

Bijlage 1 bijdrage landschappelijke kwaliteit: Specificatie Rood-met-Groen

Project : Eindhovenseweg 91a

Berekening Rood met Groen

Op het perceel Eindhovenseweg 91a is de structuur 'Groenblauwe mantel' en de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' uit de provinciale verordening Ruimte van kracht. In deze structuur zijn volgens de verordening alleen woningen als vervanging van een bestaande woning toegestaan mits binnen het aangewezen bouwvlak en mits de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven. Aan die laatste voorwaarde is reeds voldaan. Het bouwvlak wordt echter verlegd en vergroot.

Hierover heeft ambtelijk vooroverleg plaatsgevonden op 23 april 2018 met de provincie. Wanneer de te realiseren woning aansluit op de bestaande bebouwing, het ruimtelijke karakter van de omgeving niet wijzigt en er een bijdrage wordt gedaan aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering, geeft de provincie aan een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van dit plan. Aan de voorwaarden van de provincie wordt tegemoet gekomen aangezien het planvoornemen aansluit op de bestaande villabebouwing. De landschappelijke kwaliteitsverbetering kan niet op eigen terrein worden gerealiseerd, aangezien dit tuininrichting betreft. De basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap wordt daarom verrekend in een financiële bijdrage, op basis van het verhoogd aantal vierkante meters bouwvlak.

- Huidig bestemmingsvlak is 3029 m ²	Toekomstig bestemmingsvlak is 3029 m ²
- Huidig bouwvlak is 380 m ²	Toekomstig vergund bouwvlak 617 m ²

Vergroting bouwvlak met 237 m²;

De Nota Rood-met-Groen instrumentarium is gericht op investeringen in de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. Het bestemmingsvlak is echter niet gelegen in het buitengebied. Gezien de eis van de provincie om een bijdrage aan landschappelijke kwaliteitsverbetering te doen voor deze ontwikkeling, wordt op basis van het Rood-met-Groen instrumentarium de financiële bijdrage aan de kwaliteitsverbetering berekend.

In de Nota Rood-met-Groen instrumentarium staat dat bij vergroting woning boven mogelijkheden cat 1 (cat 1 nummer 8 mogelijkheden vigerende bestemmingsvlak en bestemmingsplanregels) moet 36 Euro per m² worden bijgedragen aan kwaliteitsontwikkeling.

1. Er is sprake van vergroting van het aantal m² bouwvlak van 380 m² tot 617 m², dus deze berekeningsmethode (nota RmG, categorie 3, nr. 6) zou van toepassing zijn wanneer de vergroting ten koste gaat van agrarische onbebouwde grond. Nu de vergroting enkel ten koste gaat van de bestemming wonen buiten het bouwvlak is er geen specifieke berekeningsmethode maar moet een maatwerkafweging worden gemaakt. Wij zijn van mening dat in dit geval de rekenmethode van cat. 3 nr. 6 van toepassing kan worden verklaard. De uitbreiding is 237 m². Dat komt neer op vergroting van 217 m² * € 36,- = € 8.532,-

2. Herbestemming van 'Tuin' naar 'Wonen' vertegenwoordigt geen waardedaling. Volgens de rekenmethode uit de nota Rood met Groen, cat. 3 nr. 5 worden deze gelijk gewaardeerd. Vergroting van de ene en verkleining van de andere bestemming zijn daarbij om het even.

Omdat er in het Waalrese Rood-met-Groen instrumentarium enkel betrekking heeft op bestemmingen in het buitengebied en de provincie voor deze ontwikkeling in de 'Groenblauwe mantel' wel een bijdrage eist voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering, achten wij het niet reëel om de bijdrage van €36,-- m² toe te passen maar is het reëler om in afwijking van de Waalrese Nota Rood met Groen, de bijdrage uit de Kempenregeling ad €20,-- over te nemen. Per Saldo is dat $237 * €20,-- = € 4.740,-$.