

Berekening kwaliteitsverbetering van het landschap

Datum: Mei 2023

Berekening investering

Krukkerd 5a, Oirschot

Huidige situatie

	Opp. (m ²)		Waarde (€)		Totaal
Agrarisch bouwvlak	11.219	x	25	=	€ 280.475
Agrarische gronden	3.821	x	5	=	€ 19.105
Oppervlakte plangebied (kadastrale percelen 1130, 1206, 1207, 453)	15.040				€ 299.580

Beoogde situatie

	Opp. (m ²)		Waarde (€)		Totaal
Bestemmingsvlak - deel bedrijfswoning (aanduiding: sb - 3)	2255	x	80	=	€ 180.400
- Extra bijgebouw (400 m2 - 120 m2)	280	x	150	=	€ 42.000
Bestemmingsvlak - deel statische opslag - bebouwd	1200	x	80	=	€ 96.000
Bestemmingsvlak - deel statische opslag - onbebouwd	2045	x	25	=	€ 51.125
Bestemmingsvlak - deel B&B - bebouwd	180	x	35	=	€ 6.300
Enkelbestemming Groen	6010	x	1	=	€ 6.010
Agrarische gronden	3.350	x	5	=	€ 16.750
Oppervlakte plangebied (kadastrale percelen 1130, 1206, 1207, 453)	15.040				€ 398.585

Waardevermeerdering	€ 398.585	-	€ 299.580	=	€ 99.005
Benodigde investering	€ 99.005	x	20%	=	€ 19.801

Totale benodigde investering kwaliteitsverbetering

€ 19.801

Berekening investeringsmaatregelen

	Opp. (m ²)		Waarde (€)		Totaal
Sloop	140	x	25	=	€ 3.500

Landschappelijke inpassing

Zie berekening investeringsmaatregelen landschap					Totaal
					€ 22.414

Totale investeringsmaatregelen

€ 25.914

Totaal kwaliteitsverbetering

Totaal benodigde investering kwaliteitsverbetering	€ 19.801
Totaal investeringsmaatregelen	€ 25.914
Extra inspanning boven op verplichting	€ 6.113

Berekening investeringsmaatregelen landschap

Datum: Mei 2023

Maatregelen aanleg		€/eenheid	aanleg/totaal	Nr. op tek.
beukenhaag	215 m1	€ -	€ -	5
laanbomen	15 st	€ -	€ -	3
knotbomen	17 st	€ -	€ -	1, 2
houtwal #4	440 m2	€ -	€ -	4
houtwal #8 (2.084 m2)	1389 st	€ 2,00	€ 2.778,00	8
houtwal #9 (516 m2)	344 st	€ 2,00	€ 688,00	9
fruitbomen	11 st	€ 78,47	€ 863,17	6
kruidenrijk gras	720 m2	€ 0,1267	€ 91,22	7
		subtotaal	€ 4.420,39	

Toelichting
<i>bestaand aanwezig (te handhaven)</i> <i>bestaand aanwezig (te handhaven)</i> <i>bestaand aanwezig (te handhaven)</i> <i>bestaand aanwezige beplanting en bomen (te handhaven)</i> <i>boomvormers deels aanwezig (te handhaven), coniferen en laurier te verwijderen, inheemse struikvormers aanplanten</i> <i>gehele vak nieuw aan te planten met boomvormers en struikvormers</i> <i>nieuwe aanplant</i> <i>nieuw</i>

Maatregelen beheer		code	€/eenheid	beheer / jaar	beheer / 6 jaar
Houtwal/houtsingel	0,304 ha	L1a	€ 638,03	€ 193,96	€ 1.163,77
beukenhaag	215 m1	L7a	€ 4,39	€ 943,85	€ 5.663,10
laanbomen	15 st	L8a	€ 31,86	€ 477,90	€ 2.867,40
fruitbomen	11 st	L10a	€ 67,31	€ 740,41	€ 4.442,46
knotbomen	17 st	L9a	€ 30,03	€ 510,51	€ 3.063,06
kruidenrijk gras	0,072 ha	G3a	€ 1.837,56	€ 132,30	€ 793,83
		subtotaal	€ 17.993,61		

Investering landschappelijke inpassing totaal	€ 4.420,39	+	€ 17.993,61	€ 22.414
---	------------	---	-------------	----------

Toelichting berekening kwaliteitsverbetering Krukkerd 5a, Oirschot

Mei 2023

Oppervlakte plangebied

De oppervlakte van het totale plangebied betreft de kadastrale percelen (oppervlaktematen volgens PDOK Viewer):

- Perceel 1130: 2.000 m²
- Perceel 1206: 1.875 m²
- Perceel 1207: 7.495 m²
- Perceel 453: 3.670 m²
- Totaal = 15.040 m²

Huidige situatie

De oppervlakte van het vigerende agrarische bouwvlak volgt uit een meting vanuit de verbeelding van het geldende bestemmingsplan: 11.219 m².

Het resterende deel agrarische gronden is derhalve: $15.040 \text{ m}^2 - 11.219 \text{ m}^2 = 3.821 \text{ m}^2$.

De toegepaste waardes volgen uit de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' d.d. 24 augustus 2012.

Beoogde situatie

De oppervlaktes van de gebouwen zijn vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Het betreft:

- Bijgebouw bij woning: 400 m²
 - In de regels uit het moederplan is 120 m² standaard opgenomen, het betreft dus een extra toegestane omvang van $400 - 120 \text{ m}^2 = 280 \text{ m}^2$.
 - Het gebouw is nu 540 m², dus 140 m² van dit gebouw wordt gesloopt.
- Loods statische opslag: 1.200 m²
- Bed & Breakfast: 180 m²

Het totale bestemmingsvlak 'Bedrijf' is 5.680 m². De totale bestemming 'Groen' is 6.010 m² (zie Afbeelding 1). Het resterende deel agrarische gronden is derhalve: $15.040 \text{ m}^2 - 5.680 \text{ m}^2 - 6.010 \text{ m}^2 = 3.350 \text{ m}^2$

De onderverdeling van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' (5.680 m²) is inzichtelijk gemaakt op Afbeelding 2. Het deel van de bedrijfswoning (aangeduid met 'specifieke vorm van bedrijf – 3') is 2.255 m², het overige deel is 3.425 m².

Het resterende deel van het bestemmingsvlak 'Bedrijf', niet zijnde 'specifieke vorm van bedrijf – 3' en niet bebouwd is (deel statische opslag – onbebouwd) is $5.680 \text{ m}^2 - 2.255 \text{ m}^2 - 1.200 \text{ m}^2 - 180 \text{ m}^2 = 2.045 \text{ m}^2$.

De toegepaste waardes per bestemming volgen uit de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' d.d. 24 augustus 2012, en deels betreft het maatwerk.

Voor niet-agrarische bedrijfsbestemmingen wordt in de LIR in beginsel een waarde van €80,-/m² gehanteerd. In onderhavige situatie is echter sprake van een groter benodigd bestemmingsvlak, dan voor de bedrijfsvoering benodigd, wegens de ruime onderlinge afstanden tussen de diverse bestaande gebouwen. Naast de daadwerkelijk bebouwde oppervlakte (waarbij de omvang van de (bedrijfs)gebouwen in de regels is gemaximeerd), omkaderd het bestemmingsvlak derhalve de erfverharding voor rondrijden en manoeuvreren en de verbinding tussen het noordelijk deel (bedrijfswoning) en het zuidelijk deel (statische opslag en B&B).

Bovendien is de waarde van €80,-/m² gebaseerd op alle types bedrijvigheid die in het buitengebied kunnen worden toegestaan. In onderhavige situatie is sprake van de hoofdfunctie statische opslag. Dit betreft een veel extensievere bedrijfsvoering (zowel in feitelijke bedrijfsvoering, dan qua verdienmodel) dan andere types in het buitengebied toegestane bedrijvigheid. De waarde van €80,- per m² is derhalve te hoog, voor enkel de toegestane functie statische opslag. De waarde is, qua bedrijfsvoering en feitelijke verdienmodel, veel meer gelijklopend aan de waarde van een agrarisch bouwvlak van €25,- per m².

Om toch aan te sluiten bij de LIR 2012 is derhalve voor het gehele deel van de bedrijfswoning en het bebouwde deel van de statische opslag gekozen voor de waarde van €80,-/m² (ondanks dat dit in waarde dus feitelijk te hoog is). Voor het resterende onbebouwde deel van het statische opslag (de erfverharding) is aangesloten bij de waarde van een agrarisch bouwvlak €25,-/m². Deze waarde is voor het onbebouwde deel van het bestemmingsvlak passend te achten.

Voor de extra oppervlakte bijgebouw bij de woning is gerekend met €150,-/m².

Blijkens de LIR dient voor bestemmingen horeca, sport, maatschappelijk, recreatie e.d. maatwerk te worden geleverd. In onderhavige situatie is qua recreatie enkel een B&B toegestaan. Ook dit betreft een redelijk extensieve vorm van recreatie (het betreft bijvoorbeeld geen horeca, dagrecreatie e.d.), qua gebruik en verdienmodel. Hiervoor is derhalve een waarde van €35,-/m² passend te achten.



Afbeelding 1: Oppervlaktes bestemmingsvlak 'Bedrijf' en 'Groen' – beoogde situatie



Afbeelding 2: Oppervlaktes verdeling bestemmingsvlak 'Bedrijf'