i>Prunus spinosa</i>) | 10 % |
| Gele kornoelje (<i>Cornus mas</i>) | 15 % |
| Wilde kardinaalsmuts (<i>Euonymus europaeus</i>) | 3 % |
| Eglantier (<i>Rosa rubiginosa</i>) | 2 % |

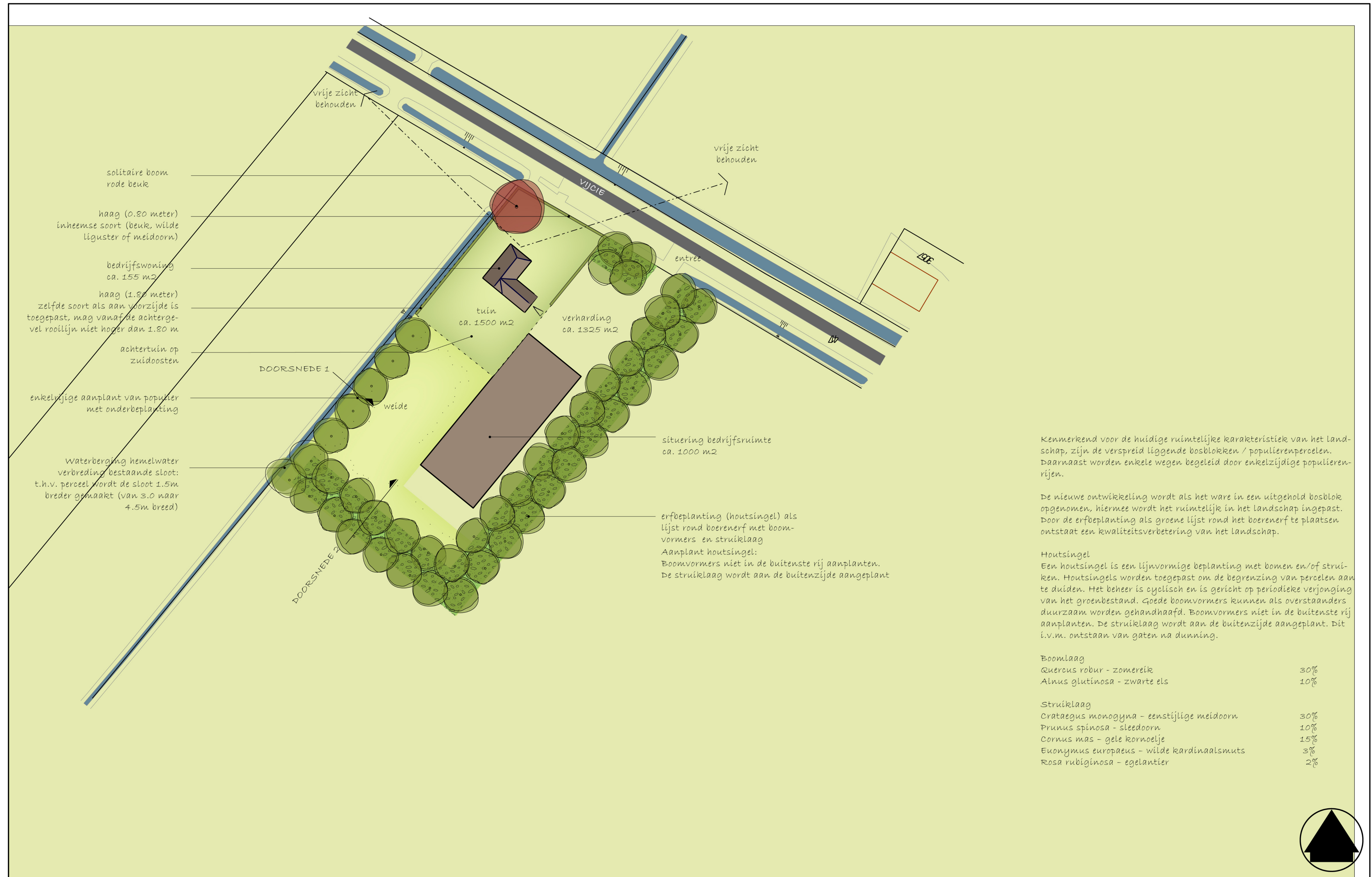
Tenslotte

Met dit inpassingsplan wordt de nieuwe boerderij ruimtelijk optimaal ingepast met landschappelijke middelen, die een streekeigen karakter dragen. Het erf zal zich in het landschap presenteren als een van de weinige ruimtelijke massa's in de grootschaligheid van dit landschap. Hiertoe wordt 1.850 m² aan houtsingels toegevoegd.

Voor een goede landschappelijke inpassing is een smalle terreinstrook (10 m) aan het agrarisch bouwblok toegevoegd dat deel uitmaakt van het (aan de zuidoostzijde) naastgelegen perceel 987. Dit ten behoeve van de aanleg van een voldoende brede plantstrook. Perceel 987 is, evenals perceel 989 in eigendom bij initiatiefnemer.

Bijlage

Berekening investering kwaliteitsverbetering van het landschap



Kenmerkend voor de huidige ruimtelijke karakteristiek van het landschap, zijn de verspreid liggende bosblokken / populierenperceelen. Daarnaast worden enkele wegen begeleid door enkelzijdige populierenrijen.

De nieuwe ontwikkeling wordt als het ware in een uitgehoud bosblok opgenomen, hiermee wordt het ruimtelijk in het landschap ingepast. Door de erfbeplanting als groene lijst rond het boerenerv te plaatsen ontstaat een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Houtsingel
Een houtsingel is een lijnvormige beplanting met bomen en/of struiken. Houtsingels worden toegepast om de begrenzing van percelen aan te duiden. Het beheer is cyclisch en is gericht op periodieke verjonging van het groenbestand. Goede boomvormers kunnen als overstaanders duurzaam worden gehandhaafd. Boomvormers niet in de buitenste rij aanplanten. De struiklaag wordt aan de buitenzijde aangeplant. Dit i.v.m. ontstaan van gaten na dunning.

Boomlaag
Quercus robur - zomereik 30%
Alnus glutinosa - zwarte els 10%

Struiklaag
Crataegus monogyna - eenstijlige meidoorn 30%
Prunus spinosa - sleedoorn 10%
Cornus mas - gele kornoelje 15%
Euonymus europaeus - wilde kardinaalsmuts 3%
Rosa rubiginosa - egelantier 2%

Hervestiging agrarisch bouwblok Vijcie te Sleeuwijk

landschappelijke inpassing

125-009

20 juni 2018



B-watergang

4.50

2.50

DOORSNEDE 1



10.00

18.00

DOORSNEDE 2

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap, Kerkeinde 83/ De Vijcie ong., Sleeuwijk, gemeente Werkendam

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Kerkeinde 83 en Vijcie ong.' maakt de verplaatsing mogelijk van het agrarische bedrijf aan Kerkeinde 83 naar De Vijcie ong. Op de huidige bedrijfslocatie worden een drietal Ruimte-voor-ruimte woningen opgericht.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen en heeft dit doorvertaald in de Verordening ruimte. Ruimtelijke kwaliteit is in de Verordening gedefinieerd als: de kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ter bevordering van deze kwaliteit is in de Verordening een tweetal specifieke artikelen opgenomen, zijnde; artikel 3.1 'zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en artikel 3.2. 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Op basis van de *zorgplicht* dient ieder plan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, vergezeld te gaan van een verantwoording op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In het plan dient voorts verantwoord te worden, op welke wijze de vereiste *kwaliteitsverbetering* wordt verzekerd. Voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied te worden gekoppeld aan een concrete tegenprestatie, gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap.

De te verrichten tegenprestatie (minimale basisinspanning) kan worden berekend. Hiervoor kan worden aangesloten bij de provinciale Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap ('provinciale Handreiking') en het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering landschap in de Regio West-Brabant ('Afsprakenkader'), dat op 18 december 2014 is vastgesteld.

Voor realisering van Ruimte-voor-ruimte woningen is evenwel geen kwaliteitsverbetering noodzakelijk, doordat de Ruimte-voor-ruimte regeling zelf al bijdraagt aan een investering in het landschap.

Daarnaast valt volgens het Afsprakenkader de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een bestemming Wonen onder een ontwikkeling in categorie 1, mits het bestemmingsvlak niet groter is dan 1.500 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert. Onderhavige omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning voldoet hieraan.

De kwaliteitsberekening heeft derhalve alleen betrekking op de verplaatsing van het agrarisch bouwvlak, die als een ontwikkeling in categorie 3 wordt beschouwd, waarvoor is vereist dat wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het betreft ontwikkelingen die niet vallen onder categorie 1 (ontwikkelingen met nauwelijks of geen landschappelijke invloed, waarbij geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist) of categorie 2 (ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, waarvoor voldoende is dat in een goede landschappelijke inpassing wordt voorzien). Volgens de regionale notitie dient voor de berekening van kwaliteitsverbetering voor ontwikkelingen die vallen in categorie 3 te worden uitgegaan van de in de provinciale handreiking beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de bestemmingswinst.

Hieronder zal op basis van de in de provinciale Handreiking en het regionale Afsprakenkader weergegeven systematiek worden nagegaan in hoeverre met het plan aan de vereiste kwaliteitsverbetering wordt voldaan. Hiertoe wordt de te leveren basisinspanning berekend, en worden de diverse bedragen berekend die hier als investering tegenover staan.

Minimale basisinspanning

Ten behoeve van de verplaatsing van het agrarische bedrijf aan Kerkeinde 83 naar De Vijcie ong. dient de volgende minimale basisinspanning te worden geleverd:

Nieuw (verplaatst) agrarisch bouwvlak aan De Vijcie ong.

Op de gronden aan de Vijcie ong. wordt agrarische cultuurgrond gewijzigd naar agrarische grond met bebouwingmogelijkheden (agrarisch bouwvlak).

Conform voorbeeld 2 uit bijlage 2 van de provinciale Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap kan voor de berekening van de waardevermeerdering van grond bij wijziging van agrarische cultuurgrond naar agrarisch bebouwd worden uitgegaan van een bedrag van € 20,- per m². De te leveren basisinspanning bedraagt conform de provinciale handreiking 20% van de waardevermeerdering van de grond.

De grootte van het nieuwe bouwvlak bedraagt 7.811 m². De waardevermeerdering van de grond bedraagt derhalve 7.811 m² x € 20,- = € 156.220,-.

De te leveren basisinspanning bedraagt 20% van € 156.220,- = **€ 31.244,-**.

Landschappelijke inpassing

Voor het nieuwe agrarische bouwvlak dient conform de regionale Notitie minimaal 10% van de oppervlakte te worden gebruikt voor landschappelijke inpassing. De eis voor het bouwvlak aan landschappelijke inpassing bedraagt derhalve 781 m².

Het landschappelijk inpassingsplan voorziet in een landschappelijke inpassing van 1.850 m². Daarmee wordt derhalve ruimschoots aan de eis voor landschappelijke inpassing voldaan.

Investing kwaliteitsverbetering landschap

Ten behoeve van de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer de volgende investeringen in kwaliteitsverbetering gedaan:

1. Sloop bestaande opstallen (uitgezonderd bedrijfswoning), Kerkeinde 83

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt volgens het Afsprakenkader een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijk gebied. Volgens de provinciale Handreiking kan voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) worden gerekend met €25,- per m².

De ontwikkeling voorziet in de volgende investering als gevolg van sloop:

| Bebouwing | Te slopen oppervlakte | Investering per m ² | Investering kwaliteitsverbetering |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Slopen voormalige bedrijfsbebouwing | 687 m ² | € 25,- | € 17.175,- |
| Verwijderen asbest dak loods | 504 m ² | € 25,- | € 12.600,- |
| Totaal | | | € 29.775,- |

2. Landschappelijke inpassing

De Vijcie ong.

Ten behoeve van de ontwikkeling zal het nieuwe agrarische bouwvlak aan de Vijcie ong. landschappelijk worden ingepast conform een landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast zal de locatie aan de Kerkeinde 83 ter plaatse van de nieuwe woningen aan de Vijcie worden voorzien van een afschermdende groene haag.

Voor de berekening van de investering in kwaliteitsverbetering die met de landschappelijke inpassing wordt gedaan, wordt aangesloten bij de bedragen die zijn genoemd in bijlage F (Vergoedingssystematiek en –grondslagen) bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader

Noord-Brabant (tarieven 2010). Hierin is voor verschillende landschapspakketten een gestandaardiseerde vergoedingssystematiek opgenomen met normbedragen voor inrichting, vaste vergoedingen voor de inbreng van grond en vaste bedragen voor beheer. Deze systematiek kan worden toegepast om de waarde van de investering van een landschappelijke inpassing uit te drukken. Voor de landschappelijke inpassing kunnen de volgende investeringsbedragen worden gerekend:

| | Oppervlakte | Eenheden | Prijs per eenheid | Investering |
|--|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|
| Aanleg | | | | |
| Aanleg bosplantsoen (bossingel) | 1.850 m ² | 1200 stuks | € 1,37/ stuk (excl. BTW) | € 1.644,- |
| Beheer | | | | |
| Bossingel (L1B) | 1.850 m ² | 1.850 m ² | € 7,19/ are/ jr | € 133,02 |
| Inbreng grond | | | | |
| Grondwaardedaling (Revitaliseringsgebieden Klei) | 1.850 m ² | 1.850 m ² | € 59.077 / ha | € 10.929,- |
| Overige kosten | | | | |
| Grondonderzoek | | | | € 4.750,- |
| | | | | |
| Totaal | | | | € 17.456,- |

3. Totale investering kwaliteitsverbetering

De totale investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt:

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Sloop | € 29.775,- |
| Landschappelijke inpassing | € 17.456,- |
| Totaal | € 47.231,- |

Conclusie

De minimale basisinspanning voor de ontwikkeling bedraagt € 31.244,-. Met een investering van € 47.231,- wordt aan de vereiste kwaliteitsverbetering voldaan.

Pouderoyen Compagnons, juni 2018