

MEMO

Aan: Gemeente Altena
Van: John van den Berg
Datum: 22 mei 2019
Onderwerp: Kwaliteitsverbetering landschap Middelvaart 5a te Woudrichem

KvK: 51692422
IBAN: NL11 RABO 0145 5718 31
BTW: NL850130116B01

Inleiding

Op het perceel Middelvaart 5a te Woudrichem bevindt zich een woning. Voorheen was op dit perceel een kwekerij gevestigd. Inmiddels is deze kwekerij beëindigd. De wens bestaat om de huidige agrarische bestemming van dit perceel aan te passen in een woonbestemming. De gemeente is in beginsel en onder voorwaarden bereid hieraan medewerking te verlenen.

Om de agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming wordt door de gemeente de voorwaarde gesteld dat "overtollige" bebouwing gesloopt wordt. De bebouwing op het perceel Middelvaart 5a bevindt zich echter in een goede bouwkundige staat. Daarnaast is de voormalige kas in gebruik als onderdeel van de woning. Sloop van alle bebouwing leidt daarom tot forse kapitaalsvernietiging en tot een substantiële aantasting van het wooncomfort.

Om bovenstaande reden zijn de gemeente en de eigenaar in overleg met elkaar getreden om nadere afspraken te maken over de voorwaarden waaronder de bestaande bebouwing volledig kan worden behouden. Daarbij is geconcludeerd dat hiervoor mogelijkheden bestaan, mits in ruil daarvoor kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt.

Om te bepalen welke omvang deze kwaliteitsverbetering dient hebben, wordt aangesloten bij de systematiek van het principe van de 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Daartoe is binnen de Regio West-Brabant opgestelde notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" opgesteld. Deze notitie bevat de wijze waarop de gemeenten in de regio West-Brabant omgaan met deze kwaliteitsverbetering. De Verordening Ruimte stelt dat elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" (zoals is aangeduid in de Verordening ruimte) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Wijze van kwaliteitsverbetering

In de bestaande situatie op de locatie Middelvaart 5a te Woudrichem is sprake van een verwilderde boomkwekerij van circa 35 meter breed en circa 400 meter diep. Het plan voor deze locatie is gericht op het vergroten van de biodiversiteit en het behouden van de grote verscheidenheid aan vogels en met name zangvogels, maar ook landdieren en amfibieën. Aan de oostzijde van het circa 35 meter brede perceel ligt een sloot, die vanaf het voorjaar droog staat.

In verband met de verandering van de bestemming op de locatie Middelvaart 5a te Woudrichem is een plan voor kwaliteitsverbetering opgesteld. Het voorgestelde landschapsplan voorziet in verbreding en verdieping van het meest zuidelijke gedeelte van de sloot aan de oostzijde van

de kavel en de aanleg van een poel (niet met de sloot verbonden, maar wel door de sloot permanent van water wordt voorzien). Het landschapsplan is uitgewerkt op de in de bijlagen bijgevoegde tekeningen.

Eén en ander leidt tot de volgende keuzes in het plan:

- De sloot wordt vanaf het meest zuidelijke punt, waar hij grenst aan de hoofdwatgang (vast polderpeil), verbreed en verdiept over een lengte van circa 40 meter, zodat er altijd water is, met name in het voorjaar. De rest van de sloot valt in de zomer natuurlijk wel droog. Dat gedeelte regent dan in de winter vol en dat bevordert de biodiversiteit.
- Door het verbreden van de sloot over een gedeelte moet ook een deel van de randbeplanting weg. Het bos wordt daarmee als het ware verjongd en komt er meer licht in het bos. Ook dit komt de biodiversiteit ten goede.
- Op de achterzijde van het perceel wordt een poel gegraven. De amfibieën die daar in de zomer verblijven, kunnen dan overwinteren in het bos rondom de poel.
- De poel is niet rechtstreeks met de sloot verbonden maar middels een smalle dam van de poel gescheiden, zodat geen vissen in de poel kunnen zwemmen. Water kan wel door de dam naar de poel sijpelen (zandbodem), zodat daar altijd water in staat.
- De taluds en onderwatertaluds aan de noordzijde liggen in de zon en worden met een helling van 1:3 uitgevoerd.
- De uitkomende grond wordt ten zuiden van de poel opgeworpen en ingezaaid met een kruidenmengsel, zodat de poel altijd in de zon ligt.

Sloot aan de oostzijde gedeeltelijk verbreden en verdiepen.

De sloot aan de oostzijde staat de gehele zomer droog, één en ander is te zien op onderstaande foto's. Met name amfibieën, maar ook egels en andere dieren trekken weg of sterven (zie onderstaande foto's). Om die reden voorziet het plan in verdiepen en verbreden van een deel van de watgang tot één meter onder polderpeil. Daardoor staat er het gehele jaar door 0,80 meter water.



Op de tekening van het landschapsplan is met dwarsprofielen de ontgraving weergegeven. Alle grond blijft op de kavel. Totaal wordt 125 m³ ontgraven

Poel

Op het terrein wordt een poel aangelegd. Voor deze poel wordt circa 570 m³ ontgraven. De ontgraven grond wordt verwerkt in een terp ten zuiden van de poel. De terp krijgt een talud van 1:3 en ingezaaid met een kruidenmengsel.

Rooiwerkzaamheden.

Langs de huidige sloot ter plaatse van de verbreding, ligt een bamboestrook met bomen. In de nieuwe situatie komt de insteek anderhalve meter westelijk te liggen. Daartoe moet er 80 m² reuzenbamboe en 25 stuks bomen geroid worden alvorens te kunnen graven. Ter plaatse van de poel moet een beukenbos (104 bomen), 25 walnotenbomen, 19 paardenkastanjes, 12 christusdoorns en diverse andere bomen geroid worden.

De bomen zijn verschillend van dikte, variërend van 15 tot en met 40 cm dik en staan op verschillende plantafstanden. Met name langs de rand staan de dikkere bomen en gemiddeld staat er op elke 1,75 meter een boom. Van de Plas Civiel b.v. heeft een offerte uitgebracht voor het uitvoeren van rooiwerk op het perceel Middelvaart 5a. Hoewel deze offerte betrekking op een andere landschapsplan, maakt deze offerte wel inzichtelijk wat de kosten van deze werkzaamheden zijn. Deze offerte is daarom als bijlage bij dit memo gevoegd.

Omvang kwaliteitsverbetering

Zoals reeds gesteld, wordt in de regio West-Brabant ten behoeve van het bepalen van de vereiste omvang van de kwaliteitsverbetering van het landschap de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" gehanteerd. Deze notitie bevat de rekenmethodiek van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze methodiek gaat uit van de investering van een percentage van de bestemmingswinst. In geval van een niet-agrarische functie als nevenactiviteit of hergebruik op een agrarisch bouwvlak bedraagt de omvang van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap 20% van de bestemmingswinst.

De berekening van de omvang van benodigde kwaliteitsverbetering is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De bestemming van het deel van het perceel, dat ligt ten zuiden van de bestaande waterbassin, wordt veranderd van een agrarische bestemming in een natuurbestemming. Dit deel van het perceel heeft een oppervlakte van 10.859 m² en is weergegeven in de bijlagen.
- Het noordelijk deel van het perceel (tot en met het bestaande bassin) wordt bestemd voor wonen.
- De bebouwing die staat op de toekomstige natuurbestemming wordt gesloopt. Deze bebouwing heeft een oppervlakte van 59 m².
- Het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" geeft aan de locatie Middelvaart 5a weliswaar een agrarische bestemming, maar er is per abuis geen agrarisch bouwvlak toegekend. Daarom is ervan uitgegaan dat het bouwvlak van toepassing is, zoals dat gold op basis van het bestemmingsplan Buitengebied uit 1997. Dit bouwvlak heeft een oppervlakte van 1200 m². Op basis van het plansystematiek van de voormalige bestemming werd de voorzijde van het perceel niet ingetekend als bouwvlak. Op grond van de voorschriften van dit bestemmingsplan mocht dit echter wel worden gebruikt en ingericht als voorerf bij het bedrijf en de bijbehorende woning.
- De in stand te houden bebouwing betreft de voormalige kas en het ingegraven waterbassin. De kas heeft een inhoud van 428 m³.

De bovenstaande uitgangspunten leiden tot de navolgende berekening van de bestemmingswinst en de daarmee samenhangende omvang van de benodigde kwaliteitsverbetering.

Huidige waarde	
• Agrarische grond: 10.859 m ² x € 5,-/m ²	€ 54.295,00
Toekomstige waarde	
• Natuur: 10.859 m ² x € 1,-/m ²	€ 10.859,00
• Bijgebouwen: 428 m ³ x € 220,-/m ³	€ 94.160,00
• Sloop bijgebouw: 59 m ² x € 25,- (minus)	€ 1.475,00
Totaal	€ 103.544,00
Waardevermeerdering (€ 103.544,00 minus € 54.295,00)	€ 49.249,00
Omvang kwaliteitsverbetering 20% van € 50.285,00	€ 9.849,80

Omvang investering

Aan de hand van het Stimuleringskader Groen-Blauwe Diensten (STIKA) is berekend wat de omvang van de investering van de realiseren kwaliteitsverbetering. Dit kader biedt normkosten voor het ontgraven van poelen. Voor de kap van bomen en het rooien van bamboe zijn in het STIKA geen normkosten opgenomen. Daarom is aan aannemingsbedrijf een offerte opgevraagd voor de uit te voeren werkzaamheden. Op basis van het STIKA en de offerte is onderstaande berekening gemaakt van de investering ten behoeve van de realisatie van het voorgestelde kwaliteitsverbeteringsplan.

Werkzaamheden	
• Ontgraven sloot oostzijde perceel: 125 m ³ x € 5,51	€ 687,50
• Aanvoeren/aanbrengen 50 stuks stalen rijplaten inclusief huur	€ 1.500,00
• Ontgraven poel: 570 m ³ x € 5,51	€ 3.135,00
• Bomen kappen en afvoeren 198 stuks	€ 4.502,57
• Stobben rooien 198 stuks	€ 916,74
• Bamboe rooien en afvoeren 80 m ²	€ 1.600,00
Totaal	€ 12.341,81

Gezien bovenstaande berekening voldoet de geplande investering aan de eisen die de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" daaraan stelt. Daarmee wordt voldoende landschappelijke kwaliteit toegevoegd ten behoeve van het in stand houden van de bestaande kas op het perceel Middelvaart 5a te Woudrichem bij het veranderen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming.

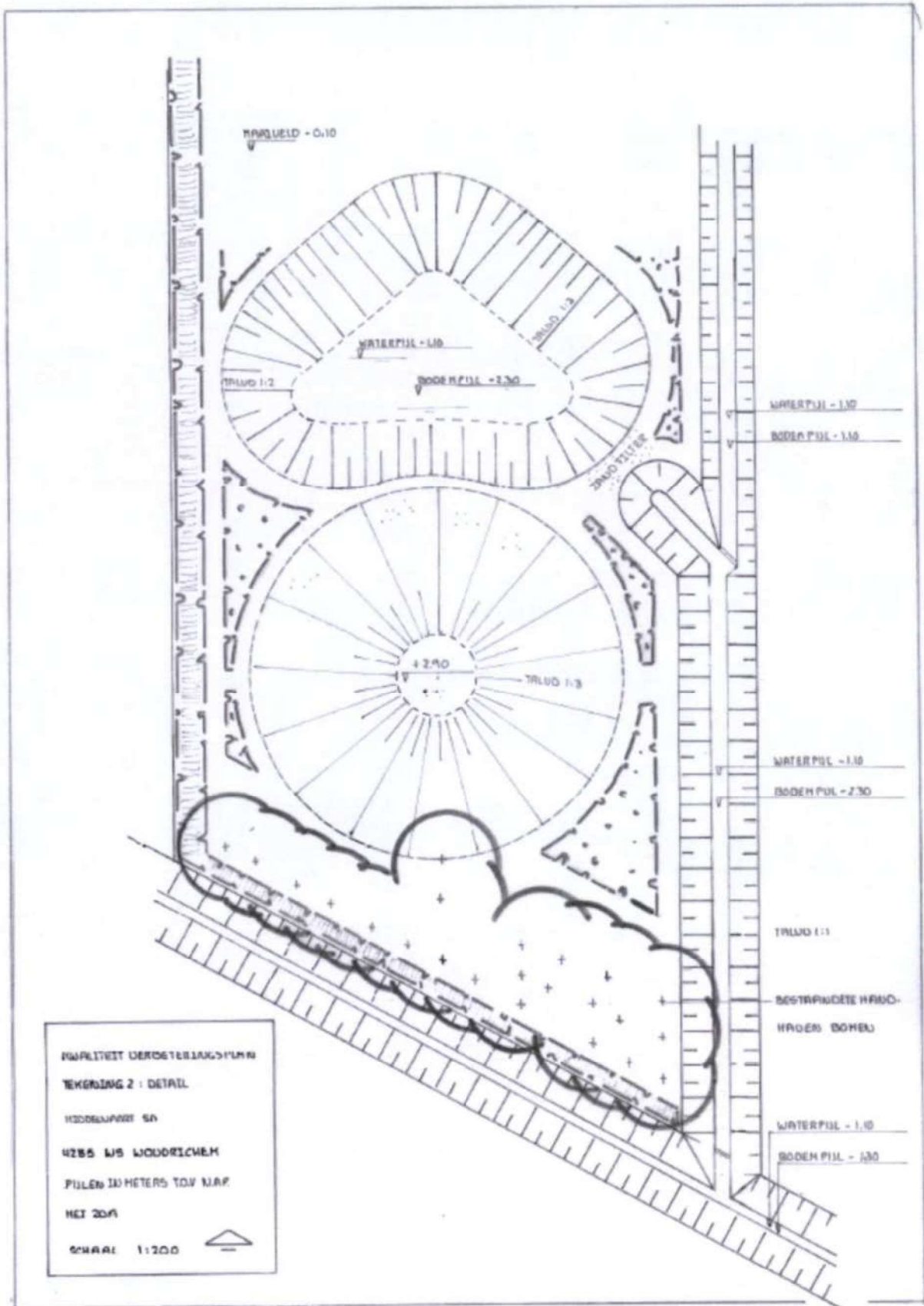
Bijlagen:

- Voorgestelde wijze van bestemmen
- Overzichtstekening kwaliteit verbeteringsplan
- Detailtekening verdieping en verbreding sloot en aanleg paddenpoel
- Doorsnedes verdieping en verbreding sloot en aanleg paddenpoel
- offerte Van der Plas Civiel b.v. d.d. 6 september 2018

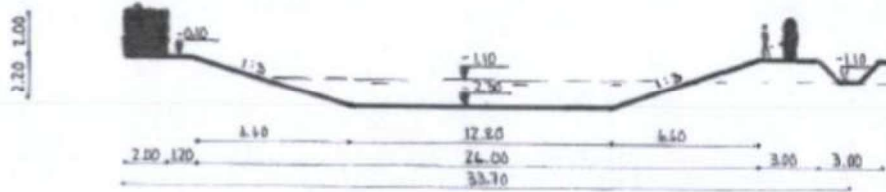
Bijlage: voorgestelde wijze van bestemmen



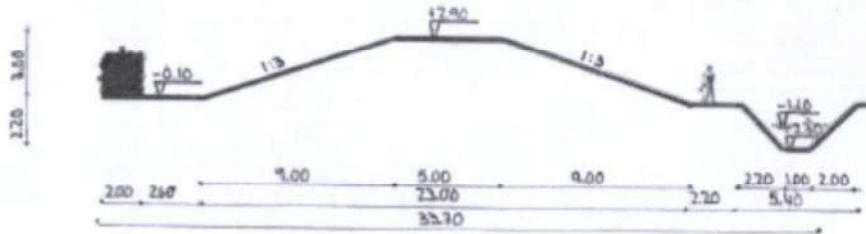
Bestemming veranderen van
"Agrarisch" naar "Natuur"
Oppervlakte: 10.859 m²



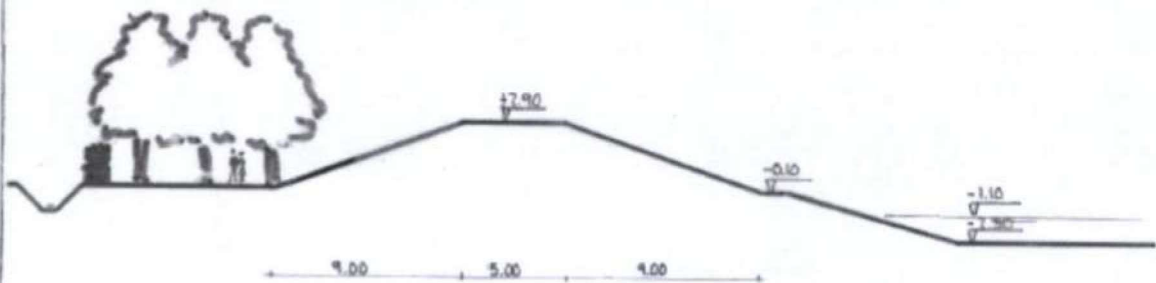
RIJSLIJTST DER OESTERRIJCSCHEN
TEKNIJNG 2 : DETAIL
KODENWAOER 50
4255 WJ5 WAOORICHEM
PIJLEN IN METERS TOV N.A.P.
NET 200A
SCHAAL 1:200



A DWARSDOORSNEDE AA' A'

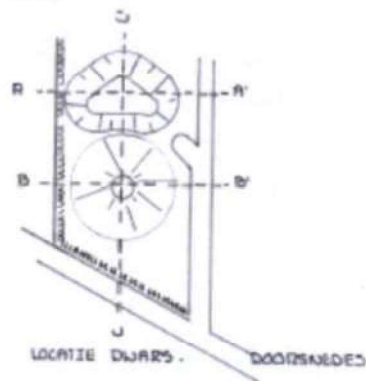


B DWARSDOORSNEDE BB' B'



C DWARSDOORSNEDE CC' C'

KWALITEIT VERBETERINGSPLAN
 TEKENING 3: DWARS DOORSNEDEN
 MODELVAART 5A
 WZS WS WOODZELHEM
 PULEN EN HATEN IN METERS PULENTOP
 NBI ZOM
 SCHALE 1:200



Bijlage: offerte Van der Plas Civiel b.v.

[REDACTED]
 Middelvaart 5a
 4285 WS Woudrichem

Offerte

Datum : 6-09-2018
 Werkomschrijving : Grondwerkzaamheden tuin Middelvaart te Woudrichem
 Referentie : O2018203-A-1
 Uitvoeringsdata : In onderling overleg

Geachte [REDACTED]

Naar aanleiding van uw aanvraag doen wij u hierbij de vrijblijvende offerte toekomen voor de onderstaande werkzaamheden en materialen bestaande uit:

BESTEKS POSTNR.	OMSCHRIJVING	AANTAL	EENH.	PPE.
100000	WERKZAAMHEDEN TUIN			
100100	Bomen kappen en afvoeren diameter 14-20cm	300	st	€ 18,52
100110	Bomen kappen en afvoeren diameter 20-35cm	184	st	€ 32,27
100120	Bomen kappen en afvoeren diameter > 35cm	110	st	€ 54,27
100130	Bomen kappen en afvoeren nabij poelen	90	st	€ 29,39
100200	Grond ontgraven uit cunet sloot incl. benodigd transport	1690	m3	€ 5,45
100210	Grond ontgraven uit cunet t.b.v. 2 poelen incl. benodigd transport	368	m3	€ 5,45
Totaal:				€ 31.324,17 excl. 21% B.T.W.

Meerprijs afvoeren stobben

BESTEKS POSTNR.	OMSCHRIJVING	AANTAL	EENH.	PPE.
100000	WERKZAAMHEDEN TUIN			
100140	Rooien en afvoeren aanwezige stobben	684	st	€ 4,63
Totaal:				€ 3.166,92 excl. 21% B.T.W.

Meerprijs aanbrengen en later verwijderen rijplatenbaan t.b.v. goede bereikbaarheid

BESTEKS POSTNR.	OMSCHRIJVING	AANTAL	EENH.	PPE.
100300	Aanbrengen en later verwijderen 150st. stalen rijplaten incl. 2 weken huur ten tijde van onze werkzaamheden	1	EUR	€4.490,00
Totaal:				€ 4.490,00 excl. 21% B.T.W.

Bedrijvenstraat 4a | 4283 JH Giessen | T 0183 44 08 22 | F 0183 44 17 83 | E: info@vanderplas-giessen.nl
 W www.vanderplas-giessen.nl | ING 65 26 90 505 | KVK 180.43.838 | BTW NL8044.81.155



Op al onze overeenkomsten zijn de COMEUA-voorwaarden van toepassing welke zijn gedeponeerd bij de rechtbank Utrecht onder nummer 339/2008.

Uitgangspunten:

- Het hele bouwterrein is vrij van verhardingen, kabels & leidingen, funderingsresten, ondergrondse tanks en overige ondergrondse obstakels;
- Uitvoering vindt plaats tijdens normale werktijden;
- Goede bereikbaarheid voor ons in te zetten materieel rekening houdend met een benodigde draaicirkel van minimaal 6m1 breed;
- De noodzakelijkheid voor toepassing van de vermelde meerprijs m.b.t. de rijplatenbaan wordt ter zijner tijd door de onze uitvoerder beoordeeld;
- Vrijgekomen stobben zullen binnen het werkterrein in depot worden gezet;
- Vrijkomende zand en grond zal worden hergebruikt binnen het werkterrein;
- Contacten met vergunningverlenende instantie worden door de opdrachtgever verzorgd, eventuele stagnatie welke voortvloeit door het niet aanwezig zijn van de juiste vergunningen zijn voor de opdrachtgever.

Niet inbegrepen:

- Ontgraven, verwijderen en/of afvoeren van verontreinigde grond/materialen;
- Alle werkzaamheden kunnen in den droge worden uitgevoerd. Eventuele gesloten/open bemaling is niet opgenomen en komen geheel voor rekening van de opdrachtgever;
- Werkzaamheden t.b.v. de buiten-/binnenriolering en/of nutsvoorzieningen;
- Alle werkzaamheden welke niet specifiek benoemd in deze prijsopgave;
- Afvoeren van de vrijgekomen stobben;
- Het verzorgen van de benodigde vergunningen en eventuele aanvullende eisen hieruit volgend, berekeningen, tekeningen, grondonderzoek, legeskosten etc. anders dan vermeld in deze prijsaanbieding.

Wij vertrouwen erop u hiermede een passende aanbieding te doen, en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Van der Plas Civiel B.V.

B. Scherff