

Gemeente Baarle-Nassau
De heer B. Keijsers
Postbus 105
5110 AC Baarle-Nassau

Noordwijk, 30 mei 2014

Kenmerk: 1402G105/DBI/rap4
Contactpersoon: De heer D.D.C.A. Bijl
E-mail: dbijl@idds.nl

Betreft: Kwaliteitsverbetering van het landschap "Nassauvest" (Parallelweg te Baarle-Nassau)

Geachte heer Keijsers,

Hierbij ontvangt u per briefrapportage de bevindingen van de door ons uitgevoerde bureaustudie naar de kwaliteitsverbetering van het landschap van de projectlocatie "Nassauvest" gelegen aan de Parallelweg te Baarle-Nassau.

Aanleiding

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden, mits deze tevens gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Met andere woorden: maatregelen die het landschap versterken.

Rood-met-groen koppeling

De kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd in artikel 3.2 van de Verordening ruimte van Noord-Brabant. De kwaliteitsverbetering kan onder andere worden ingevuld door landschapselementen aan te leggen of te herstellen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land (rood-met-groen koppeling). Bij elk bestemmingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijke gebied, geldt als uitgangspunt de voorwaarde dat in de toelichting wordt aangegeven waar en hoe deze rood-met-groen-koppeling inhoud krijgt en op welke wijze deze wordt zeker gesteld.

Om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling is door de provincie Noord-Brabant een handreiking opgesteld. Deze handreiking biedt daarbij informatie aan gemeenten om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. De handreiking is een hulpmiddel, geen verplichte regel: gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verordening Ruimte. In de handreiking staan aanbevelingen voor het opstellen van een gemeentelijk kwalitatief kader waarin is aangegeven welke ambities er voor een gebied zijn. Bijvoorbeeld in de vorm van een landschapsontwikkelingsplan of een visie op het stimuleringskader groenblauwe diensten, of een gebiedspaspoort.

NOORDWIJK (hoofdkantoor)

's-Gravendijkseweg 37
Postbus 126
2200 AC Noordwijk

T 071 - 402 85 86
info@idds.nl
www.idds.nl

VEENENDAAL

T 0318 - 69 00 22

BREDA

T 076 - 548 66 20

HOOGVEEN

T 0528 - 72 22 29

SEVENUM

T 077 - 467 05 86

Basisinspanning bij stedelijke uitbreiding

Vanuit provinciale optiek is het wenselijk dat er binnen Brabant zoveel mogelijk een uniforme toepassing wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling. In dit kader zijn afspraken gemaakt met verschillende gemeente over de hoogte van de minimale basisinspanning.

Voorgesteld wordt om bij stedelijke uitbreidingen van een minimum bijdrage per m² uit te geven grond uit te gaan. en wel 1% van de uitgifteprijs. Bij stedelijke uitbreiding is deze basisinspanning vastgesteld op 1% van de uitgifteprijs per m².

Ontwikkeling

Op de locatie 'Nassauveste' in Baarle-Nassau wil Baarle Bouwt Collectief (kortweg BBC) een bouwinitiatief realiseren in CPO dat voorziet in een nieuwe duurzame woonwijk voor starters, doorstromers en senioren. De planlocatie is gelegen aan de Parallelweg, langs het Bels Lijntje en tegenover de Boerenbond en het nieuwe Belgische gemeentehuis van Baarle-Hartog. De ontwikkeling voorziet in 34 woningen in een groene stedenbouwkundige opzet. In totaal wordt in het plangebied 8.890 m² woongebied uitgegeven.

De gemeenteraad van Baarle-Nassau heeft voor dit project grondprijzen vastgesteld. De onderstaande prijzen gelden voor de verschillende woningtypes:

Tabel 1: vastgestelde grondprijzen CPO Baarle Bouwt Collectief.

Woningtype	Grondprijs / m²
Starters/rijwoning (kavel 150-175 m ²)	€ 157,50 excl. BTW
Tweekapper (kavel 225-400m ²)	€ 236,25 excl. BTW
Vrijstaand/tweekapper (kavel 400-600m ²)	€ 258,75 excl. BTW
Patiowoning (kavel 200-250m ²)	€ 236,25 excl. BTW

Bijdrage

De gronduitgifte is per woningtype bepaald en weergegeven in tabel 2. Hierbij is tevens de potentiële grondopbrengst berekend. Tenslotte is de bijdrage bepaald voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij is gerekend met een minimale basisinspanning van 1% (naar boven afgerond).

Tabel 2: Overzicht bijdrage per woningtype.

Woningtype	Uitgeefbaar oppervlak	Potentiële grondopbrengst	Basisinspanning bijdrage (1%)
Starters/rijwoning (kavel 150-175 m ²)	2.645 m ²	€ 416.635,-	€ 4.200,-
Tweekapper (kavel 225-400 m ²)	4.992 m ²	€ 1.179.430,-	€ 11.800,-
Vrijstaand/tweekapper (kavel 400-600 m ²)	468 m ²	€ 121.200,-	€ 1.200,-
Patiowoning (kavel 200-250 m ²)	974 m ²	€ 229.990,-	€ 2.300,-
Totaal			€ 19.500,-

De berekening van de bijdrage per kavel is opgenomen in de bijlage 'kaveloverzicht'. De basis voor de kaververdeling is afgeleid van het stedenbouwkundig plan (zie afbeelding 1).

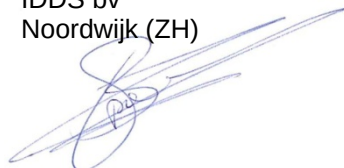
Investering kwaliteitsverbetering van het landschap

Op grond van de provinciale verordening is de minimale investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald op € 19.500,-. In samenspraak met de gemeente zal bezien worden welke landschapselementen in en nabij het plangebied fysiek kunnen worden ingericht in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij wordt geadviseerd landschapsadvies in te winnen.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Nassauveste'.

IDDS bv
Noordwijk (ZH)



De heer C. Brouwer bba
(projectleider)