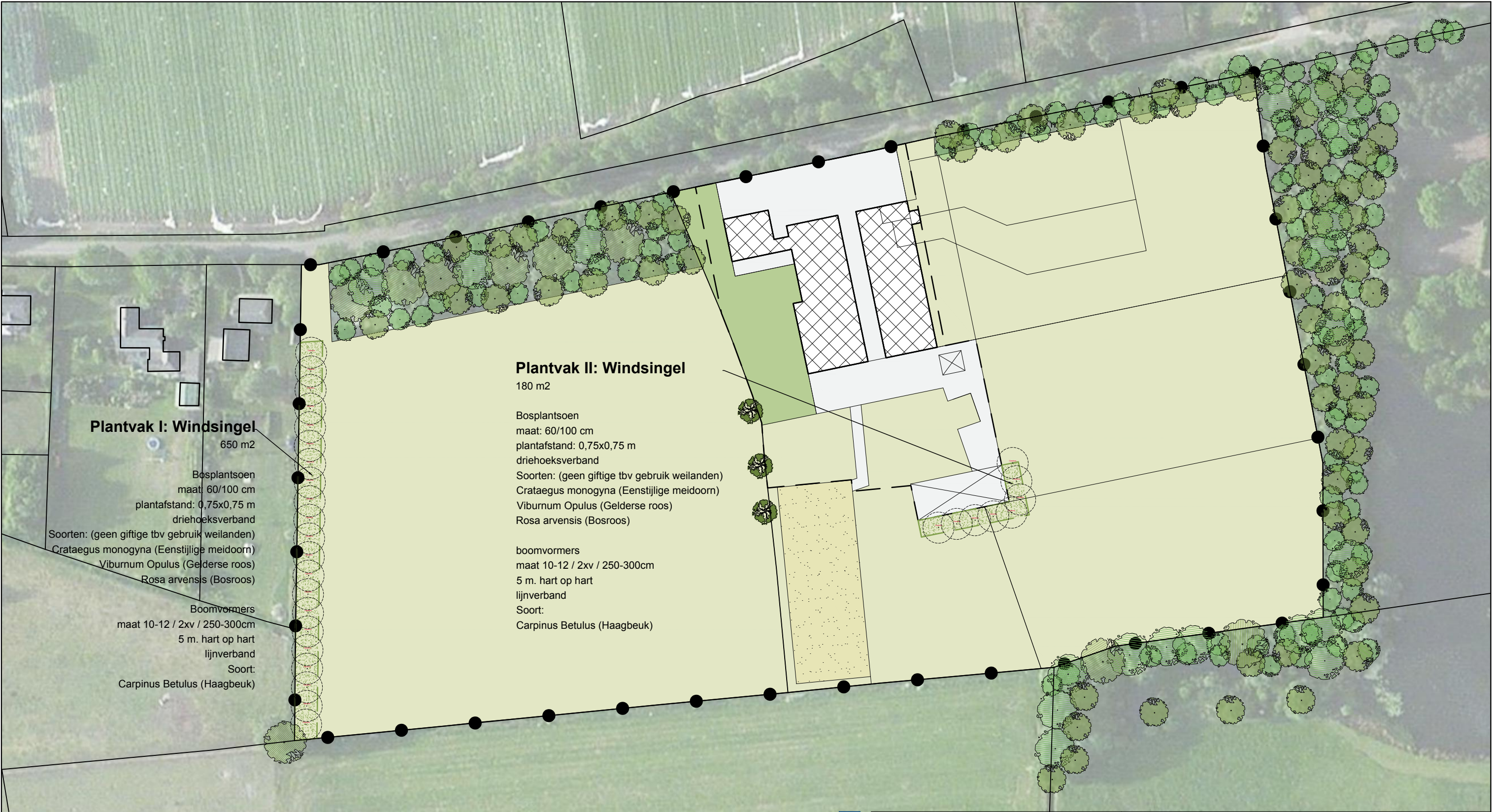




Landschappelijke inpassing =
Plantvak I + II

Compositie 5

stedenbouw bv

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35-37
4811 GB Breda
telefoon 076-5225262
e-mail info@c5s.nl
website www.c5s.nl

Schaal : 1:1000
Papierformaat: A3

Nederheide 1A, Schijf

Landschappelijk inpassing & beplantingsplan

Opdrachtgever	: Wilde Äcker V.O.F.
Projectnummer	: 160578
Gemeente	: Rucphen
Id./nr.	: 16057816_situatieschets
Getekend	: 09-01-2018 T.B./M.v.B./F.v.H.
Status	: definitief

Wilde Acker VOF
T.a.v. dhr. J.H.E. Edixhoven
Nederheide 1a
4721 PC Schijf

Behandelaar: ing. C.A. Schellekens
Datum: 1 december 2016
Kenmerk: NS716028
Onderwerp: Waardebepaling t.b.v. landschappelijke kwaliteitsverbetering Nederheide 1a te Schijf

Geachte heer Edixhoven,

In het kader van de voorgenomen bedrijfsontwikkeling aan Nederheide 1a te Schijf, is momenteel een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. In het kader van deze bestemmingsplanherziening dient men conform artikel 3.1 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant te kijken naar ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de geplande functiewijziging van het agrarisch bouwvlak aan Nederheide 1a dient daarom een onderbouwing plaats te vinden van de bij het plan betrokken kwaliteitsverbetering van het landschap.

Op grond van de Verordening ruimte en de hieruit voortkomende Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waardevermeerdering van de grond na de planologische wijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid.

Conform het afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant wordt bij een planologische wijziging in categorie 3, zoals in onderhavig plan van toepassing, een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen kan gebruik gemaakt worden van de normbedragen. In de regeling van de regio West-Brabant wordt echter door de gemeenten een maatwerktaxatie gehanteerd waaruit de waardestijging van de planologische ontwikkeling kan worden afgeleid. In voorliggende kwestie heeft initiatiefnemer aan ondergetekende verzocht een taxatie uit voeren om te komen tot een waardevermeerdering van het plangebied door toedoen van de planologische wijziging.

In de oorspronkelijke situatie is ter plaatse van het aanwezige agrarische bedrijf aan Nederheide 1a, enkel de bestemming Agrarisch, en Agrarisch Bedrijf met bouwvlak, aanwezig. In de nieuwe situatie is sprake van een bestemming Agrarisch met daarop een tweetal nieuwe groenelementen, en Agrarisch verwant Bedrijf met bouwvlak. Doordat de nieuwe groenelementen privaatrechtelijk worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, tussen gemeente en initiatiefnemer, kan worden gesteld dat deze groenelementen een permanent karakter hebben. Oftewel, het is de huidige eigenaar, en eventueel daarop volgende eigenaren niet toegestaan om dit groen in de toekomst voor andere doeleinden te gebruiken of te verwijderen. Vanwege deze beperking in gebruik, de instandhoudingsverplichting en de verbondenheid van dit groenelement met het agrarisch verwant bedrijf ter plaatse, kan worden gesteld dat de marktwaarde van dergelijke groen in de praktijk nihil is.

Dit resulteert in navolgende waardebepaling, met daaruit voortvloeiende waardevermeerdering en te verwachten noodzakelijke investering in kwaliteitsverbetering.

Waarde huidige situatie

Agrarisch bedrijf (bouwvlak overig):	5.991 m ² x € 25,- =	€ 149.775,-
Agrarisch bedrijf (bouwvlak bij bedrijfswoning):	1000 m ² x € 100,- =	€ 100.000,-
Agrarisch:	28.524 m ² x € 7,- =	€ 199.668,-
Groen EHS	2.064 m ² x € 1,- =	<u>€ 2.064,- +</u>
Waarde totaal:		€ 451.507,-

Waarde nieuwe situatie

Agrarisch verwant bedrijf (bouwvlak overig):	4.390 m ² x € 50,- =	€ 219.500,-
Agrarisch verwant bedrijf (bouwvlak bij bedrijfswoning):	1.000 m ² x € 100,- =	€ 100.000,-
Agrarisch:	28.057 m ² x € 7,- =	€ 196.399,-
Differentiatievlak:	1.238 m ² x € 15,- =	€ 18.570,-
Groen – landschappelijke inpassing:	830 m ² x € 1,- =	€ 830,-
Groen – EHS:	2.064 m ² x € 1,- =	<u>€ 2.064,- +</u>
Waarde totaal:		€ 537.363,-

Waardevermeerdering

€ 537.363,- -/ - € 451.507,- = € 85.856,-

Investing in kwaliteitsverbetering

20% van € 85.856,- = € 17.171,-

Concluderend kan worden gesteld dat in de berekening ten behoeve van de investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering, behorende bij het bestemmingsplan Nederheide 1a, men rekening dient te houden met een investering van totaal **€ 17.171,-**.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van uw verzoek en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Hoogachtend,
Verschel & Van Dun



ing. C.A. Schellekens
Beëdigd Rentmeester NVR

Berekening kwaliteitsverbetering Nederheide 1A - 10-05-2017

Huidige situatie	opp.	€ / m2	€ tot
Agrarisch bedrijf (bouwvlak overig)	5991	€ 25,00	€ 149.775,00
Agrarisch bedrijf (bouwvlak bij bedrijfswoning)	1000	€ 100,00	€ 100.000,00
Agrarisch	28524	€ 7,00	€ 199.668,00
Groen - EHS	2064	€ 1,00	€ 2.064,00
Totaal	37579		€ 451.507,00

Toekomstige situatie			
Agrarisch verwant bedrijf (bouwvlak overig)	4390	€ 50,00	€ 219.500,00
Agrarisch verwant bedrijf (bouwvlak bij bedrijfswoning)	1000	€ 100,00	€ 100.000,00
Agrarisch	28057	€ 7,00	€ 196.399,00
Differentiatievlak	1238	€ 15,00	€ 18.570,00
Groen - landschappelijke inpassing	830	€ 1,00	€ 830,00
Groen - EHS	2064	€ 1,00	€ 2.064,00
Totaal	37579		€ 537.363,00

Waardevermeerdering	€ 85.856,00
20% tbv kwaliteitsverbetering	€ 17.171,20

Plantvakken

Plantvak 1 - Windsingel	aant	€ / stk	tot
Bosplantsoen*	1140	€ 1,82	€ 2.071,38
Boomvormers**	21	€ 69,71	€ 1.463,97
veeraster m1	120	€ 5,24	€ 629,28
			€ 4.164,63

Plantvak 2 Windsingel	aant.	€ / stk	tot
Bosplantsoen*	315	€ 1,82	€ 572,36
Boomvormers**	8	€ 69,71	€ 557,70
veeraster m1	55	€ 5,24	€ 288,42
			€ 1.418,48

Beheer (10 jaar)	are	€ / are	tot
Singels (are)	8,3	€ 82,69	€ 686,29
Bomen (stuks)	29	€ 63,71	€ 1.847,59
			€ 2.533,88

Overig	m2	€ / m2
Plankosten		€ 1.100,00
		€ 1.100,00

Totaal inpassing	€ 9.216,99
te storten in groenfonds	€ 7.954,21

Soorten & beheer

*Bosplantsoen

maat: 60-100 cm

plantaafstand: 0,75 x 0,75

driehoeksverband

Soorten: (geen giftige tbv gebruik weilanden)

Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn)

Viburnum Opulus (Gelderse roos)

Rosa arvensis (Bosroos)

Beheer:

Onkruid maaien en afvoeren in eerste jaren tot beplanting meer besloten is. (juni en september)

Ondergroei die daarna ontstaat (bloemrijk) is eigen aan de singel

Na drie jaar regelmatig snoeien (oktober - maart) en eventueel dunnen van in elkaar gegroeide struiken

** Boomvormers windsingel

maat: 10-12 ho, 2xv blw 250/300 cm

5,00 m. hart op hart

lijnverband

Soort:

Carpinus Betulus

Haagbeuk

Beheer:

Haagbeuk in de zomer (augustus) terugsnoeien.