

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

ONDERBOUWING
Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en
kwaliteitsverbetering van het landschap

LOMMELSEDIJK 9 LUYKSGESTEL
GEMEENTE BERGEIJK

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns en M.W.A. van den Heuvel

Februari 2013



Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap

Artikel 2.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied 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. Verzekerd dient daarbij te worden dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte anders is bepaald. Het plangebied aan de Lommelsedijk te Luyksgestel zal plaats bieden aan de erfvoorzieningen, waarbij een landschappelijke inpassing zal worden gerealiseerd. Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een uitbreiding van de feitelijke bouwmogelijkheden, het bestemmingsvlak wordt echter verkleind. Tevens vindt een verlaging van de maximaal toegestane bouwhoogte plaats. De huidige bedrijfswoning blijft behouden. Overtollige bedrijfsbebouwing zal met de beoogde herontwikkeling worden gesaneerd. Tevens wordt het woon- en leefklimaat verbeterd vanwege de sanering van een categorie 4 bedrijf waarbij in de nieuwe situatie slechts een bedrijf met maximaal categorie 3.1 is toegestaan.

Artikel 2.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied zoals gesteld in bijvoorbeeld de structuurvisie. De gemeente Bergeijk heeft als uitwerking van de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' opgesteld. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Lommelsedijk'. Deze bebouwingsconcentratie strekt zich vanaf de kern van Luyksgestel in zuidelijke richting uit richting de Belgische grens en kenmerkt zich door de uitgestrektheid, met bebouwing aan weerszijden van de weg. De concentratie wordt tevens gekenmerkt door de combinatie van een open (oostelijk) en gesloten (westelijk) karakter. Er zijn nauwelijks groenelementen aanwezig in de concentratie. Er bevinden zich thans enkele bomen langs de weg en om enkele percelen is erfbeplanting aangelegd. De beoogde herontwikkeling draagt middels de toevoeging van de groenelementen bij aan de verbinding met het bosgebied en tevens het verzachten van de overgang van het bosgebied naar de bebouwingsconcentratie. De openheid van de bebouwingsconcentratie wordt gewaarborgd door naastgelegen akker, waarbij het verre uitzicht naar het achterliggende gebied behouden blijft.

Binnen het plangebied aan Lommelsedijk 9 te Luyksgestel wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de aanleg van landschapselementen en de sanering van de thans aanwezige bodemvervuiling. Rondom het bestemmingsvlak, waar het bedrijf wordt gevestigd, wordt een bos aangelegd, tot aan het oostelijk gelegen zandpad. Ten westen van deze bosaanplant wordt een parkachtige inrichting voorzien, bestaande uit een padenstelsel dat vanaf de bedrijfswoning uitwaaiert in noordelijke, noordoostelijke en oostelijke richting en wordt begeleid door bomenlanen. Tussen deze paden bevindt zich een dierenweide en een bloemweide. Ter hoogte van de ontsluiting voor bedrijfsvoertuigen zal eveneens bos worden aangelegd in combinatie met een watervoorziening. Ook zal er sprake zijn van meerstammige berken en lage siergrassen. De bestaande ontsluiting wordt verlegd ten behoeve van het aanleggen van een tuin.

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking

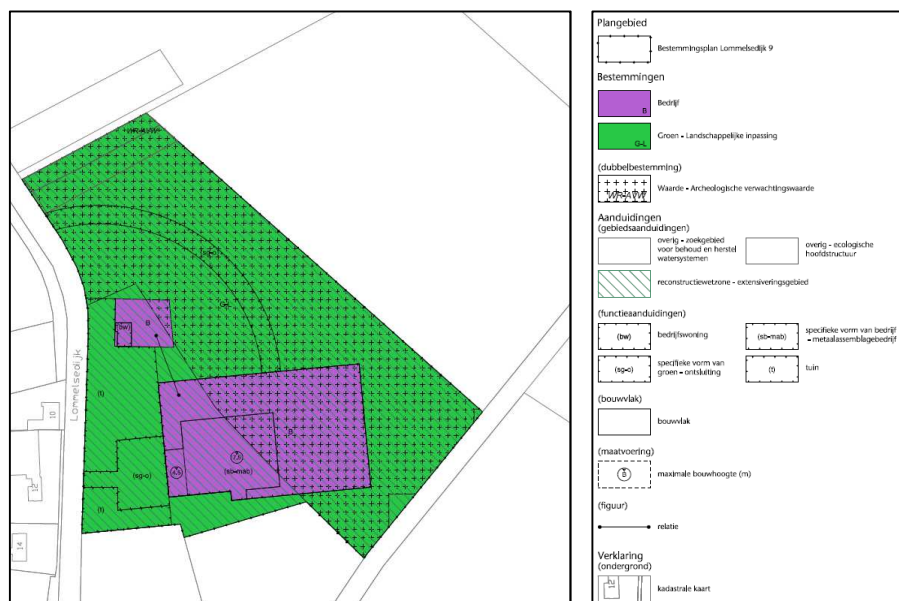
Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant (november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesaneerd en wordt nieuwe bedrijfsbebouwing gerealiseerd ten behoeve van het metaalbewerkingsbedrijf. Met deze ontwikkeling worden extra bouwmogelijkheden gecreëerd. Door het omzetten kan een waardevermeerdering van de grond ontstaan. Als tegenprestatie hiervoor wordt de bedrijfsbestemming verkleind en daarmee afgewaardeerd naar de bestemming 'Groen' ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Tevens worden omliggende agrarische gronden afgewaardeerd naar de bestemming 'Groen'.

In de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (24 augustus 2012) wordt de waarde van niet-agrarisch bedrijf onbebouwd getaxeerd op € 80,-/ m² en de waarde van niet-agrarisch bedrijf bebouwd op € 160,-/m². De huidige bedrijfsbestemming kent een oppervlakte van 11.037 m², waarbij 2.185 m² bebouwing wordt toegestaan, exclusief bedrijfswoning à 136 m². De overige gronden binnen het plangebied, met een oppervlakte van 27.638 m², kennen een agrarische bestemming, welke in de huidige situatie een waarde kent van € 6,-/m² (getaxeerde waarde Crijns Rentmeesters bv). Het totale plangebied kent daarmee in de huidige situatie een waarde van € 1.234.468,-.

Met de beoogde herontwikkeling worden extra bouwmogelijkheden gecreëerd, maar zal de bedrijfsbestemming worden verkleind. Tevens wordt een groot deel van het plangebied aangewend voor de aanleg van groenelementen. De waarde van niet-agrarisch bedrijf onbebouwd wordt eveneens getaxeerd op € 80,-/m² en niet-agrarisch bedrijf bebouwd op € 160,-/m². Op basis van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van groen – ontsluiting' en 'tuin' worden deze gronden getaxeerd op een waarde van € 6,-/m² (getaxeerde waarde Crijns Rentmeesters bv). De overige gronden zullen worden aangewend voor de landschapselementen en zullen hiermee een waarde kennen van € 1,-/m². Het totale plangebied kent daarmee na de beoogde herontwikkeling een waarde van € 1.039.282,-. Zie hiervoor de berekening in navolgende tabel.

In navolgende figuur is een overzicht weergegeven van de toekomstige situatie. De verbeelding op schaal maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Lommelsedijk 9".



In navolgende tabel is de waarde van de huidige situatie en de waarde na de beoogde herontwikkeling inzichtelijk gemaakt.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Niet-agrarisch bedrijf bebouwd	2321	€ 160,00	€ 371.360,00
Niet-agrarisch bedrijf onbebouwd	8716	€ 80,00	€ 697.280,00
Agrarisch met waarden	27638	€ 6,00	€ 165.828,00
Totaal oud	38675		€ 1.234.468,00
Niet-agrarisch bedrijf bebouwd	2780	€ 160,00	€ 444.800,00
Niet-agrarisch bedrijf onbebouwd	6603	€ 80,00	€ 528.240,00
Ontsluiting	3353	€ 6,00	€ 20.118,00
Tuin	4037	€ 6,00	€ 24.222,00
Groen	21902	€ 1,00	€ 21.902,00
Totaal nieuw	38675		€ 1.039.282,00
Bestemmingswinst			€ -195.186,00

De extra bouwmogelijkheden (+ 459 m²) worden ruimschoots gecompenseerd door verkleining van het bestemmingsvlak en de toevoeging van de groenelementen. Tevens wordt het woon- en leefklimaat verbeterd vanwege de sanering van een categorie 4 bedrijf waarbij in de nieuwe situatie slechts een bedrijf met maximaal categorie 3.1 is toegestaan. Ook draagt initiatiefnemer zorg voor de sanering van de thans aanwezige bodemvervuiling.

Met de beoogde herontwikkeling zal geen sprake zijn van bestemmingswinst. De verkleining van het bestemmingsvlak en de omzetting van agrarische gronden naar de bestemming 'Groen' zorgen feitelijk voor een bestemmingsplanverlies. Er hoeft dan ook geen tegenprestatie ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het plangebied en het omliggende landschap plaats te vinden. Desalniettemin draagt initiatiefnemer zorg voor een extra kwaliteitsverbetering door de bodem te saneren en door de aanleg van landschapselementen binnen het plangebied. De inrichtingsschets maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Lommelsedijk 9" gevoegd.

De in te brengen kosten bestaan uit een vergoeding voor de aanleg en een vergoeding van het onderhoud. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De trajectbegeleiding is als eenmalige kostenpost opgenomen. Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de aanleg van landschapselementen. Er wordt bos aangelegd, evenals bomenlanen en landschapsbomen in boomgroepen. De bodemsanering is verder niet meegenomen in de berekening voor de tegenprestatie kwaliteitsverbetering.

Navolgend is een tabel opgenomen met de te realiseren kwaliteitsverbetering en de bijbehorende kosten. De in de tabel opgenomen benamingen zijn afgeleid van het Groen Blauw Stimuleringskader van de provincie Noord-Brabant.

Landschaps element	aantal	Lengte	Breedte	Oppervlakte in m²	Inhoud in m³	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (st.)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waardevermindering per m²	Waardevermindering	Traject-begeleiding VC	Compensatie vergoeding totaal
L5 Bos	300					st	€ 1,61	€ 483,00	€ 9,86	€ 2.958,00	€ 29.580,00				€ 30.063,00
L8B2 Landschapsboom in bomenrij	70					st	€ 60,62	€ 4.243,40	€ 5,54	€ 387,80	€ 3.878,00				€ 8.121,40
L8C2 Landschapsboom in boomgroep in grasland	16					st	€ 60,62	€ 969,92	€ 5,54	€ 88,64	€ 886,40				€ 1.856,32
trajectbegeleiding														€ 1.500,00	€ 1.500,00
Totaal															€ 41.540,72

Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een extra landschappelijke tegenprestatie van ruim € 41.500,-. Naast deze landschapspakketten wordt met de beoogde herontwikkeling tevens groen aangelegd in de vorm van een dierenweide, een bloemenweide, groensingels, watervoorzieningen en sierbeplantingen in de vorm van een tuin. De realisering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt in de regels van het bestemmingsplan "Lommelsedijk 9" zeker gesteld.

Navolgend wordt per landschapspakket een beschrijving gegeven van de eisen ten aanzien van inrichting en beheer.

Bos

Het bestemmingsvlak ten behoeve van het bedrijf wordt omzoomd door een bos, zodat vanuit het omliggende open landschap geen zicht is op de bedrijfsbebouwing. Tevens wordt een voorzien in een bosaanplant ter hoogte van de ontsluiting voor bedrijfsvoertuigen, in combinatie met een watervoorziening. Het bos zal bestaan uit inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 80%.



Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer

(Bron: Bijlage C, Pakketten maatregel fijne dooradering behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant):

- Het element is tenminste 1 are en ten hoogste 50 are groot;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt



voorkomen;

- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.

Landschapsbomen in bomenrij

Vanaf de bedrijfswoning zal in noordelijke, noordoostelijke en oostelijke richting een padenstelsel uitwaaien. De paden zullen uitlopen in het open buitengebied en worden begeleid door bomenlanen. Deze bomen zullen bestaan uit inheemse bomensoorten. De bomenrijen zullen allen bestaan uit eenrijigge beplanting van bomen van ongeveer gelijke leeftijd, aan beide zijden van de paden en in een regelmatig verband. De bomenrijen bestaan uit minimaal 10 inheemse loofbomen en staan in een langgerekte en relatief smalle zone zonder agrarisch gebruik.



Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer

(Bron: Bijlage C, Pakketten maatregel fijne dooradering behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant):

- De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt;
- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in de strook zonder agrarisch gebruik worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Landschapsbomen in boomgroep in grasland

De voorzijde van de bedrijfsbebouwing, gelegen aan de Lommersedijk, worden hoge grassen geplant, meerstammige berken en lage siergrassen. Tevens worden aangrenzend aan de bedrijfsbestemming enkele boomgroepen in grasland aangeplant. Deze boomgroepen groeien als het ware als een solitair op. De afstand tussen de bomen is minimaal 5 meter en de onderbegroeiing bestaat uit grasland.

Algemene eisen ten aanzien van inrichting en beheer

(Bron: Bijlage C, Pakketten maatregel fijne dooradering behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant):

- De onderbegroeiing bestaat uit grasland en het grasland mag in landbouwkundig gebruik zijn;
- De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen;
- De stammen van de bomen mogen niet of in zeer beperkte mate beschadigd worden door vraat door vee. Jonge bomen moet beschermd zijn door een boomkorf. De boomkorf mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

