

Notitie: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Reek, 10 januari 2023

Status: -

Kenmerk: 920059.005 / AvH

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar beleid het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de ontwikkeling binnen het plangebied dient een financiële berekening te worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% van deze waardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in het landschap. Hierna is de financiële berekening weergegeven. Het plangebied is 13.061 m² groot en bestaat uit het agrarisch bouwvlak van 11.005 m², de vergunde plattelandswoning (1.130 m²) en een deel van de omliggende landbouwgronden (ca. 1.811 m²). Het huidige bouwvlak en de vergunde plattelandswoning overlappen elkaar, vandaar dat het bouwvlak met 10.120 m² is meegenomen.

In de beoogde situatie bestaat het plangebied uit de volgende enkelbestemmingen:

- Maatschappelijk;
- Wonen;
- Groen;
- Agrarisch met waarde – 1.

Iedere bestemming vertegenwoordigt een bepaalde waarde. In navolgende afbeelding is de locatie weergegeven met de situering van de verschillende functies. De waarden zijn in navolgende tabel per functie aangegeven.



Abbeelding 1: situering functies in beoogde situatie Zeelandsedreef 26 – 26a te Schaijk

Berekening kwaliteitsverbetering Zeelandsedreef 26 te Schaijk en omgeving				
Huidige situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Agrarisch bouwvlak	bouwvlak	10.120	€ 25,00	€ 253.000,00
Plattelandswoning	woning	1.130	-	€ 100.000,00
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	1.811	€ 7,50	€ 13.582,50
totale waarde bestaande situatie				€ 366.582,50
Beoogde situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	2.430	€ 7,50	€ 18.225,00
Functie Maatschappelijk (bebouwd)	bouwvlak	1.305	€ 110,00	€ 143.550,00
Functie Maatschappelijk (onbebouwd)	bouwvlak	3.681	€ 50,00	€ 184.050,00
Functie Wonen 0 - 500 m	m ² bouwvlak	500	€ 235,00	€ 117.500,00
Functie Wonen 500 - 1000 m	m ² kavel	619	€ 117,50	€ 72.732,50
Water/groen/verharding	kavel	4.526	€ 1,00	€ 4.526,00
totale waarde beoogde situatie				€ 540.583,50
Waardevermeerdering				€ 174.001,00
20 % ten behoeve van kwaliteitsverbetering				€ 34.800,20

Uit bovenstaande berekening volgt dat € 34.800,20 geïnvesteerd zal moeten worden in de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden door uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan en door sloop van een bestaand gebouw (zie hiervoor bijgevoegde situatieschets en ook het landschappelijk inpassingsplan). Hierna wordt een berekening van de investeringen in het landschap weergegeven. Naast deze investeringen wordt er tevens voldaan aan de eisen voor wat betreft de maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen. Deze zijn nader toegelicht in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Investerings landschappelijke kwaliteitsverbetering					
omschrijving	eenheid	prijs/ eenheid	aantal	waarde	subtotaal
Realisatie landschappelijke inpassing					
Aanplant bomen (circa)	stuk	€ 66,74	26	€ 1.735,24	
Bomenrij en solitaire boom - cyclisch beheer diameter < 20 cm	stuk	€ 15,10	19	€ 286,90	
Aanplant knip- en scheerheg	stuk	€ 1,66	240	€ 398,40	
Knip- of scheerheg - jaarlijks scheren/knippen (10 jr)	m1	€ 9,60	67	€ 643,20	
Aanplant struweelsingel	stuk	€ 1,66	246	€ 408,36	
Struweelhaag - cyclisch beheer (cyclus 5-7 jaar)	m1	€ 3,31	136	€ 450,16	€ 3.922,26
SLOOPKOSTEN BEBOUWING					
Sloop overtollige bebouwing	totaal	€ 25,00	1.260	€ 31.500,00	€ 31.500,00
DIVERSE					
Plankosten, begeleiding, onvoorzien	pm		10%	€ 3.922,26	€ 392,23
Totaalbedrag investeringen en kosten				Excl. Btw	€ 35.814,49

Het totaalbedrag aan investeringen, € 35.814,49 is fors meer dan de 20% van de waardevermeerdering. Hiermee is aangetoond dat de eigenaar een extra inspanning levert ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.