

**Berekening kwaliteitsverbetering
't Holland 1a Reusel**

ZLTO
Drs. H.P.M. Manders
Adviseur Omgeving

1 juli 2015

Achtergrond

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. De gemeente Reusel de Mierden volgt de Landschapsinvesteringsregeling van de regio De Kempen waarin de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling zijn vastgelegd.

Voorgeschiedenis

Op 31 mei 2011 is het bestemmingsplan "t Holland 1-1a" vastgesteld. Dit plan betrof het beëindigen van de intensieve konijnenhouderij op het perceel 't Holland 1 en in ruil daarvoor het realiseren van twee BIO-woningen (op basis van de regeling 'Buitengebied in ontwikkeling'). De bestaande bedrijfswoning en tuinhuis bleven gehandhaafd en op de bestaande stal is een bedrijfsbestemming gelegd ten behoeve van statische opslag. Mede vanuit de gemeentelijke visie op het bebouwingscluster 't Holland en vanwege de te strak begrensde bouwpercelen in het geldende bestemmingsplan is, mede op verzoek van de gemeente Reusel-de Mierden, het planvoornemen ontstaan om een ruimere ruimtelijke invulling aan het plangebied te geven. Zodoende kan onder meer ook een goede landschappelijk inpassing bijdragen aan de kwaliteitsverbetering ter plaatse. Vanwege de samenhang met de bedrijfslocatie aan 't Holland 1 wordt dit deel van het vigerend bestemmingsplan 't Holland 1-1a' in de regels en verbeelding meegenomen, maar verder ongewijzigd gelaten.

Ruimtelijke ontwikkeling

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan staat dit nieuwe bestemmingsplan de volgende ruimtelijke ontwikkelingen toe:

- Vergroting van de twee bestemmingsvlakken Wonen van ieder 1000 m2 naar respectievelijk 1420 m2 en 1658 m2;
- Verruiming van de inhoud van de woningen van 750 m3 naar 1500 m3;
- Ontwikkeling van natuur en landschapswaarden op 2000 m2.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in geld op basis van forfaitaire bedragen. In bijgaande tabel wordt deze gekwantificeerd op basis van de LIR De Kempen.

Berekening tegenprestatie LIR

In de huidige situatie is er sprake van twee woonbestemmingen van elk 1000 m2. De woningen hebben ieder een toegestane inhoud van maximaal 750 m3. De gronden aan de zuidzijde van 't Holland hebben een agrarische bestemming.

ontwikkeling	omvang	Waardestijging m2	Bijdrage 20%
Bestemmingsvlak Wonen oud	2.000 m2		
Bestemmingsvlak Wonen nieuw	3.078 m2		
Toename	+ 1.078 m2	1.078 x €55,-/m2 = €59.290,-	€11.858,-
Inhoud woning oud	750 m3		
Inhoud woning nieuw	1500 m3	1500 x €100,- = €150.000,-	€30.000,-
Totaal		€209.290,-	€41.858,-

De vermelde bedragen die gehanteerd worden voor de waardestijging, zijn afkomstig uit de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

Voor het plan dient derhalve een investering gedaan te worden van €41.858,-

De tegenprestatie

De gevraagde tegenprestatie van bijna €42.000,- kan als volgt ingevuld worden:

- Overinvestering BIO regeling 2011	€39.435,-
- Natuurontwikkeling 2000 m2	€8.000,-
- Totaal	€47.435,-

Overinvestering BIO regeling:

Voor het verwerven van de bouwtitels voor twee bouwkavels diende door initiatiefnemer een investering van 2x €150.000,- gedaan te worden in het kader van de BIO regeling. Uit het taxatierapport van ZLTO Vastgoed uit 2011 blijkt dat er door initiatiefnemer een investering is gedaan van €339.435,-. Daarmee is er een overinvestering gedaan van €39.435,-. Het ligt in de rede om deze overinvestering aan te merken als bijdrage aan de kwaliteitsverbetering.

Natuurontwikkeling:

In het plangebied wordt een eiken/beukenbos aangelegd met een omvang van circa 2000 m2. Deze gronden zullen in het bestemmingsplan bestemd worden als Natuur. Het huidige gebruik van deze gronden is Agrarisch onbebouwd. De wijziging van de bestemming leidt tot een waardedaling van deze gronden van €5,-/m2 naar €1,-/m2. Door deze waardedaling van de grond wordt een bijdrage geleverd van 2000 x €4,- = €8.000,-

Conclusie:

Met genoemde maatregelen wordt voldaan aan de LIR.

