

NOTITIE VERANTWOORDING BIJDRAGE KWALITEITSVERBETERING LAGE RAAM 1/1A

Versie 3 juni

Voornemen

Het voornemen heeft betrekking op de herontwikkeling van een bedrijfslocatie van een voormalig wegenbouwbedrijf, dat zal worden hergebruikt door een hoveniersbedrijf. Daarnaast wordt de voormalige (historische) bedrijfswoning planologisch afgesplitst, waarmee burgerbewoning door derden mogelijk wordt gemaakt. De omvang van de nieuwe bedrijfsbestemming is ca. 8.500 m². De omvang van het nieuwe, afgesplitste woonbestemmingsvlak bedraagt 1.937 m². Dit is inclusief de bebouwing, het hoofdgebouw van ca 250 m² en bijbehorende 2 bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 397 m².

De gehele locatie zal worden voorzien van een gedegen landschappelijke inpassing. Hiertoe zal aan de zuidzijde, grenzend aan de bestaande bedrijfsbestemming een groenstrook worden ingericht met een omvang van ca 2.550 m². De aanleg en instandhouding van deze groenstrook is nader in de regels geborgd door het toevoegen van deze gronden aan het plangebied en deze gronden specifiek te bestemmen als groen in plaats van de huidige agrarische bedrijfsbestemming. Daarnaast is in de juridische regeling een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor nadere juridische borging van de aanleg en instandhouding van deze groenstrook.

Uitbreiding van de oppervlakte aan bijgebouwen bij de (voormalige) bedrijfswoning is niet meer mogelijk (ook niet vergunningsvrij), vanwege de reeds bestaande omvang aan bijgebouwen. Eventuele verplaatsing /herbouw van het bestaande pand is (vooralsnog) ook niet aan de orde. Dit is ruimtelijk gezien aan de voor-/straatzijde ook niet gewenst, mede vanwege het te behouden zicht vanaf de openbare weg op de lange zijgevel alsmede de zuidelijke kopgevel van het historische woonboerderij pand. Een dergelijk 'bouw'verbod is middels de juridische regeling nader geborgd, door het toekennen van een specifieke groenbestemming aan de voor- en zijtuin en de afscherpende haag aan de achterzijde van het perceel.

Regeling

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen en heeft dit doorvertaald in de Interim Omgevingsverordening. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die bepaald wordt door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied dient daartoe te voorzien in een adequate regeling. In het plan dient verantwoord te worden, op welke wijze de vereiste fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving wordt gerealiseerd. Hiertoe dient de te verrichten tegenprestatie (minimale basisinspanning) te worden berekend. Hiervoor kan worden aangesloten bij de provinciale 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' en de regionale notitie 'Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap' van de gemeenten in de regio Noordoost. Dit beleid is nader uitgewerkt in de gemeentelijke regeling '*Afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap incl. bijlage specifieke voorwaarden gemeente Haaren*', dat op 16 november 2017 in werking is getreden.

In de gemeentelijke regeling wordt aangegeven dat: '*vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing*' in categorie 1 valt. De afsplitsing van de karakteristieke langgevelboerderij valt hieronder. Dit geldt eveneens voor de voorgestane functiewijziging van wegenbouwbedrijf naar hoveniersbedrijf. Daarentegen valt het vergroten van een bestemmingsvlak wonen boven de 1.500m² en het vergroten van het aantal m² aan

bijgebouwen boven de 100m² onder categorie 3. Hiervoor dient een kwaliteitsverbetering te worden berekend op basis van een forfaitaire methode, waarbij wordt uitgegaan van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering. De eerste 1.500 m² oppervlakte aan woonbestemming en de eerste 100m² aan bijgebouwen behoeft niet mee genomen te worden in de berekening van de waardevermeerdering van de gronden. Deze vallen namelijk nog wel onder een categorie 1 – ontwikkeling.

Het bepalen van de grondwaardevermeerdering en waarde van de investering is mogelijk door gebruik te maken van normbedragen. De gemeente Haaren hanteert onderstaande normbedragen voor de berekende kwaliteitsverbetering:

- Bijgebouwen bij woning bij oppervlakte > 100 m² hebben een waarde van **€250,- per m²**;
- Bestemmingsvlak wonen (zonder gebouwen) heeft een waarde van **€200,- per m²**;
- Bestemmingsvlak bedrijf heeft een waarde van **€65,- per m²**;
- Niet-agrarische bedrijfsbebouwing heeft een waarde van **€65,- per m²**;
- Bestemmingsvlak gemengd heeft een waarde van **€65,- per m²**;
- Bestemming agrarisch (zonder landschapswaarde) heeft een waarde van **€10,- per m²**;
- Bestemming groen / natuur heeft een waarde van **€1,- per m²**.

Dit betreft normbedragen voor de meest gangbare ontwikkelingen. In bepaalde gevallen kan worden afgeweken worden van de genoemde normbedragen, mits deze afwijking naar het oordeel van gemeente en provincie voldoende is onderbouwd.

Meerwaarde berekening:

Gehanteerde uitgangspunten:

1. Omvang woonbestemming afgesplitste woning Lage Raam 1a: 1.937 m².
2. Omvang groenbestemming bestaande landschappelijke inpassing woning Lage Raam 1a: 1.282 m².
3. Omvang groenbestemming agrarische gronden aansluitend aan bedrijfsbestemming: 2.553 m².

Op basis van bovenstaande uitgangspunten ziet de berekening van de kwaliteitsverbetering er als volgt uit:

1. Meerwaarde uitbreiding woonbestemming (> 1500 m²) :
437 m² (1.937 m² – 1.500 m²) x €135 (€200-€65) = € 58.995
2. Meerwaarde uitbreiding bijgebouwen (> 100 m²) : 297 m² x €185 (€250-€65) = € 54.945
3. Minderwaarde wijziging bedrijfsbestemming in groenbestemming ter plaatse van de voor- en zijtuin, met (her)bouwverbod mede tbv behoud zicht op cultuurhistorisch pand:
1.282 m² x - €64 (€1-€65) = - € 82.048
4. Minderwaarde wijziging agrarische gebiedsbestemming in groenbestemming ter plaatse van de landschappelijke inpassing aansluitend aan huidige bedrijfsbestemming:
2.553 m² x -€ 9 (€1-€10) = - € 22.977

Totale meerwaarde **€8.915**

Investeringsverplichting:

De noodzakelijke investeringsverplichting bedraagt vervolgens 20% van de berekende meerwaarde van de gronden van de ontwikkeling. Het te investeren bedrag bedraagt op basis van bovenstaande berekening: 20% van €8.915 = **€1.783,-**.

Dit te investeren bedrag zal conform de gemeentelijke regeling zoveel mogelijk in natura op de planlocatie worden geïnvesteerd door middel van de aanleg van de landschappelijke groenstrook aan de zuidzijde. Dit leidt tot een fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. De inrichting- en beheerkosten voor aanleg en onderhoud van de afzonderlijke onderdelen van deze groenstrook worden gebaseerd op de gestandaardiseerde normbedragen kosten investeringen kwaliteitsverbetering, zoals opgenomen in tabel 2 van de gemeentelijke notitie.

De kosten voor de aanleg van de nieuwe landschapselementen alsmede voor het beheer en onderhoud van de (nieuwe en bestaande) landschapselementen voor een periode van 10 jaar zijn in onderstaand overzicht inzichtelijk gemaakt op basis van de STIKA systematiek.

	Oppervlak in m ² / aantal	Waarde/m ²	Totale waarde
Aanplant geschoren hagen	Reeds bestaand		€ 0
Aanleg struweel/haag	100 m (ca 200 stuks)	€ 1,58 per stuk	€ 474
Aanplant solitaire bomen	8 stuks	€ 60,62 (per stuk, omtrek < 20 cm)	€ 316
Aanleg bloemrijk grasland	2.000 m ²	€ 16,25 (per are, 100 m ²)	€ 325
Aanleg poel	200 m ²	€ 5,40 (per m ³)	€ 1.080
Onderhoud en beheer (10 jr) geschoren hagen	300 m	€ 11,70 (per m)	€ 3.510
Onderhoud en beheer struweel/haag	100 m	€ 4,50 (per m)	€ 450
Onderhoud en beheer (10 jr) solitaire landschapsbomen	8 stuks	€ 33,40 (per stuk, diameter < 20 cm)	€ 267,20
Onderhoud en beheer bloemrijk grasland	2.000 m ²	€ 84,50 (per are, 100 m ²)	€ 1.690
Onderhoud en beheer poel	200 m ²	€ 430,09 (< 300 m ²)	€ 430,09
Totale landschapsinvestering			€ 8.542,20

Met de realisering van de genoemde landschapsmaatregelen: aanleg en beheer van (geschoren) hagen, bloemrijk grasland, solitaire landschapsbomen en poel kan ruimschoots worden voldaan aan de vereiste kwaliteitsbijdrage. De totale landschapsinvestering middels landschappelijke maatregelen op het terrein zelf in de vorm van aanplant, beheer en onderhoud van landschapselementen bedraagt conform bovenstaande **€ 8.542,20**.

De vereiste ruimtelijke kwaliteitsbijdrage conform het gemeentelijk beleid bedraagt conform eerder beschreven **€ 1.783**, derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste investeringsbijdrage. De totale investering in ruimtelijke kwaliteit ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling voordoet daarmee aan de uitgangspunten van het beleid. De feitelijke en juridische borging van bovenstaande maatregelen wordt geborgd in dit bestemmingsplan via onder meer een voorwaardelijk verplichting alsmede met een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.