

Bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort

Kwaliteitsverbetering van het landschap

datum | 7 juni 2012 | projectnummer | 05200021B

Conform het bepaalde in artikel 2.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is een bijdrage in de kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. In het kader van het bestemmingsplan "Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort" moet de uitvoerbaarheid van de kwaliteitsverbetering worden aangetoond.

Voorliggende notitie bevat een beschrijving van de wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap in relatie tot de ontwikkeling van Waterpark Dommelsvoort. In deze notitie komen aan de orde:

- mate van kwaliteitsverbetering;
- wijze van kwaliteitsverbetering (landschapsmaatregelen);
- zekerstelling kwaliteitsverbetering (juridische verankering).

Mate van kwaliteitsverbetering

De provincie Noord-Brabant heeft een handreiking opgesteld die methodieken biedt voor het bepalen van de mate van kwaliteitsverbetering. Als basisinspanning is opgenomen dat de kwaliteitsverbetering 20% bedraagt van de waardevermeerdering van de gronden. Daarbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de waarde van de grond op basis van het vigerende bestemmingsplan en de waarde op basis van het nieuwe bestemmingsplan, uitgedrukt in euro's.

Een gemeente kan een m²-prijs vaststellen voor de diverse functies, zogenaamde 'forfaitaire bedragen'. De gemeente Cuijk heeft geen forfaitaire bedragen vastgesteld. Derhalve is uitgegaan van de bedragen genoemd in het exploitatieplan dat in het kader van het bestemmingsplan is opgesteld.

Beëdigd taxateur Gloudemans BV uit Rosmalen heeft in het kader van het opstellen van het exploitatieplan en conform de artikelen 40b tot en met 40f van de Onteigeningswet voor het waterpark de waarde van de grond getaxeerd op € 12.500.000,- (prijspeildatum 1 januari 2012).

Eveneens in het kader van het exploitatieplan is een raming gemaakt van de opbrengsten van de exploitatie, waaronder de uitgifte van de gronden in het gebied. Deze raming vormt de waardebeoordeling van de gronden na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

Onderstaande tabel bevat de waardebeoordeling van de gronden op basis van het nieuwe bestemmingsplan.

tabel 1: Waarde gronden o.b.v. nieuw bestemmingsplan

functie	waarde
verblijfsrecreatie	€ 33.714.000,-
dagrecreatie	818.880,-
jachthaven	216.120,-
totaal	€ 34.749.000,-

Het bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort leidt tot een waardevermeerdering van de gronden van € 22.249.000,-. De vereiste kwaliteitsverbetering bedraagt 20% van de waardevermeerdering, ofwel € 4.449.800,-.

Wijze van kwaliteitsverbetering (landschapsmaatregelen)

De kwaliteitsverbetering moet rechtstreeks gerelateerd zijn aan het project, of passen binnen een voorgenomen gemeentelijke ontwikkeling ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bij het bepalen van de omvang van de landschapsmaatregelen worden niet alleen de kosten van de aanleg in ogenschouw genomen, zoals de verwerving van de gronden c.q. de waarde van de ingebrachte gronden en het feitelijk realiseren van het groen (planvorming, arbeid, materialen), maar ook de onderhouds- en beheerkosten voor een periode van 10 jaar (bestemmingsplanperiode conform Wro).

De in het bestemmingsplan "Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort" opgenomen ontwikkelingen kunnen pas uitgevoerd worden na uitwerking van het bestemmingsplan. Op dit moment zijn nog geen definitieve en concrete inrichtingsplannen bekend. Met het doel de uitvoerbaarheid aan te tonen worden in deze notitie de landschapsmaatregelen op hoofdlijnen beoordeeld.

Voor het project Waterpark Dommelsvoort zijn de diverse landschapsmaatregelen voorzien. Deze maatregelen vinden niet allemaal binnen het plangebied van het bestemmingsplan plaats, maar zijn wel alle gerelateerd aan

het project. Er vindt geen bijdrage plaats aan een afzonderlijke gemeentelijke landschapsontwikkeling.

Maatregel 1 - Verplaatsing dassenburcht

Binnen het plangebied ligt een bewoonde dassenburcht met het daarbij behorende habitat. In het kader van de ontwikkeling van het recreatiepark is conform de Flora- en faunawet verplaatsing van de dassenfamilie aan de orde.

Het consortium J.V. Dommelsvoort VOF, dat de ontwikkelaar van het recreatiepark is, heeft de Agrarische Natuurvereniging Raamvallei gevraagd zorg te dragen voor benodigde activiteiten (planvorming, uitvoering, beheer) om tot verplaatsing van de dassenfamilie te komen. Het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie is het bevoegd gezag.

De ANV Raamvallei heeft een compensatieplan opgesteld, waaraan een begroting is gekoppeld. Het compensatieplan voorziet in de aanleg van 30 km houtsingels met een breedte van 4 meter (oppervlakte = 120.000 m²), drie dassentunnels en één terp, de dassenburcht. De compensatie wordt gerealiseerd in het gebied Gassels Broek dat zich uitstrekt over delen van de gemeenten Cuijk, Grave en Mill en St. Hubert.

In de bijbehorende begroting zijn de kosten opgenomen van:

- inventarisatie, planvorming, vergunningen	€ 100.100,-
- compensatie eigenaars/gebruikers	712.500,-
- aanleg landschapselementen	580.000,-
- beheer landschapselementen	107.500,-
- noodmaatregelen	50.000,-
- overig en onvoorzien	<u>90.500,-</u>
Totaal	€ 1.640.600,-

De werkzaamheden voor de aanleg van de in het compensatieplan opgenomen maatregelen zijn reeds in volle gang. Inmiddels is ruim 2/3 van de houtsingels aangelegd, waarmee een bedrag van circa € 900.000,- is gemoeid.

Het consortium verwacht dat de begroting van circa € 1,6 miljoen tekort zal schieten, mede om de reden dat de benodigde ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet nog niet is verleend en hieruit mogelijk aanvullende eisen volgen.

Het consortium heeft ten aanzien van de verplaatsing van de dassenfamilie een bedrag van € 2,5 miljoen gereserveerd. Het eventuele bedrag dat overblijft na voltooiing van de dassencompensatie zal eveneens worden aangewend voor het aanbrengen van landschapelementen.

Geconcludeerd wordt dat de kosten voor deze maatregel € 2,5 miljoen bedragen.

Maatregel 2 - Groenvoorziening Natuureilanden

Het waterpark bestaat uit een aantal deelgebieden waarin per thema recreatiewoningen, een jachthaven en de overige voorzieningen van het waterpark worden gerealiseerd.

Het deelgebied 'De Natuureilanden' bestaat uit een aaneenschakeling van kleine eilanden waarop recreatiewoningen worden gebouwd. De oevers worden op een 'groene' wijze aangelegd en dragen daarom bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het deelgebied wordt aan de westzijde beëindigd door laaggelegen (schier)eilanden waarop groenontwikkeling plaatsvindt. Deze eilanden vormen een overgang van het recreatiepark naar het landschap. In dat kader worden de eilanden ook betrokken bij de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De gezamenlijke lengte van de oevers binnen het deelgebied De Natuureilanden, exclusief laaggelegen schiereilanden bedraagt circa 5600 meter. De gemiddelde breedte van de natuuroever bedraagt 3 meter, hetgeen leidt tot een oppervlakte van 16.800 m². De gezamenlijke oppervlakte van de laaggelegen groene eilanden bedraagt 10.210 m²; de oeverlengte 1100 meter. De kosten voor de inbreng van de grond (€ 8,-/m²) bedragen circa € 200.000,-.

De kosten voor de aanleg van de eilanden, het aanbrengen van oeverbescherming bij de laaggelegen (schiereilanden) en het aanbrengen van de beplanting worden geschat op € 300.000,- tot € 500.000,-.

De kosten voor het onderhoud bedragen circa € 10,- per strekkende meter per jaar. Dit komt neer op een bedrag van € 670.000,-.

De totale kosten voor deze maatregel bedragen circa € 1.250.000,-.

Maatregel 3 - Poelen Boomgaard

Deelgebied 'De Boomgaard' heeft het karakter van boomkwekerij en grasakkerland. In dit deelgebied wordt een aantal poelen aangelegd. Deze poelen kunnen worden gebruikt als leef- en foerageergebied voor soorten die van een vochtige omgeving houden, maar het open water mijden. De poelen dragen bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het consortium heeft circa € 500.000,- gereserveerd voor de inbreng van de gronden, de aanleg van de poelen en het onderhoud voor een periode van 10 jaar. Een gedetailleerde uitwerking van de poelen moet nog plaatsvinden.

De bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het landschap als gevolg van maatregel 3 bedraagt € 500.000,-.

Maatregel 4 - Landschapselement geluidswal

Met het doel een aangenaam verblijfsklimaat te creëren wordt een geluidsvoorziening aangelegd aan de oostzijde van het waterpark. Deze voorziening is niet nodig in het kader van de Wet geluidhinder, maar betreft een landschapselement ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De voorziening heeft een lengte van circa 1150 meter en wordt uitgevoerd in de vorm van een aarden wal met opgaande beplanting. De totale kosten voor de inbreng van de gronden, de aanleg en het onderhoud voor een periode van 10 jaar worden door het consortium geraamd op € 4.000.000,-. Hiervan wordt circa € 1.000.000,- gerekend als bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Som van de maatregelen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de kosten per landschapsmaatregel.

tabel 2: Kosten landschapsmaatregelen

maatregel	kosten
1. verplaatsing dassenburcht	€ 2.500.000,-
2. groenvoorzieningen Natuureilanden	1.250.000,-
3. poelen Boomgaard	500.000,-
4. landschapselement geluidswal	1.000.000,-
totaal	€5.250.000,-

De totale kosten van de gezamenlijke maatregelen worden ingeschat op € 5.250.000,-. Hiermee kan ruim worden voldaan aan de basisinspanning ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zekerstelling kwaliteitsverbetering (juridische verankering)

Gelet op de Verordening ruimte moet bij het nemen van een ruimtelijk besluit (i.c. de vaststelling van het bestemmingsplan) aangetoond zijn dat wordt voldaan aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zoals vermeld wordt de dassenburcht verplaatst naar een locatie buiten het plangebied van het bestemmingsplan Waterpark Dommelsvoort. De maatregelen met betrekking tot de dassenburcht zijn opgenomen binnen de bestemmingsplannen:

- "Buitengebied 2010", gemeente Cuijk, vastgesteld 19-09-2011;
- "Buitengebied 1998", gemeente Grave, vastgesteld 10-02-1998;
- "Buitengebied 1998", gemeente Mill en St. Hubert, vastgesteld 29-01-1999.

Zoals vermeld is de ontwikkeling van de dassenburcht en de daarbij behorende landschapselementen thans reeds in volle gang.

Voor de verplaatsing van de dassenfamilie vanuit het plangebied Waterpark Dommelsvoort naar de nieuwe kunstburcht is een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd. Hiermee is de zekerstelling van deze maatregel in voldoende mate geborgd.

Het bestemmingsplan Kraaijenbergse Plassen, Waterpark Dommelsvoort staat geen rechtstreekse ontwikkelingen toe, maar bevat een uitwerkingsplicht. De juridische verankering van de landschapsmaatregelen wordt derhalve gekoppeld aan de uitwerkingsregels.

Hiertoe is in de uitwerkingsregels opgenomen dat bij uitwerking voldaan moet worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant, vastgesteld door Provinciale Staten op 17 december 2010.