

[Redacted]

Behandelaar: [Redacted]

Geachte heer, mevrouw,

In het kader van de voorgenomen (woningbouw)ontwikkeling aan [Redacted] te Oud Gastel is momenteel een herziening van het planologisch regime in voorbereiding ter realisatie van een tweetal vrijstaande woningen op een kavel van ca. 1.000 m² per woning. In het kader van deze bestemmingsplanherziening dient men conform artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te kijken naar ruimtelijke kwaliteit.

De Interim omgevingsverordening bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling bij moet dragen 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. Artikel 3.9 Interim omgevingsverordening bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de geplande functiewijziging van de bestemming aan Oudendijk 66 dient daarom een onderbouwing plaats te vinden van de kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie tot de wijziging van het planologisch regime.

Op grond van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waarde van de grond na de planologische wijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid.

In de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' d.d. 18 december 2014 zijn de regionale afspraken voor de benodigde kwaliteitsverbetering voor het landschap vastgelegd. In de notitie met de bijbehorende nota zijn drie categorieën aangewezen van ontwikkelingen in relatie tot de noodzaak voor kwaliteitsverbetering. Categorie 1 heeft betrekking op de ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Categorie 2 heeft betrekking op de ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Categorie 3 heeft betrekking op de ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst. Op grond van deze indeling is de ontwikkeling van Oudendijk 66 aangewezen in categorie 3. Dat zou betekenen dat kwaliteitsverbetering is vereist in fysieke vorm of door een evenredige financiële bijdrage in het daarvoor bedoelde fonds. Initiatiefnemer kiest er voor om een fysieke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering volgens deze methode zelf te realiseren binnen het plangebied. In aansluiting op het recentelijk ontwikkelde aangrenzende bestemmingsplan 'Oud Gastel Noord' dient overeenkomstig voornoemde notitie van de regio West-Brabant de benodigde investering 1% van de uitgifteprijs te bedragen.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



De totale grondopbrengst van de twee nieuwe woningbouwkavels wordt geraamd op € 240.000,- per kavel. De totale waarde bedraagt derhalve € 480.000,-. Voor deze ontwikkeling wordt door initiatiefnemers derhalve een bedrag van € 4.800,- geïnvesteerd ten behoeve van de investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering. Initiatiefnemer voldoet hiermee aan de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering conform artikel 3.9 Interim omgevingsverordening en hoeft geen verdere investeringen te plegen.

Ter realisatie van de kwaliteitsverbetering moeten maatregelen worden uitgevoerd welke een ruimtelijke meerwaarde hebben op het plangebied. Voor het plangebied betreft dit de volgende maatregel:

De sloop van voormalig agrarische bebouwing nabij de bestaande woning. Door sloop van totaal 145 m² disonerende bebouwing en de sanering van de aanwezige asbest ter plaatse wordt het beeld van de Oudendijk verbeterd en daarmee de ruimtelijke kwaliteit versterkt. De totale werkelijke sloopkosten zoals gerealiseerd door initiatiefnemer betreffen € 5.010,35. Initiatiefnemer kan hiervoor ter verantwoording facturen van het sloopbedrijf overleggen.

Door realisatie van betreffende maatregel binnen het plangebied voldoet initiatiefnemer aan zijn verplichting tot investering in een bedrag van € 4.800,- zoals hiervoor omschreven.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van uw verzoek en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted name]

[Redacted address line 1]

[Redacted address line 2]

[Redacted address line 3]