

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Waalwijk
Postbus 10150
5140 GB Waalwijk

Gemeente Waalwijk
Ingekomen

16 JULI 2020

Betreft: Principe verzoek [REDACTED]

Goirle, 14 juli 2020

Aanleiding

Al enige tijd is [REDACTED] in onderhandeling met de provincie Noord-Brabant om een deel van hun grond te verkopen ten behoeve van de natuurontwikkeling. Deze natuurontwikkeling is onderdeel van het inpassingsplan Natuurgebied Westelijke Langstraat.

Het is mogelijk voor de familie om de grond te verkopen voor natuurontwikkeling, door de ontwikkelingen in de Westelijke Langstraat en omdat zij in februari 2019 de meeste activiteiten van hun agrarisch bedrijf beëindigden. Veel van de bijbehorende rechten van het agrarisch bedrijf zijn verkocht, maar er is nog een vergunning waarop rechten zitten van circa 330 kg NH3. Op zich heeft de familie deze rechten niet meer nodig en zou die in kunnen zetten voor de natuurontwikkeling.

De planologische situatie en de feitelijke situatie is hiermee nog niet geregeld. [REDACTED] zou de situatie van hun perceel en opstallen in overeenstemming willen brengen met het toekomstige gebruik zodat er een duurzame situatie ontstaat die past bij de ambities van het inpassingsplan Natuurgebied Westelijke Langstraat en past bij de woonwensen van [REDACTED]

Westelijke Langstraat

Korte toelichting op de natuurontwikkeling.

In de Westelijke Langstraat wordt de komende jaren geïnvesteerd in de natuur. Naast de bestaande natuurgebieden komt er natuur bij. In totaal krijgt ongeveer 650 ha op den duur de bestemming natuur. Om de bestaande natuur te behouden en nieuwe te ontwikkelen zijn o.a. aanpassingen aan de waterhuishouding en herstelmaatregelen in het gebied nodig. Naast de natuurdoelstellingen is voldoende ruimte en aandacht voor wonen, werken en recreëren. Ook is er oog voor de bijzondere cultuurhistorie in het gebied, zoals het slagenlandschap.



“Doel van de provincie is de Westelijke Langstraat in oude glorie herstellen. De Langstraat behoorde 50 jaar geleden tot de rijkste natuurgebieden van het land. Door intensief gebruik, vermesting en verdroging is de oorspronkelijke natuur snel achteruitgegaan en nu bijna niet meer herkenbaar. Als de provincie dit gebied in haar oude glorie wil herstellen zijn er flinke ingrepen in de inrichting van het gebied nodig voor het overleven van kwetsbare dier- en plantensoorten. Zo moet het waterpeil verhoogd worden en is het noodzakelijk om de bemesting in het gebied te beperken. Om te voorkomen dat er te veel voedingsstoffen in het grondwater terechtkomen, wordt op een aantal plekken de toplaag van de bodem verwijderd. De plant- en diersoorten in dit gebied zijn gevoelig voor stikstof.

De provincie Noord-Brabant heeft voor dit gebied het beheerplan opgesteld en is verantwoordelijk voor de uitvoering hiervan. In het beheerplan staan de verbeteringen van de leefomgeving van zeldzame dieren plantensoorten voor de komende 6 jaar beschreven en de herstel- en beheermaatregelen die nodig zijn. In samenwerking met waterschap Brabantse Delta, gemeente Waalwijk en Staatsbosbeheer worden de maatregelen uitgevoerd.” (citaat brochure beheerplannen Natura 2000 gebieden bron provincie Noord-Brabant)

De provincie wil het beperken van de stikstofdepositie op het gebied en het verbeteren van de ecologische situatie bereiken onder andere door percelen die grenzen aan het Natura 2000 gebied te onttrekken aan hun landbouwfunctie. Andere activiteiten betreffen het herstellen en uitbreiden van de aanwezige natuur in Natura 2000-gebied ‘Langstraat’. Deze opgave komt voort uit de PAS-gebiedsanalyse en het Beheerplan Langstraat.

De ingrepen betreffen:

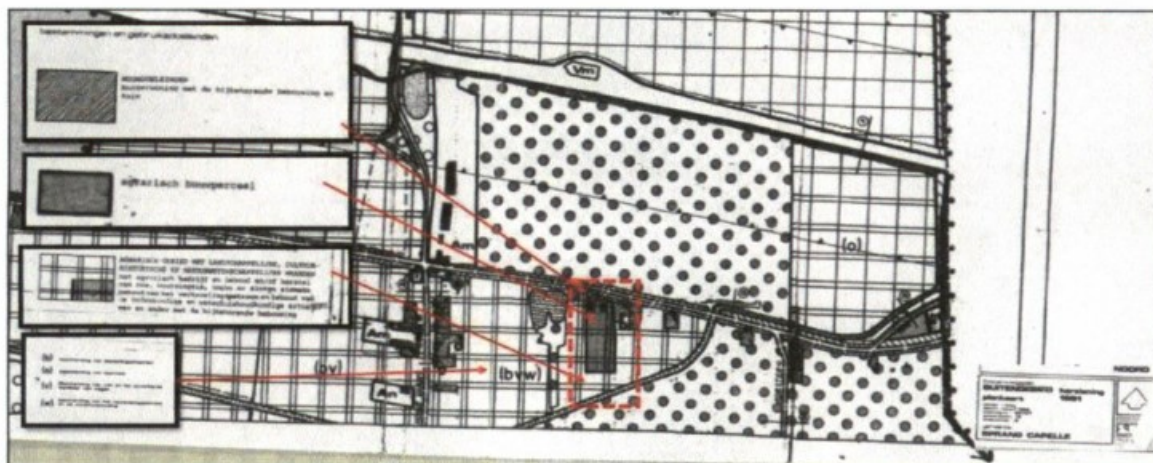
- peilveranderingen;
- inrichtingsmaatregelen, waaronder het afgraven van voedselrijke bovengrond;
- waterhuishoudkundige maatregelen zoals het aanleggen van stuwtjes, dammen, gemaaltjes, nieuwe watergangen;
- mitigerende maatregelen, bijvoorbeeld om effecten van vernatting naar de omgeving te beperken, en verder maatregelen ter behoud en versterking van het leefgebied van onder meer de grote modderkruiper.

Voorts zijn de maatregelen zeer gunstig voor uitbreiding en verbetering van het areaal aan kritische habitattypen.

Daarnaast streeft men naar het verwijderen van overtollige verharding en bebouwing waardoor het gebied wint aan ruimtelijke kwaliteit en voldoet aan klimaatdoelstellingen.

Huidige planologische en feitelijke situatie

Planologisch



Verbeelding van het bestemmingsplan uit 1991 (bron ruimtelijkeplannen.nl bewerkt Bureauarco)

Ter plaatse geldt de Beheersverordening Natte Parel, Eerste Zeine uit 2019 die het bestemmingsplan Buitengebied uit 1991 van toepassing verklaard.

Het perceel heeft de volgende bestemmingen:

- een agrarisch bouwblok met ruimte voor minimaal 2000m² bebouwing,
- de bestemming burgerwoning met bijbehorende bebouwing en tuin
- de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarden
- met de aanduiding B en VenW, dat staat voor: bescherming beplantingselementen, bescherming van rust en het onverharde karakter van wegen en bescherming van het verkavelingspatroon en de waterhuishouding.



De huidige situatie (bron ruimtelijkeplannen.nl)

Feitelijk

De huidige situatie bestaat uit 1.020 m² stallen en 2.187 m² verharding.

Dit opstallen bestaan uit 2 grote stallen en wat kleinere opstallen voor op het erf, onderaan de dijk en achter het woonhuis, die dienen als garage of schuur. Het andere deel van de verharding bevindt zich aan de zuidzijde van de stallen. Stal 1 bestaat uit een ouder en nieuwer gedeelte. Het nieuwere deel van de stal circa 190m² wordt gesloopt. Stal 2 wordt in zijn geheel gesloopt en dit is circa 420m². De verharding bestaat uit een deel onderaan de winterdijk, het erf (incl. enkele kleine opstallen) van 280m², de betonvloer tussen de stallen van 107m² en de verharding ten zuiden van de stallen die diep het landschap in steken van 1545m².

De huidige woning die boven aan de dijk staat blijft gehandhaafd.

Het voorstel/verzoek om medewerking

De familie stelt voor 610 m² aan stallen te slopen en 1.932 m² verharding te verwijderen in ruil voor de mogelijkheid voor de bouw van 2 woningen aan de voet van de Winterdijk. Hiermee wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van de gemeente Waalwijk om de hoeveelheid verharding en overtollige bebouwing in het gebied terug te dringen. En rekening gehouden met de uitgangspunten van het Natuurgebied Westelijke Langstraat als het gaat om landschap, ecologie en waterhuishouding.

Met dit voorstel wordt een bijdrage geleverd aan de transitie van de landbouw en het saneren van de grote hoeveelheid leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied van Brabant (hetgeen een steeds groter probleem gaat worden op het platteland van onze provincie). Het is nu een unieke kans (misschien wel laatste mogelijkheid) om twee opgaven (landschapsverbetering en ont-stening van het buitengebied) te combineren. Zo wordt dreigende leegstand en verpaupering voorkomen. Als de gemeente hieraan meewerkt kan ook de grondtransactie met de provincie afgerond worden en wordt daarmee bijgedragen aan de tot stand komen van extra natuur.

De familie is bereid om de nieuwe bebouwing landschappelijk in te passen.



Voorstel sloop bestaande bebouwing en verharding (bron ruimtelijke plannen.nl bewerkt)

Door het opruimen van de stallen kan ook de ruimtelijke situatie, de landschappelijke uitstraling van het gebied aanzienlijk verbeterd worden door het opruimen van de verharding en het neerhalen van de wand aan bebouwing die het zicht vanuit het landschap op de winterdijk belemmerd.



Beeld van de huidige overgang naar het landschap (bron Bureauarco)





Verkavelingsvoorstel met inschatting van benodigd oppervlakten (bronruimtelijkeplannen.nl bewerkt)

Met dit verkavelingsvoorstel wordt in totaal ruim 2500 m² bebouwing en verharding gesloopt, daarvoor komt in totaal (geschat) 750m² aan bebouwing en verharding terug (woning, bijgebouwen en tuinverharding) en een gezamenlijk erf onderaan de dijk.

Er kan nog eens extra m² verkocht worden aan de provincie ten gunste van de landschappelijke en ecologische ontwikkeling van de Westelijke Langstraat.

Toelichting verkaveling

De verkaveling bestaat uit 2 woningen onderaan de dijk, daarmee volgen ze de rooilijn van de bebouwing ten oosten van het perceel. Onderaan de dijk is een gezamenlijk erf die de bestaande woning en de nieuwe woningen ontsluit. Op dit erf kan, naast de gebouwde parkeervoorziening (die aan de Winterdijk veel voorkomt), de parkeerbehoefte van de 2 woningen opgelost worden. Tevens is hierdoor geen extra oprit naar de Winterdijk nodig.

De breedte van de kavels is aangepast aan de breedte van de slagen van het slagenlandschap.

Tussen de woningen en de te behouden stal komt een zandpad om het achterterrein te ontsluiten. Voor de oppervlaktes is aangesloten bij de bebouwing in de directe omgeving onderaan de dijk. Deze bebouwing is van recente datum. Door de diepe percelen is voldoende afstand tot het landschap mogelijk en is er ruimte voor het nemen van waterhuishoudkundige maatregelen en maatregelen voor landschappelijke inpassing. De nieuwe bebouwing steekt minder het landschap in dan in de bestaande situatie. De woningen passen in het bebouwingscluster.

De overgang van woonbebouwing naar het landschap is vriendelijker en kleinschaliger dan een stal-
lencomplex.



Overgang van woonbebouwing naar landschap
(bronbureaumarco)

Landschap ten zuiden van het afwateringskanaal



Verkavelingsvoorstel (bron ruimtelijkeplannen.nl bewerkt Bureauarco)

Conclusie: Met het bouwen van 2 woningen wordt het mogelijk overtollige bebouwing af te breken, verharding op te ruimen en meer ruimte te maken voor de ambities van het plan voor Natuurgebied Westelijke Langstraat. Het is nu het moment (een eenmalige kans) om in combinatie met het inpasingsplan Westelijke Langstraat de nodige verbeteringen te doen in het landschap, een bijdrage te leveren aan de transitie van de landbouw, verval en verloedering in de toekomst te voorkomen en in het gebied te investeren in ruimtelijke kwaliteit.

Wij vernemen graag het standpunt van uw college ten aanzien van dit voorstel/verzoek om medewerking aan de bouw van 2 woningen onder gelijktijdige sloop van overtollige bebouwing en bijdrage aan de landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden.

Hoogachtend,

