

Bijlage 2: kwaliteitsverbetering De Kuilen 5 Son en Breugel

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' en de 'Verordening Ruimte 2014' (VR 2014) het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de ontwikkeling op initiatieflocatie dient een financiële berekening te worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% van deze waardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in het landschap. Hierna is de financiële berekening weergegeven. De aangehouden categorieën en grondwaardes zijn afkomstig van de gemeente Son en Breugel. Het plangebied betreft het huidige bouwvlak en een klein deel agrarische grond, groot 8.437 m².

Berekening kwaliteitsverbetering De Kuilen 5 te Son en Breugel en omgeving				
Adres :	De Kuilen 5			
Woonplaats :	Son en Breugel			
Datum :	14-3-2019			
Huidige situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Agrarisch bouwvlak	bouwvlak	8.346	€ 25,00	€ 208.650,00
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	91	€ 5,00	€ 455,00
totale waarde bestaande situatie				€ 209.105,00
Beoogde situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Bedrijven bouwvlak	bouwvlak	4.180	€ 80,00	€ 334.400,00
Groen / natuur / water	kavel	3.885	€ 5,00	€ 19.425,00
erfverharding buiten bouwvlak	kavel	372	€ 6,00	€ 2.232,00
totale waarde beoogde situatie				€ 356.057,00
Waardevermeerdering bij wijziging bestemmingsvlak				€ 146.952,00
20 % ten behoeve van kwaliteitsverbetering				€ 29.390,40

Er zal derhalve € 29.390,40 geïnvesteerd moeten worden in de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voor onderhavig initiatief is gekozen om 2 bestaande varkensstallen, een opslagloods en een gedeelte privé-bebouwing te slopen en de locatie landschappelijk in te passen. Hierna wordt een berekening van deze investeringen weergegeven.

Investerings landschappelijke kwaliteitsverbetering					
omschrijving	eenheid	prijs/ eenheid	aantal	waarde	subtotaal
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING					
Uitvoeren landschappelijk inpassingsplan	totaal	€ 32.000,00	1	€ 32.000,00	
					€ 32.000,00
SLOOPKOSTEN BEBOUWING					
Sloop overtollige bebouwing	totaal	€ 25,00	680	€ 17.000,00	
					€ 17.000,00
DIVERSE					
Staartkosten 10%	pm	€ 49.000,00	10%	€ 7.350,00	€ 7.350,00
Totaalbedrag investeringen en kosten				Excl. Btw	€ 56.350,00

Het totaalbedrag aan investeringen (€ 56.350,-) is meer dan het vereiste investeringsbedrag. Er wordt derhalve voldaan aan de regels, zoals gesteld in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant en de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Son en Breugel.