



Kwaliteitsbijdrage

Uitbreiding Dierenpark Zie-Zoo
te Volkel

Kwaliteitsbijdrage

Uitbreiding Dierenpark Zie-Zoo te Volkel

Rapportnummer: M19642.03.005
revisiedocument 12/27059/B/T/HA

Dossiernummer: B19642.03

Naam opdrachtgever: Stichting Zie-Zoo

Adres opdrachtgever: Zeelandsedijk 12b
5408 SM Volkel

Opsteller: ir. H.P.T. Arts

Datum: 13 maart 2015

Triple Adviseurs BV

Adviesbureau voor ruimte, omgeving en milieu

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

info@tripleadviseurs.nl

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

www.tripleadviseurs.nl

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Triple Adviseurs BV van toepassing die u vindt op www.tripleadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Uitbreiding dierenpark Zie-Zoo.....	5
3	Kwaliteitsbijdrage	9
3.1	Waardevermeerdering onderdeel A	9
3.2	Waardevermeerdering onderdeel B	9
3.2.1	B 1. Waardevermeerdering bebouwd bouwvlak.....	9
3.2.2	B 2. Waardevermeerdering agrarisch grond aansluitend aan het bouwvlak.....	9
3.3	Waardevermeerdering onderdeel C	10
3.4	Berekening kwaliteitsbijdrage	10

1 Inleiding

Door de ruimtelijke ontwikkeling van de uitbreiding zal Zie-Zoo een kwaliteitsbijdrage leveren. De omvang van de kwaliteitsbijdrage is gebaseerd op artikel 2.2. van de Verordening Ruimte.

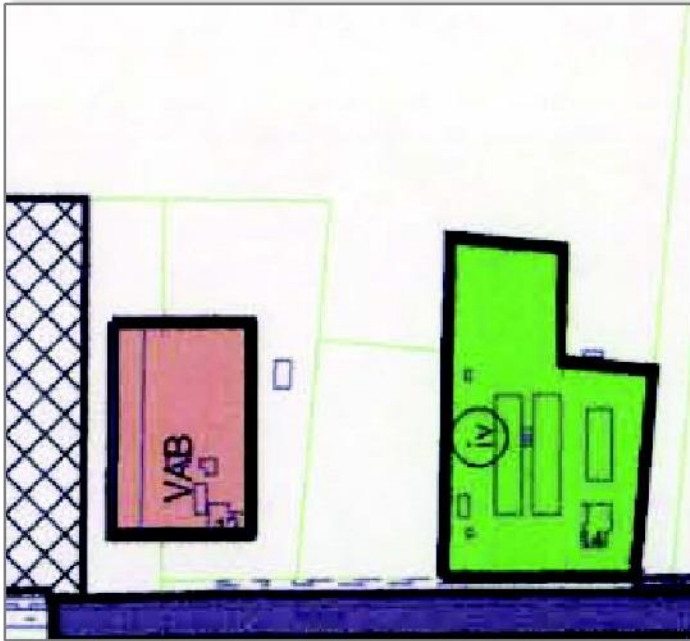
Artikel 2.2. luidt als volgt:

Artikel 2.2. van de Verordening Ruimte ziet toe op een kwaliteitsverbetering van het landschap; fysiek of via een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds. De provincie verplicht met dit artikel een initiatiefnemer van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap; de zogenaamde groen-met-rood koppeling. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur.

De kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkelingen in het gebied en is onderwerp van regionale afstemming in het RRO. Op regionaal niveau zijn echter nog geen concrete afspraken over de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit. Wel is inmiddels de 'handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen koppeling' in het RRO besproken. Hierin is een voorstel uitgewerkt voor het bepalen van de mate van kwaliteitsverbetering in de vorm van het berekenen van een forfaitaire bijdrage. Deze forfaitaire bijdrage wordt gevormd door een percentage van de waardevermeerdering als gevolg van bestemmingswijziging. Deze forfaitaire bijdrage bedraagt 20% van de waardevermeerdering

2 Uitbreiding dierenpark Zie-Zoo

Ten aanzien van de uitbreiding is in 2011 een IV-bedrijf gelegen aan de Zeelandsedijk 14 Volkel met cultuurgrond aangekocht. De vigerende bestemming van dit object is agrarisch bedrijf met aanduiding IV (bestemmingsplan Buitengebied 2006).



Uitsnede van de bestemmingsplankaart

De aankoop betrof het volgende:

- a) Vrijstaand woonhuis met schuur en verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen te 5408 SM Volkel aan de Zeelandsedijk 14, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T, nummer 1207 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 1.000 m².
- b) Varkenshouderij, bestaande uit bedrijfsgebouwen met verdere aanhorigheden, ondergrond en erf, staande en gelegen te 5408 SM Volkel aan de Zeelandsedijk 14, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T, nummer 1207 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 7.890 m².
- c) Perceel landbouwgrond, gelegen te Volkel aan de Zeelandsedijk, kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie T, nummer 1099 (gedeeltelijk), ter grootte van 3.00.00 hectare. Dit perceel heeft een agrarische bestemming.



Situatieschets met aankoop onderdelen
A en B



Situatieschets
met aankoop
onderdeel C

3 Kwaliteitsbijdrage

3.1 Waardevermeerdering onderdeel A

Onderdeel A is een bedrijfswoning en blijft een bedrijfswoning. Hieraan wordt geen waardevermeerdering toegekend

3.2 Waardevermeerdering onderdeel B

Onderdeel B betreft een deel van een bebouwd bouwvlak en een deel agrarisch grond aansluitend aan het bouwvlak.

Het bebouwd bouwvlak heeft een oppervlakte van 3.900 m² (B1).

De oppervlakte van de agrarisch grond aansluitend aan het bouwvlak is 3.990 m² (B2).

3.2.1 B 1. Waardevermeerdering bebouwd bouwvlak

Op het bouwvlak zijn bedrijfsgebouwen gesitueerd. De vigerende bestemming is agrarisch met aanduiding IV. De milieuvergunning dateert van 1-1-1990.

Na realisatie van het bestemmingsplan, zal de functie bebouwd bouwvlak deels gelijk blijven met betrekking tot het houden van dieren, welke niet voor het publiek toegankelijk zijn. Een ander deel van het bebouwd bouwvlak krijgt de functieaanduiding ontvangstruimte/entree.

Oppervlakte bebouwd bouwvlak dierenverblijven 2.900 m².

Oppervlakte ontvangstruimte/entree 1.000 m².

Waarde ondergrond bebouwd bouwvlak € 20 m².

Waarde ondergrond dierenverblijven blijft na realisatie € 20 per m².

Waarde ondergrond ontvangstruimte/entree € 55 per m².

Waardevermeerdering dierenverblijven na realisatie € 0.

Waardevermeerdering ontvangstruimte/entree 1.000 m² * € 35 = € 35.000.

3.2.2 B 2. Waardevermeerdering agrarische grond aansluitend aan het bouwvlak

De oppervlakte van de agrarische grond aansluitend aan het bouwvlak is 3.990 m².

Na realisatie van het bestemmingsplan wordt 3.000 m² aangeduid als parkeerterrein.

De overige 990 m² wordt aangeduid met groen.

Waarde ondergrond agrarische bestemming aansluitend aan het bouwvlak € 10,50 m².

Waarde ondergrond parkeerterrein € 20 m².

Waardevermeerdering parkeerterrein 3.000 m² * € 9,50 = € 28.500.

Totale waardevermeerdering onderdeel B is € 63.500.

3.3 Waardevermeerdering onderdeel C

Onderdeel C betreft agrarische grond aangrenzend aan het agrarisch bedrijf met een oppervlakte van 3 hectare.

Na realisatie van het bestemmingsplan zal 5.000 m² bebouwd worden in verband met de te realiseren dierenverblijven. De overige 25.000 m² krijgt de bestemming park.

Waarde ondergrond met agrarische bestemming aangrenzend aan huiskavel € 7,50 m².

Waarde ondergrond bebouwd € 20 per m².

Waarde ondergrond park € 10,50 per m².

Waardevermeerdering 5.000 m² van agrarisch naar bebouwd bouwvlak $5.000 * 12,50 = € 62.500$.

Waardevermeerdering 25.000 m² van agrarisch naar park $25.000 * € 3 = € 75.000$.

Totale waardevermeerdering onderdeel C is € 137.500.

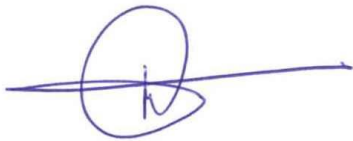
3.4 Berekening kwaliteitsbijdrage

De totale waardevermeerdering van de onderdelen A, B en C bedraagt € 201.000.

De forfaitaire bijdrage is dan 20% van € 201.000 = € 40.200.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem



Ir. H.P.T. Arts