

Notitie: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Reek, 26 september 2022
17 februari 2023 (aangepast)

Status: -

Kenmerk: 01138.010 / HvV / MK

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar beleid het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

De concrete toepassing van de provinciale regeling bij ruimtelijke procedures is door de gemeente Deurne uitgewerkt in de 'Nota Kostenverhaal 2018'. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt, zo ook voor de functieverandering in het landelijk gebied. Voor onderhavige situatie geldt dat het een 'Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact' betreft. In deze methodiek wordt de waardevermeerdering van de grond door de voorgenomen ontwikkeling gecompenseerd met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap, bijvoorbeeld middels landschappelijke inpassing. Uit deze provinciale handreiking volgt dat een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden financieel redelijk wordt geacht. Dit zoals ook is opgenomen in de gemeentelijke 'Nota Kostenverhaal 2018'.

Hiervoor is een financiële berekening gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% van deze waardevermeerdering wordt door de ondernemer geïnvesteerd in het landschap. Hierna is een financiële berekening weergegeven.

Huidige situatie

Ten behoeve van Wonen grondgebonden tot 1.000 m² (incl. bouwvlak) geldt een prijs van € 150,00 per m².

Ten behoeve van Wonen grondgebonden 1.000 – 2.000 m² geldt een prijs van € 50,00 per m².

De som van de bestaande waarde is dan:

1.000 m² x € 150,00 = € 150.000

1.000 m² x € 40,00 = € 40.000

400 m² x € 10,00 = € 4.000

Totaal: € 194.000,00

Berekening Groenfonds buitengebied 2018				
	grondprijs	eenheid	oppervlak	forfataire waarde
huidige grondwaarde				
wonen tot 1000 m2 (met bestaande woning)	€ 150,00	m2 kavel	1000	€ 150.000,0
wonen 1000 - 2000 m2	€ 40,00	m2 bouwvlak	1000	€ 40.000,0
Tuin vanaf 2000 m2	€ 10,00	m2 kavel	400	€ 4.000,0
totaal			2400	€ 194.000,0

Nieuwe situatie

Ten behoeve van Niet-agrarisch bedrijf (bebouwd) geldt € 125,00 per m² bouwvlak. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan mag bebouwd worden:

Bedrijfswoning: 510 m²
 Bijgebouw: 150 m²
 Bedrijfsbebouwing: 533 m²
 Totaal aan bebouwing: 1.193 m²

De som van de nieuwe waarde is dan:

Totaal aan bebouwing: 1.193 m² x € 125,00 = € 63.750
 Niet-agrarisch bedrijf Buiten (onbebouwd): 2.396 m² -/- 1.193 x € 50,00 = € 60.150
 Agrarische grond: 31 m² x € 7,50 = € 232,50
Totaal: € 124.132,50

Bestaande waarde: € 194.000,00
 Nieuwe waarde: € 124.132,50
 Vermindering: € 69.867,50

Toekomstige grondwaarde				
agrarische grond (onbebouwd)	€ 7,50	m2 kavel	31	€ 232,5
niet agrarisch bedrijf (bestemmingsvlak, bebouwd)	€ 125,00	m2 bouwvlak	510	€ 63.750,0
niet agrarisch bedrijf buiten (bestemmingsvlak, onbebouwd)	€ 50,00	m2 kavel	1203	€ 60.150,0
totaal			1744	€ 124.132,5
Waardestijging				
				€ -69.867,5
investering kwaliteitsverbetering				€ -13.973,5

Uit bovenstaande berekening volgt dat er geen extra investering plaats hoeft te vinden in de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Hiermee is aangetoond dat de eigenaar geen extra inspanning hoeft te leveren ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.