

# Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' en de 'Verordening Ruimte 2014' (VR 2014) het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor ruimtelijke plannen buiten bestaand stedelijk gebied is in de VR 2014 bepaald dat de ontwikkeling gepaard dient te gaan met zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.1) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie Noord-Brabant de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap: de rood-met-groen koppeling' opgesteld. Deze handreiking geeft een aanzet, hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning, die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid wordt gevraagd.

Voor de regio West-Brabant zijn nadere afspraken gemaakt in de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in regio West-Brabant'. In deze notitie zijn drietal categorieën opgesteld om te bepalen onder welke methodiek de omvang bepaald wordt van de investering die moet worden gedaan ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. De categorieën zijn als volgt onderverdeeld:

## *Categorie 1*

Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

## *Categorie 2*

Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

## *Categorie 3*

Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaan uit de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied.

De onderhavige ontwikkeling valt strikt genomen in de categorie 3. Dit betekent dat de kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst. Uitgangspunt van de investering in het landschap is 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. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de betreffende gemeente wordt gestort. Een fysieke tegenprestatie op de locatie heeft de voorkeur. In onderhavige geval betreft de ontwikkeling een 'uitbreiding bestemmingsvlak'; de bijbehorende investering in kwaliteitsverbetering dient 20% van de waardevermeerdering van de grond te bedragen.

## Investing op locatie en in projecten 'Landschappen van Allure'

Vanwege de landschappelijke inpassing van onderhavige ontwikkeling wordt een houtwal aangelegd en teruggeplaatst. Door middel van het plaatsen van inheemse struiken en bomen op deze houtwal, wordt invulling gegeven aan een kwaliteitsverbetering van het landschap (als fysieke tegenprestatie op de locatie van onderhavige ontwikkeling). In aanvulling daarop vindt de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats door te investeren in gemeentelijke projecten op dit vlak, zoals opgenomen in het mede door de provincie Noord-Brabant onderschreven project 'Landschappen van Allure'.

In overleg met de gemeente Woensdrecht, zal specifiek worden geïnvesteerd in het project 'Van Abdij naar Berghoeve', onderdeel van het project de handelsroute van 'Antwerpen naar Bergen op Zoom' ('Van A naar B')<sup>1</sup>, onderdeel van het programma 'Landschap van Allure' Brabantse Wal.

Doel van dit project 'Van Abdij naar Berghoeve' is het realiseren van een aaneengesloten landschapspark met diverse recreatieve voorzieningen, historische belvédères en wandelroutes. Binnen het project worden meerdere initiatieven gebundeld, die samen zorgen voor een ideale 'onthaalpoort' op de Brabantse Wal. De ligging van de Volksabdij, de groeve Boudewijn en de Berghoeve zorgt er bovendien voor dat de Napoleontische route met de steilrand verbonden raakt.

Het project 'Van Abdij naar Berghoeve' omvat een gebied dat in hoofdlijnen bestaat uit een drietal grote eenheden: Volksabdij Onze Lieve Vrouwe Ter Duinen, De Berghoeve en Groeve Boudewijn. Door Mattheussens-Wido wordt geïnvesteerd in deelproject De Berghoeve.

Op een uitloper van de steilrand aan het Calfven in Ossendrecht is op 18 meter boven NAP De Berghoeve gelegen. Deze historische boerderij uit de 16e eeuw had vroeger een getrapte piramide. Deze piramide, gebouwd in 1650, is intussen overwoekerd en niet meer zichtbaar.

De *piramide nabij de Berghoeve* wordt in de oude staat hersteld. Hiervoor wordt de piramide ontdaan van zijn begroeiing en worden de etages hersteld. De oude padenstructuur en de hagen worden aangelegd en er komen diverse informatie- en recreatieve voorzieningen.

Mattheussens-Wido is bereid in overleg met de gemeente bomen en heesterbeplanting te leveren en in de maanden april tot en met juni arbeidsuren ten behoeve van beplantingswerkzaamheden in te zetten.

---

<sup>1</sup> De handelsroute van 'Antwerpen naar Bergen op Zoom' ('Van A naar B'): een eeuwenoude route voor handel en verpozen krijgt een nieuwe betekenis en legt de kwaliteiten en historie van de Brabantse Wal open. In de voetsporen van Napoleon wil men opnieuw allure brengen aan de historische route op de Brabantse Wal. De doelstelling van dit project is dan ook om de Brabantse Wal mooier, herkenbaarder en toegankelijker te maken. De toegankelijkheid kan worden verbeterd door de landschappen onderling beter te verbinden en een sterke entree voor het gebied te maken. Belangrijk voor de herkenbaarheid is zowel het beeld van de Brabantse Wal als geheel, als de contrasten tussen de afzonderlijke landschappen. Door de oorspronkelijke kwaliteiten beter beleefbaar te maken en nieuwe toe te voegen, krijgt het landschap hernieuwde betekenis.

**Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap**Totale oppervlakte perceel 4.240 m<sup>2</sup>**Huidige bestemming**

Agrarisch onbebouwd	4.240 m <sup>2</sup>	x	€	7,50	=	€	31.800,00
						€	<b>31.800,00</b>

**Nieuwe bestemmingen**

Bedrijf (= onbebouwd buitenterrein)	2.200 m <sup>2</sup>	x	€	70,00	=	€	154.000,00
Groen	640 m <sup>2</sup>	x	€	3,00	=	€	1.920,00
Wonen (= tuin)	1.400 m <sup>2</sup>	x	€	50,00	=	€	70.000,00
						€	<b>225.920,00</b>

<b>Waardevermeerdering</b>						€	<b>194.120,00</b>
----------------------------	--	--	--	--	--	---	-------------------

<b>Minimale basisinspanning 20%</b>						€	<b>38.824,00</b>
-------------------------------------	--	--	--	--	--	---	------------------

**Investering op locatie ontwikkeling***Plankosten*

Opstellen erfbeplantings/landschappelijk inpassingsplan						€	1.100,00
Ondersteuning bij compensatie kwaliteitsverbetering						€	1.000,00

*Aankoop en aanleg*

Aanleg aarden wal						€	11.175,00
Aankoop en aanleg bomen en beplanting						€	9.119,00

*Beheer en onderhoud*

Onderhoud bomen en beplanting (10 jaar)						€	23.705,00
---	--	--	--	--	--	---	-----------

**Investering in projecten 'Landschappen van Allure'***Leveranties*

Levering bomen en heesterbeplanting						€	34.000,00
-------------------------------------	--	--	--	--	--	---	-----------

*Beplantingswerkzaamheden*

Leveren arbeidsuren ten behoeve van beplantingswerkzaamheden	200 uur	x	€	20,00/u	=	€	4.000,00
--	---------	---	---	---------	---	---	----------

<b>Totaal investering</b>						€	<b>84.099,00</b>
---------------------------	--	--	--	--	--	---	------------------