

**Notitie: Kwaliteitsverbetering van het landschap
Schaapsdijk 6 Mariahout**

Reek, 24 januari 2023

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.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Laarbeek is de Landschapsinvesteringsregeling van toepassing. Dit houdt in dat het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' (gedeeltelijk) en 'Wonen' (gedeeltelijk) wordt gezien als een categorie 3 ontwikkeling.

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 recreatiebedrijf zal ca. 7.521 m² bedragen, met daarbij een kampeerterrein á ca. 11.261 m²;
- het wonen zal ca. 673 m² bedragen.

In de bijlagen zijn situatieschetsen opgenomen van de huidige planologische situatie en de toekomstige planologische situatie.

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 Laarbeek.

Berekening kwaliteitsverbetering Schaapsdijk 6 te Mariahout en omgeving				
Adres :	Schaapsdijk 6			
Woonplaats :	Mariahout			
Datum :	28-2-2022			
Huidige situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	7.372	€ 5,00	€ 36.860,00
Agrarisch bouwvlak	bouwvlak	11.549	€ 25,00	€ 288.725,00
Agrarische bedrijfswoning	bouwvlak	673	€ 25,00	€ 16.825,00
totale waarde bestaande situatie				€ 342.410,00
Beoogde situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Recreatie bouwvlak	bouwvlak	7.521	€ 35,00	€ 263.235,00
Recreatie zonder bebouwing (kampeerterrein)	kavel	11.261	€ 10,00	€ 112.610,00
Wonen bouwkavel grondgebonden	bouwvlak	673	€ 270,00	€ 181.710,00
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	139	€ 5,00	€ 695,00
totale waarde beoogde situatie				€ 558.250,00
Waardevermeerdering bij wijziging bestemmingsvlak				€ 215.840,00
20 % ten behoeve van kwaliteitsverbetering				€ 43.168,00

Uit bovenstaande berekening zal € 43.168,- geïnvesteerd zal moeten worden in de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden door uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan en door verbeteringen in het aanzicht van bedrijfsgebouwen. Het landschappelijk inpassingsplan is als separate bijlage opgenomen. Hierna wordt een berekening van de investeringen in het landschap weergegeven.

Investerings landschappelijke kwaliteitsverbetering					
omschrijving	eenheid	prijs/ eenheid	aantal	waarde	subtotaal
PLANTWERK EN AANLEG					
Aanleg struweel (bosplantsoen)	stuk	€ 1,85	228	€ 421,80	
Aanplant solitaire bomen	stuk	€ 76,77	9	€ 690,93	
Aanplant knip- en scheerheg	stuk	€ 2,25	790	€ 1.777,50	
					€ 2.890,23
SLOOPKOSTEN BEBOUWING					
Sloop sleufsilo's	totaal	€ 3,00	1.135	€ 3.405,00	
					€ 3.405,00
Totaalbedrag investeringen en kosten				Excl. Btw	€ 6.295,23

Het totaalbedrag aan investeringen, € 6.295,23 is nog niet voldoende voor de 20% van de waardevermeerdering. Toch zullen deze investeringen op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van het landschap en de leefbaarheid van deze omgeving van Mariahout. Het toerisme zal een goede impuls krijgen door voorliggende ontwikkeling.

Het resterende bedrag € 36.872,77 wordt in het Fonds Reserve Kwaliteitsverbetering Buitengebied gestort.

Bijlagen:

Huidige planologische situatie Schaapsdijk 6 Mariahout



Legenda

 Huidige enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschaps en Natuurwaarden 1

 Huidige enkelbestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Luchtfoto Actueel Ortho 25cm RGB

Toekomstige planologische situatie Schaapsdijk 6 Mariahout



Legenda

-  Beoogde enkelbestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie
-  Beoogde functieaanduiding Kampeerterrein
-  Beoogde enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschaps en Natuurwaarden 1
-  Beoogde enkelbestemming Wonen

Luchtfoto Actueel Ortho 25cm RGB