

BEREKENING KWALITEITSVERBETERING BEDRIJFSVERPLAATSING VAN BINNEN 7, 15 EN 19 NAAR RUTTENSTEEG DUSSEN

1. Provinciaal beleid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant op grond van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

2. Gemeentelijke beleid

De gemeente Werkendam volgt het 'Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' (vastgesteld in het RRO West-Brabant 18 december 2014) waarin de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling zijn vastgelegd. Onderhavige ontwikkeling is een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in geld op basis van forfaitaire bedragen.

3. Casus

De familie van Veldhoven heeft het voornemen om het melkveebedrijf te verplaatsen vanuit de kom van Dussen naar de Ruttensteeg. In het vigerende bestemmingsplan is deze locatie bestemd als Agrarisch, zonder bouw mogelijkheden.

In de nieuwe situatie wordt op het perceel aan de Ruttensteeg een nieuw bouwvlak gerealiseerd met een omvang van 2 hectare, waarvan een 0,5 hectare voor voeropslag. De locatie wordt landschappelijk ingepast in aansluiting op de bestaande karakteristiek van het gebied. Tegelijkertijd worden de huidige agrarische bedrijfslocaties aan het Binnen 7 en 15 in Dussen aan hun bestemming onttrokken en omgezet naar Wonen en naar Agrarisch onbebouwd.

De nieuw te ontwikkelen woonlocaties aan het Binnen zijn op grond van de Verordening ruimte (bijna) volledig gesitueerd in Bestaand stedelijk gebied. Hier is artikel 3.2 van de Verordening ruimte niet van toepassing. Een gedeelte van de agrarische bouwvlakken is echter gesitueerd in het buitengebied. Bij de toepassing van de kwaliteitsverbetering zullen alleen de delen van het bouwvlak betrokken worden, die buiten het bestaande stedelijke gebied liggen. De overige ontwikkelingen aan het Binnen blijven buiten beschouwing, aangezien deze in Bestaand stedelijk gebied zijn gesitueerd. De locatie Binnen 19 valt in zowel de huidige als de nieuwe situatie volledig binnen het bestaande stedelijke gebied, en blijft daardoor buiten beschouwing.

4. Berekening bijdrage

Op basis van de forfaitaire normen uit het regionale afsprakenkader kan voor het nieuwe bouwvlak aan de Ruttensteeg de waardevermeerdering bepaald worden, zie de tabel hierna.

Tabel: berekening waardevermeerdering locatie Ruttensteeg en LIR bijdrage

Huidige situatie	Oppervlak m2	Waarde m2	totaal
Agrarische gronden	20.000 m2	€5,-	€100.000,-
Agrarisch bouwvlak Binnen 7	1927 m2	€25,-	€48.175,-
Agrarisch bouwvlak Binnen 15	7214 m2	€25,-	€180.350,-
Totale waarde			€328.525,-
Nieuwe situatie			
Agrarisch bouwvlak	11.435 m2	€25,-	€285.875,-
Agrarisch bouwvlak, enkel voor voeropslag	3300 m2	€10,-	€33.000,-
Agrarisch landschappelijke inpassing Ruttensteeg	5265 m2	€5,-	€26.325,-
Agrarisch onbebouwd Binnen 7	1927 m2	€5,-	€9.635,-
Agrarisch onbebouwd Binnen 15	7214 m2	€5,-	€36.070,-
Totale waarde			€390.905,-
Waardevermeerdering			€62.380,-
Bijdrage LIR 20%			€12.476,-

Conclusie:

De planontwikkeling aan de Ruttensteeg leidt tot een waardevermeerdering van €62.380,-. Van deze vermeerdering dient 20% geïnvesteerd te worden in de kwaliteitsverbetering. Dit is een bedrag van **€12.476,-**

5. Investering kwaliteitsverbetering

Aan deze benodigde kwaliteitsverbetering wordt voorzien door middel van:

- erfbeplantingsplan Ruttensteeg: €14.325,-
- natuurcompensatie Hillsestraat: € 2.702,-

Via deze twee onderdelen wordt in totaal **€ 17.027,-** geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarmee wordt voldaan aan de gevraagde bijdrage van €12.476,-.

Erfbeplantingsplan Ruttensteeg

Voor de nieuwe locatie aan de Ruttensteeg is een erfbeplantingsplan opgesteld (WdBruijn, 14 november 2016, BOE-ZLT25-05). Met het plan wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe melkveebedrijf. Onder meer door de aanleg van beplanting op de perceelgrenzen en een boomgaard.

Het plan voorziet in de volgende elementen:

- Aanschafkosten
- Aanlegkosten
- Onderhoudskosten 10 jaar
- Advieskosten erfbeplantingsplan

Met dit plan wordt voorzien in een investering van **€ 14.325,-**.

Natuurcompensatie Hillsestraat

Daarnaast is in overleg met natuurvereniging Altenatuur een natuurcompensatieplan opgesteld voor een perceel aan de Hillsestraat (zie bijlage). Bij een bestaande sloot worden de oevers deels

afgegraven, zodat deze verflauwd worden over een lengte van 220 meter. Hiermee wordt bijgedragen aan een verbetering van deze agrarische gronden als leefgebied voor akker- en weidevogels. De aanleg en onderhoud van de oeeververflauwing is een investering van **€ 2.702,-**

De oeeververflauwing vindt plaats over een lengte van 220m¹ en breedte van 2m¹, totaal 440 m². Aan de zijde van het water wordt 50cm afgegraven waardoor er (0,25m x 440m² =) 110m³.

Voor de aanleg van de oeeververflauwing wordt een norm van € 5,40 per m³ te ontgraven grond gehanteerd. Bij 110 m³ is dit een bedrag van €594,-

Voor onderhoud wordt een norm gehanteerd van € 12,90 per are per jaar. Het onderhoud voor 10 jaar mag opgenomen worden in de berekening. Bij een oppervlak van 4,4 are á € 12,90 per jaar voor de komende 10 jaar: 4,4 x 12,90 x 10 = € 568,-

Daarnaast mag ook de waardedaling van deze grond opgenomen worden. De waarde daalt met circa € 3,50 /m². Dit resulteert in een waardevermindering van (3,50 x 440m² =) € 1.540,=

De investering voor de oeeververflauwing bedraagt derhalve: 594 + 568 + 1540 = **€ 2.702,-**.

6. Conclusie

Voor de verplaatsing van het melkveebedrijf naar de Ruttensteeg wordt voldaan aan de gewenste bijdrage voor kwaliteitsverbetering, door middel van het erfbeplantingsplan en het plan voor de oeeververflauwing aan de Hillsestraat. Met de investering voor deze plannen (€17.027,-) wordt voldaan aan de gevraagde bijdrage (€12.476,-).

Deze inspanning zal geborgd worden in een overeenkomst met de gemeente en door middel van het opnemen van een voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan en het vastleggen van de landschappelijke inpassing op de verbeelding door middel van functie aanduidingen.

Naast deze kwantitatieve benadering wordt als volgt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering:

- Verplaatsing van een veehouderij vanuit stedelijk gebied naar een duurzame locatie in het buitengebied
- Sloop agrarische opstallen aan het Binnen 7, 15 en 19
- Op de nieuwe locatie zal sprake zijn van een zorgvuldige veehouderij die kan verduurzamen op het gebied van milieu, welzijn en gezondheid
- Vervallen van milieuhinder in bestaand stedelijk gebied
- Vervallen van verkeersbewegingen aan het Binnen
- Behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aan Binnen 15 door passende herbestemming van deze oude boerderij en bijbehorende schuur.

ZLTO
Drs. H.P.M. Manders
Adviseur Omgeving

's-Hertogenbosch, 14 november 2016

Bijlagen:

- Verbeelding nieuwe situatie
- Bouwvlakken buiten Bestaand stedelijk gebied
- Erfbeplantingsplan Ruttensteeg
- Natuurcompensatie Hillsestraat

Bijlage: verbeelding nieuwe situatie

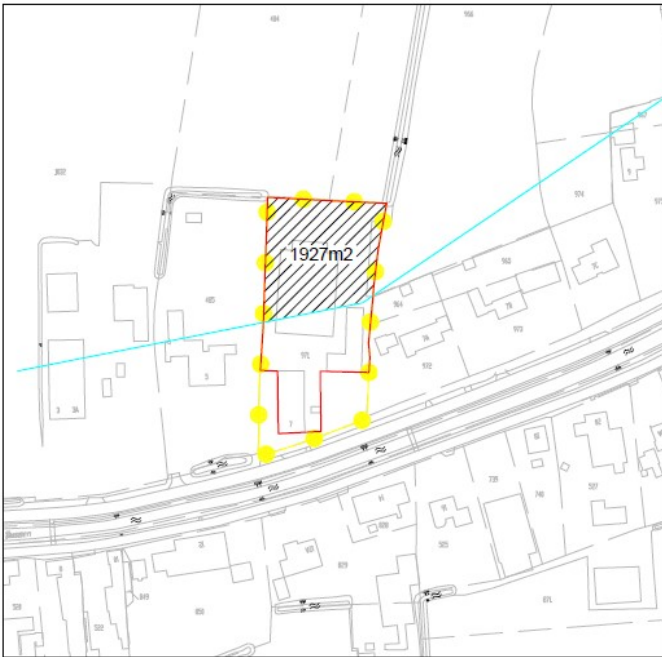


Locaties Binnen 7 en Binnen 15

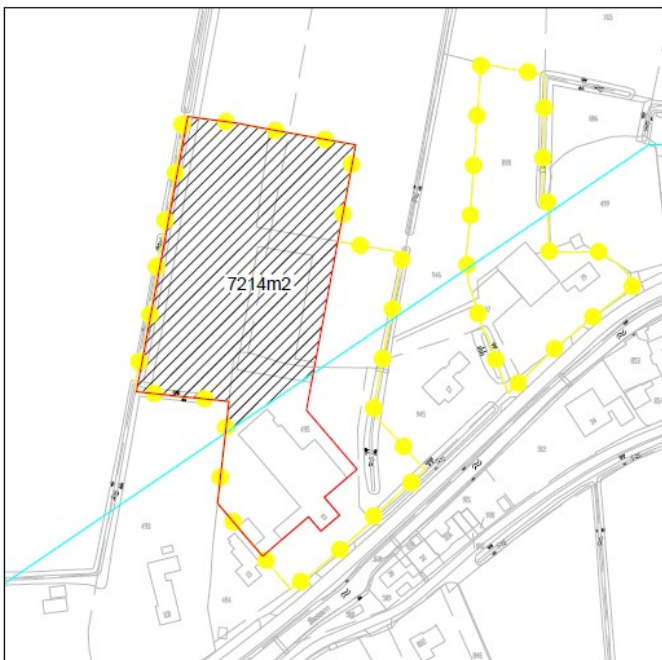


Locatie Ruitensteeg

Bijlage: Bouwvlakken buiten Bestaand stedelijk gebied



gedeelte agrarisch bouwvlak Binnen 7, buiten bestaand stedelijk gebied (gearceerd)



gedeelte agrarisch bouwvlak Binnen 15, buiten bestaand stedelijk gebied (gearceerd)

**Bijlage: Erfbeplantingsplan Ruttensteeg
(WdBruijn, 14 november 2016, BOE-ZLT25-05)**



Nieuwe situatie Ruttensteeg

**Bijlage: Natuurcompensatie Hillsestraat
(ZLTO, 3 november 2016)**

