

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap Bankenstraat 19-21a/21b

Gehanteerde bedragen en oppervlakten:

1. Bouwvlak glastuinbouw	€ 15,00/m ²
2. Bouwvlak glastuinbouw niet te bebouwen	€ 9,00/m ² (uitsluitend verharding; geen gebouwen)
3. Agrarische grond zonder bouwvlak	€ 7,50/m ²
4. Groen-Houtsingel	€ 1,00/m ²
5. Vlak/aanduiding voor watervoorziening	€ 9,00/m ²
6. Bouwvlakken huidig	96.954 m ²
7. Bouwvlak nieuw (totaal)	111.630 m ²
8. Bouwvlak nieuw te bebouwen	108.267 m ²
9. Bouwvlak nieuw niet te bebouwen	3.363 m ² (2976 m ² + 387 m ²)
10. Compostplaat	387 m ²
11. Landschappelijke inpassing	400 m ² (compensatie voor compostplaat)

Bestemmingswinst

Agrarische grond zonder bouwvlak > Bouwvlak glastuinbouw: 9682 m² (108.267 m² - 96.954 m² - 1631 m²) x € 7,50 (van € 7,50 naar € 15,00) = **€ 72.615,-**

Agrarische grond zonder bouwvlak > Bouwvlak glastuinbouw niet te bebouwen: 2976 m² x € 1,50 (van € 7,50 naar € 9,00) = **€ 4.464,-**

Toelichting: dit betreft het gedeelte van het bouwvlak waar alleen verharding en dus geen gebouwen zijn toegestaan. Dit is qua uitvoering te vergelijken met een vlak/aanduiding voor permanente teeltondersteunende voorzieningen (met een ondergrond bestaande uit verharding).

Groen-Houtsingel > Bouwvlak glastuinbouw niet te bebouwen: 387 m² (oppervlakte compostplaat) x € 8,00 (van € 1,00 naar € 9,00) = **€ 3.096,-**

Vlak/aanduiding voor watervoorziening > Bouwvlak glastuinbouw: 1631 m² x € 6,- (van € 9,00 naar € 15,00) = **€ 9.786,-**

Toelichting: voor de aanleg van de aanwezige waterbassins van 1.895 m² en 1.486 m² (vergund 3.117 m²) is in het verleden een aanlegvergunning verleend (respectievelijk op 13-2-2009 en 9-9-2005). Aan deze aanlegvergunningen was een verplichting tot landschappelijke inpassing gekoppeld. Initiatiefnemer heeft hier invulling aan gegeven. Deze waterbassins hadden bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2013) een passende aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' moeten krijgen. Dit is abusievelijk niet gebeurd. Initiatiefnemer valt hier niets te verwijten. Gelet op de reeds door initiatiefnemer geleverde inspanning (landschappelijke inpassing) is het gerechtvaardigd om voornoemde watervoorzieningen als bestaand te beschouwen en derhalve niet mee te nemen bij de berekening voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het bassin van 1.486 m² is nu nog 3.117 m² groot. Dit wordt verkleind naar eerdergenoemde 1.486 m². Het verschil (verkleining) is 1.631 m². Dit wijzigt van waterbassin naar bouwvlak glastuinbouw. Het waterbassin van 4500 m² heeft op grond van het wijzigingsplan 'Buitengebied, Waterbassin Bankenstraat 19' reeds de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en water-voorzieningen'. In voornoemd wijzigingsplan is destijds een berekening voor kwaliteitsverbetering van

het landschap gemaakt. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voeder- en watervoorzieningen uit het wijzigingsplan wordt één op één in het bestemmingsplan overgenomen. Dit waterbassin hoeft derhalve niet (opnieuw) te worden meegenomen in de berekening voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

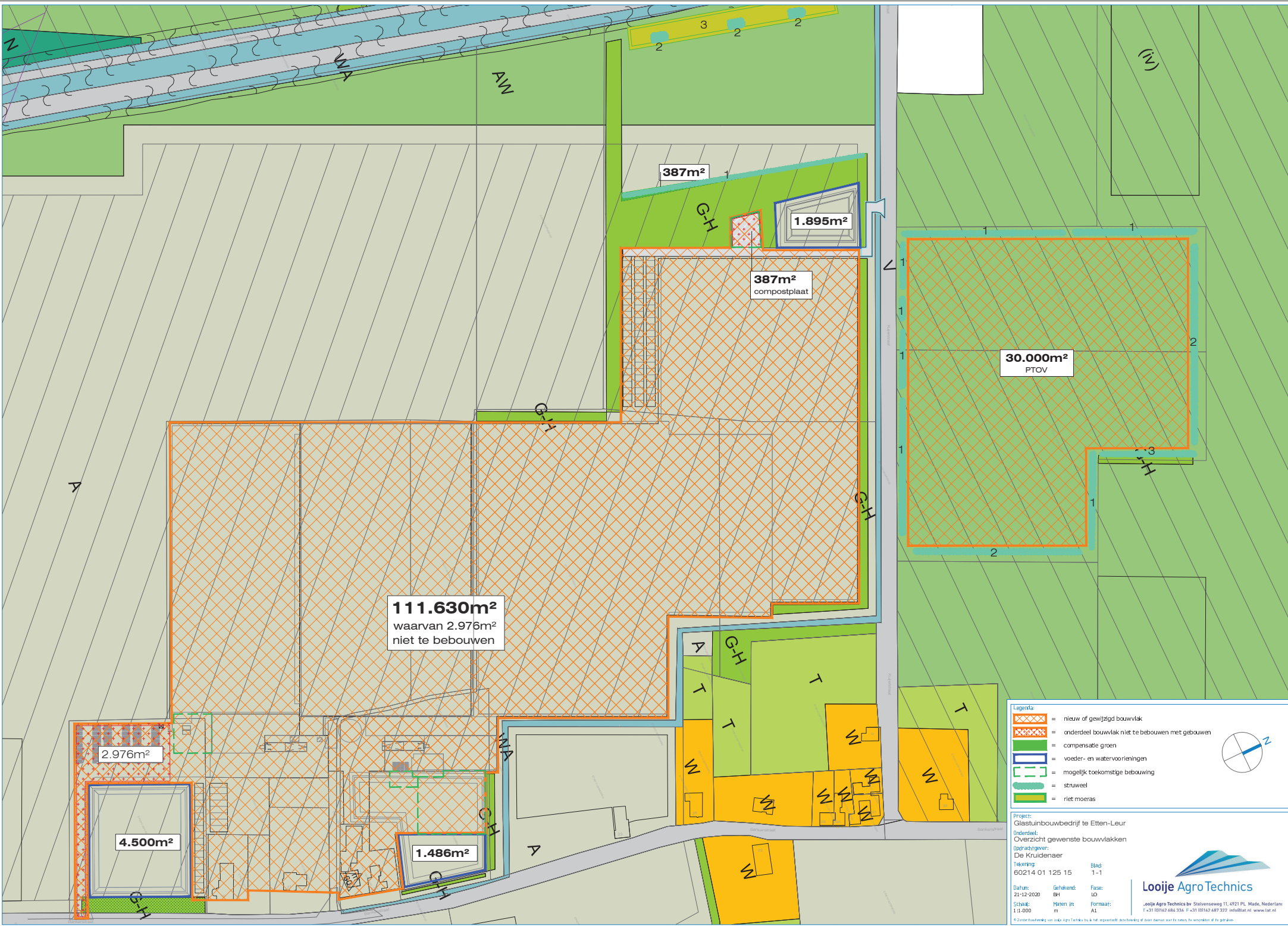
Totaal bestemmingswinst: € 72.615,- + € 4.464,- + € 3.096,- + € 9.786= € 89.961,-

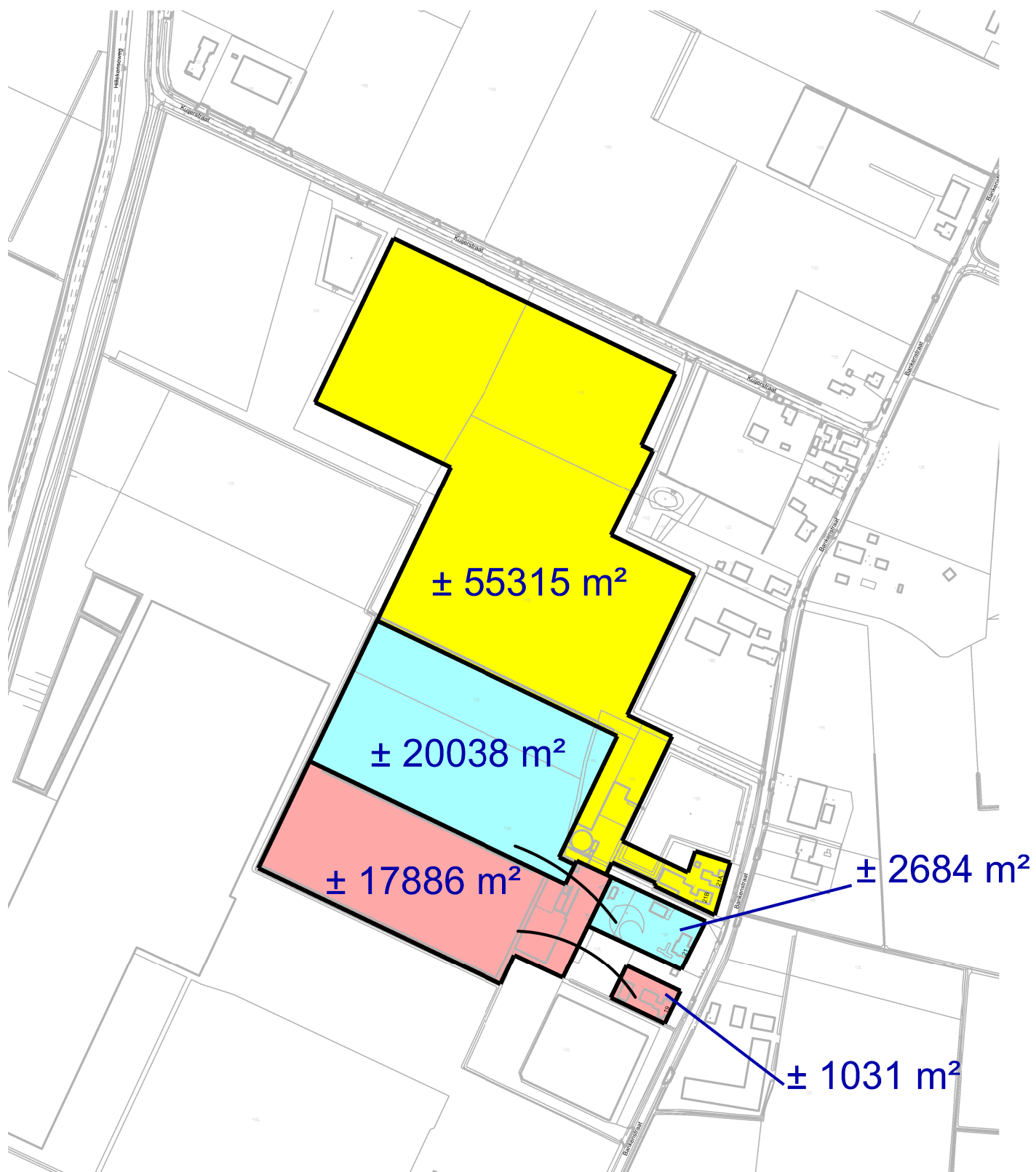
Bestemmingsverlies

Agrarische grond zonder bouwvlak > Groen-Houtsingel: 400 m2 (compensatie compostplaat) x € 10,00 (waardedaling van agrarische grond zonder bouwvlak naar Groen-Houtsingel + aanleg beplanting en onderhoud gedurende 10 jaar) = **€ 4.000,-**

Bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap

Te leveren bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap: 20% van € 85.961,- (€ 89.961,- - € 4.000,-) = **€ 17.192,-**.





Bankenstraat 19, 21 en 21AB: Oppervlakttes