

Kwaliteitsverbetering Peeldijk 46 in Handel



Bebouwing	Huidig	Te slopen	Te bouwen	Nieuw
Open loopstal	550 m2	550 m2		
Draf- en trainingsmolen	315 m2	315 m2		
Trainingsbinnenbak	1550 m2	600 m2		950 m2
Bulksilo's	10 m2	10 m2		
Houten stal	315 m2	315 m2		
Bedrijfswoning	135 m2			135 m2
25 Recreatiewoningen incl bijbouwen (max. 100 m2)			2500 m2	2500 m2
Totaal	2875 m2	1790 m2	2500 m2	3585 m2

De huidige bestemming (agrarisch verwant bedrijf) laat bebouwing toe, voor zover die er is met een uitbreidingsmogelijkheid van 25%. Er kan dus $2875 \text{ m}^2 \times 1,25 = 3594 \text{ m}^2$ toegelaten worden. In de nieuwe situatie blijft 3585 m2 aan bebouwing op het perceel bestaan. Dit is 1:1 en valt dus binnen de bebouwingsmogelijkheid van het huidige plan.

Weliswaar wordt niet meer bebouwing toegevoegd, maar het bouwblok wordt wel vergroot. In de concept-Handreiking Kwaliteitsverbetering staat aangegeven hoe hiermee omgegaan moet worden.

Het basisprincipe is:

De uitbreiding van het bestemmingsvlak leidt tot een waardevermeerdering.

Tenminste 20% van die waardevermeerdering moet geherinvesteerd worden in het landschap.

Inzichtelijk moet worden gemaakt hoe deze investering eruit ziet.

Voor Peeldijk 46 stellen wij het volgende voor:

- Het bouwblok Recreatie is verkleind ten opzichte van het ontwerp, conform bijgevoegde tekening. Daarmee is minder aan herinvestering nodig.
- Rondom het terrein wordt een hakhoutsingel aangelegd van 5 meter breed. Deze groene inpassing was toch al ingepland, maar nu wordt deze strook bestemd als Groen.
- Ook de boomgaard wordt bestemd als Groen en ingezet voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- De kosten voor aanleg van de hakhoutsingel en boomgaard betreffen de investering in ruimtelijke kwaliteit ter compensatie van de uitbreiding van het bestemmingsvlak.

	Oud	Nieuw	
Bestemmingsvlak (nr. 1)	15.000 m2 (nr. 1)	14.465 m2 (= minus strook Groen)	
Uitbreiding bestemmingsvlak (nr. 2)		9.700 m2	
<i>Verschil</i>		<i>9.165 m2</i>	
Waardevermeerdering € 20,- per m2 (verschil tussen agrarisch onbebouwd en recreatie)			€ 183.300,-
Benodigde investering ruimtelijke kwaliteit 20%			€ 36.660,-
<i>Investering</i>			
Boomgaard 27 hoogstamfruitbomen 2700 m2 (nr. 3)			€ 22.500,-*
Hakhoutsingel 410 meter (nr. 3)			€ 15.000,-*
Totale investering			€ 37.500,-

* Kostenraming op basis van staatje in de concept-Handreiking (bijlage 2)