

Structuurvisie

‘Landschappelijke kwaliteit buitengebied’

ontwerp

Werkwijze voor kwaliteitsverbetering van het landschap bij nieuwe ruimtelijke projecten in het buitengebied

Versie : 00
Datum : Oktober 2013
Samengesteld door : Afdeling Grondgebied en afdeling Openbare Werken gemeente Drimmelen in samenwerking met Pouderoyen Compagnons

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Regionale insteek	6
1.3	Relatie met de Grondnota	6
1.4	Doel van deze visie	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Gebiedsbeschrijving	9
2.1	Landschappelijke hoofdstructuur	9
2.1.1	Zeekleigebied	9
2.1.2	Zandgebied	10
2.1.3	Overgangsgebied	11
2.2	Archeologie en cultuurhistorie	12
2.2.1	Archeologie	12
2.2.2	Cultuurhistorie	13
2.3	Natuur	16
2.3.1	Natuurgebieden	16
2.3.2	Natuurwaarden in het agrarisch gebied	18
3	Visie	19
3.1	Streven naar kwaliteitsverbetering op basis van bestaande visies en plannen	19
3.1.1	StructuurvisiePlus	19
3.1.2	Landschapsbeleidsplan	20
3.1.3	Landschapsvisie gemeente Drimmelen	21
3.2	Beeldkwaliteitseisen voor landschappelijke verbetering	21
3.2.1	Zeekleigebied	22
3.2.2	Zandgebied	24
3.2.3	Overgangsgebied	26
3.3	Conclusie	27
4	Categorisering mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied	29
4.1	Categorie 1-ontwikkelingen	29
4.2	Categorie 2-ontwikkelingen	30
4.3	Categorie 3-ontwikkelingen	30
5	Methodiek tegenprestaties	33
5.1	Methodiek tegenprestatie categorie 1-ontwikkelingen	33
5.2	Methodiek tegenprestatie categorie 2-ontwikkelingen	33
5.2.1	Erfbeplantingsplan	33
5.2.2	Randvoorwaarden in het kader van de algemene zorgplicht	34
5.3	Methodiek tegenprestatie categorie 3-ontwikkelingen	35
5.3.1	Rekenmethodiek	35
5.3.2	Uitvoering kwaliteitsverbetering	37
6	Uitvoeringsparagraaf	41
6.1	Privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst	41
6.2	Geen medewerking	41
6.3	Reserve voor landschappelijke inpassing	41
Bijlage 1	43	
Bijlage 2	45	
Bijlage 3	47	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid op hoofdlijnen vastgelegd in de Structuurvisie Ruimte en de Verordening ruimte 2011 (in werking getreden op 1 maart 2011). Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012, die is vastgesteld op 11 mei 2012 en vanaf 1 juni 2012 in werking is getreden). De Verordening bevat concrete regels van provinciaal belang. Deze dienen doorvertaald te worden in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Hiertoe dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (buiten het stedelijk gebied) een bijdrage te leveren aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is in de Verordening gedefinieerd als: de kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Voor (planmatige) stedelijke ontwikkelingen bestaat de zogenaamde rood-met-groen regeling al langer. De provincie wil dit beleid verbreden naar ontwikkelingen in het buitengebied.

“Kwaliteitsverbetering van het landschap”

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Onder kwaliteitsverbetering vallen alle projecten die gericht zijn op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.”

Bron: Verordening Ruimte 2012, toelichting, hoofdstuk 2.

Voor de realisering van dit ruimtelijk beleid zijn in de Verordening twee specifieke artikelen opgenomen:

- artikel 2.1 ‘zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit’ en
- artikel 2.2. ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’.

Op basis van de zorgplicht dient ieder plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied vergezeld te gaan van een nadere verantwoording. In deze verantwoording dient onderbouwd te worden op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast dienen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied te worden gekoppeld aan een concrete tegenprestatie. In

het plan dient verantwoordt te worden op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering wordt verzekerd. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Die tegenprestatie moet gericht zijn op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Concreet kan het gaan om verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening.

Het is aan gemeenten om dit te vertalen in ruimtelijke plannen op lokaal schaalniveau. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet verbetering van landschappelijke kwaliteit worden aangetoond. De gemeente is vrij dit zelf in te vullen; dit is mede afhankelijk van de eigen gemeentelijke karakteristiek van het buitengebied.

De provincie heeft in 2011 een handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld. waarin enkele voorbeeldregelingen zijn beschreven voor gemeenten om nader invulling te kunnen geven aan de rood-met-groen koppeling. De handreiking is echter slechts een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader. Gemeenten zijn vrij om hier nader invulling aan te geven.

1.2 Regionale insteek

Op basis van de handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap" is er nader overleg gevoerd tussen gemeenten en de provincie (RRO). Dit heeft geresulteerd in de vaststelling van "toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" d.d. 26 juni 2013. Zie bijlage 1.

Vanuit RRO-west is een voorzet gedaan. Hierin zijn drie categorieën opgenomen:

- Categorie 1: geen ruimtelijke impact op het buitengebied, dus geen landschappelijke inpassing nodig.
- Categorie 2: beperkte impact op het buitengebied, dus een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: de uitbreiding van de ruimtelijke ontwikkeling x een waardevermeerdering x een 'verdeelsleutel' voor de betreffende ontwikkeling = € voor landschappelijke inpassing. Besteding voor aan groeninrichting op locatie óf ergens in het buitengebied óf in een Reserve voor landschappelijke inpassing storten.

Vanuit de gemeente Drimmelen is aangegeven dat in afwijking van het regionaal voorstel met twee punten door de gemeente niet wordt ingestemd. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de verslaglegging. Het betreft de volgende punten:

* blz. 17, 1e aandachtspunt ("wijziging bestemming Agrarisch bedrijf agrarische bedrijfsbebouwing kan zijn") en

* blz. 20, 3e aandachtspunt ("wijziging bestemming Agrarisch bedrijf agrarische bedrijfsbebouwing resteert.")

Bovenstaande opmerkingen zijn opgenomen en verwerkt in het voorliggend beleid.

1.3 Relatie met de Grondnota

Op 24 februari 2011 is de Grondnota vastgesteld. Hierin stelt de gemeenteraad kaders voor de gemeentelijke positie op de grondmarkt en de inzet van grondbeleidsinstrumenten.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op exploitatieopzetten en reserves en voorzieningen. Onderdelen zijn reserve bovenwijkse voorzieningen, reserve groenaanleg grondbedrijf en reserve ruimtelijke ontwikkeling.

Bij iedere nieuwe ontwikkeling moeten vaste bedragen per m² bestemmingswijziging worden betaald door de initiatiefnemer. Vooralsnog zijn er twee bedragen opgenomen: voor het stedelijk gebied en voor ontwikkelingen in buitengebied. Met het nieuwe voorliggende beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering landschap dient nagegaan te worden in hoeverre dit gevolgen heeft voor de gemeentelijke Grondnota.

In de Grondnota is opgenomen dat de gemeenteraad iedere vier jaar een nieuwe Grondnota vaststelt. In 2015 is dat weer aan de orde.

1.4 Doel van deze visie

Het gemeentelijk doel is om met deze visie te beschikken over een eenduidig kader voor de toepassing van kwaliteitsverbetering bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gelegen zijn in het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied. Het kan dan gaan om binnenplanse en buitenplanse ontwikkelingen. Het blijft echter wel zo dat dit een visie op hoofdlijnen is. Indien een nieuw project zich aan dient, zal altijd plantoetsing plaatsvinden om te bezien of de kwaliteitsverbetering voor de betreffende locatie de juiste is (maatwerk).

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gemeentelijk buitengebied.

Hoofdstuk 3 vertaalt dit naar een visie op de bestaande kwaliteiten.

Hoofdstuk 4 beschrijft de categorie-indeling van ruimtelijke ontwikkelingen.

In hoofdstuk 5 wordt de rekenmethode voor berekening van de vereiste tegenprestatie bij ruimtelijke ontwikkelingen (categorie 2 en 3) nader beschreven.

Hoofdstuk 6 gaat over de uitvoering.

2 Gebiedsbeschrijving

De ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Drimmelen is het resultaat van de voortdurende wisselwerking tussen het natuurlijke milieu en de talloze menselijke ingrepen. In eerste instantie is de abiotische factor (geomorfologie, bodem en water) bepalend geweest. Met de komst van de mens heeft dit ertoe geleid dat er in dit gebied een drietal landschapstypes zijn ontstaan, namelijk het open zeeleigebied in het noordwesten, het zandgebied in het zuidoosten en het overgangsgebied op de overgang van zand naar klei, dat bestaat uit zavel en veen.

Hieronder worden de landschapstypen kort beschreven. Een uitgebreide toelichting op de ontstaansgeschiedenis staat in de toelichting op het bestemmingsplan buitengebied Drimmelen (paragraaf 2.1 en 2.2).

2.1 Landschappelijke hoofdstructuur

2.1.1 Zeeleigebied

Het open zeeleigebied strekt zich uit over het noorden en westen van het buitengebied. Het kenmerkt zich door een schijnbaar willekeurig patroon van aaneen gekoppelde individuele polders. Het gebied heeft hierdoor een dubbel karakter. Enerzijds is er het grootschalige open rationele agrarische landschap met lange en rechte wegen en waterlopen. Anderzijds is er het grillige verloop van dijken en kreken. De individuele polders zijn door de sterke ruimtelijke begrenzing door de dijken - die 2 a 3 meter boven het maaiveld uitsteken - vaak als afzonderlijke eenheden herkenbaar. De zeeleigegrond is uitstekende akkerbouwgrond. Deze sector is dan ook dominant aanwezig. Door de open agrarische percelen lopen sloten die veelal parallel aan de weg lopen.



Bebouwing concentreert zich in de dorpen en in mindere mate verspreid langs de dijken. Het woonhuis is vaak langs de weg georiënteerd, de vorm van de woningen is zeer divers. De stal of opslagschuur is vaak samen met de woning gerealiseerd langs een centrale oprit, die op de ingang van de schuur uitkomt. De erven worden vanouds omringd door een windsingel, die op veel locaties nog dominant aanwezig is. Aan straatzijde worden de percelen vaak aangekleed met sierbeplanting, heesters of gazon.

De oude dijken vormen bijzondere historische elementen. Voorheen waren ze recht, maar door verschillende dijkdoorbraken hebben ze vaak een grillig verloop gekregen. Met name de oude dijken tussen Hoge en Lage Zwaluwe, tussen Lage Zwaluwe en Blauwe Sluis en de Helkantse Dijk zijn van cultuurhistorisch belang. Op een van de oude dijken loopt de goederenspoorlijn (Oosterhout – Rotterdam). Op een aantal dijken is beplanting aanwezig. Met name de eikenbeplanting aan de Helkantse Dijk is waardevol. In het gebied komen verder relictten van oude kreken (Gat van den Ham, Vloedspui) en turfvaarten (Brede vaart, Kerkevaart) voor. Verder zijn de diverse wielen achter de dijken en het oude kerkhofje bij Oud-Drimmelen van cultuurhistorisch belang.

Binnen het open zeeleigebied is een groot contrast aanwezig met enkele natuurgebieden, die met name op de veengronden voorkomen. In de gebieden is ruimte voor zowel open als gesloten natuur, daarnaast zijn er in de gebieden veel kreken en turfvaarten aanwezig. Met name de gesloten natuur kan zorgen voor een plotselinge massa in een verder open gebied.

2.1.2 Zandgebied

Het zandgebied is gelegen rondom en tussen Wagenberg, Made en Terheijden. Tussen Wagenberg en Terheijden ligt een stuk overgangsgebied dat bestaat uit natuur- en woonbestemmingen. Het gebied maakt deel uit van het zuidelijk zandgebied, dat het grootste deel van Noord-Brabant bedekt. Een deel van het oorspronkelijk veenlandschap behoort ook tot dit landschapstype. Het zandgebied vormt van oudsher het vestigingsgebied van de mens. De afwisseling van de diverse vormen van grondgebruik en de aanwezigheid van de bebouwingkernen zorgt voor een relatief kleinschalige structuur. Het gebied heeft een besloten karakter.

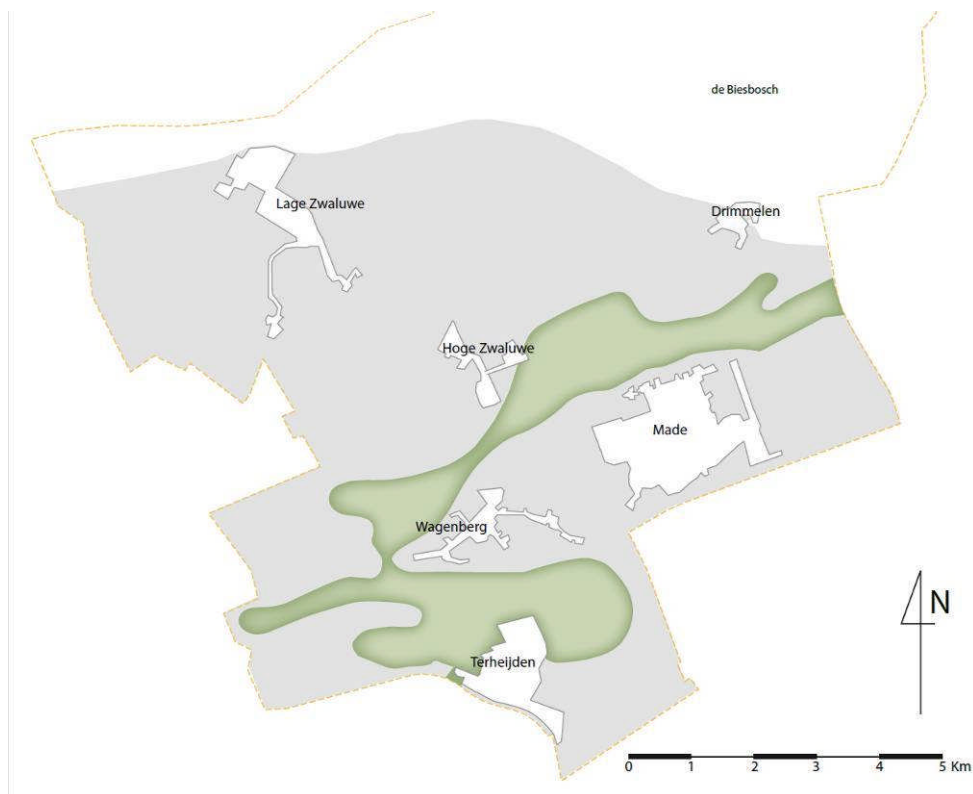


In de bebouwingslinten liggen agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven en burgerwoningen dicht bij elkaar. Er komt een grote variëteit aan woningen voor. Er zijn zowel boerderijwoningen als gewone woningen, daarnaast is de erfstructuur sterk afhankelijk van de ligging (minder kaarsrechte wegen betekent minder orde). De boerderijen zijn grootschalig opgezet en zijn vaak haaks of juist parallel aan de weg georiënteerd. In het zandgebied zijn een aantal karakteristieke langgevelboerderijen of hoekgevelboerderijen.

De oorspronkelijke strokenverkaveling heeft - na het afgraven van het veen tot op het onderliggende zand - grotendeels plaats gemaakt voor een onregelmatige blokverkaveling. Het blokverkavelde landschap wordt voor akkerbouw en veeteelt gebruikt. De akkerpercelen in het gebied zijn in vergelijking met het zeeleigebied kleinschaliger en meer ingesloten door beplanting. Cultuurhistorische waarden in dit landschap zijn de diverse vestingwerken, de oude bebouwingslinten en de nog aanwezige houtwallen en erfbeplantingen. Ook in het zandgebied zijn dijken aanwezig, soms van monumentale aard of bezet met waardevolle beplanting (Helkantsedijk). De beplanting op dijken en langs wegen in het zandgebied bestaat met name uit eiken (*Quercus robur*) en essen (*Fraxinus excelsior*).

2.1.3 Overgangsgebied

Het overgangsgebied gelegen tussen het kleinschalige zandgebied en het open zeeleigebied bestaat grotendeels uit lichte zavelgronden, maar ook is er veen aanwezig. Het overgangsgebied is gelegen ten noorden van Made en Wagenberg. Ook ten westen en zuiden (zuidoosten) van Wagenberg is het overgangsgebied te vinden. In de gemeentelijke landschapsvisie is het gebied opgedeeld in twee deelgebieden: een deelgebied 'klei op zand' en het deelgebied 'veen en moerige gronden'. In deze structuurvisie zal worden gesproken over één overgangsgebied, dat beide gebieden omvat.



Het overgangsgebied is een open ruimte, die zo nu en dan wordt onderbroken door een bosschage, houtwal of bomenlaan. Het sortiment dat voorkomt in deze elementen is divers, omdat de bodemvochtigheid sterk verschillend is binnen het gebied. Omdat het overgangsgebied grotendeels bestaat uit lichte zavelgronden is het geschikt voor akkerbouw, dat plaatsvindt op deze blokkavels.

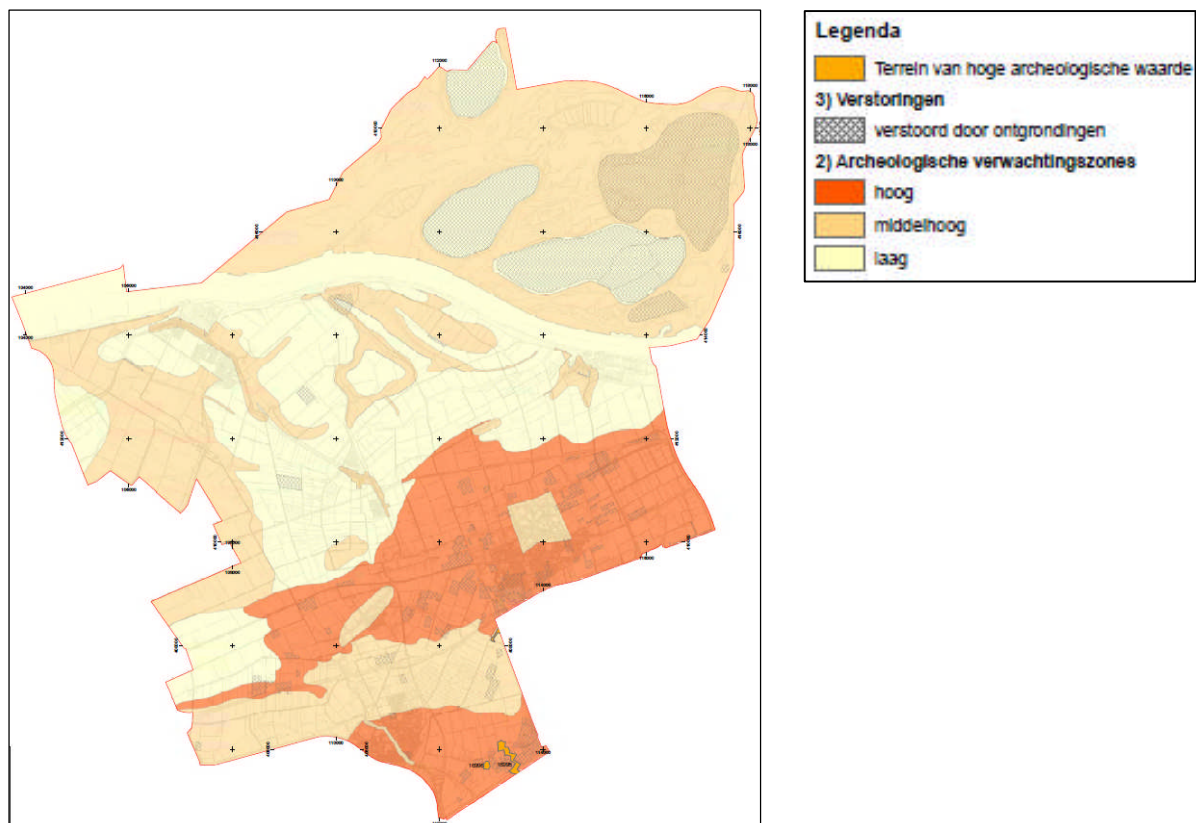
De veengronden bestaan met name uit natuurgebied. De Binnenpolder van Terheijden is een typische veenpolder met een open, nat en onbebouwd karakter. De oorspronkelijke smalle verkaveling (slagen) uit de middeleeuwen is in deze veenpolder nog aanwezig. Ook de Zonzeelsepolder is een oude veenpolder waar de oorspronkelijke verkaveling nog goed herkenbaar is. Door het overgangsgebied loopt een Ecologische Verbindingszone (model moeraszone). Deze EVZ loopt langs de oude goederenrails (Oosterhout-Rotterdam) en langs veensloten en -plassen.

Daarnaast worden de gronden in het gebied tussen Terheijden en Wagenberg specifiek gebruikt door de boom- en heesterkwekerij, waarbij de oorspronkelijke verkaveling nauwelijks meer zichtbaar is. In het noordelijke deel van het overgangsgebied is de architectuur en indeling van het erf te vergelijken met die van het open zeekeleigebied. In het zuidelijke gedeelte komen meer historische boerderijwoningen voor. Ook komen er veebedrijven voor, die de stallen haaks op de weg hebben geplaatst.

2.2 Archeologie en cultuurhistorie

Zowel ondergronds als bovengronds bevinden zich in het buitengebied tal van restanten van inmiddels verdwenen beschavingen. Deze restanten zijn vanuit cultuurhistorisch en archeologisch perspectief waardevol en dienen op grond van de diverse beleidskaders beschermd te worden.

2.2.1 Archeologie



Archeologische beleidskaart (Bron: Erfgoedkaart Drimmelen)

Als het gaat om archeologische waarden kan men een onderscheid maken in verwachte archeologische waarden en vastgestelde archeologische waarden. Bij vastgestelde archeologische waarden is reeds aangetoond dat er archeologische overblijfselen in de ondergrond aanwezig zijn. In de gemeente Drimmelen zijn tot op heden geen terreinen aangewezen met vastgestelde archeologische waarden, (bron: regiobureau intergemeentelijke samenwerking).

De gemeente Drimmelen heeft, in samenwerking met de gemeente Oosterhout, de archeologische waarden- en verwachtingenkaart op gemeentelijk niveau nader laten detailleren. Op basis van deze "erfgoedkaart" worden eisen gesteld waar en wanneer archeologisch (voor)onderzoek plaats dient te vinden. Door de gemeentelijke erfgoedkaart kunnen deze grenzen meer naar de plaatselijke situatie worden vertaald.

2.2.2 Cultuurhistorie

Naast de archeologische waarden zijn ook de diverse cultuurhistorische waarden in het buitengebied van belang. In het plangebied komen op verschillende plaatsen specifieke cultuurhistorische elementen voor die kenmerkend zijn voor een bepaalde plek in het gebied.

Veenontginning

Het veenontginningslandschap bij Hooge Zwaluwe (Zonzeel) en Terheijden (Binnenpolder) is waardevol vanwege de oorspronkelijke verkaveling die nog goed herkenbaar is aan de langgerekte percelen gescheiden door smalle sloten.

Het gebied Zonzeel betreft een voormalig veengebied op de rand van klei en zand. Het westelijk deel bestaat uit grote bouwlandpercelen en strookvormige natte graslandpercelen en verveningsrelicten in het oostelijk deel. Het veengebied is aan de westzijde radiaal verkaveld, waar tot de overstroming de grenzen van zeven dorpsgebieden in een punt (op de hoogste plek) samen kwamen. Nadat het gebied in 1538 binnen de bedijking kwam te liggen is door systemische ontwatering het veen sterk ingeklonken. In het oostelijk deel liggen restanten van een kleinschalige, oost-west georiënteerde, strookvormige percelering en enkele veenputten, afgewisseld met kleinschalig broekbos en rietvelden. Het kenmerkend inrichtingspatroon is tijdens de ruilverkavelingen nauwelijks gewijzigd.

De Binnenpolder betreft een zeer laaggelegen, onbebouwd gebied met natte graslanden en een centraal gelegen eendenkooi met hoog oprijzend kooibos. Voorheen was hier een veengebied gelegen, dat na afgraving als drassig, ongeperceleerd onland dienst deed en tevens als onderdeel van de Zuiderfrontier geïnuundeerd kon worden bij oorlogsdreiging. Pas in 1954 is de polder ontgonnen.

Eendenkooi

Deze ligt in de Binnenpolder van Terheijden en bestaat uit een door dichte en hoog opgaande begroeiing omgeven waterplas met vangarmen, die uitkomen in kooien. Dit betreft een bijzonder, landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorisch landschapselement. Eendenkooien zijn een oorspronkelijk Nederlandse vinding en al bijna 700 jaar bekend. Een eendenkooi betreft een plas water met wat bos er omheen, aangelegd op een rustige plek in een waterrijk gebied. Het vangen van de eenden is een vorm van lokjacht en wordt gezien als een oud Hollands ambacht. De vangperiode en de te vangen soorten zijn via de Flora en Faunawet geregeld. Deze oorspronkelijke vangfunctie van eendenkooien heeft sterk aan betekenis ingeboet. De eendenkooien zijn tegenwoordig eveneens van belang voor wetenschappelijk (ring-) onderzoek en vormen daarnaast een bijzondere natuurlijke rustplaats voor eenden en andere vogels.

Grienden

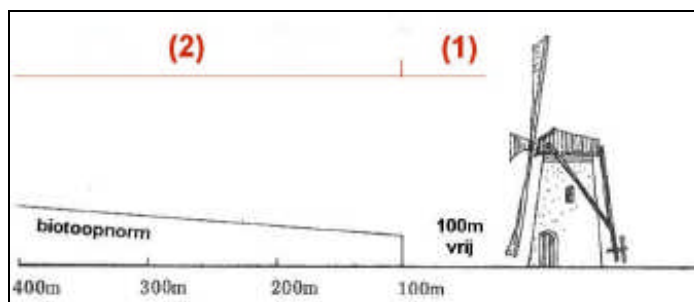
Bij het Gat van den Ham en in het natuurgebied De Worp liggen relictten van de oorspronkelijke griendcultuur.

Het natuurgebied de Worp betreft een klei-op-veengebied, dat onderdeel uitmaakt van de in 1421 verloren gegane Grote of Zuid-Hollandsche Waard, waarvan delen weer zijn herwonnen, waaronder de Prinsessenpolder. In het gebied bevinden zich nog historische griendrelictten van voor 1900. De karakteristieke percelering bestaat uit smalle strookvormige percelen. Een gedeelte van de oude ontsluitingsstructuur van zandwegen is nog intact.

Molenbiotopen

Voor bestaande molens (al dan niet nog in werking) wordt ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen op de verbeelding en in de juridische regeling een zogeheten molenbiotoop opgenomen; Hierin worden beperkingen opgelegd met betrekking tot de oprichting van nieuwe bebouwing. Hoog opgaande begroeiing en bebouwing zijn elementen die de windvang van de molen verminderen.

De eerste 100 meter rond een molen dient vrij te zijn van obstakels. Dit is het eerste criterium. In het geval van een verhoogde molen, zoals een stellingmolen, geldt dat obstakels de eerste 100 meter lager moeten zijn dan het niveau van het laagste punt van de onderste wiek (ondergrens). De ondergrens is bij stellingmolens het stellingniveau, bij grondzeilers zal het maaiveld deze ondergrens vormen.(1) Het tweede criterium is een toegestane hoogte berekend, op basis van een bepaalde afstand van de molen, de lengte van de wieken en de eventueel aanwezige stelling. De met de biotoopformule berekende norm is een oplopende lijn gezien vanuit de molen.(2)



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de molenbiotoop (grondzeiler)

Er zijn vier bestaande molens en bijbehorende molenbiotopen.

a. Molen Zeldenrust

Deze molen bevindt zich aan de zuidzijde van de kern van Hooge Zwaluwe. Het betreft een ronde stenen stellingmolen, die dienst deed en doet als korenmolen. Deze molen is aangeduid als rijksmonument. De molen is gebouwd in 1866 en heeft een vlucht van 22,70 meter. De stellinghoogte van de molen bedraagt 4,60 meter.

b. Molen De Arend

Deze molen bevindt zich aan de zuidoostzijde van de kern Terheijden, nabij de Kleine Schans. Het betreft eveneens een ronde stenen stellingmolen, die dienst deed en doet als korenmolen. Deze molen is aangeduid als rijksmonument. De molen is gebouwd in 1742 en heeft een vlucht van 24,80 meter. De stellinghoogte van de molen bedraagt 7,50 meter.

c. Molen de Moer / Emiliapolder

Dit molenrestant bevindt zich in het buitengebied, ten noordoosten van de kern van Hooge Zwaluwe. Het betreft een zogeheten 'ronde stenen grondzeiler', oorspronkelijk gebouwd in 1911. De molen diende als poldermolen. De molen is sedert 1942 buiten werking, waarbij de wieken zijn verwijderd, maar de romp nog intact is gebleven.

d. Schuddebeursche watermolen

Dit molenrestant bevindt zich in het buitengebied, ten noordwesten van de kern van Lage Zwaluwe. Het betreft een zogeheten grondzeiler. Het betreft een op een belt gelegen stenen molen, die dienst deed als poldermolen. De molen is gebouwd in 1794, maar in de oorlog in 1944 verwoest. De molen is nog deels herbouwd, maar bevat geen wieken meer.

Restanten militaire verdedigingslinies

De vestingwerken ten noorden van Breda speelden een belangrijke rol ter bescherming van het Hertogdom Brabant. Ze vervulden een rol als steunpunt van de Zuiderwaterlinie en dienden ter verdediging van verbindingswegen. De meeste werken liggen nog herkenbaar in het veld. In het buitengebied van Drimmelen liggen overblijfselen van de Linie van den Hout en de linie van den Munnikenhof en de Schans bij Terheijden.

- De Kleine Schans of Schans van Terheijden

Dit betreft een vierhoekig gebastioneerd fort, dat sinds 1637 in de huidige hoedanigheid verkeert. Het fort diende ter controle van de transportwegen (land/water) tussen Breda en Holland. Door recente bebouwing is het schootsveld alleen aan de westzijde nog open.

- Linie van de Munnikenhof

De Linie is in 1701 aangelegd en maakte onderdeel uit van de Zuiderwaterlinie. Deze linie diende om de toegang tot de hoge zandrug tussen de Binnenpolder en de Polder De Moeren af te sluiten. Het werk bestond eerst uit een getenailleurde aarden wal met gracht, maar is in 1746 tevens voorzien van een 4 tal lunetten, waarvan er een is verdwenen. In 1911 is het Markkanaal dwars door de linie gegraven. Het schootsveld is nog redelijk intact.

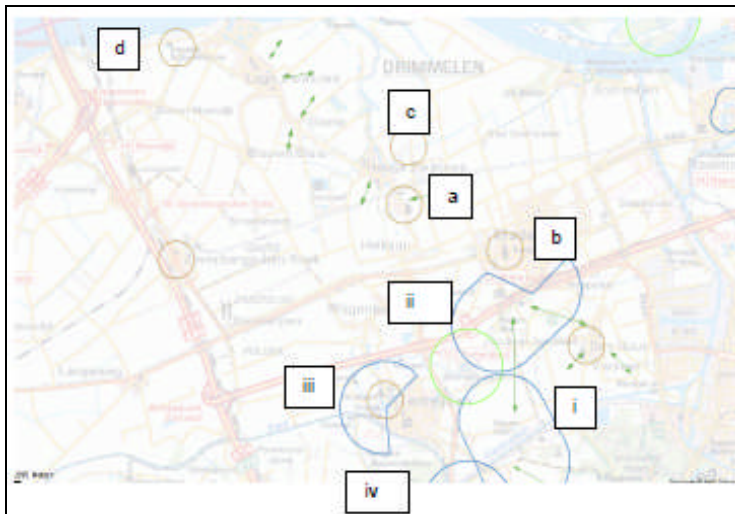
- Linie van Den Hout

De Linie werd eveneens in 1701 aangelegd en maakt onderdeel uit van de Zuiderwaterlinie. Deze linie diende als afsluiting van een smalle strook niet te inunderen zandgrond tussen de Brieltjenspolder in het oosten en de Zeggepolder in het westen. Het profiel van het landschap is nog zeer goed herkenbaar.

Schootsvelden

Schootsvelden betreffen terreinen rond een (voormalig) fort, vesting, of delen daarvan, die effectief met wapens kunnen worden bestreken en derhalve moeten worden vrijgehouden van (permanente) bebouwing, voorzover deze gebieden nog in zeer hoge mate vrij zijn van (permanente) bebouwing.

In het zuidelijk deel van het buitengebied van Drimmelen zijn een viertal historische schootsvelden (deels) gelegen, bij de kernen van Made en Terheijden. Dit betreft het schootsveld van de Linie van Munnikenhof (i), het schootsveld van de Linie van Den Hout (ii), het schootsveld van de Kleine Schans (iii) en het schootsveld van de Spinolaschans (iv), zie navolgende figuur.



Overzicht schootsvelden (i t/m iv) en molenbiotopen (a t/m d) (Bron: Cultuurhistorische waarden kaart 2010, provincie Noord Brabant)

Oude dijken, wegen, wielen en turfvaarten

De oude dijken zijn lijnvormige elementen met vaak een grillig verloop, meest van middeleeuwse oorsprong en goed herkenbaar in het landschap.

Oude dijknederzettingen

Onder de cultuurhistorische waarden vallen ook de oude dijknederzettingen. Deze vallen weliswaar grotendeel - met uitzondering van Blauwe Sluis, Helkant en Oud Drimmelen - buiten de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied, maar zijn wel van belang waar het gaat om de overgangszones naar het open land (die wel in het buitengebied liggen).

Cultuurhistorische panden en objecten

In het buitengebied komen op diverse plaatsen bijzondere gebouwen/objecten voor zoals boerderijen, sluisjes en molens. De cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende panden zijn in de rijks- en gemeentelijke monumentenlijst vastgelegd.

2.3 Natuur

De bestaande natuurgebieden vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied. De waterhuishoudkundige situatie is sterk bepalend voor de aanwezige natuurwaarden. Hieronder worden de natuurgebieden kort beschreven en op kaart weergegeven.

2.3.1 Natuurgebieden

De Worp

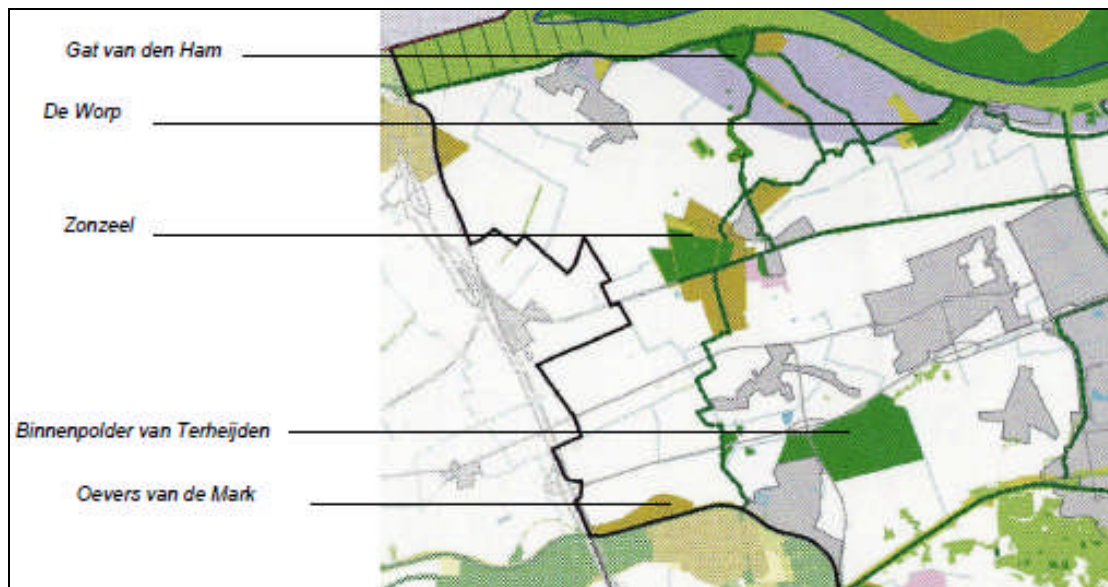
Westelijk van de kern Drimmelen ligt het binnendijkse moerasgebied De Worp. Het gebied maakte vroeger onderdeel uit van de Biesbosch. Het bestaat uit voormalige grienden, populierenbossen, elzenbroekbos en enkele natte graslandjes met bijzondere vegetaties. Ook de waterspitsmuis is in het gebied aangetroffen, een indicatorsoort voor soortenrijk en zuiver water.

Gat van den Ham

Dit gebied is een restant van de binnenzee die ontstond als gevolg van de St. Elizabethvloed. Via de talloze getijdengeulen kon de zee hier binnendringen, werd het veen opgeruimd en klei afgezet. Vanuit het gebied stromen een drietal kreek (onder andere Gat van den Ham en het Vloedspui) het binnenland in. Het gebied zelf bestaat uit wilgenstruweel en rietlanden. In het water komen diverse bijzondere vissoorten voor zoals de Bittervoorn en de Kleine en de Grote Modderkruiper. Het gebied heeft daarnaast waarde voor doortrekkende en overwinterende vogelsoorten. Vanuit het natuurbeleid wordt gewerkt aan het terugbrengen van de getijdenwerking in dit gebied.

Zonzeel

Het veenweidegebied Zonzeel bestond oorspronkelijk uit veenmoerassen die vanaf de 14e eeuw ontgonnen werden. Nadien is het gebied in gebruik genomen als hooiland. In de huidige situatie bestaat het gebied uit extensief beheerde graslandpercelen, loofbosjes, moerasjes en een grote en gegraven waterplas. In het gebied broeden en/of foerageren diverse bijzondere vogelsoorten waaronder Bruine Kiekendief, Watersnip, Tureluur, Grutto en Blauwborst.



Natuurgebieden in Drimmelen (bron: bestemmingsplan Buitengebied)

Binnenpolder van Terheijden

Dit gebied was ooit van grote botanische waarde. In de blauwgraslanden en veen- en zeggenmoerassen groeiden vroeger talloze zeldzame plantensoorten waaronder orchideeën. Door ontwatering en ontginning zijn deze unieke moerassen en graslanden verloren gegaan maar inmiddels is de polder gedeeltelijk hersteld. Tegenwoordig treft men in de sloten nog wel allerlei kenmerkende soorten van het veenpolderlandschap aan. De graslanden zijn soortenarm. De kern van het gebied wordt gevormd door een broekbosje met een eendenkooi. Het is een belangrijk broedgebied voor met name zangvogels en een belangrijke rust- en foerageerplaats voor trekkende vogels. Het vormt een markant element in het omringende open landschap. Aan de oostzijde van de Binnenpolder van Terheijden ligt de voormalige Linie van Den Hout. Deze is grotendeels begroeid met loofbos.

Oevers Markkanaal

De oevers en taluds van het Markkanaal vormen een leefgebied voor diverse vogel- en vlindersoorten. De dijktafsluit, oevers en bosjes langs het kanaal zijn ook van belang als

ecologische verbindingszone voor soorten als libellen, vlinders, moeras- en struweelvogels en kleine zoogdieren.

2.3.2 Natuurwaarden in het agrarisch gebied

Ook buiten de bestaande natuurgebieden zijn algemene en specifieke natuurwaarden aanwezig. Zo is in het veenontginningsgebied sprake van (potentiële) natuurwaarden in de aanwezige weilanden, slootkanten, poelen en bosjes. Verspreid over het buitengebied komen ook diverse landschapselementen zoals houtsingels, oude bomen, hakhout en poelen voor waarin zich bijzonder planten- en diersoorten (kunnen) voordoen.

Naast ecologische betekenis hebben elementen deze ook landschappelijke waarde. Ook de Linies in het buitengebied vormen bijzondere elementen met ecologische waarde.

3 Visie

De wensen voor natuur en landschap in het buitengebied van de gemeente Drimmelen zijn uitgewerkt in de StructuurvisiePlus en het Landschapsbeleidsplan van de voormalige gemeente Made en Drimmelen. In de Landschapsvisie gemeente Drimmelen zijn deze beiden samengevat.

De StructuurvisiePlus is op 29 november 2001 vastgesteld door de gemeenteraad. In de StructuurvisiePlus heeft de gemeente een samenhangende ruimtelijke visie opgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De StructuurvisiePlus geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de lange termijn. Er wordt ondermeer in aangegeven wat de strategie is ten aanzien van behoud, versterking en uitbreiding van de bestaande kwaliteiten.

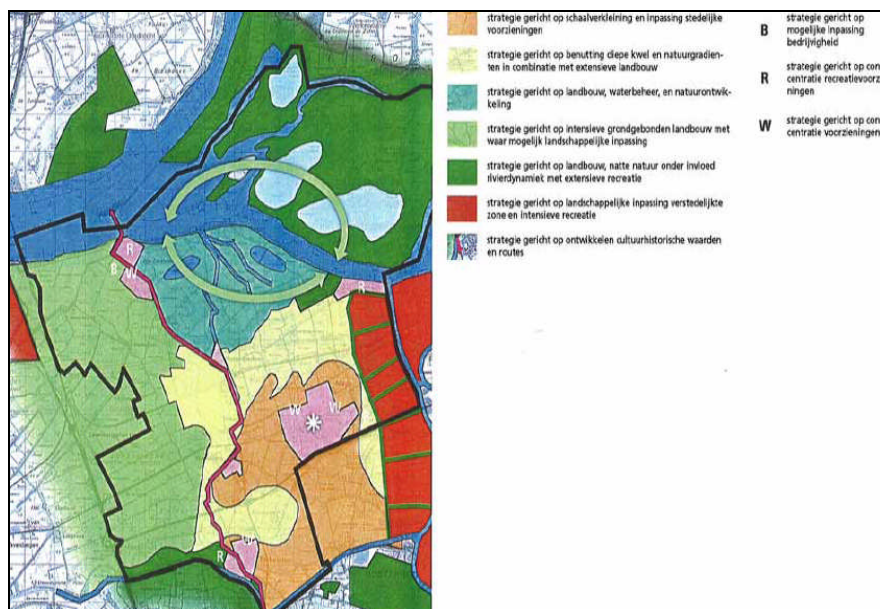
In 1996 is voor de voormalige gemeente Made en Drimmelen een Landschapsbeleidsplan opgesteld. In tegenstelling tot de StructuurvisiePlus, waar sprake is van een integraal plan, is het Landschapsbeleidsplan een sectoraal plan. Het Landschapsbeleidsplan geeft een visie op de meest gewenste ontwikkeling van de ruimtelijke en ecologische structuur van het landschap van de gemeente.

Hierna zal per visie/plan worden aangegeven wat de belangrijkste aandachtspunten zijn voor natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie in het buitengebied van de gemeente Drimmelen.

3.1 Streven naar kwaliteitsverbetering op basis van bestaande visies en plannen

3.1.1 StructuurvisiePlus

In hoofdstuk 4 is de strategie voor natuur en voor landschap en cultuurhistorie uitgewerkt. De belangrijkste onderdelen van deze strategieën zullen hierna in hoofdlijnen worden belicht.



Natuur

- Behouden en versterken aanwezige natuurwaarden, vooral in natte natuurgebieden;
- Extensieve recreatie in natuurgebieden met accent op wandelen en fietsen;
- Behoud van beplantingen op dijken en behoud van wielen;

- Aanpassing van agrarisch gebruik in veenpolders zodat verweving met natuur plaats kan vinden;
- Behoud en vernieuwen van buitendijkse natuur;
- Landschappelijke inpassing van verstedelijking door bosontwikkeling;
- Realisatie van natte en droge ecologische verbindingzones;
- Versterking van natuurwaarden in agrarisch gebied middels slotenkanten- en randenbeheer en (erf)beplantingen.

Landschap en cultuurhistorie

- Versterken identiteit en diversiteit; qua landschappelijke opbouw kunnen voor het gemeentelijke grondgebied drie landschappelijk verschillende gebieden worden onderscheiden: het zandgebied in het zuidoosten, het zeekleigebied in het noordwesten en het overgangsgebied hier tussenin met venige en moerige gronden. Een belangrijk uitgangspunt van het gemeentelijke beleid is het behoud, het herstel en het versterken van de eigen identiteit van de onderscheiden landschapstypen. Het contrast tussen het kleinschalige zandgebied en het open zeekleigebied moet gekoesterd worden;
- Behoud van optimale mogelijkheden voor grondgebonden landbouw;
- Behoud en restauratie van het besloten landschap op de zandgronden en behoud en restauratie van karakteristieke erfbeplantingen;
- Benutten van aantrekkelijke gradiënten in het overgangsgebied;
- Behoud en beter naar voren laten komen van cultuurhistorische structuren en elementen: turfvaarten zoals Brede Vaart en Kerkvaart, Halve zolenlijntje, dijken (vestingwerken, wielen, krekens) en bebouwingslinten.

Recreatie

- Het extensief recreatief medegebruik in het agrarische cultuurlandschap moet vergroot worden door de aanleg van wandel-, fiets- en ruiterspaden om mensen van de schoonheid van het landschap te laten genieten.

3.1.2 Landschapsbeleidsplan

In het landschapsbeleidsplan is een wensbeeld natuur en landschap opgenomen. Dit wensbeeld richt zich op het ontwikkelen van een landschappelijk raamwerk op lokaal niveau. Dit betekent het ontwikkelen van een samenhangende structuur van natuur- en landschapselementen. De abiotische, biotische en cultuurhistorische kenmerken van het landschap vormen hierbij het uitgangspunt.

In het landschappelijke raamwerk wordt onderscheid gemaakt in een ecologisch en ruimtelijk-visueel raamwerk.

Uitgangspunten ecologisch raamwerk

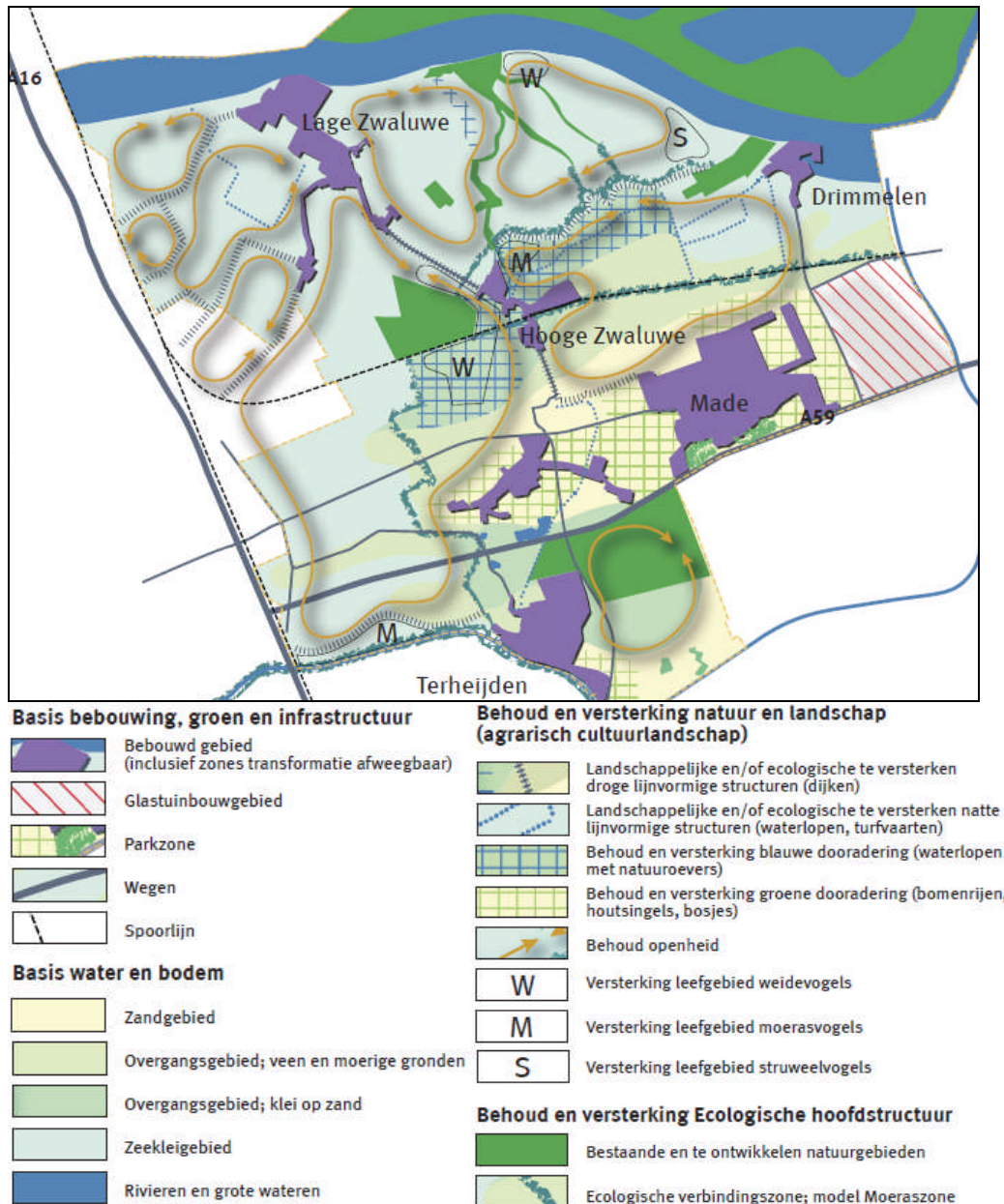
- Streven naar een goede en stabiele ecologische structuur;
- Streven naar handhaving en verbetering van de reeds voorkomende biotopen;
- Opheffen van barrières;
- Van nature voorkomende soorten gebruiken bij aanleg van beplantingen.

Ruimtelijk visuele uitgangspunten

- Streven naar een samenhangende ruimtelijke-visuele hoofdstructuur, die bijdraagt aan het verhogen van de ruimtelijke visuele kwaliteit van het landschap;
- Waarborgen en versterken van het contrast dat aanwezig is tussen de openheid van de polders en de beslotenheid van het zandgebied;
- Streven naar versterking van de ruimtelijke karakteristiek van de onderscheiden landschapstypen.

3.1.3 Landschapsvisie gemeente Drimmelen

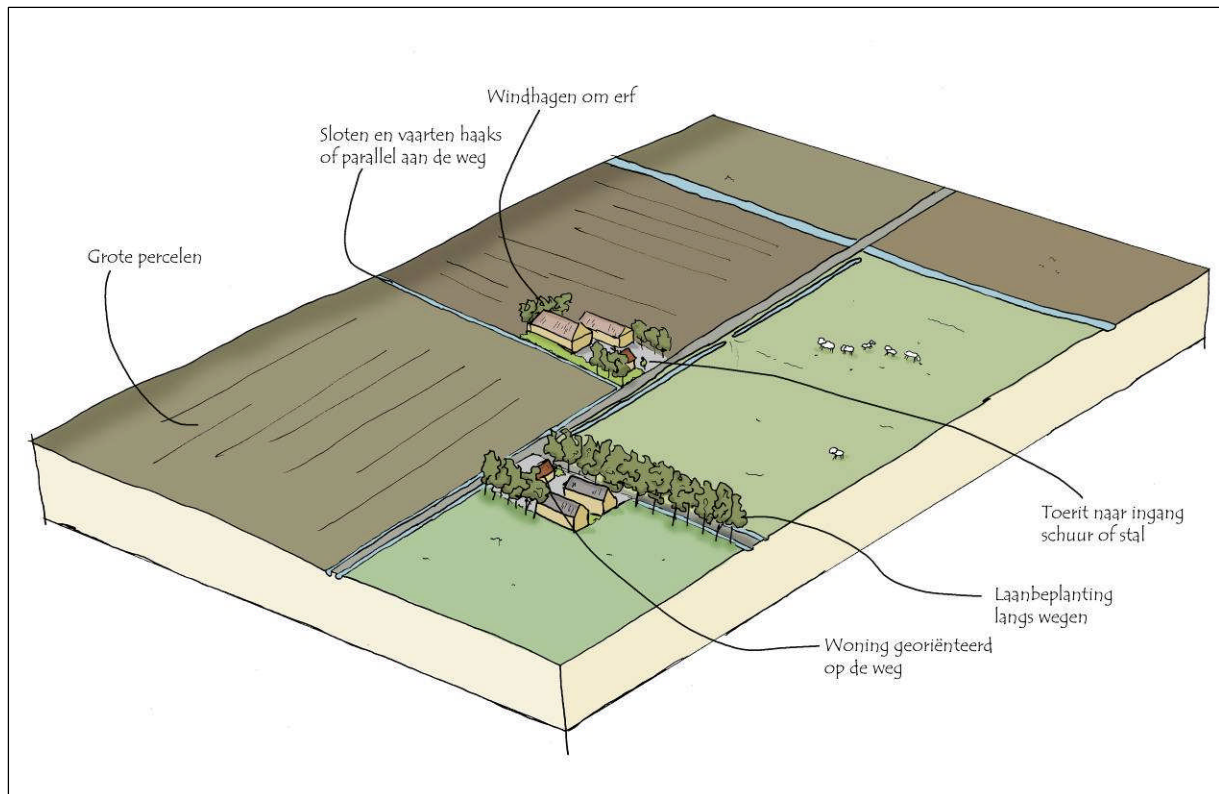
Op basis van de strategie voor natuur, landschap en cultuurhistorie in de StructuurvisiePlus en het wensbeeld natuur en landschap uit het Landschapsbeleidsplan is een landschapsvisie voor het gehele buitengebied van de gemeente Drimmelen opgesteld.



3.2 Beeldkwaliteitseisen voor landschappelijke verbetering

Indien zich ter plaatse van een erf ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, kunnen (binnen de kaders van vergunningverlening, planherziening of ontheffingen) nadere eisen worden gesteld aan de inpassing en inrichting van het erf. Op basis van de gebiedsbeschrijving en de landschapsvisie (zie hoofdstuk 2 en 3) is een opsomming van de te hanteren beeldkwaliteitseisen per onderscheiden landschapstype opgenomen. Het gaat hierbij om algemene principeoplossingen. Uiteraard dienen deze naar de specifieke situatie te worden doorvertaald.

3.2.1 Zeekleigebied



Erfbeplanting

- Bij de landschappelijke inpassing is het formele, rechtlijnige open karakter van het landschap uitgangspunt, maar dient ter plekke ook rekening te worden gehouden met het bestaande elementen zoals bijvoorbeeld historische dijken, kreken, waterlopen en begeleidende beplanting;
- Zijdelingse erfgrenzen worden/blijven volledig ingeplant met bijvoorbeeld een houtsingel, bomenrij of waterloop met rietkraag; Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van een van de erfgrenzen onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten (zie lijst in bijlage 3);
- De inrichting van het voorerf heeft voornamelijk een groen karakter.
- Rond de woning is een eventuele siertuin mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen. Toepassing van exoten is hier toegestaan.

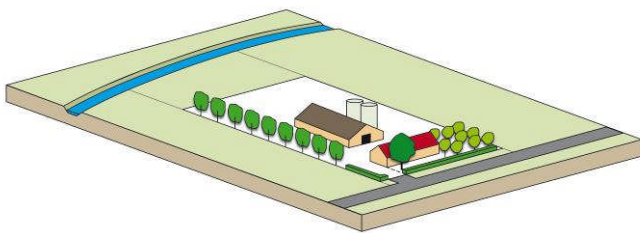
Vorm erf

- De bouwvlakken zijn in de regel regelmatig gevormd en vertonen een rationele karakteristiek, maar kunnen deels ook bij het grillige verloop van historische dijklichamen en kreken aansluiten.

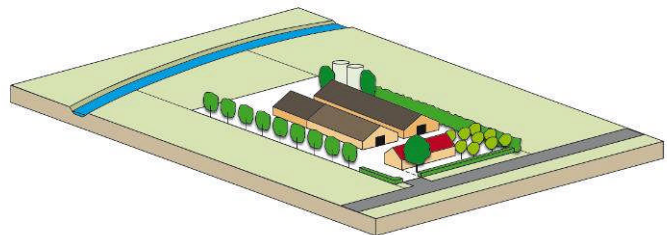
Inrichting erf

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe in de tweede lijn, achter het hoofdgebouw, c.q. achter de achtergevelrooilijn;
- De bebouwing is op een logische wijze passend in de omgeving gesitueerd.
- Gebruik van een eenduidige, heldere bouwvorm;
- Een overheersende nokrichting kan aan de orde zijn; met de plaatsing van bouwvolumes (schuren en stallen) wordt ingespeeld op de situatie; Er is in ieder geval sprake van een eenduidige nokrichting per erf;
- Buitenopslag bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf en zo mogelijk inpassen met beplanting;
- Silo's zoveel mogelijk groepsgewijs bundelen;
- Voedersilo's zoveel mogelijk verdekt opstellen, bijvoorbeeld tussen of achter de gebouwen en zo min mogelijk in zicht vanaf de weg en/of open land;
- Sleufsilo's zoveel mogelijk uitwendig aanaarden en inzaaien met een kruidenrijke vegetatie.

Bestaande situatie.

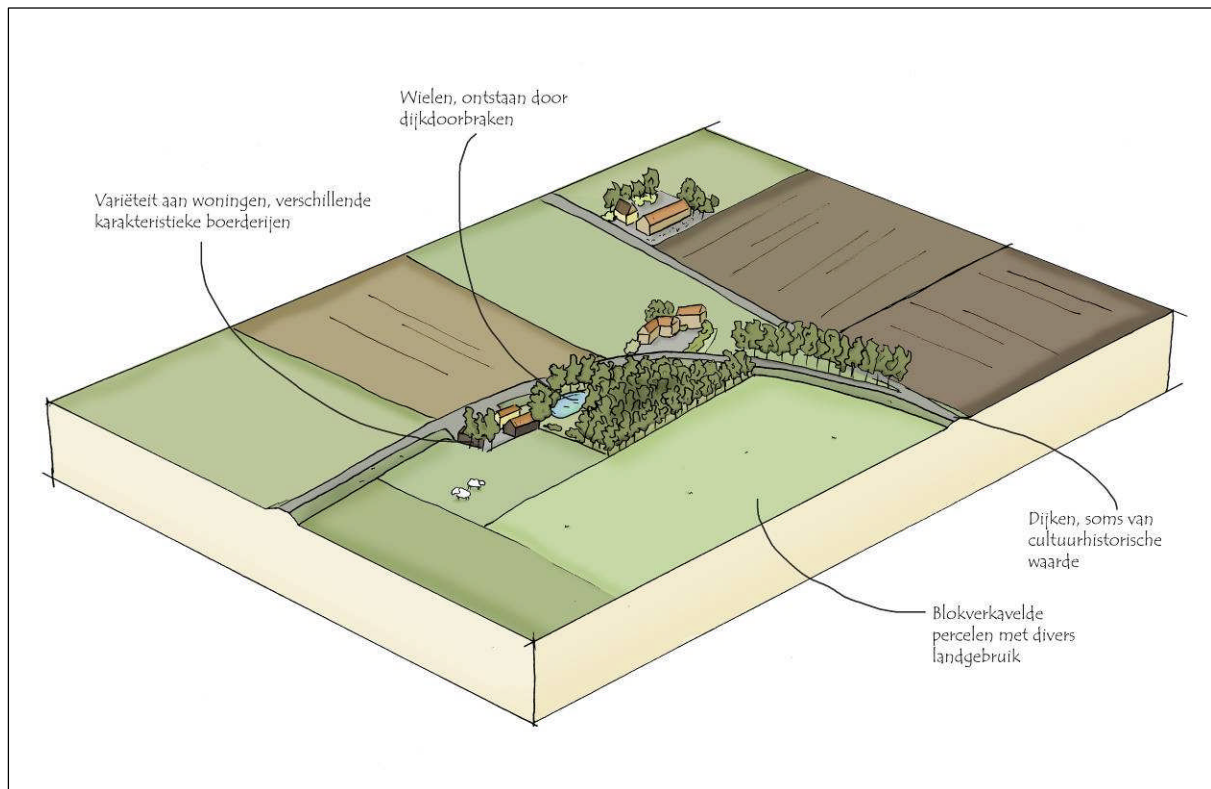


Nieuwe situatie na uitbreiding.



Voorbeeld landschappelijke inpassing in zeekleigebied

3.2.2 Zandgebied



Erfbeplanting

- De besloten inrichting van het landschap is uitgangspunt. Rekening moet worden gehouden met plaatselijke elementen.
- Erfgrenzen worden volledig ingeplant met een houtsingel, bosje of bomenrij; Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van de erfgronden onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Naast functionele verharde delen kunnen direct rond de woning ook blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen worden ingezet om het algehele beeld te verzachten. Boomgroepen, of solitaire, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's op overhoeken;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten (zie lijst in bijlage 3);
- Rond de woning is in de siertuin toepassing van exoten mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen aan de woningzijde van de boerderij.

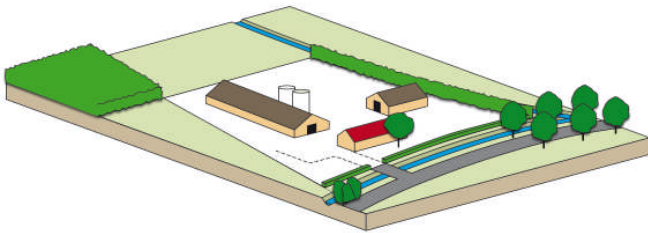
Vorm erf

- De bouwvlakken zijn vaak onregelmatig gevormd en voegen zich naar de situatie. Hierbij wordt ingespeeld op bestaande landschapselementen in de directe omgeving.

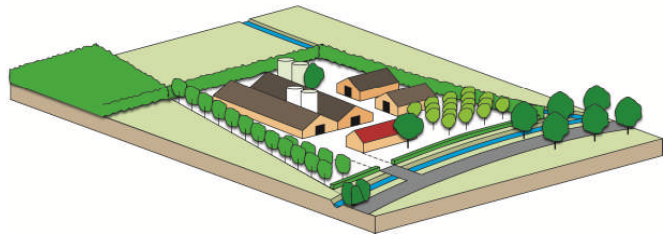
Inrichting erf

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe in de tweede lijn, achter het hoofdgebouw, c.q. achter de achtergevelrooilijn;
- De bebouwing is op logische wijze passend in de omgeving gesitueerd;
- Gebruik van een eenduidige heldere bouwvorm;
- Er is geen overheersende nokrichting; met de plaatsing van (ook de grotere) bouwvolumes wordt ingespeeld op de specifieke situatie. Indien het hoofdgebouw een langgevelboerderij is, dan liggen de bouwvolumes veelal parallel aan de weg;
- Buitenopslag bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf en zo mogelijk inpassen met beplanting;
- Silo's zoveel mogelijk groepsgewijs bundelen;
- Voedersilo's zoveel mogelijk verdekt opstellen, bv. tussen de gebouwen en zo min mogelijk in zicht vanaf de weg en open akker;
- Sleufsilo's zoveel mogelijk uitwendig aanaarden en inzaaien met een kruidenrijke vegetatie.

Bestaande situatie.

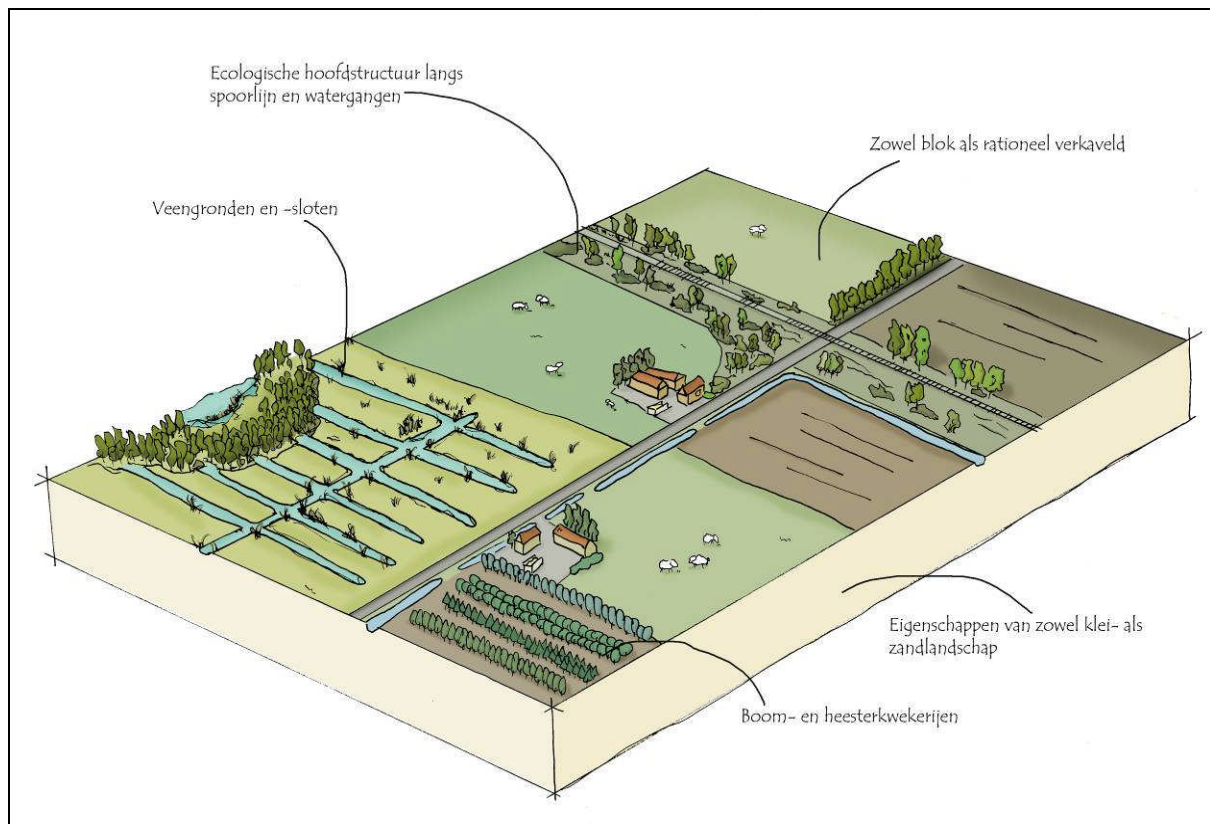


Nieuwe situatie na uitbreiding



Voorbeeld landschappelijke inpassing in zandgebied

3.2.3 Overgangsgebied



Erfbeplanting

- Het bestaande landschap ter plaatse is uitgangspunte, hetzij open en besloten. Ook moet rekenig worden gehouden met bestaande elementen.
- Erfgrenzen worden/blijven volledig ingeplant met een houtsingel, bomenrij of waterloop met natuurlijke oevers. Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van een van de erfgronden onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Naast functionele verharde delen kunnen direct rond de woning ook blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen worden ingezet om het algehele beeld te verzachten. Boomgroepen, of solitairen, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's op overhoeken;
- Bij de erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten (zie lijst in bijlage 3);
- De inrichting van het voorerf heeft voornamelijk een groen karakter.
- Rond de woning is een eventuele siertuin mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen. Toepassing van exoten is hier toegestaan.

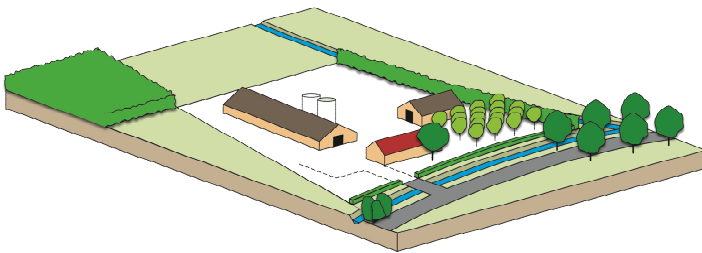
Vorm erf

- De bouwvlakken zijn in de regel onregelmatig gevormd en sluiten deels aan bij het grillige verloop van historische dijklichamen en krekken.

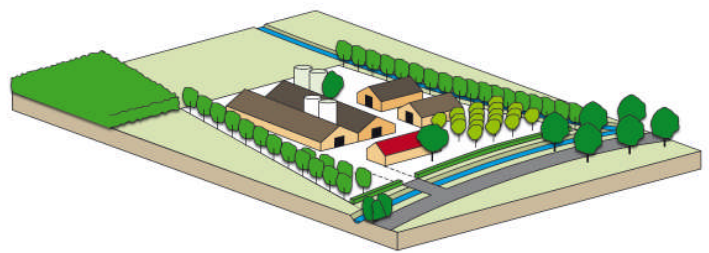
Inrichting erf

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe in de tweede lijn, achter het hoofdgebouw, c.q. achter de achtergevelrooilijn;
- De bebouwing is op logische wijze passend in de omgeving gesitueerd;
- Gebruik van een eenduidige heldere bouwvorm;
- Een overheersende nokrichting kan aan de orde zijn; met de plaatsing van bouwvolumes (schuren en stallen) wordt ingespeeld op de situatie; Er is in ieder geval sprake van een eenduidige nokrichting per erf;
- Buitenopslag bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf en zo mogelijk inpassen met beplanting;
- Silo's zoveel mogelijk groepsgewijs bundelen;
- Voedersilo's zoveel mogelijk verdekt opstellen, bijvoorbeeld tussen of achter de gebouwen en zo min mogelijk in zicht vanaf de weg en/of open land;
- Sleufsilo's zoveel mogelijk uitwendig aanaarden en inzaaien met een kruidenrijke vegetatie.

Bestaande situatie.



Nieuwe situatie na uitbreiding



Voorbeeld landschappelijke inpassing overgangsgebied

3.3 Conclusie

Door de landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken zal het buitengebied van de gemeente Drimmelen zich in de toekomst kunnen ontwikkelen tot een landschap met een geleidelijk toenemende ruimtelijke differentiatie. In dit ruimtelijk kader kan een variëteit aan functies worden behouden, toegevoegd en vervangen. Het herkenbare onderscheid tussen de verschillende landschappelijke gebieden wordt versterkt. De ecologische en recreatieve betekenis en toegankelijkheid kan hiermee worden vergroot.

4 Categorisering mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven welke visie wordt nagestreefd per type gebied. Om te komen tot verbetering van het landschap met behulp van inpassing van nieuwe ontwikkelingen is het zaak te bepalen om welke ontwikkeling het gaat. Vervolgens moet worden bepaald in welke mate voldaan moet worden aan verbetering van het landschap (dit is de tegenprestatie). Hieronder wordt ingegaan op de mogelijke ontwikkelingen.

In het buitengebied zijn diverse ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingen zijn in zijn algemeenheid in categorieën te verdelen. Niet iedere ontwikkeling heeft (evenveel) impact op het landschap. Die impact wordt onder meer bepaald door:

- o de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor wel of geen substantiële vergroting van een bestemmingsvlak of bouwvlak of bouwvolume nodig);
- o is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande terreininrichtingen of bebouwing;
- o de aard van de locatie en de omgeving;
- o de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie, beperking gebruiksruimte);
- o betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- o de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende kwaliteitsverbetering) onderscheiden.

4.1 Categorie 1-ontwikkelingen

Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen die nauwelijks tot geen landschappelijke invloed hebben en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Hierbij kan het gaan om de volgende ontwikkelingen:

- a. Ontwikkelingen die de geldende (bestemmings)planregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd.
- b. Ontwikkelingen die primair tot doel hebben de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden fysiek te verbeteren.
- c. Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing;

Voorbeelden zijn:

- ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing, zoals:
 - o Bed & breakfast;
 - o Beroep/bedrijf aan huis;
 - o Verbrede landbouw en overige ondergeschikte nevenactiviteiten;
 - o Huisvesting seizoenarbeiders (binnen bestaande bebouwing);
 - o Afhankelijke woonruimte;
- algemene afwijking van situerings- en maatvoeringseisen;
- vergroting van een burgerwoning tot maximaal 900 m³ (middels de sloopbonus regeling);
- vergroting van oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 500 m² (middels de sloopbonus regeling);
- herbouw van een burger-/ bedrijfswoning;
- woningsplitsing van cultuurhistorische gebouwen (bv historische boerderij);
- functieverandering van een voormalig (agrarisch) bedrijf in een woonbestemming, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m², voor de

overtollige voormalige bedrijfsbebouwing verplicht toepassing wordt gegeven aan de sloopbonusregeling en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert;

- oprichting van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

4.2 Categorie 2-ontwikkelingen

Dit betreft ontwikkelingen die ruimtelijk gezien beperkt invloed hebben op het landschap of van nature gebonden aan het buitengebied zijn. De ontwikkelingen passen (traditioneel) binnen het landelijk gebied. Voor deze categorie ruimtelijke ontwikkelingen wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist door maatregelen op of direct aansluitend op het eigen erf. De ontwikkelingen die dit betreft zijn onder andere:

- vormverandering van een agrarisch bouwvlak;
- vergroting van een agrarisch bouwvlak (tot max. 1,5 ha);
- ontplooiing van verbrede landbouw en overige ondergeschikte nevenactiviteiten, indien het bouwvlak wordt vergroot;
- oprichting van minicampings;
- huisvesting seizoensarbeiders in (nieuwe) woonunits;
- functieverandering van een (niet)-agrarisch bedrijf naar een woonbestemming danwel overige niet-agrarische detailbestemming (niet-agrarisch bedrijf, recreatie, zorg, maatschappelijk), mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², voor de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing verplicht toepassing wordt gegeven aan de sloopbonusregelingen maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;
- functieverandering van een woonbestemming of niet-agrarisch bedrijf naar een agrarisch bouwvlak in Agrarisch -1 ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijf, niet zijnde een veehouderij mits het bouwvlak hiervoor niet wordt vergroot;
- functieverandering van een (voormalig) agrarisch bedrijf danwel niet-agrarisch bedrijf in een agrarische-verwante bedrijfsbestemming, mits het geldend bouw- danwel bestemmingsvlak hiervoor niet wordt vergroot;

Voor de complete lijst met mogelijke ontwikkelingen wordt verwezen naar de opgenomen regeling in het ontwerp bestemmingsplan buitengebied, die is afgestemd op het afsprakenkader van RRO-West Brabant, zie bijlage 1.

4.3 Categorie 3-ontwikkelingen

Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het landschap waarbij significante verruiming is van de bouw mogelijkheden en daarom een grotere tegenprestatie vergen. Dit betreft alle ruimtelijke ontwikkelingen, die niet met een (binnenplanse) afwijking of wijziging van het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Betreffende initiatieven zullen als maatwerk in een buitenplanse procedure beoordeeld worden. Daarnaast betreft het enkele grootschaligere ruimtelijke ontwikkelingen, die wel middels een binnenplanse procedure in het bestemmingsplan buitengebied mogelijk worden gemaakt. Dit betreft onder meer:

- Vergroting van het agrarisch bouwvlak > 1,5 ha (voor akkerbouwbedrijven);
- Functieverandering van een woonbestemming of niet-agrarisch bedrijf naar een agrarisch bouwvlak in Agrarisch -1 ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijf, niet zijnde een veehouderij (indien het bouwvlak dient te worden vergroot);
- Functieverandering van een voormalig (agrarisch) bedrijf in een woonbestemming danwel overige niet-agrarische detailbestemming (niet-agrarisch bedrijf, recreatie,

zorg, maatschappelijk), indien het nieuwe bestemmingsvlak meer dan 5.000 m² bedraagt en/of meer dan 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;

- Functieverandering van een (voormalig) agrarisch bedrijf danwel niet-agrarisch bedrijf in een agrarische-verwante bedrijfsbestemming (indien hiervoor het geldend bouw- danwel bestemmingsvlak wordt vergroot);
- Vergroting van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van niet-agrarische bedrijven;
- Omschakeling naar een ander bedrijfstype bij niet-agrarische bedrijven.

Daarnaast kan het hier gaan om ontwikkelingen uit categorie 2 waar ter plekke geen mogelijkheid is landschappelijke inpassing te realiseren. De landschappelijke inpassing kan dan elders gerealiseerd worden of er kan een bedrag in een gemeentelijke Reserve voor landschappelijke inpassing gestort worden. De gemeente draagt dan uiteindelijk de zorg om landschappelijke kwaliteit te verbeteren met middelen uit deze Reserve.

5 Methodiek tegenprestaties

5.1 Methodiek tegenprestatie categorie 1-ontwikkelingen

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden vallende onder **categorie 1** (zie paragraaf 4.1) is geen extra tegenprestatie noodzakelijk. Ook bij vergelijkbare ontwikkelingen, waar het bestemmingsplan geen directe mogelijkheid voor bevat, maar die wel een vergelijkbare ruimtelijke kwaliteitswinst genereren, is geen tegenprestatie vereist. Te denken valt aan verkleining van bestemmingsvlakken c.q. bouwvlakken, projecten gericht op landschapsterversterkingen of cultuurhistorisch herstel etc.

Betreffende ontwikkelingen dienen wel te voldoen aan eventueel overige gestelde randvoorwaarden in de juridische regeling van het ontwerp bestemmingsplan buitengebied. Dit betreft ontwikkelingen die niet rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk zijn, maar uitsluitend via een (binnenplanse) afwijking toegestaan worden.

5.2 Methodiek tegenprestatie categorie 2-ontwikkelingen

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen **categorie 2** (zie paragraaf 4.2) wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering geëist. Deze dient minimaal te bestaan uit een goede visueel-ruimtelijke inpassing van het erf, waarvoor een erfbeplantingsplan opgesteld dient te worden. Daarnaast gelden tevens algemene kwaliteitseisen / kwalitatieve voorwaarden om te kunnen voldoen aan de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Landschappelijke inpassing is in de regels van het ontwerp bestemmingsplan buitengebied als volgt gedefinieerd: het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting.

5.2.1 Erfbeplantingsplan

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient in samenhang met de bestaande situatie en rekening houdend met de ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord ingepast te worden met erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten). Zowel de nieuwe als ook de bestaande bebouwing dient hierbij op een adequate manier landschappelijk te worden ingepast. Landschappelijke kwaliteitsverbetering is sterk afhankelijk van lokale landschappelijke karakteristieken of bijvoorbeeld bodemopbouw in combinatie met de gewenste ontwikkeling. Ook andere maatregelen kunnen daarom denkbaar zijn, zoals de aanleg van een retentie of het verplaatsen van watergangen. Door aanplant van gebiedseigen beplanting en/of aanleg van andere landschappelijke elementen (bv waterpartijen of grondwallen) wordt een verbetering van de kwaliteit van het landschap bereikt. Landschappelijke inpassing vindt in beginsel plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Bij een concentratie van aan elkaar grenzende bouwvlakken kan er ook gekozen worden voor een clustering van landschappelijke inpassing, dat is uitgewerkt in een gezamenlijk landschappelijk inpassingsplan. De inpassing dient dan aan de buitenzijde van de totale ontwikkeling plaats te vinden.

Bestaande groenstructuren of landschapselementen op het perceel mogen onder voorwaarden worden meegeteld:

- o het is nog niet planologisch verankerd én
- o het voldoet aan criteria van kwaliteitsverbetering én
- o het heeft toegevoegde waarde voor de landschappelijke inpassing.

Voor de uiteindelijke vormgeving van de landschappelijke inpassing is er geen strikt kader, omdat dit sterk af hangt van de gewenste ontwikkeling, bodemopbouw, landschappelijke situatie enzovoorts. Het kan dus bijvoorbeeld traditioneel (een smalle strook rondom het gehele perceel) of bijvoorbeeld aan een brede strook aan één zijde. Dit is maatwerk en afhankelijk van de specifieke ruimtelijke ontwikkeling en locatie.

Aan de landschappelijke inpassing worden in een tweetal situaties kwantitatieve normen gesteld.

1. Voor uitbreiding van een bouwvlak van een intensieve veehouderij conform de Verordening ruimte dat minimaal 10% van het bouwvlak aangewend dient te worden voor landschappelijke inpassing.
2. Voor uitbreiding van alle agrarische bouwvlakken in de groenblauwe mantel dat de omvang van de landschappelijke inpassing minimaal 2 keer de langste + 1 keer de kortste zijde van het totale, nieuwe bouwvlak) x (4 meter breedte) dient te bedragen.

In alle overige gevallen worden aan de landschappelijke inpassing en het erfbeplantingsplan geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden, maar uitsluitend beeldkwalitatieve eisen gesteld, die zijn beschreven in paragraaf 3.2. Desgewenst kan gebruik worden gemaakt van de berekeningsmethode, zoals wordt voorgesteld voor categorie 3 ontwikkelingen, om de exacte omvang van de noodzakelijke landschappelijke inpassing te kunnen bepalen.

Als aanvullende voorwaarden voor het op te stellen erfbeplantingsplan geldt dat:

- Het erfbeplantingsplan dient te zijn opgesteld door een gekwalificeerd adviesbureau (zoals een hovenier, tuin-/landschapsarchitect of bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen), waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven.
- Vervolgens dient met een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk te worden verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.
- De landschappelijke inpassing dient zowel in de toelichting, op de verbeelding als in de regels van het wijzigings- of bestemmingsplan vastgelegd te worden.
- Indien niet aan landschappelijke inpassing op de betreffende locatie kan worden voldaan, dient de rekenmethode van categorie 3 te worden toegepast.

5.2.2 Randvoorwaarden in het kader van de algemene zorgplicht

Aan de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 2 worden naast de landschappelijke inpassing ten behoeve van de **algemene zorgplicht** voor ruimtelijke kwaliteit de volgende kwaliteitseisen/kwalitatieve voorwaarden gesteld:

A. Landschappelijk / ruimtelijke kwaliteitseisen

Binnen het bestemmingsvlak of agrarisch bouwvlak:

- Er dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon, zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
- De inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag, zodat sprake is van zuinig ruimtegebruik.
- Met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt.
- De bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit).
- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

Effecten op omgeving

- Met het initiatief mag er geen aantasting plaatsvinden van kenmerkende waardevolle landschapselementen.
- Bestaande waardevolle openheid en zichtlijnen dienen te worden gehandhaafd; bij ontwikkelingen wordt niet alles verdicht, maar worden zichtlijnen gecreëerd.
- Met het initiatief mag geen aantasting plaatsvinden van de in de nabijheid gelegen natuurgebieden.
- Het woon en leefklimaat van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast.
- De verkeersontsluiting dient voldoende capaciteit te bieden. Dit is met name van belang bij functieverandering naar bedrijvigheid.
- Sterk publieksaantrekkelijke functies worden niet toegestaan.

Cultuurhistorische en archeologische aspecten

Het initiatief mag niet leiden tot aantasting van eventueel aanwezige cultuurhistorische of archeologische waarden. Indien de indicatieve archeologische verwachtingswaarden hoog of middelhoog is, is afhankelijk van het verstoringoppervlak en verstoringdiepte een archeologisch vooronderzoek wellicht noodzakelijk.

De waterhuishoudkundige en milieukundige aspecten vormen een belangrijk toetsingskader maar zijn niet direct onderdeel van de ruimtelijke kwaliteitsafweging; bij het toetsen van een initiatief spelen milieuaspecten ook een rol.

Bovenstaande kwaliteitseisen in het kader van de **algemene zorgplicht** voor ruimtelijke kwaliteit zijn vertaald in de randvoorwaarden van de binnenplanse ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden in de juridische regeling van het ontwerp bestemmingsplan buitengebied, waar bij de voorgenomen ontwikkeling aan voldaan dient te worden.

5.3 Methodiek tegenprestatie categorie 3-ontwikkelingen

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen **categorie 3** (zie paragraaf 4.3) wordt bovenop de ruimtelijke kwaliteitsverbetering die minimaal noodzakelijk is voor categorie 2 ontwikkelingen (zijnde de algemene kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht alsmede een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan) een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging vereist. Deze extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging kan bestaan uit extra fysieke verbeteringen van het landschap en/of door de bestemmingswinst te vertalen naar een bedrag dat door de initiatiefnemer en/of de gemeente elders zal worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

5.3.1 Rekenmethodiek

Voor ieder type ruimtelijke ontwikkeling is een minimale basisinspanning die moet worden omgezet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om te komen tot een voor iedereen gelijke berekening tot kwaliteitsverbetering zijn in het Regionaal Ruimtelijk overleg de volgende basisprincipe afgesproken:

- | | |
|---|--|
| - stedelijke uitbreiding: | 1% van uitgifteprijs |
| - uitbreiding bestemming: | 20% waardevermeerdering grond |
| - uitbreiding bebouwing: | 20% waardevermeerdering object |
| - hergebruik VAB woning: | 20% waardevermeerdering object |
| - niet-agrarisch functie (nevenactiviteiten of hergebruik): | 20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel |
| - overige ontwikkelingen: | maatwerk |

Dit betekent dat het bedrag voor verbetering van het landschap als volgt kan worden bepaald: oppervlakte nieuwe ontwikkeling x waardevermeerdering van de betreffende grond) x basisinspanning van 20%.

Voor het nader bepalen van de exacte omvang van de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee de tegenprestatie / investering van het landschap in euro's zijn vervolgens diverse methodieken mogelijk:

- vaststellen van grondprijzen (bepaald percentage van waardestijging dient dan te worden geïnvesteerd);
- vaststellen van forfaitaire bedragen (vaste bedragen afgeleid van realistische schatting van waardestijging);
- taxatiewaarde (bepaald percentage van waardevermeerdering);
- omvang van de investering (bepaald percentage van investering).

In regioverband is voorgesteld om forfaitaire bedragen vast te stellen omdat deze methode goed toepasbaar is voor ontwikkelingen die vaak voorkomen.

Voorbeeld forfaitaire benadering:

Uitbreiding agrarisch hulp- en nevenbedrijf door vergroting van het bouwvlak van 1 naar 1,5 hectare. De functieverandering betreft 0,5 ha agrarische cultuurgrond (waarde € 5) in 0,5 ha agrarisch bouwvlak (waarde € 25).

De waardevermeerdering van de grond vanwege bestemmingswijziging bedraagt € 20 per m². Dit resulteert in 5000 m² x € 20 = € 100.000,-. De basisinspanning voor verbetering van landschappelijke kwaliteit is 20%. Hiermee wordt uitgekomen op € 20.000,-.

In de provinciale handreiking zijn (gemiddelde) rekenbedragen gehanteerd. Voorgesteld wordt om deze rekenbedragen (voorlopig) te hanteren.

Na de omrekening van rood naar euro's (in bovenstaand voorbeeld: € 20.000,-) dient omrekening naar gewenste (groen)maatregelen plaats te vinden. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de rekentool die vanuit het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Stika) beschikbaar is. De kosten voor aanleg/ onderhoud/waardevermindering van bijvoorbeeld een poel, hakhoutsingel en fruitboomgaard zijn daarin berekend. Voor het voornoemde voorbeeld zou dit de aanleg van een houtsingel (275 m lengte en 4 meter breedte) en poel (800 m²) kunnen betekenen.

Bovenstaande methodiek zal door de gemeente nog nader worden uitgewerkt.

Hardheidsclausule

Het kan voorkomen dat toepassing van deze methodiek leidt tot een bijdrage aan kwaliteitsverbetering die redelijkerwijs niet in die situatie kan worden gevraagd. In dat soort situaties heeft het college van B&W de mogelijkheid c.q. de bevoegdheid om af te wijken van de toepasselijke methodiek. Deze zogenaamde hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om van de methodiek af te wijken wanneer die voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die niet in verhouding staan tot de doelen die met de werkafspraken worden nagestreefd. De hardheidsclausule kan alleen worden toegepast, mits met goede redenen omkleed. De omvang van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering tegenover het belang van het individuele geval zal moeten worden afgewogen. Zo kan indien de impact in het gebied/landschap slechts minimaal is een gemeente via maatwerk gemotiveerd afwijken van de basisinspanning van 20% waardevermeerdering van de grond of het object bij categorie 3.

5.3.2 Uitvoering kwaliteitsverbetering

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. Er dient in ieder geval sprake te zijn een goede visueel-ruimtelijke inpassing van het erf, conform een categorie 2 ontwikkeling. Voor de noodzakelijke extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging zijn diverse mogelijkheden:

1. extra robuuste landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen, etc;
3. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
4. inrichtingsmaatregelen, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, bestaande drinkpoelen, wegkruizen en groenelementen;
5. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
6. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken bij functieverandering;
7. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
8. de 'bestemmingswinst' wordt vertaald naar een bedrag, dat wordt gestort in een Reserve voor landschappelijke inpassing, dat door de gemeente elders zal worden ingezet voor kwaliteitsverbetering in het landschap.

Ad 1) Voor iedere ontwikkeling is sowieso een gedegen landschappelijke inpassing vereist (binnen een categorie 2 ontwikkeling). De investering, die noodzakelijk is om hierin te kunnen voorzien, mag de initiatiefnemer verrekenen met het omrekenbedrag dat voor de ruimtelijke ontwikkeling binnen categorie 3 noodzakelijk is.

Ad 2) Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. Het plan voor het STIKA bevat een beschrijving van de aanwezige landschapstypen. Deze landschapstypen sluiten aan op diverse vormen van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen etc.), zie bijlage 2. Afhankelijk van de betreffende ontwikkelingslocatie is, kan mede aan de hand van het STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Overigens zijn in het STIKA alleen die gebieden opgenomen, waarbij investeringen subsidiabel zijn. Dit betekent dat er ook gebieden zijn die buiten het STIKA vallen. In die situaties zal maatwerk worden geleverd, aansluitend bij de beeldkwaliteitseisen uit deze visie. De investering dient in ieder geval betrekking te hebben op een locatie buiten de EHS, omdat de EHS reeds door de provincie als bestaande taakstelling wordt aangemerkt.

Op 30 juni 2012 is het gebiedscontract Brabantse Delta e.o. voor het onderdeel "Diensten" van het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant geëindigd. Voor de periode 1 juli 2012 t/m 30 juni 2016 is een nieuw gebiedscontract Groen Blauwe Diensten opgesteld. De gebiedspartijen streven naar continuïteit van het beleid en daarbij is het van belang dat er tenminste budget beschikbaar moet zijn voor het verlengen van bestaande overeenkomsten. Daarnaast kunnen nieuwe overeenkomsten worden aangegaan in die gebieden waar voldoende interesse is en die aansluiten bij de provinciale en gemeentelijke beleidsdoelen.

Op 21 juni 2012 heeft de Raad een bedrag van € 80.000 beschikbaar gesteld voor de periode 2013 t/m 2016 ten laste van de Reserve groenaanleg.

Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan realiseren

dan de richtbedragen in het STIKA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer kan ook een particuliere derde, het waterschap of een organisatie (bijv. Brabants Landschap) inschakelen.

Overigens geeft toepassing van de landschappelijke investeringsregel in een STIKA gebied geen recht op subsidie vanuit het STIKA.

Ad 3) De volgende gemeentelijke recreatieve actiepunten zijn van belang in het kader van het verbeteren van extensieve recreatie:

- realisatie van vrijliggende fietspaden;
- realisatie wandelroute-netwerk, bv een ommetje Drimmelen-Oud-Drimmelen-Made.
- Realisatie van ruiterspaden;
- realisatie van voorzieningen langs routes, zoals bankjes en/of kleinschalige theetuinen;
- realisatie van informatieborden op strategische plaatsen (bijvoorbeeld parkeerplaatsen) ter promotie en stimulering van het gebruik van routes;.
- bevorderen beleefbaarheid verdedigingswerken.

Ad 4) Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Voorbeelden zijn herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegekruizen, groenelementen. Gedeeltelijk kan de systematiek van het STIKA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt.

Ad 5) Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied draagt bij aan de kwaliteit van het landelijke gebied.

Ad 6) Bij het wijzigen van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een woonbestemming kan enerzijds waardevermeerdering ontstaan voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze niet-agrarische bedrijfskavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak. Het agrarische perceel kan grotendeels worden herbestemd met een agrarische gebiedsbestemming (het deel waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd). Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak kan dan ook afgewaardeerd worden naar agrarische cultuurgrond. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen c.q. opheffingen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijk sprake is van het terugdringen van gebruik- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

Ad 7) Voortkomend uit het revitaliseringplan Wijde Biesbosch staat de gemeente samen met het Waterschap Brabantse Delta voor de opgave om een aantal natte EVZ's in de gemeente te realiseren. Het Waterschap is trekker. Om dit te realiseren heeft de gemeente Drimmelen begin 2009 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met het Waterschap Brabantse Delta. Hierin is o.a. grondverwerving, aanleg en onderhoud geregeld. Uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar een duurzame realisatie van de natte EVZ's. Dit betekent dat het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant daarbij ondersteunend is. In 2009 is de Ecologische verbindingszone Spoorzone en zijn vier percelen in Den Ham ingericht. In 2011 zijn inrichtingsplannen opgesteld voor de gronden die met de kavelruil beschikbaar zijn gekomen (EVZ Gat van den Ham). Deze gronden zijn in 2013 ingericht. De subsidie voor grondverwerving en aanleg is vanuit de provincie echter stopgezet. De

Reserve voor landschappelijke inpassing kan echter verder voortgang van deze samenwerkingsovereenkomst waarborgen.

Ad 8) Het kan zijn dat een initiatiefnemer niet over gronden beschikt om de tegenprestatie uit te voeren. Dan bestaat de mogelijkheid dat de initiatiefnemer de gemeente verzoekt zijn verplichting over te nemen. Het gaat dan uiteindelijk om verevening van de waardevermeerdering van de ontwikkeling en de te leveren tegenprestatie (het wegstrepen tegen elkaar). Het bedrag dat nodig is voor de tegenprestatie wordt gestort in een Reserve voor landschappelijke inpassing. Uitvoering geschiedt dan door de gemeente. De benodigde bijdrage aan verbetering van landschappelijke kwaliteit dient dan in een Reserve voor landschappelijke inpassing gestort te worden. Door de inleg van deze Reserve aan de beoogde landschapsversterking te labelen, kunnen projecten binnen een gemeente worden gerealiseerd. Dit kan ook spelen bij planmatige ontwikkelingen (bijvoorbeeld stedelijke uitbreiding) waarbij de tegenprestatie van een dermate omvang is dat deze niet binnen het plangebied of directe omgeving uitgevoerd kan worden.

6 Uitvoeringsparagraaf

6.1 Privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst

De landschappelijke inpassing moet vertaald worden in het bestemmingsplan. Op die manier wordt de inpassing juridisch en planologisch geregeld. Daarnaast dient de totstandkoming, beheer een onderhoud en instandhouding vastgelegd met een boetebeding te worden in een anterieure overeenkomst. Dit was al gebruikelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen, maar nu komt daar een overeenkomst bij die specifiek in gaat op de landschappelijke inpassing.

Het is gebruikelijk de officiële ruimtelijke procedure voor een ruimtelijke ontwikkeling te starten **nadat** de anterieure overeenkomst is getekend. Dit geldt eveneens voor de overeenkomst die van toepassing is op de landschappelijke inpassing. Op deze manier is er voor alle partijen duidelijkheid over de verantwoordelijkheden.

6.2 Geen medewerking

Indien er geen overeenstemming kan worden bereikt over de vereiste landschappelijke inpassing, zal er door de gemeente geen ruimtelijke procedure opgestart worden. Dit omdat de gemeente verplicht is te voldoen aan de Verordening Ruimte en de daarin opgenomen regels ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

6.3 Reserve voor landschappelijke inpassing

Pm Nog nader in te vullen

Bijlage 1

WERKAFSPRAKEN KWALITEITSVERBETERING VANUIT REGIONAAL RUIMTELIJK OVERLEG - WEST

Bijlage 2**BEHOUD EN VERSTERKING NATUUR EN LANDSCHAP
(AGRARISCH CULTUURLANDSCHAP)**

In het kader van de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant zijn 'pakketten' uitgewerkt die ingezet kunnen worden om de groen-blauwe dooradering in te vullen. Er zijn landschapspakketten (houtsingel, poel, knotboom, etc), randenpakketten (bloemrijke rand, akkerflora- en faunarand, etc) en recreatiepakketten (wandelpad door boerenland, onverharde weg) omschreven.

Overigens geeft toepassing van de landschappelijke investeringsregel in een STIKA gebied niet automatisch recht op subsidie vanuit het STIKA.

In het gehele buitengebied te realiseren ommetjes*Landschapspakketten:*

W1 Wandelpad over boerenland

Zeekleigebied

- Natuuroever riet en nat grasland, (weidevogel)poel en bloemrijke rand
- Houtsingel, knotboom, landschapsboom
- Bloemrijke rand, akkerfauna- en florarand

Landschapspakketten:

L1 Houtwal/-singel

L3 Hakhoutbosje

L8 Landschapsboom

L9 Knotboom

R1 Bloemrijke rand

R4 Akkerflora- en faunarand

Overgangsgebied: veen en moerige gronden*Landschapspakketten:*

R1 Bloemrijke rand

Overgangsgebied; klei op zand

- Natuuroever riet en nat grasland, (weidevogel)poel (alleen in GHS landbouw) en bloemrijke rand

Landschapspakketten:

L13 Natuuroever riet

L14 Natuurover nat grasland

R1 Bloemrijke rand

Zandgebied

- Houtsingel, elzensingel, knotboom, landschapsboom, poel, bloemrijke rand, kruidenrijke zoom, akkerflora- en faunrand

Landschapspakketten:

L1 Houtwal/-singel

L2 Elzensingel
L3 Hakhoutbosje
L8 Landschapsboom
L11 Amfibieënpoe
L9 Knotboom
R1 Bloemrijke rand
R2 Kruidenrijke zoom
R4 Akkerflora- en faunarand

Bijlage 3**SORTIMENTSLIJST INHEEMSE BOMEN EN STRUIKEN**

Bij het maken van een erfbeplantingsplan dient bekeken te worden of de betreffende soort plantmateriaal toepasbaar is in het klei-, zand of overgangsgebied. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van onderstaande lijst, die is gebaseerd op de provinciale Subsidieregeling verbindingen en landschap Noord-Brabant in het kader van de groenblauwe diensten.

Nederlandse naam

Abeel, grauwe
 Appel, wilde
 Berk, ruwe
 Berk, zachte
 Bes, aal-
 Bes, zwarte
 Beuk
 Bosroos
 Eglantier
 Eik, zomer-
 Eik, winter-
 Els, zwarte
 Esdoorn, gewone
 Esdoorn, noorse
 Es, gewone
 Gagel
 Gelderse roos
 Haagbeuk
 Hazelaar
 Heggeroos
 Hondсроos
 Hulst
 Iep, div .klonen
 Iep, steel-
 Kardinaalsmuts
 Kastanje, tamme
 Kers, zoete
 Kornoelje, rode
 Kornoelje, gele
 Kraagroos
 Krenteboompje
 Liguster, wilde
 Linde, kleinbladige
 Linde, grootbladige
 Linde, zilver-
 Linde, Hollandse
 Lijsterbes
 Meidoorn, eenstijlige
 Meidoorn, tweestijlige
 Mispel
 Noot
 Peer, wilde
 Populier, zwarte
 Populier – 'Canadapopulier'
 Sleedoorn
 Veldesdoorn
 Vlier, gewone
 Vlier, berg
 Vogelkers, inheemse
 Vuilboom
 Wegedoorn

Wetenschappelijke naam

Populus canescens
Malus sylvestris
Betula pendula
Betula pubescens
Ribes rubrum
Ribes nigrum
Fagus sylvatica
Rosa arvensis
Rosa rubiginosa
Quercus robur
Quercus petraea
Alnus glutinosa
Acer pseudoplatanus
Acer plantanoides
Fraxinus excelsior
Mirya gale
Viburnum opulus
Carpinus betulus
Corylus avellana
Rosa corymbifera
Rosa canina
Ilex aquifolium
Ulmus ' '
Ulmus laevis
Euonymus europaeus
Castanea sativa
Prunus avium
Cornus sanguinea
Cornus mas
Rosa agrestis
Amelanchier lamarckii
Ligustrum vulgare
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Tilia tomentosa
Tilia vulgaris
Sorbus aucuparia
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Mespilus germanica
Juglans regia
Pyrus pyraister
Populus nigra
Populus x canadensis
Prunus spinosa
Acer campestre
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Prunus padus
Rhamnus frangula
Rhamnus catharticus

Wilg, amandel-	Salix triandra
Wilg, bittere	Salix purpurea
Wilg, bos-	Salix caprea
Wilg, grauwe	Salix cinerea
Wilg, kat-	Salix viminalis
Wilg, geoorde	Salix aurita
Wilg, kraak-	Salix fragilis
Wilg, kruip-	Salix repens
Wilg, laurier-	Salix pentandra
Wilg, schiet-	Salix alba
Hoogstamfruitbomen	Diverse soorten

Van een aantal soorten laanbomen is een beperkt aantal cultivars toepasbaar. Het gaat hierbij om de volgende cultivars:

Populus canescens 'De Moffart en Witte van Haamstede'; Acer pseudeplatanus 'Negenia en Rotterdam'; Fraxinus excelsior 'Eureka, Altena, Atlas en Westhof's Glorie'; Ulmus 'Dodoens Clusius en Lobel'; Prunus avium 'Landscape Bloom en Plena'; Tilia cordata 'Erecta en Roelvo'; Tilia vulgaris 'Pallida'; Populus x canadensis 'div. cultivars'; Populus nigra 'div. cultivars m.u.v. Italica'; Salix alba 'Liempde, Belders'.