

Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit - Bestemmingsplan Klein Zundertseweg 1N

Landschappelijke inpassing incl. relatie met de omgeving



Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit - Bestemmingsplan Klein Zundertseweg 1N

Realisatie- en onderhoudskosten

REALISATIEKOSTEN

Inrichtingselement	Omschrijving	Eenheid	Prijs per eenheid	Hoeveelheid	Kosten
Zaaien berm/gazon	Zaaien berm	are	€ 69,50	9,25	€ 642,88
Aanplanten struweel	Aanplant landschappelijke beplanting	are	€ 22,46	9,12	€ 204,84
	Aankoop plantsoen	stuks	€ 0,60	1386,24	€ 831,74
Planten bomen	Maken plantplaats	stuks	€ 30,84	8	€ 246,72
	Aanschaf bomen	stuks	€ 200,00	8	€ 1.600,00
	Lossen en zonodig inkuilen bomen	stuks	€ 6,78	8	€ 54,24
	Planten bomen 20-25 met kluit	stuks	€ 45,80	8	€ 366,40
	Aanbrengen boompalen en banden	stuks	€ 7,05	8	€ 56,40
Subtotaal	Werkzaamheden				€ 4.003,21
	Vorbereidingskosten	5%			€ 200,16
	Risico	5%			€ 200,16
	Onvoorzien	7%			€ 280,22
	Directie en toezicht	15%			€ 600,48
					€ 5.284,24

ONDERHOUDSKOSTEN (10 JAAR)

Omschrijving	Eenheid	Prijs per eenheid	Hoeveelheid	Kosten
Maaien berm	are	€ 13,43	9,25	€ 124,23
Snoeibeheer beplanting	are	€ 3,80	9,12	€ 34,66
Subtotaal werkzaamheden				€ 158,88
Vorbereidingskosten	5%			€ 7,94
Risico	5%			€ 7,94
Onvoorzien	7%			€ 11,12
Directie en toezicht	15%			€ 23,83
				€ 209,73

Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit - Bestemmingsplan Klein Zundertseweg 1N

Calculatie kwaliteitsverbetering van het landschap

De beoogde ontwikkeling is op basis van de Verordening Ruimte deels gelegen in het bestaand stedelijk gebied én de groenblauwe mantel. Aangezien een stedelijke ontwikkeling niet plaats kan vinden binnen de groenblauwe mantel is aan Gedeputeerde Staten verzocht om de grens van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen. De regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2) dienen hierbij eveneens te worden nageleefd.

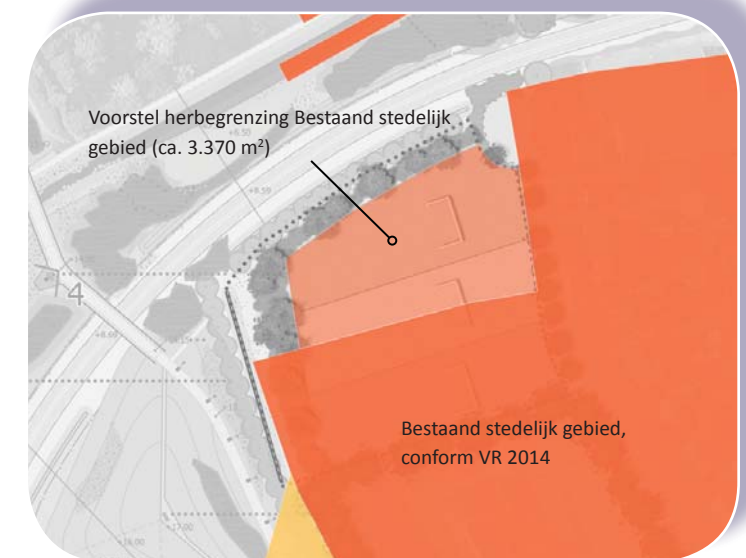
In dat artikel is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied. Hoe deze kwaliteitsverbetering er uit moet zien en welke waarde deze moet vertegenwoordigen, hangt af van de impact van het plan op het landschap en de te verwachten grondwaardevermeerdering.

Op basis van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant wordt de beoogde ontwikkeling beschouwd als een stedelijke uitbreiding met een minimale basisinspanning van 1% van de gronduitgifteprijs. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting is in opdracht van de gemeente Zundert een taxatie verricht door een erkend makelaar om de gronduitgifteprijs te bepalen van de beoogde ontwikkeling. Hierbij is op basis van de beoogde toekomstige functies binnen het plangebied een gronduitgifteprijs van €101,35 per m² vastgesteld.

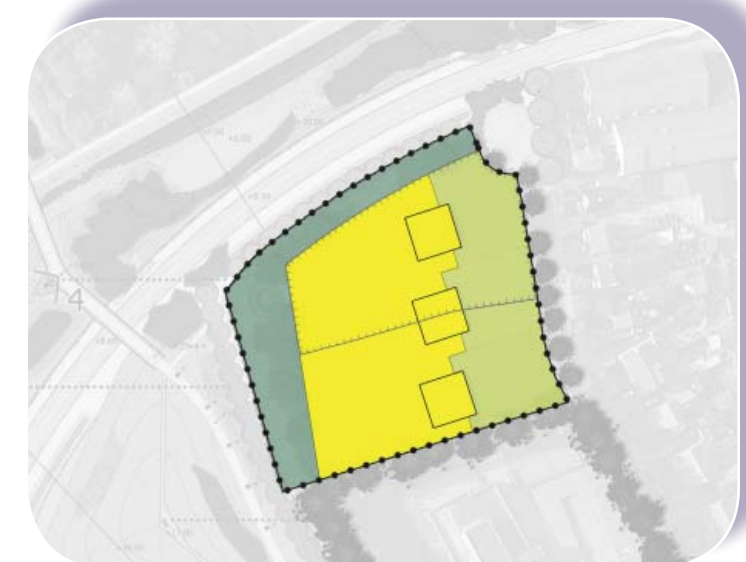
Op basis van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte dient een compensatie plaats te vinden voor de gronden van de woonpercelen buiten het bestaand stedelijk gebied. Deze gronden hebben een totale omvang van circa 3.370 m², wat overeenkomt met een vereiste investeringsbijdrage van €3.415,50.

Om invulling te geven aan de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap wordt aan de noord- en westzijde van het plangebied aangesloten op de landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling in het kader van de randweg Zundert. Dit door middel van de realisatie van een robuuste groene overgang van in totaal 1.930 m². De realisatie- en onderhoudskosten van de beoogde landschapselementen bedragen in totaal €5.493,97.

Op grond van het bovenstaande kan gesteld worden dat de kosten van de landschappelijke kwaliteitsinvestering ruimschoots meer bedragen dan de minimale basisinspanning van 1% van de gronduitgifteprijs. Daarmee wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap volgens artikel 3.2 van de Verordening ruimte.



Situering en herbegrenzing Verordening Ruimte 2014



Juridisch-planologische doorvertaling in het bestemmingsplan