
Uitwerking ruimtelijke kwaliteitsverbetering boerderijsplitsing Zandstraat 4

De erfbeplanting op dit erf bestaat vooral uit hagen en een aantal bomen. De landschappelijke inpassing betreft voornamelijk het achtererf dat grenst aan het oude akkercomplex ten noorden van de locatie.

Berekening investering ruimtelijke kwaliteit

De maatregelen worden uitgevoerd in het kader van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel.

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden categorieën van gevallen onderscheiden. In dit geval gaat het om activiteiten in categorie 3, namelijk:

- a) Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen
- b) Herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van een extra woning;

Ad a)

Op het perceel blijft de bestaande schuur van 488 m² behouden. Deze wordt gesplitst in twee gelijke gedeelten van 244 m². Per perceel is 150 m² rechtstreeks toegestaan en middels afwijking maximaal 250 m² per perceel. Hieraan voldoet het plan dus.

Het bestemmingsplan kent de volgende regels:

- 40% van de te slopen oppervlakte mag teruggebouwd worden.
- de oppervlakte dat teruggebouwd mag worden mag maximaal 250 m² bedragen;

De te slopen bijgebouwen zijn samen 140 m². Dit betekent dat in totaal (40%=) 56 m² teruggebouwd mag worden. Opgeteld bij de rechtstreeks toegestane oppervlakte van $2 \times 150 \text{ m}^2 = 300 \text{ m}^2$ betekent dat 356 m² gerealiseerd kan worden. Voor $(488-356=)$ 132 m² moet een investering in kwaliteitsverbetering plaatsvinden.

Die investering bedraagt op grond van de Handreiking tenminste 20% van de waardevermeerdering. In bijlage 1 bij de Handreiking is aangegeven dat de benodigde investering in het geval van bijgebouwen € 14,-/m² is.

Voor de bijgebouwen dient een investering gedaan te worden van € 1.848,-

Ad b)

Ook voor het wijzigen van de bestemming dient een waardebeoordeling gemaakt te worden om de benodigde investering te kunnen berekenen.

Daarvoor wordt allereerst de waardebeoordeling van het huidige bestemmingsvlak voor 1 woning bepaald. Deze bestemming wordt kleiner, zodat hier sprake is van een waardedaling. Daarna wordt berekend wat de bestemmingswaarde is van de twee nieuwe woningen.

De grootte van het bestemmingsvlak voor 1 woning is 1.580 m². Volgens bijlage 1 van de Handreiking komt de bestemmingswaarde neer op:

1000 m² x € 280,- = € 280.000,-

580 m² x € 70,- = € 40.600,-

De totale huidige bestemmingswaarde is € 320.600,-.

In de nieuwe situatie is er sprake van een bestemmingsvlak A van ca. 1080 m² en een bestemmingsvlak B van 500 m².

De waarde van vlak A is € 285.600,-

De waarde van vlak B is € 140.000,-

De totale nieuwe bestemmingswaarde is € 425.600,-.

Het verschil tussen de nieuwe bestemmingswaarde en de huidige bestemmingswaarde is € 105.000,-. Tenminste 20% daarvan moet geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit.

Voor de extra woning dient een investering gedaan te worden van € 21.000,-

De totale benodigde investering is **€ 22.848,-**.

Inhoudelijke uitwerking

Er zijn diverse manieren om in de kwaliteitsverbetering van het landschap te investeren. In dit geval worden twee soorten maatregelen toegepast:

1. Aanleg van natuur- en landschapselementen
2. Fysieke maatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie

Ad 1.

De gemeente heeft aangegeven dat een vogelbosje passend zou zijn of een houtsingel aan de rand van het perceel. Het cultuurhistorisch landschap bestond uit smalle akkertjes/hooilanden met op de randen een singelbeplanting. Door de sloop van een bestaande schapenstal en de caravanstalling/machineloods wordt het doorzicht naar achteren deels hersteld, alhoewel het slechts een smalle strook betreft. Beplanting op de rand van de akker is dus cultuurhistorisch verantwoord. In het inrichtingsplan is ervoor gekozen de oostzijde van het perceel te beplanten, in combinatie met aanvulling op het bestaande bosje aan de uiterste achterzijde van het perceel.

De beplanting bestaat uit inheemse opgaande beplanting. In het vogelbosje worden specifiek boomvormers en bes-rijke struiken toegevoegd (berken-eikenbos met lijsterbes). Conform het beeldkwaliteitplan Buitengebied wordt de houtwal met doornstruiken uitgevoerd ter accentuering van de perceelsrand. Omdat de akker pas zichtbaar is na Zandstraat nr. 10 wordt de houtwal vanaf dat punt geplaatst. De totale investering in groen beslaat 677 m².

Aan de voorzijde blijven de bestaande hagen en bomen gehandhaafd.

Het bovenstaande is in onderstaand inrichtingsplan uitgewerkt.



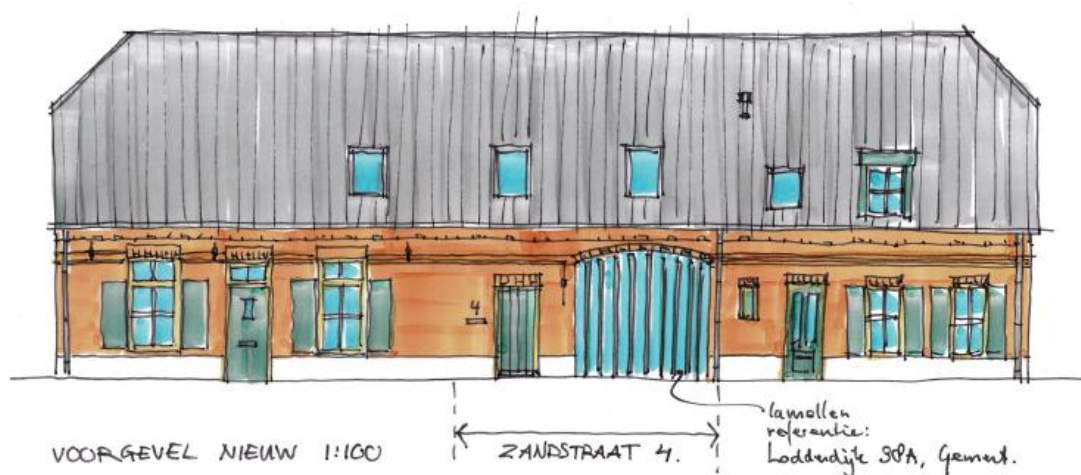
Figuur 1: Inrichtingsplan ruimtelijke kwaliteitsverbetering Zandstraat 4

Beheer en onderhoud

Wat betreft beheer en onderhoud wordt aansluiting gezocht bij de beheervereisten van de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader, Landschapspakketten L1A (Hakhoutsingel) en L5 (Klein bosje) van de provincie Noord-Brabant. Onder meer betekent dit dat Snoeiwerkzaamheden in beginsel alleen worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden. Ook wordt grondbewerking van de aanliggende gronden zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.

Ad 2.

De fysieke maatregel die strekt tot behoud en/of herstel van cultuurhistorische waarden betreft het wijzigen van de voorgevel van dit beeldbepalende pand. In overleg met de gemeente heeft architect Denkkamer een schets vervaardigd, die laat zien dat het middendeel van de boerderij weer de uitstraling van een stal krijgt.



Investing

Voor de landschappelijke investering is een berekening opgesteld volgens de systematiek van de Subsidieregeling Stika. Berekend zijn de investering voor de aanleg en de beheerkosten voor 10 jaar. Daarnaast is de waardedaling meegenomen vanwege de bestemming van Agrarisch naar Natuur. De berekende investering bedraagt **€ 3.824,40**.

Denkkamer Architectuur & Onderzoek heeft een kostenraming opgesteld voor alle bouwwerkzaamheden die betrekking hebben op verbetering van de kwaliteit van de cultuurhistorische waarde van de voorgevel. Die kosten bedragen **€ 21.150,-** (dit zijn de kosten exclusief opslagen).

De totale investering van initiatiefnemer in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bedraagt **€ 24.974,40**, waar € 22.848,- nodig is.

BIJLAGE 1 INVESTERING CULTUURHISTORISCHE WAARDE



Boerderijsplitsing Zandstraat 4
 Investering cultuurhistorische waarde
 25 april 2017

verwijderen bestaande gevelkozijnen		€	150,00
ontkoppelen verwarmingsinstallatie en elektra.		€	200,00
inzagen metselwerk		€	250,00
slopen buitengevel metselwerk		€	200,00
sloopwerk vloer nabij nieuwe 'staldeur' t.b.v. aansluiting aluminium kozijn en vloerconvector		€	300,00
verwijderen bestaand dakraam		€	150,00
verwijderen verdiepingsvloer t.b.v. hoogte nieuwe 'staldeur' incl. tijdelijke constructie		€	1.200,00
aanhalen en intanden gevelmetselwerk (incl. cementplint) met bestaande bakstenen		€	800,00
aanbrengen siermetselwerk rollagen (reconstructie)		€	1.200,00
aanbrengen stelkozijn t.b.v. nieuwe 'staldeur'		€	400,00
aanbrengen nieuwe dakramen (2 stuks), incl. aanpassen bestaande dakpannen		€	900,00
aanbrengen houten voordeur incl. geluidswerende voorzieningen		€	2.200,00
aanbrengen aluminium buitenkozijn, incl. beglazing en geluidswerende voorzieningen		€	4.000,00
dagkant betimmeringen dakramen, voordeur en 'staldeur'		€	400,00
aanbrengen lamellensysteem t.b.v. 'staldeur'-uitstraling (elektrisch bediend)		€	2.750,00
aanbrengen natuursteen dorpel onder aluminiumkozijn		€	400,00
stucadoorswerk, aanhalen binnenwanden t.p.v. kozijnaanpassingen		€	600,00
texwerk nieuw stucwerk		€	250,00
binnen- en buitenschilderwerk kozijn en voordeur		€	400,00
aanbrengen verhoogde verdiepingsvloer t.b.v. hoogte nieuwe 'staldeur', incl. constructie		€	3.500,00
aanbrengen en aansluiten vloerconvector nabij nieuwe 'staldeur'		€	800,00
aanpassing elektra t.p.v. binnenzijde voorgevel		€	100,00
subtotaal		€	21.150,00
bouwplaatsvoorzieningen en materieel	2%	€	423,00
coördinatiekosten en uitvoeringskosten	4%	€	846,00
opslagen algemen bedrijfskosten	6%	€	1.269,00
opslagen winst en risico	2%	€	423,00
opslagen CAR-verzekering	0%	€	84,60
subtotaal		€	24.195,60
btw-tarief	21%	€	5.081,08
TOTAAL		€	29.276,68