

Berekening kwaliteitsverbetering landschap Biestraat 3 Gilze



Versie:

12 oktober 2021

Opgesteld door:

ManRO
Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

Drs. H.P.M. (Henri) Manders

info@manders-advies.nl
06 – 40 53 47 06

Aanleiding

Aanleiding voor deze notitie is het plan voor de herbestemming van de locatie Biestraat 3 in Gilze. Momenteel heeft deze locatie een agrarische bestemming. Initiatiefnemer overweegt te stoppen met het houden van vee, en wil omschakelen naar een recreatieve bestemming van zijn perceel. Hiertoe wordt het bestemmingsplan herzien voor deze locatie.

Aangezien sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling vereist het provinciale en gemeentelijke beleid dat met het plan bijgedragen wordt aan kwaliteitsverbetering van het landschap. In het Regionale afsprakenkader Hart van Brabant uit 2015 zijn hierover in regionaal verband afspraken gemaakt met de provincie en de regio hoe hier in voorkomende gevallen mee omgegaan wordt. Dit regionale afsprakenkader is gehanteerd om de kwaliteitsverbetering te bepalen en uit te werken.

Uitgangspunten

Op basis van het afsprakenkader wordt deze ontwikkeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling. Dit houdt in dat een berekening gemaakt moet worden van de bestemmingswinst van de gronden. Van deze waardevermeerdering moet 20% geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering.

Deze berekening is gemaakt aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- Het plangebied is totaal 92.710 m² groot en omvat het agrarische bouwperceel met aangrenzende gronden, aangezien deze gronden betrokken worden bij de landschappelijke inpassing
- De berekening is gemaakt op basis van de planologisch bestaande en nieuwe situatie zoals die in het bestemmingsplan wordt vastgelegd
- Voor de toekenning van de waarden wordt gebruik gemaakt van de waardes zoals die door de gemeente gehanteerd worden
- Binnen het bestemmingsvlak 'Recreatie' wordt onderscheid gemaakt tussen bebouwde en onbebouwde delen
- De bedrijfswoning achter op het perceel krijgt de bestemming 'Wonen', hiervoor geldt een waarde van €200,-/m² voor de eerste 1.000 m² van een perceel op basis van het gemeentelijk beleid. In verband met de waardeverhoging van bouwgrond de afgelopen jaren, is dit bedrag opgehoogd naar €250,-/m² in deze berekening.

- Voor de functie Recreatie beschikt de gemeente nog niet over waardes. Hiervoor is aangesloten op waardes die in andere Brabantse gemeenten gehanteerd worden.
- Voor de waardebepaling van de bestemming Wonen is gerekend met het bestaande kadastrale perceel O 941, waar de huidige tweede bedrijfswoning gesitueerd is.
- De percelen voor landschappelijke inpassing worden in het bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Groen-landschappelijke inpassing'
- Voor de berekening van de landschappelijke inpassing is gebruik gemaakt van de Stika normen voor aanleg, beplanting en 10 jaar onderhoud.

Berekening

Op basis van het beoogde plan en de hierboven beschreven uitgangspunten zijn de huidige en nieuwe planologische situatie met elkaar vergeleken aan de hand van waardes die aan de bestemmingen toegekend worden. Hieruit blijkt dat er sprake is van een waardevermeerdering van bijna €210.000,-. Een inspanning van 20% van dit bedrag betekent dat er €41.820,- geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering.

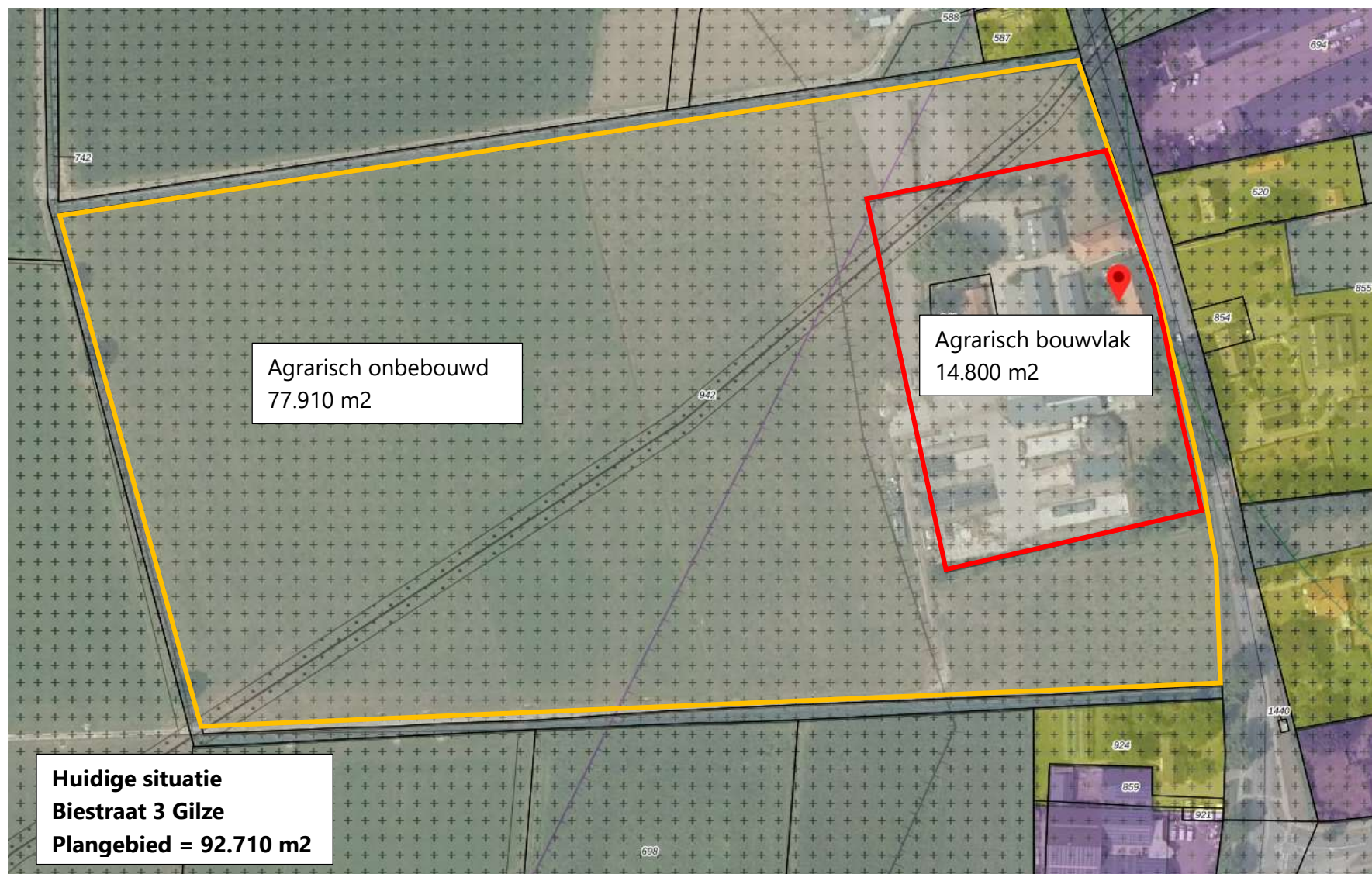
De vereiste inspanning van 20% wordt met dit plan gerealiseerd door: landschappelijke inpassing (plan Barbara Roozen), sloop van gebouwen, sleufsilo's en verharding. Deze inspanning levert een berekende investering op van ruim €43.000,-. Daarmee wordt voldaan aan de berekende kwaliteitsverbetering. Uitvoering hiervan zal geborgd worden in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en in het bestemmingsplan.

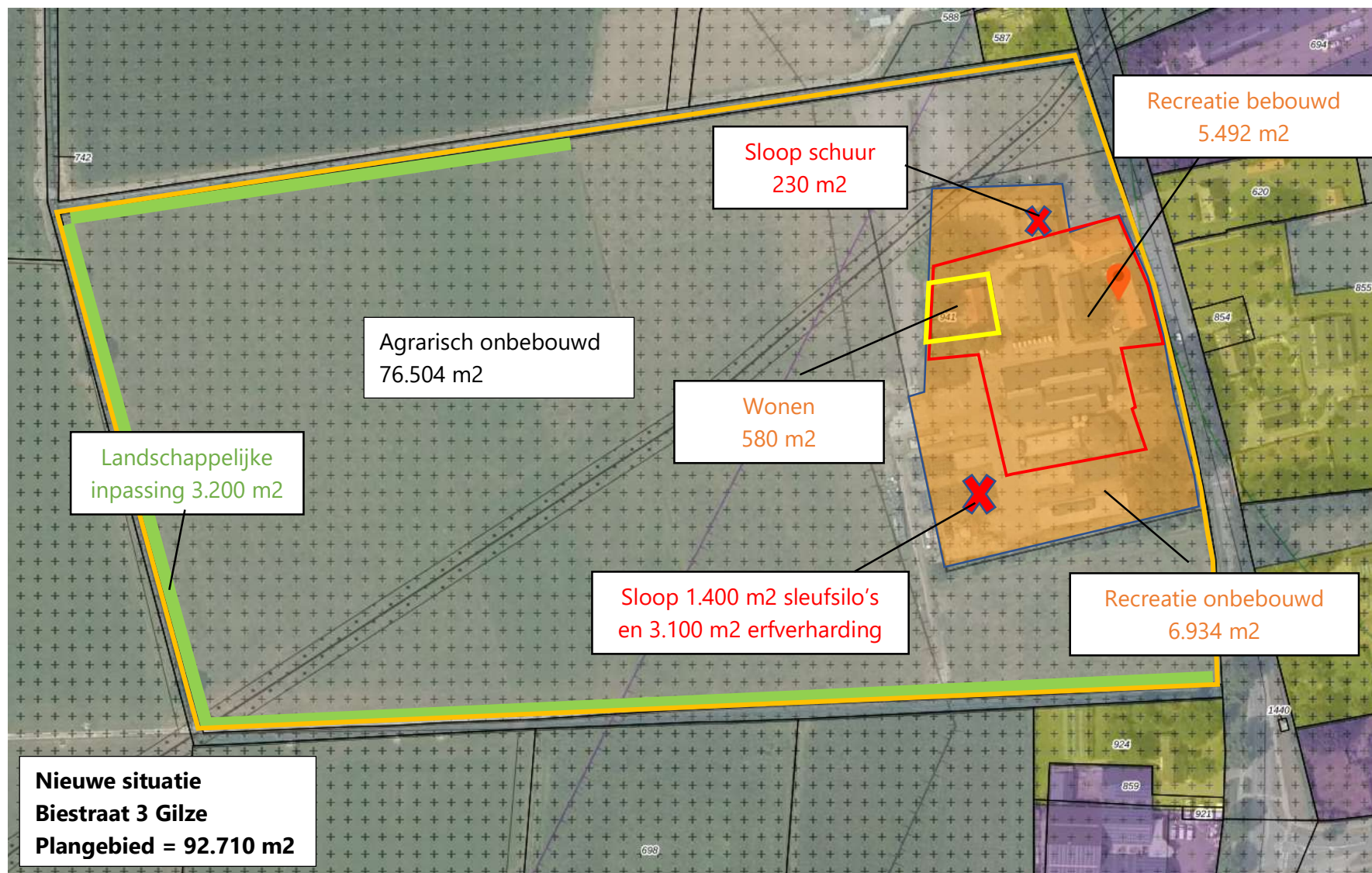
In de bijlage is de cijfermatige onderbouwing weergegeven.

Conclusie

Het voorliggende plan met de beoogde inspanning voor kwaliteitsverbetering voldoet aan het Regionale Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant.

BEREKENING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP BIESTRAAT 3 GILZE





Kadastrale percelen	Oppervlak plangebied m2
Gilze O 941	581
Gilze O 942	92.129
totaal	92.710 m2

Huidige situatie	Oppervlak m2	Waarde in €/m2	Waarde €
Agrarisch bouwvlak	14.800	25	370.000,-
Agrarisch onbebouwd	77.910	7	545.370,-
totaal	92.710 m2		€915.370,-

Nieuwe situatie	Oppervlak m2	Waarde in €/m2	Waarde €
Recreatie bebouwd	5.492	55*	302.060,-
Recreatie onbebouwd	6.934	20*	138.680,-
Wonen perceel O 941	580	250	145.000,-
Agrarisch onbebouwd	76.504	7	535.528,-
Landschappelijke inpassing/Groen	3.200	1	3.200,-
totaal	92.710 m2		€1.124.468,-

* De gemeente Gilze beschikt niet over waarden voor deze functies, de aangegeven waarde is een gemiddelde waarde zoals diverse Brabantse gemeentes die hanteren.

Kwaliteitsverbetering	Waarde €	
- Huidige situatie	915.370,-	
- Nieuwe situatie	1.124.468,-	
Waardevermeerdering	+ 209.098,-	
Bijdrage 20%	€41.820,-	

Bijdrage kwaliteitsverbetering

Maatregelen	Waarde/m2	Waarde €
Landschappelijke inpassing	Zie plan Barbara Roozen	7.787,-
Sloop gebouw 230 m2	€25/m2	5.750,-
Sloop sleufsilo's 1.400 m2	€10/m2	14.000,-
Sloop verhardingen 3.100 m2	€5/m2	15.500,-
totaal		€43.037,-