

BIJLAGE 1. BEREKENING KWALITEITSVERBETERING

DATUM 10-11-2023
KENMERK 20221265/91948/

PROJECT 20221265 Broekstraat 5 Esch
OPDRACHTGEVER The Estate Office

1. GRONDSLAG

Conform artikel 3.9 (Kwaliteitsverbetering landschap) van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dient iedere ontwikkeling in het buitengebied gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Regionaal zijn hierover afspraken gemaakt. Binnen gemeente Boxtel de “Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied” van het geldende beleid voor wat betreft kwaliteitsverbetering van het landschap. In die beleidsregel wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën, naar gelang de impact van de ontwikkeling op de omgeving:

- Categorie 1 heeft de minste impact en daarvoor is geen aanvullende tegenprestatie in kwaliteitsverbetering van het landschap benodigd;
- Categorie 2 heeft wat meer impact en hiervoor volstaat een goede landschappelijke inpassing van het perceel als tegenprestatie in kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Categorie 3 heeft de meeste impact en hiervoor is een berekende investering in kwaliteitsverbetering van het landschap nodig. Dat wil zeggen dat een bepaald percentage van de waardevermeerdering als gevolg van het project moet worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap, bij voorkeur via fysieke maatregelen zoals aanleg en onderhoud landschappelijk inpassing, aanleg en onderhoud overige landschapselementen, sloop overtollige bebouwing, en herstel en behoud cultuurhistorische bebouwing.

De ontwikkeling aan de Broekstraat 5 in Esch omvat het saneren van een voormalig agrarisch bedrijf. Daarbij wordt het agrarisch bouwvlak verkleind en omgezet naar een woonbestemming, wordt de bedrijfswoning zodoende omgezet naar een burgerwoning (waarbij stalgedeelte bij de woning wordt betrokken), blijft de cultuurhistorisch waardevolle schob behouden en wordt overtollige bebouwing en erfverharding gesaneerd.

Volgens de “Beleidsregel kwaliteitsverbetering voor het buitengebied” is sprake van een ontwikkeling van categorie 3, aangezien sprake is van de volgende activiteiten die onder deze categorie zijn benoemd:

- Wijzigen Agrarisch naar Wonen
- Vergroten inhoud van een burgerwoning > 850 m³

Zodoende is een berekende investering in kwaliteitsverbetering van het landschap nodig. Volgens de beleidsregel van gemeente Boxtel geldt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling als investering in het landschap. De berekening is verderop in dit document terug te vinden. In de berekening wordt tevens aangegeven op welke wijze de investering plaatsvindt. Ook wordt ingegaan op de aanwezige bebouwing en erfverharding, ondersteund met beeldmateriaal.



2. AANWEZIGE BEBOUWING EN ERFVERHARDING



Luchtfoto met erfverharding en bebouwing daarop aangeduid met gekleurde vlakken. De letters en cijfers corresponderen met de opsommingstekens in onderstaande opsomming.

Bebouwing en erfverharding:

Te behouden:

- A. Langgevelboerderij (rietgedekt);
- B. Cultuurhistorisch waardevolle schob (rietgedekt);

<u>Te slopen bebouwing:</u>	<u>Omvang:</u>
1. Stal inclusief afdak;	160 m ²
2. Stal;	510 m ²
3. Veldschuur ¹ ;	50 m ²
4. <u>Uitloopstal;</u>	<u>175 m²</u>
Subtotaal:	895 m ²

<u>Te verwijderen erfverharding:</u>	<u>Omvang:</u>
5. Kuilvoerplaat;	300 m ²
6. Kuilvoerplaat;	320 m ²
7. Manoeuvrere ruimte;	215 m ²
8. Verkeersruimte agrarisch bouwvlak;	250 m ²
9. <u>Erfttoegang noordoostzijde agrarisch bouwvlak.</u>	<u>150 m²</u>
Subtotaal:	1.235 m ²

¹ Gesaneerd in 2018 in het kader van de herinvulling van deze VAB-locatie. Medio 2017 is voor de herinvulling van deze locatie een eerste informatieverzoek ingediend bij voormalige gemeente Haaren, gevolgd door een formeel principeverzoek juni 2018. Omdat deze sanering op eigen initiatief heeft plaatsgevonden in het kader van de beoogde herontwikkeling is het aanvaardbaar om deze sanering mee te nemen in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap voor de herontwikkeling van deze locatie.

3. BEREKENING

Huidige situatie

<u>Kenmerken locatie</u>	
Agrarisch bouwvlak	7.550 m ²
Agrarische gronden zonder bouwvlak met bossage	935 m ²
Totaal	8.485 m²

<u>Relevante normgetallen Beleidsregels kwaliteitsverbetering</u>	<u>Norm per m²</u>
Agrarische grond	€ 5,00
Bedrijf - Agrarisch	€ 25,00
Aanduiding teeltondersteunende voorzieningen	€ 15,00
Aanduiding voorzieningen (sleufsilo's etc.)	€ 25,00
Agrarisch technisch/verwant bedrijf	€ 40,00
Wonen	
(0-500 m ²)	€ 275,00
(500-1000m ²)	€ 150,00
(1000-1500 m ²)	€ 75,00
(>1500 m ²)	€ 35,00
Tuinbestemming	€ 25,00
Aanduiding 'specifieke vorm van wonen - energieopwekking'	€ 25,00
Natuur / Bos / Water / Groen	€ 1,00
Inhoud woning >850 m ³ (norm per m ³)	€ 50,00
Basisinspanning kwaliteitsverbetering	20%

Beoogde situatie

<u>Huidige situatie</u>	Omvang in m ²	Norm	Waarde
Agrarisch bouwvlak	7.550	€ 25,00	€ 188.750,00
Agrarische gronden zonder bouwvlak met bossage	935	€ 5,00	€ 4.675,00
Totaal			€ 193.425,00

<u>Beoogde situatie</u>	m ²			
Woonbestemming	2.000			
(0-500 m ²)	500	€ 275,00	€ 137.500,00	
(500-1000m ²)	500	€ 150,00	€ 75.000,00	
(1000-1500 m ²)	500	€ 75,00	€ 37.500,00	
(>1500 m ²)	500	€ 35,00	€ 17.500,00	
Inhoud woning >850 m ³	425	€ 50,00	€ 21.250,00	
Tuinbestemming	445	€ 25,00	€ 11.125,00	
Groenbestemming (tbv hakhoutsingel)	500	€ 1,00	€ 500,00	
Groenbestemming (tbv bosschage)	500	€ 1,00	€ 500,00	
Agrarische grond	4.725	€ 5,00	€ 23.625,00	
Agrarisch met aanduiding 'specifieke vorm van wonen - energieopwekking'	315	€ 25,00	€ 7.875,00	
Totaal	8.485		€ 332.375,00	

<u>Berekende kwaliteitsverbetering</u>	
Waardevermeerdering	€ 143.625,00
Basisinspanning kwaliteitsverbetering (20%)	€ 28.725,00

Investering

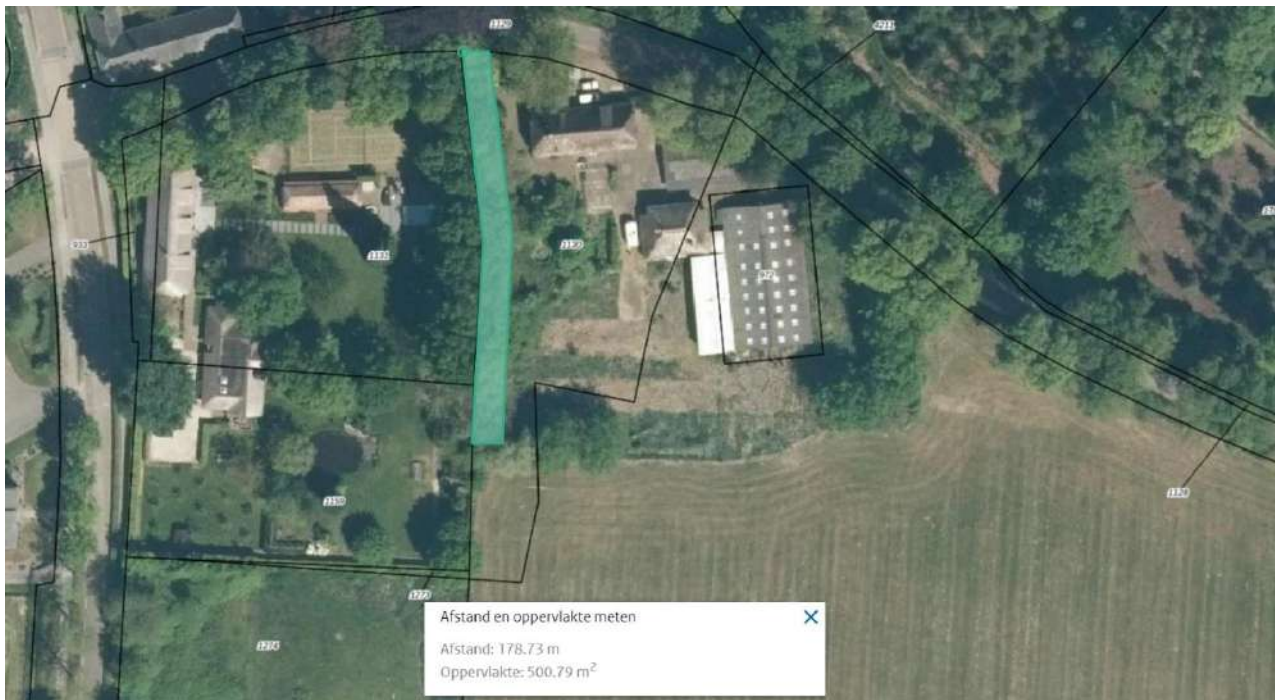
<u>Sloop bebouwing</u>	m ²			
(1) Stal inclusief afdak	160			
(2) Stal	510			
(3) Veldschuur	50			
(4) Uitlooptal	175			
Subtotaal	895	€ 25,00	€ 22.375,00	
<u>Wegnemen erfverharding</u>				
(5) Kuilvoerplaat	300			
(6) Kuilvoerplaat	320			
(7) Manoeuvruimte	215			
(8) Verkeersruimte agrarisch bouwvlak	250			
(9) Erftoegang noordoostzijde	150			
Subtotaal	1.235	€ 5,00	€ 6.175,00	
Totale investering			€ 28.550,00	

<u>Beheerkosten landschappelijke inpassing (6 jaar)*</u>	Lengte (m)	Norm	Kosten
Knip- en scheerhag - jaarlijks scheren/knippen (norm in € per m per jaar)	75	€ 1,22	€ 549,00
5,8 meter brede Hakhoutsingel - jaarlijks beheer (norm in € per ha per jaar)	85	€ 638,03	€ 188,73
Bossingel (in m ²) jaarlijks beheer (norm in € per ha per jaar)	500	€ 1.775,02	€ 532,51
Totale beheerkosten			€ 1.270,24

<u>Herstelkosten cultuurhistorisch waardevolle schob</u>			
20 % van werkelijke kosten herstel rieten kap na tenietgaan ervan	€	32.600,00	20% € 6.520,00

<u>Resterende investering</u>	€ -7.615,24
-------------------------------	-------------

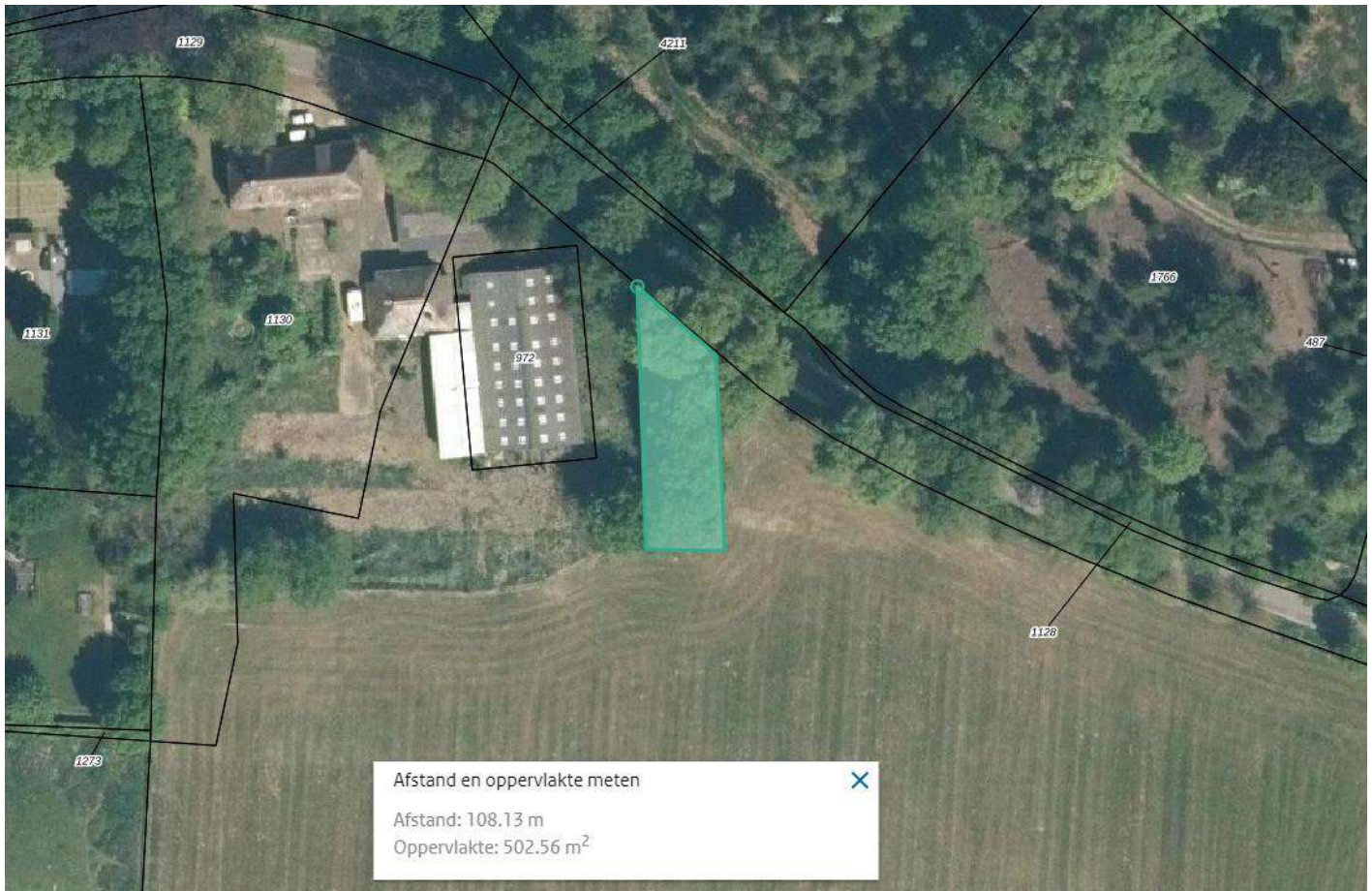
* Normgetallen conform Bijlage 4 en 5 behorende bij de Vijfde wijziging Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant (STILA)



Afbeelding hakhoutsingel (circa 90 x 5,5 meter) binnen bestemming 'Groen' te brengen.



Luchtfoto perceel Broekstraat 5, Esch, met midden op de foto de cultuurhistorische schob waarvan een deel van de kap met zeil is afgedekt nadat de kap teniet is gegaan. Herstel van deze kap is noodzakelijk in het kader van het behoud van dit cultuurhistorisch waardevolle gebouw. Daarom zijn in de berekening een deel van de werkelijke kosten voor herstel van de rieten kap opgenomen. Naar redelijkheid is gerekend met een percentage van 20% van de kosten zoals genoemd in offerte van Rietdekkersbedrijf H. van Ginkel, Lunteren, 3 februari 2021. Desgewenst kan het bevoegd gezag inzage krijgen in deze offerte.



Afbeelding bossage (circa 500 m²) binnen bestemming 'Groen' te brengen.

4. ONDERSTEUNENDE FOTO'S BEBOUWING EN ERFVERHARDING



Foto van rietgedekte langgevelboerderij (A) en cultuurhistorisch waardevolle schob (B) (opnamedatum 23-2-2022)

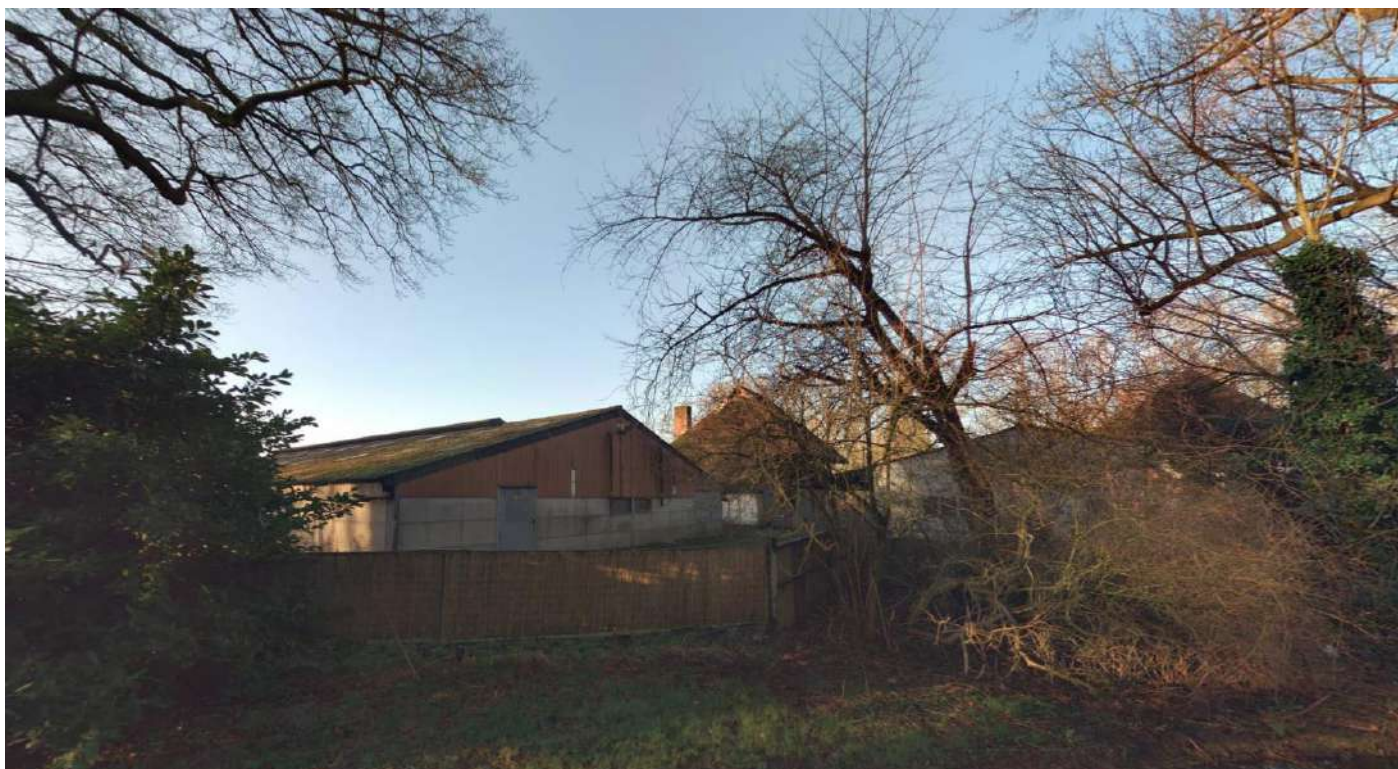


Foto van stal met afdak (1, rechts) en stal (2, rechts) met op de achtergrond de cultuurhistorisch waardevolle schob (opnamedatum 23-2-2022)



Foto van stal met afdak (A, rechts) en stal (B, rechts) (opnamedatum 23-2-2022)



Foto van de (deels overgroeide) erfverharding achter op het agrarisch bouwvlak (opnamedatum 3-8-2022)



Luchtfoto van de bebouwing en erfverharding op het perceel (opnamedatum 17-4-2018)



Luchtfoto van de bebouwing en erfverharding op het perceel (opnamedatum 19-7-2022)