

Notitie: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Reek, 22 december 2020

Status: -

Kenmerk: 00763.008

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar beleid 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.

De gemeente Gemert-Bakel hanteert bij de toetsing van de kwaliteitsverbetering de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap". De ontwikkeling op de locatie Venraysedijk 53 te De Mortel wordt in dit kader gezien als een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent het volgende:

- Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
 - o de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan (kwaliteit);
 - o 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden (kwantiteit)
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor initiatieflocatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin.

Het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van het niet-agrarisch bedrijf zal 5.000 m² bedragen. De totale omvang van te behouden en aan te planten beplantingselementen bedraagt ruim 2668 m². Aan de norm 20% groen wordt voldaan.

Met betrekking tot de aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap is een financiële berekening gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% van deze waardevermeerdering wordt door de ondernemer geïnvesteerd in het landschap. Hierna is een financiële berekening weergegeven. De aangehouden categorieën en grondwaardes zijn afkomstig van de gemeente Gemert-Bakel.

Berekening kwaliteitsverbetering Venraysedijk 53 te De Mortel en omgeving				
Projectnummer :	763.008			
Adres :	Venraysedijk 53			
Woonplaats :	De Mortel			
Tel.nr. :	x			
Datum :	13-10-2020			
Huidige situatie	type	oppervlakte m²	€/m²	waarde per vlak
Agrarisch bouwvlak	bouwvlak	7.100	€ 25,00	€ 177.500,00
totale waarde bestaande situatie				€ 177.500,00
Beoogde situatie	type	oppervlakte m²	€/m²	waarde per vlak
Niet-agrarisch (gerelateerde) bedrijven	bestemmingsvlak	1.660	€ 62,50	€ 103.750,00
Niet-agrarisch (gerelateerde) bedrijven (onbebouwd)	bestemmingsvlak	3.340	€ 25,00	€ 83.500,00
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	2.100	€ 5,00	€ 10.500,00
totale waarde beoogde situatie				€ 197.750,00
Waardevermeerdering bij wijziging bestemming				€ 20.250,00
20 % ten behoeve van kwaliteitsverbetering				€ 4.050,00

Uit bovenstaande berekening zal € 4.050,- geïnvesteerd zal moeten worden in de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden door uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan en door sloop van een deel van een bestaand bedrijfsgebouw (zie hiervoor o.a. ook het landschappelijk inpassingsplan). Hierna wordt een berekening van de investeringen in het landschap weergegeven.

Het totaalbedrag aan investeringen, € 7.602,10 is meer dan de 20% van de waardevermeerdering. Hiermee is aangetoond dat de initiatiefnemer een extra inspanning levert ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Investerings landschappelijke kwaliteitsverbetering					
omschrijving	eenheid	prijs/ eenheid	aantal	waarde	subtotaal
PLANTWERK EN AANLEG					
Landschappelijk inpassingsplan		€ -	-	€ 4.211,00	
					€ 4.211,00
SLOOPKOSTEN BEBOUWING					
Sloop overtollige bebouwing	totaal	€ 15,00	180	€ 2.700,00	
					€ 2.700,00
DIVERSE					
Staartkosten 10%	pm	€ 6.911,00	10%	€ 691,10	€ 691,10
Totaalbedrag investeringen en kosten				Excl. Btw	€ 7.602,10