

Berekening kwaliteitsverbetering Pastoor Clercxstraat 85 a Zijtaart

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant op grond van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

In de regio Brabant Noordoost zijn algemene uitgangspunten vastgesteld voor toepassing van deze regeling op lokaal niveau. De gemeente Veghel volgt deze algemene uitgangspunten, maar heeft geen eigen specifiek beleid hiervoor.

Het plan heeft betrekking op het omzetten van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak (3200 m²) naar een woonbestemming. De boerderijwoning, een Rijksmonument, mag daarbij gesplitst worden in twee woningen. Aangezien hiermee bijgedragen wordt aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wordt dit aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Daarbij kan volstaan worden met een goede landschappelijke inpassing, in combinatie met de sloop van bebouwing. Ook de overmaat aan bijgebouwen bij de woning valt, als lang bestaande situatie, onder deze regeling.

Daarnaast is een gedeelte van de agrarische gronden, gelegen buiten het bouwvlak, in gebruik genomen als tuin en als landschappelijke inpassing (poel, bomen, bosschage). In totaal betreft dit 1150 m². Het plan is om de zijtuin van 300 m² bij de woonbestemming te betrekken, en het achterste deel als landschappelijke inpassing te bestemmen.

Onderhavige ontwikkeling is een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in geld op basis van forfaitaire bedragen. De basisinspanning bedraagt 20% van de waardevermeerdering.

Berekening compensatie

Huidige waarde	Oppervlak m ²	Waarde m ²	totaal
Agrarische gronden	1150 m ²	€6,-	€6.900,-
Totaal			€6.900,-
Nieuwe situatie			
Tuin (onbebouwd)	300 m ²	€50,-	€15.000,-
Landschappelijke inpassing	850 m ²	€20,-	€17.000,-
Totale waarde			€32.000,-
Waardevermeerdering			€25.100,-
Bijdrage LIR 20%			€5.020,-

Voor het plan dient derhalve een investering gedaan te worden van €5.020,-

Uitwerking compensatie

Aan de gevraagde inspanning wordt voldaan door het achterste deel van het perceel dat al landschappelijk is ingepast, aan te wenden als tegenprestatie. Deze grond is nog bestemd als Agrarisch (onbebouwd). Op dit perceelsgedeelte (850 m²) is een poel aangelegd en beplanting en landschapsbomen geplant. Door dit gedeelte in het bestemmingsplan te bestemmen voor Groen wordt planologisch geborgd dat de oorspronkelijke agrarische bestemming komt te vervallen.

onderdeel	Oppervlak/aantal	Waarde*	totaal
<i>Struweel/bosje</i>			
Aanleg	214 m ² /100 stuks	€1,58/stuk	€316,-
Beheer/onderhoud	€2,88 x 2,14m ² =€6,16	€6,16 x 10 jaar	€62,-
Waardevermindering	214 m ²	214 x €5,76	€1.232,-
<i>Landschapsbomen</i>			
Aanleg	9 stuks	9 x €60 per boom	€540,-
Beheer/onderhoud	€5,54 x 9 stuks= €49,86	€49,86 x 10 jaar	€499,-
waardevermindering			0
<i>Poel</i>			
Aanleg	80 m ² /120 m ³	€5,40 per m ³	€648,-
Beheer/onderhoud		€61,19 x 10 jaar	€611,-
Waardevermindering		€5,76 x 80m ²	€460,-
Trajectbegeleiding			€1.500,-
Compensatie totaal			€5.868,-

* Waarde gebaseerd op Stikanormen

Conclusie:

Door het inrichten en afwaarderen van 850 m² agrarische grond naar landschapselement wordt voldaan aan de benodigde investering in het kader van de kwaliteitsverbetering om de uitbreiding van de tuin te compenseren.

ZLTO

Drs. H.P.M. Manders
Adviseur Omgeving

's-Hertogenbosch, 25 februari 2016

Bijlagen:

- nieuwe situatie

Bijlage: nieuwe situatie

