

# **Verantwoording kwaliteitsverbetering van het landschap Nerzienweg 2 en Bevertweg 3**

## **Inleiding**

Op de locaties Nerzienweg 2 en de Bevertweg 3 worden met het bestemmingsplan 'Partiële herziening Rijksinpassingsplan Ontpoldering Noordwaard' voormalige agrarische bedrijfspercelen omgezet in een woonbestemming. In deze bijlage is verantwoord hoe dit zich verhoudt tot de verplichte kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

## **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Artikel 3.2 van Verordening ruimte vermeldt het volgende:

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
  - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
  - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

Aan dit artikel wordt voldaan. Bij de omzetting van de locaties Nerzienweg 2 en Bevertweg 3 naar een woonbestemming is een kwaliteitsverbetering van het landschap gerealiseerd. Op beide locaties is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en verharding verwijderd. Tevens is op de locatie Nerzienweg 2 een deel van de grond ingericht als natuur. Alle werkzaamheden die hier voor nodig waren zijn door het rijk uitgevoerd in het kader van het Ruimte voor de Rivier project 'Ontpoldering Noordwaard'. Middels de partiële herziening wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie op de percelen Nerzienweg 2 en Bevertweg 3. Zo wordt de gerealiseerde kwaliteitsverbetering van het landschap in het bestemmingsplan geborgd.

Hiermee is gemotiveerd dat de kwaliteitsverbetering financieel (het rijk heeft de benodigde maatregelen uitgevoerd), juridisch (borging in het bestemmingsplan) en feitelijk (het rijk heeft alle benodigde maatregelen uitgevoerd) is geborgd. De kwaliteitsverbetering past binnen het ruimtelijk beleid, daar deze in overeenstemming is met de PKB Ruimte voor de Rivier. Deze PKB heeft als nevensdoelstelling om de ruimtelijke kwaliteit in het gebied te verbeteren.

Voorts wordt ook in kwantitatieve zin voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening. Hieromtrent het volgende.

Het omzetten van de agrarische bedrijfslocaties Nerzienweg 2 en Bevertweg 3 behoort tot categorie 3 van het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap van de regio West-Brabant. Op het perceel Nerzienweg 2 resteert namelijk meer dan 500 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (die benut wordt als bijgebouw ten behoeve van de woonfunctie) (ca. 645 m<sup>2</sup>) en op het perceel Bevertweg 3 is sprake van een bestemmingsvlak 'Wonen' van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> (5.764 m<sup>2</sup>).

In categorie 3 is volgens het afsprakenkader het uitgangspunt van de investering in het landschap dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie.

De regio West-Brabant volgt in de rekenmethodiek de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit gaat uit van de investering van een percentage van de bestemmingswinst. Voor de omzetting van een agrarisch bouwblok naar de bestemming

Wonen betekent dit dat 20% van de waardevermeerdering van de grond dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Kwaliteitsverbetering van het landschap kan op meerdere manieren plaatsvinden, bijvoorbeeld door een landschappelijke inpassing, aanleg andere groen- of landschapselementen, sloop van bebouwing, verwijderen van verharding, omzetting van agrarische grond in natuur.

#### Nerzienweg 2

Voor de locatie Nerzienweg 2 gelden de volgende uitgangspunten:

- het voormalige agrarisch bouwblok heeft een oppervlakte van 7.333 m2
- er is 3.806 m2 van het agrarisch bouwblok omgezet naar de bestemming Wonen
- er is 3.527 m2 van het agrarisch bouwblok omgezet naar de bestemming Natuur/Bos
- er is 8.112 m2 agrarische grond zonder bouwblok omgezet naar de bestemming Natuur/Bos
- er is 900 m2 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.
- er is 705 m2 verharding verwijderd.
- er is 11.639 m2 natuurlijk ingericht (bestemming Natuur/Bos).

#### *Berekening waardevermeerdering en benodigde investering kwaliteitsverbetering*

Op basis van de forfaitaire normen uit het regionale afsprakenkader kan voor de omzetting naar de woonbestemming de waardevermeerdering en benodigde investering in kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald worden, zie de tabel hierna.

<b>Waardevermeerdering</b>			
<b>Oude situatie</b>	<b>Oppervlak m2</b>	<b>Waarde m2</b>	<b>Totaal</b>
Agrarisch bouwblok	3.806	€ 25,-	€ 95.150
<b>Nieuwe situatie</b>			
Wonen	3.806	€ 100,--	€ 380.600
			<b>€ 285.450</b>
<b>Waardevermindering</b>			
<b>Oude situatie</b>	<b>Oppervlak m2</b>	<b>Waarde m2</b>	<b>Totaal</b>
Agrarisch bouwblok	3.527	€ 25,-	€ 88.175
Agrarische grond	8.112	€ 5,-	€ 40.560
Totaal			€ 128.735
<b>Nieuwe situatie</b>			
Natuur/Bos	11.639	€ 1,-	€ 11.639
			<b>€ 117.096</b>
<b>Saldo waardevermeerdering</b>			
			<b>€ 168.354</b>
Investering Kwaliteitsverbetering 20%			<b>€ 33.670,80</b>

Door de omzetting van de locatie Nerzienweg 2 naar de bestemming Wonen treedt er een waardevermeerdering op van € 168.354,-. Van deze vermeerdering dient 20% geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is een bedrag van € 33.670,80

#### *Berekening investering kwaliteitsverbetering*

Er is geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap door sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, verwijdering van verharding en de natuurlijke inrichting van de gronden met de bestemming Natuur/Bos. In de onderstaande tabel is de waarde daarvan in beeld gebracht.

<b>Investering kwaliteitsverbetering</b>			
<b>Type</b>	<b>Oppervlak m2</b>	<b>Investering m2</b>	<b>Totaal</b>
Sloop voormalige agrarische bedrijfsgebouwen	900	€ 25,-	€ 22.500
Verwijdering verharding	705	€ 10,-	€ 7.050
Natuurlijke inrichting gronden Natuur/Bos <sup>1</sup>	11.639	€ 0,1625	€ 1.891
Beheer en onderhoud natuurlijke inrichting voor 10 jaar <sup>2</sup>	11.639	€ 0,1471 per jaar	€ 17.121
<b>Totale investering</b>			<b>€ 48.562</b>

De totale waarde van de kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt daarmee € 48.562,-. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de vereiste investering van € 33.670,80.

### Bevertweg 3

Voor de locatie Bevertweg 3 gelden de volgende uitgangspunten:

- het voormalige agrarisch bouwblok heeft een oppervlakte van 15.660 m2
- er is 5.764 m2 van het agrarisch bouwblok omgezet naar de bestemming Wonen
- er is 9.896 m2 van het agrarisch bouwblok omgezet naar de bestemming Agrarisch
- er is 3.750 m2 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.
- er is 6.250 m2 verharding (inclusief sleufsilos) verwijderd.

### *Berekening waardevermeerdering en benodigde investering kwaliteitsverbetering*

Op basis van de forfaitaire normen uit het regionale afsprakenkader kan voor de omzetting naar de woonbestemming de waardevermeerdering en benodigde investering in kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald worden, zie de tabel hierna.

<b>Waardevermeerdering</b>			
<b>Oude situatie</b>	<b>Oppervlak m2</b>	<b>Waarde m2</b>	<b>Totaal</b>
Agrarisch bouwblok	5.764	€ 25,-	€ 144.100
<b>Nieuwe situatie</b>			
Wonen	5.764	€ 100,-	€ 576.400
<b>Waardevermeerdering</b>			<b>€ 432.300</b>
<b>Waardevermindering</b>			
<b>Oude situatie</b>	<b>Oppervlak m2</b>	<b>Waarde m2</b>	<b>Totaal</b>
Agrarisch bouwblok	9.896	€ 25,-	€ 247.400
<b>Nieuwe situatie</b>			
Agrarische grond	9.896	€ 5,-	€ 49.480
<b>Waardevermindering</b>			<b>€ 197.920</b>
<b>Saldo waardevermeerdering</b>			<b>€ 234.380</b>
Investering Kwaliteitsverbetering 20%			<b>€ 46.876</b>

Door de omzetting van de locatie Bevertweg 3 naar de bestemming Wonen treedt er een waardevermeerdering op van € 234.380,-. Van deze vermeerdering dient 20% geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is een bedrag van € 46.876,-

<sup>1</sup> Kruidenrijk/bloemrijk grasland. Hiervoor is conform STIKA een bedrag van € 16,25 per are gehanteerd voor de aanleg.

<sup>2</sup> Voor het beheer en onderhoud is conform STIKA een bedrag van € 14,71 per are per jaar gehanteerd.

### *Berekening investering kwaliteitsverbetering*

Er is geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap door sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en verwijdering van verharding. In de onderstaande tabel is de waarde daarvan in beeld gebracht.

<b>Investering kwaliteitsverbetering</b>			
<b>Type</b>	<b>Oppervlak m2</b>	<b>Investering m2</b>	<b>Totaal</b>
Sloop voormalige agrarische bedrijfsgebouwen	3.750	€ 25,-	€ 93.750
Verwijdering verharding	6.250	€ 10,-	€ 62.500
<b>Totale investering</b>			<b>€ 156.250</b>

De totale waarde van de kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt € 156.250,-- Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de vereiste investering van € 46.876,--.

### Conclusie

Bovenstaand is de kwaliteitsverbetering van het landschap met betrekking tot de omzetting van de locaties Nerzienweg 2 en Bevertweg 3 naar een woonbestemming verantwoord. Daaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de vereisten van de Verordening ruimte.