

**Kwaliteitsverbetering van het landschap Dorpstraat 7 Ulicoten**

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De concept 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' weergegeven. De heer R. Adams (hierna initiatiefnemer genoemd) zet een agrarisch bouwvlak met een bedrijfswoning om in een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. Op de locatie is conform de regels alleen een bedrijf voor statische opslag toegestaan met een door een bouwvlak beperkte oppervlakte bebouwing. Voor de omzetting van het agrarische bouwvlak naar een bedrijfsbestemming is een extra tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

In de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (provincie Noord-Brabant 28 april 2011) staat aangegeven dat een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht wordt. De waarde agrarisch bouwvlak waarop een bedrijfswoning is gelegen is daarbij vastgesteld op € 25,=/m<sup>2</sup>. De nieuwe bedrijfsbestemming heeft slechts beperkte gebruiksmogelijkheden en kent vanwege de ligging in Ulicoten een beperkte marktwaaarde. In dit kader wordt uitgegaan van een getaxeerde waarde van € 50,=/m<sup>2</sup> voor de oppervlakte bedrijfsbestemming zijnde 4175 m<sup>2</sup>. Over het verschil tussen de waarde van het totale perceel in de huidige situatie en de waarde in de nieuwe situatie is een basisinspanning berekend. In onderstaande tabel is dit aangegeven.

| <b>Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering</b> |                |                       |                     |
|--------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------|
|                                                        | m <sup>2</sup> | waarde/m <sup>2</sup> | waarde              |
| Agrarisch bouwvlak                                     | 8910           | € 25,00               | € 222.750,00        |
| <b>Totaal oud</b>                                      | 8910           |                       | <b>€ 222.750,00</b> |
|                                                        |                |                       |                     |
| Bedrijf                                                | 4175           | € 50,00               | € 208.750,00        |
| Agrarisch met waarden                                  | 4735           | € 5,00                | € 23.675,00         |
| <b>Totaal nieuw</b>                                    | 8910           |                       | <b>€ 232.425,00</b> |
|                                                        |                |                       |                     |
| Bestemmingswinst                                       |                |                       | € 9.675,00          |
|                                                        |                |                       |                     |
| Inspanning voor kwaliteitsverbetering                  |                |                       | <b>€ 1.935,00</b>   |
| Bestemmingswinst                                       |                | € 9.675,00            |                     |
| Minimale basisinspanning                               | 20%            |                       |                     |

Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de aanleg van landschapselementen. Er wordt een hakhoutsingel aangelegd aansluitend op de bedrijfsbestemming ter afscherming van het te handhaven bedrijfsgebouw (zie bijlage inrichtingsvoorstel). Het erf wordt daarmee landschappelijk versterkt. In de bijlage is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. In de tabel is tevens de waardevermindering van de grond waarop het landschapselement worden gerealiseerd opgenomen. Het totaal aan gecalculeerde kosten is een maat voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (Concept Handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap"). Uit de tabel blijkt dat de te realiseren kwaliteitsverbetering (€ 2.530,=) de benodigde kwaliteitsverbetering (€ 1.935,=) overstijgt.

### **Toelichting kwaliteitsverbetering**

Binnen het plangebied wordt een hakhoutsingel gerealiseerd (zie inrichtingsvoorstel Bijlage ). De codering en benaming van het landschapselement is afgeleid uit het Groen-Blauw stimuleringskader Noord-Brabant. Zo zal aangrenzend aan het plangebied over een lengte van 70 meter een hakhoutsingel ter afscherming van het bedrijfsgebouw worden aangelegd. Deze hakhoutsingel is 3 meter breed en bestaat uit inlandse boom en struiksoorten. Voor de houtsingel worden 30% boomvormers (Eik, Linde, Els en Es) en 70% struikvormers (Hazelaar, Meidoorn, Gelderse Roos, Hondсроos, Kornoelje, Vlierbes en Vuilboom). De houtsingel zal eenmaal per 5 tot 10 jaar worden afgezet waarbij maximaal 10% overstaanders gehandhaafd mogen blijven. De beplanting wordt aangebracht in 1 rij met een plantafstand van 1,0 meter.



**Afbeelding: sfeerimpressie aan te leggen kwaliteitsverbetering**

De ontwikkeling vindt plaats op het agrarische bouwvlak. De toevoeging van het beoogde groen op en nabij het erf binnen het plangebied draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de concept handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De in te brengen kosten bestaan uit een vergoeding voor de aanleg, een vergoeding voor het onderhoud. De vergoeding voor de waardevermindering van de ondergrond is niet meegenomen in deze berekening omdat het een relatief beperkte oppervlakte betreft. De trajectbegeleiding is als eenmalige kostenpost opgenomen.

Het plangebied is gelegen binnen een oud zandontginningslandschap. De erfbeplantingen en de lanen zorgen voor het structurerende groen aan de randen van de open akkers. Door het toepassen van streekeigen beplanting op een perceelsgrens van het plangebied zal het groene karakter van het gebied worden versterkt en wordt aangesloten op het landschapsbeeld dat zo kenmerkend is voor dit deel van Baarle-Nassau.

Met de initiatiefnemer zal een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten waarin de aanleg en de instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vastgelegd.

Onderstaand is een tabel opgenomen met de te realiseren kwaliteitsverbetering en de bijbehorende kosten (Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Provincie Noord-Brabant; 28 april 2011). De in de tabel opgenomen volgnummers komen overeen met de schetsbijlage.

| Te realiseren kwaliteitsverbeteringen en de bijbehorende kosten (Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Provincie Noord-Brabant; 1 november 2011) |                             |                    |           |                                     |                       |                                     |                     |                   |               |                                 |                             |                               |           |                      |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------|----------------------|-------------------------------|
| Landschaps element                                                                                                                                             | Nummer land- schaps- pakket | Oppervlakte/ stuks | een- heid | Aanschaf norm per eenheid incl. BTW | Vergoeding aan- schaf | Aanplant norm per eenheid incl. BTW | Vergoeding aan- leg | Beheers- bijdrage | per een- heid | Jaarlijkse vergoeding onderhoud | Totale vergoeding onderhoud | Waarde- verminde- ring per m² | Aantal m² | Waarde- vermindering | Compensatie vergoeding totaal |
| Hakhoutsingel met overstaanders                                                                                                                                | L1A                         | 210                | m²        |                                     | € 0,00                | € 1,58                              | € 331,80            | € 7,19            | are           | € 15,10                         | € 150,99                    | € 5,00                        | 210       | € 1.050,00           | € 1.532,79                    |
| Trajectbegeleiding                                                                                                                                             |                             |                    |           |                                     |                       |                                     |                     |                   |               |                                 |                             |                               |           |                      | € 1.000,00                    |
| Totaal                                                                                                                                                         |                             |                    |           |                                     |                       |                                     |                     |                   |               |                                 |                             |                               |           |                      | € 2.532,79                    |

Het totaal aan gecalculeerde kosten is een maat voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (Concept Handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap"). Uit de tabel blijkt dat de te realiseren kwaliteitsverbetering (€ 2.530,00) de benodigde kwaliteitsverbetering (€ 1.935,00) overstijgt waarmee voldaan wordt aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering. .

Ing. M.J.M. Crijns

Crijns Rentmeesters BV

**Bijlage: Inrichting schets aan te leggen landschapselementen**

