

Aan de gemeenteraad

Datum

20 april 2021

Onderwerp

Uitkering reserve Groenfonds Landelijk Gebied voor
herstel cultuurhistorisch waardevol
landschapselement ten behoeve van VAB sanering

Uw kenmerk

Kesselsegraaf 5 Maren-
Kessel

Aantal bijlagen

1

Wat adviseert het college te besluiten?

Wij stellen voor uit de reserve Groenfonds Landelijk Gebied financieel bij te dragen aan het herstel van de cultuurhistorische terp aan de Kesselsegraaf 5 te Maren Kessel. Dit is een sanering van een vrijkomend agrarisch bedrijf waarvoor de gemeente van de Provincie een Ruimte-voor -Ruimte vergoeding ontvangt.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De aanleiding voor dit advies is de sanering/functieverandering van een vleeskalverenbedrijf aan de Kesselsegraaf 5 te Maren-Kessel. De eigenaar stopt met het bedrijf in ruil voor woningbouw (4 kavels): De twee (bestaande) bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen en er komt een tweetal Ruimte-voor-Ruimte woningen bij. Daarnaast wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied hersteld door de aanleg/herstel van een oude terp. Als gemeente zijn wij in 2018 gesprekken gestart met de initiatiefnemer om te komen tot een beëindiging van zijn vleeskalverenbedrijf. Hierbij hebben wij een stedenbouwkundig plan opgesteld dat als uitgangspunt en randvoorwaarde dient voor de verdere uitwerking van het plan (bijlage 1). Hierin staat herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorisch waardevolle terp voorop naast de ontwikkeling van woningbouw (waaronder een tweetal Ruimte-voor-

Ruimte woningen). Op basis van de Structuurvisie Oss is medewerking mogelijk. Op 25 oktober 2019 hebben wij onder voorwaarden ingestemd met de verdere uitwerking van de herontwikkeling Kesselsegraaf 5 te Maren-Kessel.

Welk resultaat willen we bereiken?

Een ruimtelijke kwaliteitsslag door het saneren van een agrarisch bedrijf, het herstel van een cultuurhistorisch waardevolle terp en de bouw van twee ruimte-voor-ruimte woningen.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het plan past binnen de uitgangspunten van het VAB beleid

Op 8 oktober 2020 is de opinienota VAB's besproken in de Opiniecommissie. Op basis van deze bespreking is de opinienota vertaald naar de nota "Beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijven en Bedrijfsbebouwing. Visie en aanpak." Hierin is onze rol bepaald en geven we aan welke instrumenten we inzetten bij VAB-vraagstukken. In de praktijk moet dit tot leven komen. In maatwerk. Daarbij zijn we gebonden aan beleidsmatige kaders die door de gemeenteraad op allerlei terreinen zijn bepaald.

Bij deze voorgenomen ontwikkeling gaat het om een locatie gelegen op de oeverwal, binnen een bebouwingconcentratie. Daarbinnen bieden we ruimte voor transformatie en herontwikkeling naar wonen, passend bij de beoogde ruimtelijke kwaliteit en ontwikkelingsrichting van het gebied. Er is sprake van maatschappelijke meerwaarde in de vorm van sanering van voormalige agrarische bebouwing en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Door de bijdrage die we als gemeente ontvangen van de provincie in te zetten op de locatie, ontstaat er een goede balans en proportionaliteit tussen verevening en sanering. Ook benutten we in dit geval de koppelkansen tussen sanering van een vrijkomend agrarisch bedrijf en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde en zetten we het reserve Groenfonds landelijk gebied in voor het aanpakken van een VAB vraagstuk.

1.2 Herstel van de cultuurhistorisch waardevolle terp is gewenst

De Kesselsegraaf vormt de grens tussen de polders Het Hoog Gemaal (grootweg ten oosten van de Kesselsegraaf en het Laag Hemaal (ten westen van de Kessels Graaf). De afwatering op de Maas, waarvan het peil vaak veel hoger was dan van het water binnen de polder, was vroeger een probleem. Dat komt ook terug in de bebouwing op de, al dan niet aangelegde, hogere delen in de polder.

De bebouwing op de kruising Meester van Coothstraat en de Kesselsegraaf is gebouwd op een terp. De terp ter plaatse van de Kesselsegraaf nr. 5 is in het huidige straatbeeld nauwelijks nog zichtbaar. Door het agrarisch gebruik en bebouwing is deze de afgelopen tientallen jaren

vrijwel verdwenen. Met de beëindiging van de rundveehouderij aan de Kesselsegraaf ligt er een kans om dit cultuurhistorisch waardevol element terug te brengen in het landschap. In de besprekingen met de veehouder is dit element door de gemeente ingebracht en hebben wij een stedenbouwkundig plan opgesteld dat als uitgangspunt en randvoorwaarde dient voor de verdere uitwerking van het plan.

1.3 Herstel van de cultuurhistorisch waardevolle terp past in het beleid.

In het landschapsbeleidsplan is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen het wenselijk is, om oude elementen en patronen op te nemen in het ruimtelijk ontwerp. Op deze wijze dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de herkenbaarheid van het landschap en haar geschiedenis. Cultuurhistorische waarden worden in het bestemmingsplan beschermd. In het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2020 is voor de locatie een dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn ook bestemd voor de instandhouding en bescherming van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de vorm van terpen. Het herstellen en beter zichtbaar en beleefbaar maken van cultuurhistorische en landschappelijk waardevolle elementen komt ook nadrukkelijk terug de concept Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied.

1.4 De kosten voor de initiatiefnemer zijn beduidend hoger dan de verplichting uit het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap.

De initiatiefnemer investeert extra in de kwaliteitsverbetering ter plekke ten behoeve van het herstel van de cultuurhistorische waarden. Dit door de sloop van de kalverstallen inclusief bijbehorende opstallen, sleuvsilo's en verharding, het herstel van de terp en het landschappelijk inpassen van het geheel. Dit brengt aanzienlijk meer kwaliteitsverbetering dan noodzakelijk.

De kosten voor het herstel van de terp worden op basis van het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap niet gezien als een directe kwalitatieve verbetering. Deze kosten moeten echter wel gemaakt worden, op grond van ons beleid, om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Samengevat komt het er op neer dat er een extra kwaliteitsverbetering wordt geleverd van ruim **€ 240.000,-**.

De initiatiefnemer heeft verzocht om een deel van van onze opbrengst van Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen ten goede te laten komen aan het initiatief. Dit ter gedeeltelijke compensatie van de extra investering in kwaliteitsverbetering en herstel van cultuurhistorische waarden. Het gaat daarbij om een bedrag van € 200.000,-.

De financiële bijdrage die de gemeente ontvangt van de provincie moet worden ingezet voor een kwaliteitsimpuls in het landelijk gebied.

In het buitengebied kunnen in de bebouwingsconcentraties woningen worden gebouwd via de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling. De provincie ontvangt hiermee, van de initiatiefnemer, een bedrag voor iedere woning die met deze regeling wordt gebouwd.

De gemeente Oss heeft in 2014 een overeenkomst met de provincie Noord-Brabant gesloten over afdracht van opbrengsten van Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen.

Als gemeente ontvangen we een bedrag van de provincie voor iedere Ruimte-voor-Ruimte woning die wordt ontwikkeld: € 100.000,- voor een gemeentelijke ontwikkeling en € 125.000,- voor een particuliere ontwikkeling. Dit geld moet worden ingezet voor een kwaliteitsimpuls voor het landelijk gebied. De financiële bijdrage van de provincie wordt gestort in de reserve Landelijk Gebied.

1.5 Bijdrage kan op basis van bestedingskader reserve Groenfonds Landelijk Gebied.

Deze reserve is in 2015 ingesteld als vervanging van het reconstructiefonds en groenfonds.

De middelen uit deze reserve wenden we aan om op meerdere fronten bij te dragen aan kwaliteitswinst in het landelijk gebied van de gemeente Oss.

Typen projecten waarvoor de middelen uit de reserve 'Groenfonds landelijk gebied' worden aangewend, zijn projecten voor: natuurontwikkeling, landschapsverbetering, toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, sloop en sanering van ongewenste bebouwing en bedrijvigheid, aanleg van ontsluitingen en (toegangs-)wegen in het landelijk gebied en cultuurhistorische ontwikkelingen. De beëindiging van de veehouderij met de sloop van de stallen en het herstel van de oude terp past binnen de gestelde uitgangspunten.

Hiermee is het mogelijk om geld terug te laten vloeien naar de herontwikkeling van de Kesselsegraaf 5. Het is de bevoegdheid van uw raad om te besluiten over uitgaven uit de reserve Groenfonds Landelijk gebied.

1.5. Wij vinden het verzoek om de bijdrage uit de reserve Groenfonds redelijk

Wij vinden herstel van de terp belangrijk. Wij hebben dit als voorwaarde gesteld in de besprekingen. De initiatiefnemer doet hiermee een veel grotere investering in kwaliteitsverbetering dan nodig is. De reserve Groenfonds Landelijk gebied is bedoeld voor dit soort investeringen, is toereikend en er wordt een grotere bijdrage voor dit project ontvangen uit de Ruimte-voor-Ruimte regeling dan nodig is voor de gevraagde bijdrage.

Daarom vinden dit een redelijk verzoek en stellen wij voor dit te honoreren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?**1.1 Ook andere initiatiefnemers kunnen een beroep doen op uitkering uit de reserve Groenfonds Landelijk Gebied**

Gelet op het unieke karakter van dit project en de voorwaarde vanuit de gemeente om bovenop het vereiste uit het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap aanvullende voorwaarden te stellen voor het herstel van cultuurhistorische waarden/elementen, zijn we van mening dat we hier geen ongewenste precedentes scheppen. Het reguliere afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap blijft gewoon overeind. Mochten er zich in de toekomst vergelijkbare gevallen voordoen, dan zullen we op dat moment een vergelijkbare afweging maken als bij deze casus.

Waar moeten we rekening mee houden?**a. Financiën**

Voor deze ontwikkeling wordt het kostenverhaal en de vergoeding van eventuele planschade verzekerd via een anterieure overeenkomst.

Vanuit de provinciale regeling ontvangt de gemeente voor deze Ruimte-voor-Ruimte kavels een bijdrage van € 2500.000,-. Dit bedrag moeten wij via onze reserve Groenfonds Landelijk Gebied inzetten voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Voorstel is deze bijdrage deels in te zetten voor de kwalitatieve verbetering van de locatie Kesselsegraaf 5.

b. Communicatie

Over de besluitvorming informeren wij de initiatiefnemer per brief.

c. Uitvoering

Na besluitvorming zal de initiatiefnemer de verdere planvorming oppakken en zal een bestemmingsplan worden voorbereid. Het bestemmingsplan zal nog dit jaar in ontwerp ter inzage worden gelegd.

d. Overlegd met

In deze fase heeft er intern overleg plaatsgevonden. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zullen de daarvoor gebruikelijke externe overleggen worden gevoerd.

Bijlagen

1. stedenbouwkundig ontwerp Kesselsegraaf 5

Samenvatting

Op 8 oktober 2020 is de opinienota VAB's besproken in de Opiniecommissie. Op basis van deze bespreking is de opinienota vertaald naar de nota "Beleid voor Vrijkomende Agrarische Bedrijven en Bedrijfsbebouwing. Visie en aanpak." Hierin is onze rol bepaald en geven we aan welke instrumenten we inzetten bij VAB-vraagstukken. In de praktijk moet dit tot leven komen. In maatwerk. Daarbij zijn we gebonden aan beleidsmatige kaders die door de gemeenteraad op allerlei terreinen zijn bepaald.

In het voorliggende voorstel geven we hieraan invulling. Hiervoor wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd, een cultuurhistorisch waardevolle terp hersteld en de bouw van twee ruimte-voor-ruimte woningen toegestaan. Wij hebben bovenop het vereiste uit het afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap aanvullende voorwaarden gesteld stellen voor het herstel van de cultuurhistorische waardevolle terp. Daarom wordt voorgesteld de te ontvangen financiële vergoeding van de provincie voor de ruimte voor ruimte ontwikkeling direct op de locatie in te zetten voor het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle terp. Hierdoor ontstaat er een goede balans en proportionaliteit tussen verevening en sanering. Ook benutten we in dit geval de koppelkansen tussen sanering van een vrijkomend agrarisch bedrijf en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde en zetten we het reserve landelijk gebied (fonds) direct in voor het aanpakken van een VAB vraagstuk.