

# Landschappelijk inpassingsplan Kaweide 10

Onderwerp : Kwaliteitsverbetering van het landschap

Datum : 3 september 2020

In de Interim-omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting heeft de gemeente Gemert-Bakel de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van het loonbedrijf J.M. Nooijen op de Kaweide 10 in Milheeze valt binnen deze beleidsverplichting en behoort tot een zogenaamde categorie 2 ontwikkeling.

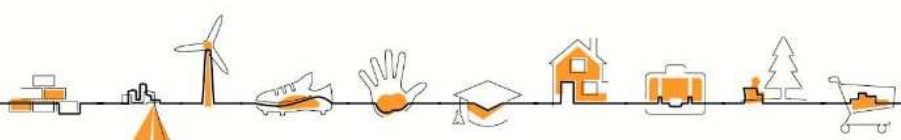
Een ruimtelijke ontwikkeling in categorie 2 wordt beschouwd als een ontwikkeling die ruimtelijk inpasbaar is maar die een beduidende invloed heeft op de omgeving. Het gaat om ontwikkelingen waarbij een vergroting van het geldend bestemmingsvlak of wijziging van de hoofdfunctie aan de orde is. De gemeente Gemert Bakel acht voor een categorie 2 ontwikkeling een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering noodzakelijk.

## Berekening investeringsbijdrage

Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend. In de gemeentelijke handreiking zijn normbedragen opgesteld als leidraad voor berekening van de waardevermeerdering die ontstaat bij de ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast kan de waardevermindering (bestemmingsverlies) ingezet worden om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze investering wordt ook toegepast bij de realisatie van natuurelementen, hetgeen doorgaans een afwaardering van de gronden inhoudt.

In totaal wordt een oppervlakte van 4.455 m<sup>2</sup> aan agrarisch landbouwgrond herbestemd voor zowel de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten als de vereiste landschappelijke inpassing. De vergroting van het bestemmingsvlak voor de beoogde bedrijfsactiviteiten bedraagt 1.550 m<sup>2</sup>. Hierdoor vindt een grondwaardestijging plaats van in totaal €31.000,-. De gronden waarop de landschappelijke inpassing plaatsvindt heeft een omvang van 2.905 m<sup>2</sup> en wordt afwaarderd tot €11.620,-.

In deze procedure wordt tevens een eerder vergunde uitbreiding van het loonbedrijf opgenomen en de onjuiste situering van de noordelijk gelegen waterloop gecorrigeerd. De herbestemming van deze gronden is geen onderdeel van de te berekenen investeringsbijdrage en is daarom verder buiten beschouwing gelaten. In bijlage 1 is de toekomstige planologische situatie gevisualiseerd.



In de toekomstige situatie is dus van sprake van een stijging van de grondwaarde van €31.000 - €11.620 = €19.380,- als gevolg van de uitbreiding van het loonbedrijf. Op basis van een percentage van 20% van deze waarde stijging wordt de investering in de kwaliteit van het landschap bepaald. De investeringsbijdrage is in dit geval dus €19.380 x 20% = €3.876,-.

|                                                                            |         |                    |                        |                  |
|----------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------|------------------------|------------------|
| <b>Grondwaardevermeerdering</b>                                            |         |                    |                        |                  |
| Omzetten agrarisch onbebouwde gronden (€ 5,- per m <sup>2</sup> )          | € 20,00 | per m <sup>2</sup> | x 1.550 m <sup>2</sup> | = € 31.000,0     |
| ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf (€ 25,- per m <sup>2</sup> ) |         |                    |                        |                  |
| Omzetten agrarisch onbebouwde gronden (€ 5,- per m <sup>2</sup> )          | -€ 4,00 | per m <sup>2</sup> | x 2.905 m <sup>2</sup> | = € -11.620,0    |
| ten behoeve van landschappelijke inpassing (€ 1,- per m <sup>2</sup> )     |         |                    |                        |                  |
| Totaal                                                                     |         |                    |                        | € 19.380,0       |
| Basisinspanning                                                            |         |                    |                        | 20%              |
|                                                                            |         |                    |                        | <u>€ 3.876,0</u> |

Tabel 1: berekening investeringsbijdrage

## Maatregelenpakket

Nadat bepaald is welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden geïnvesteerd is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke is te raadplegen in bijlage 2 van deze memo. Voor de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op de Kaweide 10 in Milheeze is concreet gekozen voor de navolgende maatregelen.

### Realisatie natuur- en landschapselementen

In aanvulling op de bestaande landschapselementen van het natuurontwikkelingsproject Kaweise Loop wordt de uitbreiding van het bedrijfsperceel eveneens omzoomd met een hakhoutsingel. De hakhoutsingel van in totaal 1.160 m<sup>2</sup> is 10 meter breed en bestaat uit een mix van inheemse struik- en boomvormende beplanting. Daarnaast worden de agrarische gronden waarop voorheen de buitenopslag was, getransformeerd tot een bloemrijk grasland, in combinatie met een drietal solitaire boomvormers. Daarnaast wordt de noordelijke entree tot het bedrijfsperceel begeleid door laanbomen die ook bijdragen aan de landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing. Deze landschapselementen sluiten aan op het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en worden passend geacht in het Kampenlandschap.

Het bedrag dat met de realisering van de landschappelijke inpassing gemoeid is wordt bepaald aan de hand van de vergoedingsystematiek en –grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. In de vergoedingsystematiek zijn normbedragen opgenomen voor de aanleg van diverse natuur- en landschapselementen. De initiatiefnemer maakt zelf de keuze of de werkzaamheden worden uitbesteed of in eigen beheer worden uitgevoerd.

De realisatie van natuur- en landschapselementen vertegenwoordigd een waarde van € 2.739,64.

## Beheer natuur- en landschapselementen

Het bedrag dat met het onderhoud van de natuur- en landschapselementen gemoeid is wordt eveneens bepaald aan de hand van de vergoedingsystematiek en –grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. In de vergoedingsystematiek zijn normbedragen opgenomen voor het onderhoud van diverse natuur- en landschapselementen. Uitgangspunt is een reële vergoeding van de beheerkosten. De initiatiefnemer maakt wederom zelf de keuze of de werkzaamheden worden uitbesteed of in eigen beheer worden uitgevoerd. Het beheer over een periode van 6 jaar vertegenwoordigd een waarde van € 2.171,38.

Dit bedrag is gebaseerd de nieuw te realiseren natuur- en landschapselementen in relatie tot de uitbreiding van het loonbedrijf. Het onderhoud van de reeds aanwezige landschapselementen is niet opgenomen want deze verplichting is op basis van de eerdere vergunde situatie reeds aanwezig is en blijft van toepassing.

| Realisatie natuur- en landschapselementen | Eenheid              |   | Norm                      |   | Investering |
|-------------------------------------------|----------------------|---|---------------------------|---|-------------|
| Hakhoutsingel                             | 1.160 m <sup>2</sup> | x | € 1,66 per m <sup>2</sup> | = | € 1.925,60  |
| Bloemrijk grasland                        | 1.415 m <sup>2</sup> | x | € 0,16 per m <sup>2</sup> | = | € 229,94    |
| Landschapsboom (Ø <20 cm)                 | 9 stuks              | x | € 64,90 per stuk          | = | € 584,10    |
| Totaal                                    |                      |   |                           |   | € 2.739,64  |

| Beheer natuur- en landschapselementen | Eenheid              |   | Norm                      |   | Investering |
|---------------------------------------|----------------------|---|---------------------------|---|-------------|
| Hakhoutsingel                         | 1.160 m <sup>2</sup> | x | € 0,70 per m <sup>2</sup> | = | € 806,66    |
| Bloemrijk grasland                    | 1.415 m <sup>2</sup> | x | € 0,84 per m <sup>2</sup> | = | € 1.184,36  |
| Landschapsboom (Ø <20 cm)             | 9 stuks              | x | € 20,04 per stuk          | = | € 180,36    |
| Totaal                                |                      |   |                           |   | € 2.171,38  |

|               |  |  |  |  |                   |
|---------------|--|--|--|--|-------------------|
| <b>Totaal</b> |  |  |  |  | <b>€ 4.911,02</b> |
|---------------|--|--|--|--|-------------------|

Tabel 2: berekening maatregelenpakket

## Conclusie

De vereiste investeringsbijdrage bedraagt € 3.876,- en het maatregelenpakket heeft een omvang van € 4.911,02. Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap is geconcludeerd dat met het beoogde maatregelenpakket voorzien is in de vereiste investeringsbijdrage. Er is voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap volgens de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant en de gemeentelijke handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het in bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan is tevens opgenomen als voorwaardelijke verplichting bij de regels van de periodieke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied en dient binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voltooid te zijn.

## Bijlage 1

### Opzet toekomstige planologische situatie



## Bijlage 2

### Landschappelijk inpassingsplan

