

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Datum: April 2023

Toelichting: Waardestelling o.b.v. 'Beleidsregels kwaliteitsverbetering voor het buitengebied' gemeente Boxtel (Gemeentebblad 23 april 2015)

Berekening investering

Bosrand 2, 3 en ong. Boxtel

Huidige situatie

	Opp. (m ²)		Waarde (€)		Totaal
Agr. bouwvlak - gekoppeld deel Bosrand 2	3.206	x	25	=	€ 80.150
Agr. bouwvlak - gekoppeld deel Bosrand 3	5.629	x	25	=	€ 140.725
Bestemmingsvlak Wonen Bosrand ong.	1.463	x	250	=	€ 365.750
Bestemming Bos	1.716	x	1	=	€ 1.716
Bestemming Natuur	3.032	x	1	=	€ 3.032
	<u>15.046</u>				<u>€ 591.373</u>

Beoogde situatie

	Opp. (m ²)		Waarde (€)		Totaal
Agrarisch bouwvlak Bosrand 3 en ong.	11.840	x	25	=	€ 296.000
Bestemmingsvlak Wonen Bosrand 2	1.463	x	250	=	€ 365.750
Bestemming Natuur / Bos	1.743	x	1	=	€ 1.743
	<u>15.046</u>				<u>€ 663.493</u>

Waardevermeerdering

€ 663.493	-	€ 591.373		€ 72.120
-----------	---	-----------	--	----------

Benodigde investering

€ 72.120	x	25%		€ 18.030
----------	---	-----	--	-----------------

Te compenseren aanleg natuur, wegens vergroting bouwvlak

	Opp. (m ²)		Waarde (€)		Totaal
Houtwal eiken (€8,- per m ²)	1.716	x	8	=	€ 13.728
Kruiden- en faunairijk grasland en akkers (€1000,- per ha)	3.032	x	0,1	=	€ 303
					€ 14.031

Uilenbroek 8-13, Boxtel

Huidige situatie

	Opp. (m ²)		Waarde (€)		Totaal
Agrarisch bouwvlak	8.400	x	25	=	€ 210.000
	<u>8.400</u>				<u>€ 210.000</u>

Beoogde situatie

	Opp. (m ²)		Waarde (€)		Totaal
Bestemmingsvlak Wonen	1.500	x	250	=	€ 375.000
Agrarische grond	6.900	x	5	=	€ 34.500
	<u>8.400</u>				<u>€ 409.500</u>

Waardevermeerdering

€ 409.500	-	€ 210.000		€ 199.500
-----------	---	-----------	--	-----------

Benodigde investering

€ 199.500	x	20%		€ 39.900
-----------	---	-----	--	-----------------

Paardenwei Bosrand ong. Boxtel en natuurontwikkeling Uilenbroek

Huidige situatie

	Opp. (m ²)		Waarde (€)		Totaal
Bestemming Natuur Bosrand	8.200	x	1	=	€ 8.200
Agrarische grond Uilenbroek	8.200	x	5	=	€ 41.000
	<u>16.400</u>				<u>€ 49.200</u>

Beoogde situatie

	Opp. (m ²)		Waarde (€)		Totaal
Agrarische grond Bosrand	8.200	x	5	=	€ 41.000
Bestemming Natuur Uilenbroek	8.200	x	1	=	€ 8.200
	<u>16.400</u>				<u>€ 49.200</u>

Waardevermeerdering

€ 49.200	-	€ 49.200		€ -
----------	---	----------	--	-----

Benodigde investering

€ -

Totale benodigde investering kwaliteitsverbetering

€ 71.961

Berekening investeringsmaatregelen

Investering kwaliteitsverbetering landschap (excl. kosten landschappelijke inpassing)

Bosrand 2, 3 en ongenummerd

Zie landschappelijk inrichtingsplan Van Dooren Landschap

Totaal

€ 7.706

Opp. (m²)

Waarde (€)

Totaal

Sloop loods Uilenbroek 13

(Loods: 60,37 x 35,82 m = 2.162 m²)

2.162 x

25 =

€ 54.050

Sloop stal Bosrand 2

(Stal: 35 x 14,7 m = 515 m²)

515 x

25 =

€ 12.875

Totale investeringsmaatregelen

€ 74.631

Totaal kwaliteitsverbetering

Totaal benodigde investering kwaliteitsverbetering

€ 71.961

Totaal investeringsmaatregelen

€ 74.631

Extra inspanning boven op verplichting

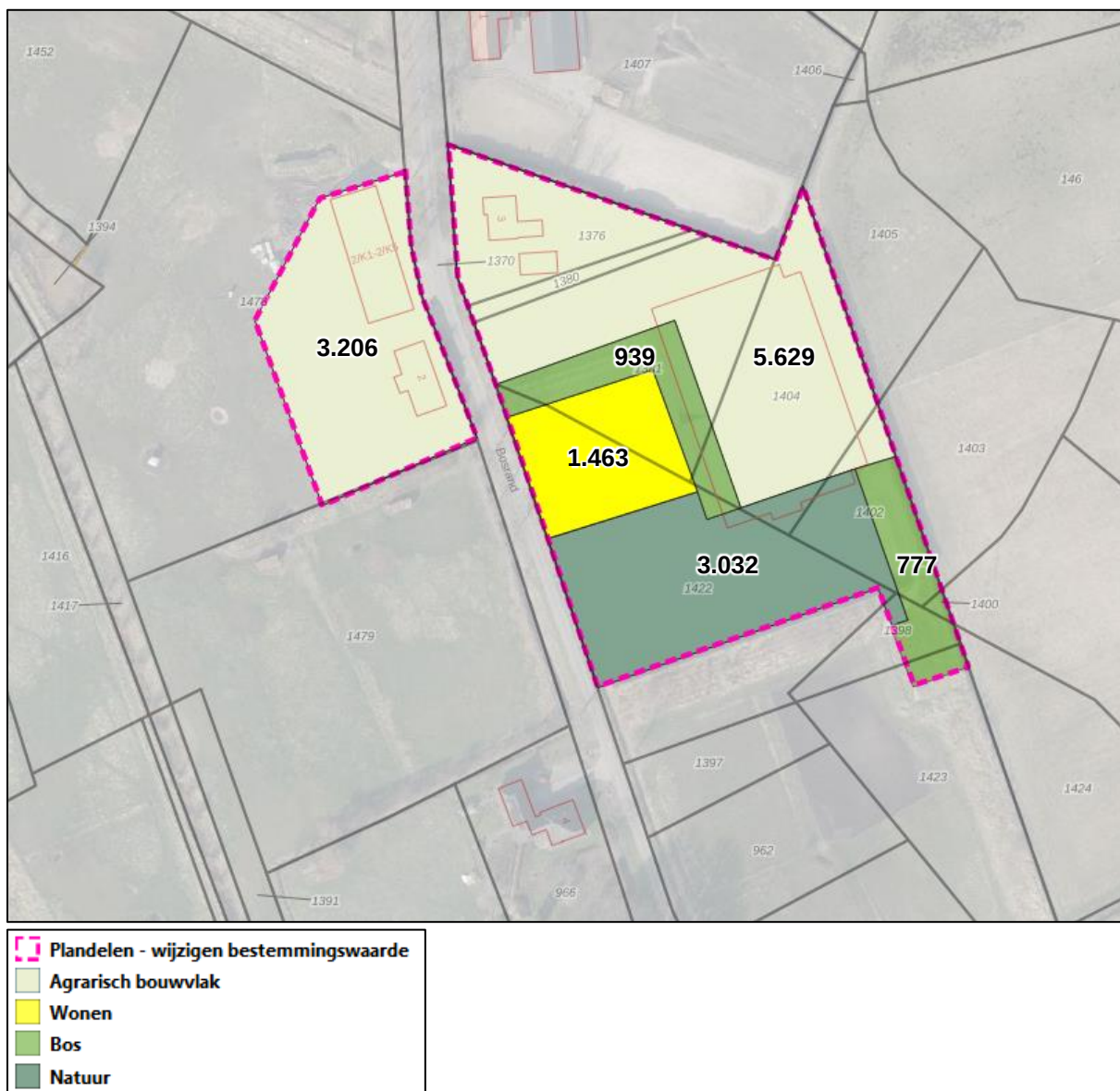
€ 2.670

Toelichting oppervlaktes berekening kwaliteitsverbetering – Beoogde situatie

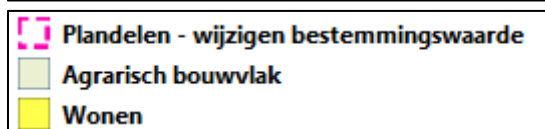
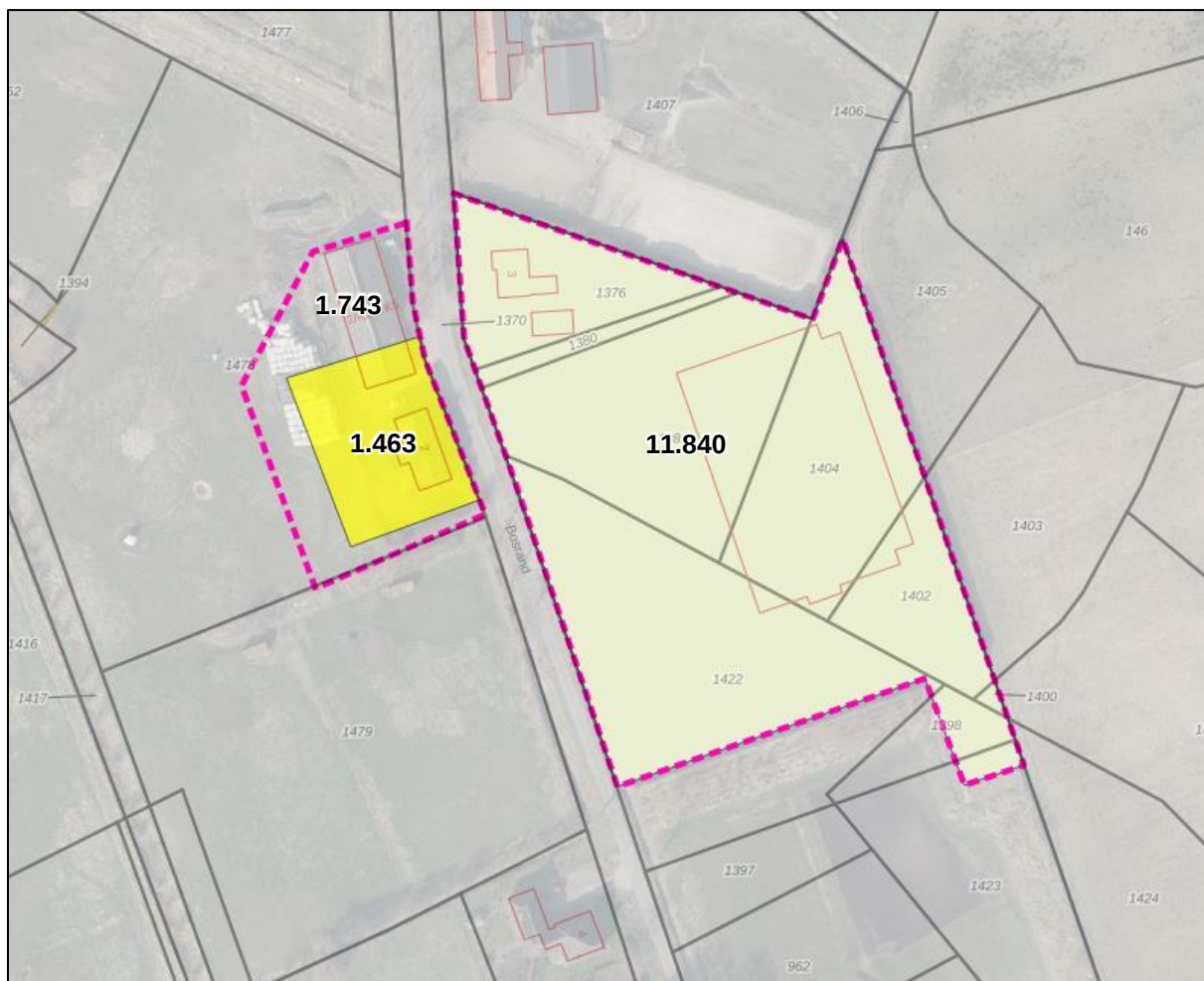
Bosrand 2, 3 en ong. Boxtel

Zie navolgende situatietekeningen voor de oppervlaktes per bestemming in de huidige en beoogde situatie. Het plandeel dat van waarde wijzigt betreft de oppervlakte van voormalig gekoppeld deel bouwvlak Bosrand 2 (3.206 m²) + nieuw bouwvlak Bosrand 3 en ong. (11.840 m²) = totaal 15.046 m².

Ter plaatse van het nieuwe bouwvlak had deels natuuraanleg gerealiseerd moeten worden. Het betrof voor een deel houtwal ('Bos') en voor het overige kruiden- en faunairijk grasland ('Natuur'). Omdat deze oppervlaktes niet zijn aangelegd, worden deze nu gecompenseerd. De financiële investering die hier gedaan had moeten worden is te herleiden uit Hoofdstuk 5 van de Toelichting op het bestemmingsplan 'Landbouwwaard Bloemendaal De Roond'. Deze investering dient nu te worden gecompenseerd in de nieuwe kwaliteitsverbetering.



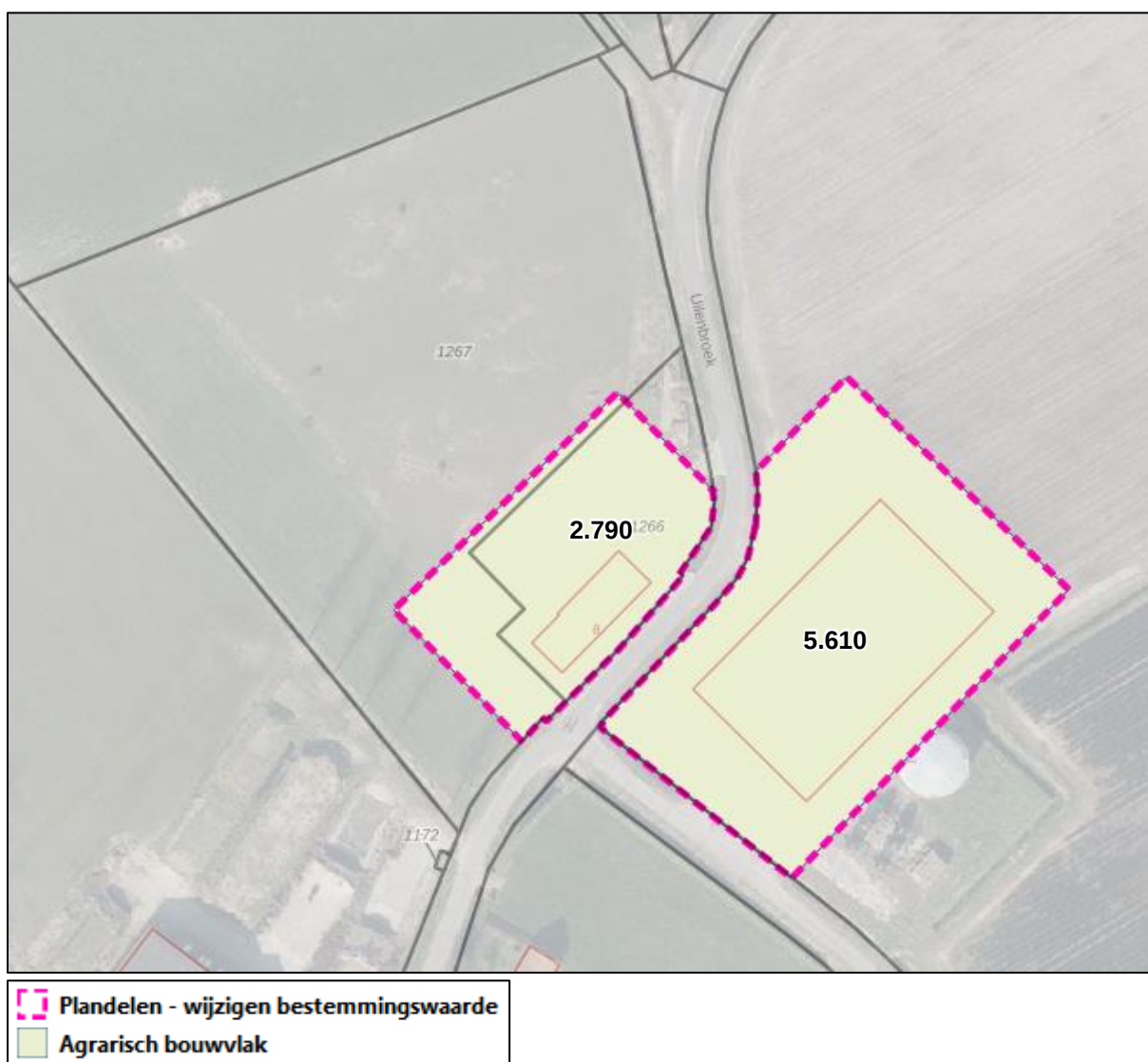
Oppervlaktes (in m²) bestemmingen huidige situatie



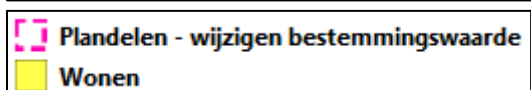
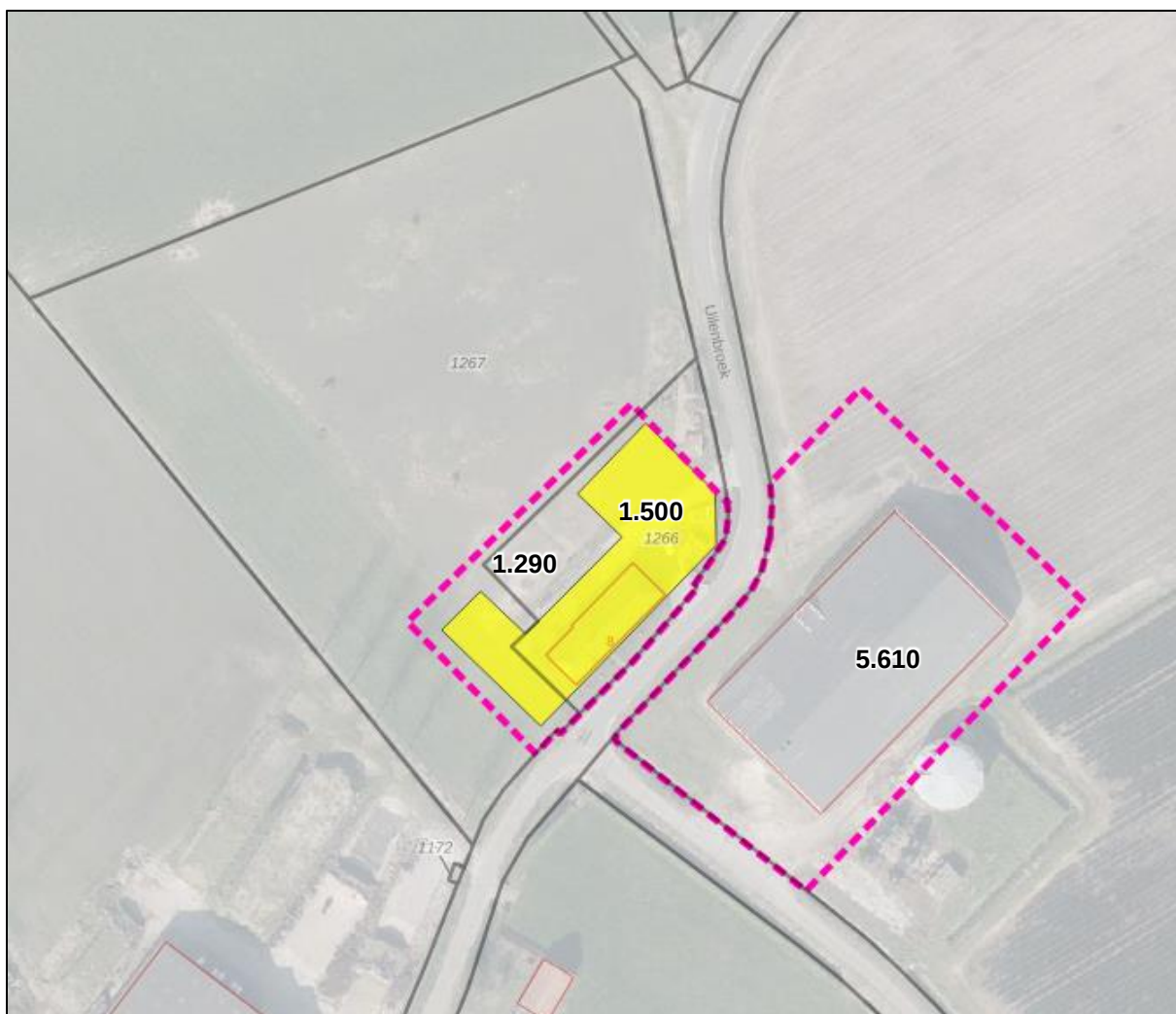
Oppervlaktes (in m²) bestemmingen nieuwe situatie

Uilenbroek 8-13, Boxtel

Het vigerend agrarisch bouwvlak is 8.400 m². In de nieuwe situatie wordt dit een bestemmingsvlak 'Wonen' van 1.500 m². De resterende 6.900 m² wordt agrarische grond zonder bouwvlak.



Oppervlaktes (in m²) bestemmingen huidige situatie

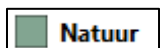


Oppervlaktes (in m²) bestemmingen nieuwe situatie

Aan de Bosrand ong. worden gronden met de bestemming 'Natuur' (kruiden- en faunarijk grasland) omgezet naar 'Agrarisch met waarden' (dit t.b.v. de gewenste beweiding door paarden). Om deze ontwikkeling te compenseren is de wens om een deel met een evengrote oppervlakte bij Uilenbroek 8 te Boxtel om te zetten naar 'Natuur' (met kruiden- en faunarijk grasland).



An aerial photograph of a rural area with several parcels outlined in black. A large parcel on the left is shaded green and labeled '8.200' in bold black text. To its right is a light gray parcel labeled '1267'. Below parcel 1267 is a smaller light gray parcel labeled '1266' which contains a red-outlined building. Further down is a parcel labeled '1172' which contains a small red-outlined building. A road labeled 'Lindenbrook' runs vertically through the center-right of the image. To the right of the road is a large white water tower and a large red-outlined building. The background shows various fields and other parcels, including one labeled '1097' at the top and '1173' on the left.



Oppervlaktes (in m²) bestemmingen nieuwe situatie