

projectnaam
**Kwaliteitsverbetering
landschap Liempde Zuid**

datum
16 december 2021

opdrachtgever
gemeente Boxtel

projectnummer
P02964

opgesteld door
RT

i.a.a.
CV

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Kwaliteitsverbetering landschap Liempde Zuid

Achtergrond en aanleiding

De gemeente Boxtel heeft het voornemen om het gebied aan de zuidkant van de kern Liempde te ontwikkelen met woningbouw. De locatie ligt globaal gezien tussen de Hamsestraat, Roderweg en de oostelijk gelegen kassen.

Het provinciale beleidskader liet een stedelijke uitbreiding voor dit gebied niet toe. Daarom heeft de gemeente Boxtel al in 2012 de provincie verzocht om ten behoeve van de gemeentelijke woningbouwopgave het gebied Hamsestraat-Roderweg aan te wijzen als 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'.

Vanwege de waarden in het gebied en de directe omgeving vond de provincie dit niet haalbaar, maar kreeg het gebied de aanduiding 'Integratie stad-land' (provinciale Verordening ruimte 2012). Binnen deze aanduiding is een stedelijke ontwikkeling mogelijk mits deze in samenhang en evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling. Hiertoe dient een integrale gebiedsvisie te worden opgesteld die de ontwikkelingsrichting en de kwalitatieve ontwikkeling van het landschap onderbouwt.

Inmiddels is de aanduiding 'Integratie stad-land' gewijzigd in 'verstedelijking afweegbaar' (Interim omgevingsverordening 2019). De beleidsuitgangspunten zijn voor het oostelijke deel hetzelfde gebleven, waar sprake is van een samenloop met Attentiezone Waterhuishouding (Artikel 3.44 lid 2). Voor het westelijk deel geldt met de komst van de Interim omgevingsverordening formeel geen eis meer van een evenredige groenblauwe landschapsontwikkeling, zie artikel 3.43. In het

westelijk deel is er sprake van een specifiek gebied, dat niet is gelegen in de Groenblauwe mantel (en ook niet in de Attentiezone Waterhuishouding).

Volgens de toelichting van de Interim omgevingsverordening wordt er van uitgegaan dat eerder gemaakte afspraken voor deze gebieden wel worden nagekomen. Dit betekent onder andere dat er een gebiedsvisie nodig is om in de gewenste ontwikkeling te voorzien.

Samenhang en evenredigheid stad en land

In 2020 heeft de gemeente de gebiedsvisie 'Hamsestraat-Roderweg in Liempde' opgesteld, waarin niet alleen de gronden binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' zijn betrokken, maar ook de gronden nabij de Groote Waterloop. De ambitie van de gebiedsvisie is om juist in samenhang met deze gronden, waar de aanwezige en potentiële landschapelijke waarden van het gebied liggen, een kwaliteitsimpuls te bereiken. De gebiedsontwikkeling is gericht op natuurontwikkeling aan de zijde van de Groote Waterloop en de aanleg van woonvelden met een groenblauwe dooradering. In de visie is aangetoond dat in samenhang met de rode functie ook landschapsontwikkeling zal plaatsvinden.

In het plangebied uit de visie bestaat de verhouding tussen rood en groenblauw uit ca. 40% rode functies (Stad) en 60% groenblauw (Land). De functies die tot 'stad' worden gerekend bestaan niet alleen uit woongebieden, ontsluiting en parkeren, maar ook uit stedelijk groen (dit betreft het groen dat functioneel niet als 'landschapsversterking' wordt ingezet). De groenblauwe dooradering bestaat uit elementen die buiten de natuurgronden een wezenlijke bijdrage leveren aan de landschapsstructuur en maken deel uit van 'land'.

Met deze verhouding is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang ten minste evenredig is met de groene en blauwe landschapsontwikkeling.

Landschapsinvestering

De provinciale Omgevingsverordening stelt regels over landschappelijke maatregelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, dient te voorzien in een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (Artikel 3.9 OV).

De voorgestelde gebiedsontwikkeling heeft een (substantiële) invloed op het landschap, waardoor zowel een landschappelijke inpassing als een aanvullende investering vereist is volgens het regionale Afsprakenkader (2015).

In het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling zal in de verantwoording van de landschapsinvestering moeten worden voorzien.

BRO is door de gemeente gevraagd om een inschatting te maken van de vereiste kwaliteitsbijdrage en daarnaast inzicht te geven in de landschapsinvestering zoals deze is voorgesteld in de planvorming.

Kwaliteitsverbetering landschap

De voorgestelde gebiedsontwikkeling heeft een (substantiële) invloed op het landschap, waardoor zowel een landschappelijke inpassing als een kwaliteitsverbetering vereist is. Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend op basis van de rekenmethodiek zoals beschreven in het regionale Afsprakenkader (2015).

Kwaliteitsbijdrage

De voorgestelde ontwikkeling betreft een planmatige stedelijke ontwikkeling, waarbij wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m². De minimum bijdrage voor de kwaliteitsverbetering is 1% van de uitgifteprijs.

Op basis van het VO stedenbouwkundig plan d.d. 29-07-2021 (2021-1633 bxt011 VO stedenbouwkundig plan 20210729), bedraagt het oppervlakte uitgeefbare grond ca. 41.745m².

De inschatting van de gemeente is dat de minimale tegenprestatie, op basis van 1% van de uitgifteprijs, ca.

€ 156.600,- zal bedragen.

Investering landschap

Om in de kwaliteitsbijdrage te voorzien is een tegenprestatie noodzakelijk. Er kan op meerdere wijze geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingsoenen.

Daarnaast dient het bestemmingsplan de voorgestelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk te borgen.

De investering die wordt voorgesteld om in de tegenprestatie te voorzien bestaat uit zowel de aanleg en beheer van landschapselementen en de afwaardering van percelen (zie afbeelding op de volgende pagina).

Op basis van de STILA-normeringen is een inschatting gedaan van de landschapsinvestering op basis van de voorgestelde inrichting (VO). De inrichtingsmaatregelen die als landschapsinvestering zijn ingezet zijn in onderstaande tabel uiteengezet.

Met de investeringsmaatregelen kan er ruimschoots in het vereiste compensatiebedrag worden voorzien.



Figuur 1: Uitgeefbare gronden in geel



Figuur 2: Landschapsinvestering Liempde Zuid

Maatregel	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid	Totaal	Norm
Aanleg beplantingen					
Bosplantsoen	st	2220	€ 1,85	€ 4.107	STILA
Knotboom	st	13	€ 13,14	€ 171	STILA
Landschapsboom	st	32	€ 76,77	€ 2.457	STILA
Grondverzet					
ontgraven natte laagtes/ vloeivelden (0,5m)	m3	1950	€ 5,51	€ 10.745	STILA
Plankosten					
max 20% aanlegkosten	st	1		€ 3.496	STILA
Beheer*					
Bosplantsoen	ha	0,222	€ 1.775,02	€ 2.364	STILA
Knotboom	st	13	€ 16,50	€ 644	STILA
Landschapsboom	st	32	€ 15,10	€ 2.899	STILA
natte laagtes/ vloeivelden	ha	0,39	€ 1.196,34	€ 2.799	STILA
wandel/- maaipad	m1	870	€ 1,12	€ 5.846	STILA
Inbreng gronden					
omzetting agrarisch naar natuur	m2	25661	€ 6,00	€ 153.966	
Totale investering				€ 189.494	
Benodigde kwaliteitsbijdrage				€ 156.600	

*beheerperiode van 6 jaar