

Berekening kwaliteitsverbetering

Neterselsedijk 34a-36 te Lage Mierde

2 september 2020

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

De gronden rondom de Neterselsedijk 34A en 36 zijn jaren in eigendom geweest van de vader van de initiatiefnemers (inmiddels is deze locatie in handen van de 5e generatie van de familie). Destijds was er op de locatie Neterselsedijk 36 een rundveehouderij gevestigd. De meest recente milieuvergunning voor het bedrijf dateert uit 2003. Nadien zijn de gronden en opstallen in eigendom gekomen van de initiatiefnemers. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestopt en de nieuwe eigenaren wensen ook geen veehouderij meer te beginnen. De huidige locatie biedt weinig mogelijkheden om een bedrijf te exploiteren met voldoende economisch perspectief. Het gecombineerd eigendom van gronden en opstallen, het feitelijk gebruik dat afwijkt van het planologisch toegestane gebruik en de toekomstige wensen van de zussen leiden er toe dat het noodzakelijk is dat er een eenduidige, heldere en passende juridische regeling komt voor de betreffende percelen.

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

Neterselsedijk 36

- Wijzigen van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'.
- Verkleining van het bestemmingsvlak van 2.850 m² naar 1.400 m².
- Sloop van 520 m² voormalige agrarische bijgebouwen en verhardingen.

Neterselsedijk 34A

- Vergroting van de bestemming 'Wonen' met 800 m² om het resterende deel van de voormalige rundveestal binnen het bestemmingsvlak te situeren

Berekening kwaliteitsverbetering

De in tabel 1 vermelde bedragen die gehanteerd zijn voor de waardestijging, zijn afkomstig uit de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

Tabel 1: berekening waardestijging

Bestemming	Omvang	Waarde per m2	Totaal
Bedrijf - Agrarisch oud Neterselsedijk 36	2.850	€ 25,- / m2	€ - 71.250,-
Wonen oud Neterselsedijk 34a	1.000	€ 250,- / m2	€ - 250.000,-
Wonen nieuw Neterselsedijk 34a tot 1.000 m2 > 1.000 m2	1.800	€ 250,- / m2 € 40,- / m2	€ 250.000,- € 32.000,-
Wonen nieuw Neterselsedijk 36 Tot 1.000 m2 > 1.000 m2	1.400	€ 250,- / m2 € 40,- / m2	€ 250.000,- € 16.000,-
Agrarisch	650	€ 5,- / m2	€ 3.250,-
TOTAAL			€ 230.000,-
20%			€ 46.000,-

Tegenprestatie

De bestaande verhardingen/voerplaten, de mestilo en een gedeelte van de rundveestal worden gesloopt. Ter plaatse wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Verder is het plangebied reeds landschappelijk goed ingepast. Langs de Heikantsebaan en deels langs de Neterselsedijk zijn bestaande laanbomen en houtwallen aanwezig en op de aanpalende landbouwgrond is een samen met Brabants Landschap een landschapselement gerealiseerd in de vorm van een laanbeplanting. De bestaande inheemse beplanting wordt gehandhaafd. Daar waar bestaande inheemse bomen/struiken deel gaan uitmaken van een geplande houtwal, worden de bestaande bomen/struiken gehandhaafd en wordt de beplantingsgrid hierop aangepast.

Verdere aanplant is voorzien op de volgende locaties:

- Ten oosten en zuiden van de stal in de vorm van een fruitboomgaard, deels omzoomd met een haag;
- Aan de westkant en zuidkant van het plangebied in de vorm van houtwal met gemengd bosplantsoen;
- Aanplant van solitaire eikenbomen op de aanpalende landbouwgrond;
- Versterking cultuurhistorische ensemble door renovatie muurdelen met authentieke Beerse steen en vervangen golfplaten aan de westkant van het dak door een authentiek verbeterd Hollands pannendak.

In tabel 2 zijn de verschillende maatregelen kostentechnisch nader uitgewerkt op basis van de Bijlage F bij de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (versie 26 januari 2016).

Uit dit overzicht blijkt, dat de initiatiefnemers ruimschoots voldoen aan de vereiste kwaliteitsverbetering van € 46.000,- en een extra investering in het landschap pleegt ter grootte van € 17.662,-

Tabel 2: uitwerking kosten;

Maatregel	Omvang	Kosten aan-plant	Afwaardering grond	Onderhoud & beheer 10 jaar	Totaal
Sloop bebouwing (mestsilo + stal)	200 m2 a € 25,- /m2	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 5.000,-
Aanplant beukenhaag (kniphaag)	184 strekkende meter op 552 m2	€ 2,50/m (5 stuk/m) (aannname)	€ 5,-/m2	€ 1,17/jaar/m	€ 5.373,-
Aanplant hoogstamfruit	24 x op 1.200 m2	€ 11,42/ stuk (aannname)	€ 5,-/m2	€ 5,34/jaar/stuk	€ 7.556,-
Aanplant bossingel	380 planten op 1.900 m2	€ 1,66 / stuk	€ 5,-/m2	€ 7,19/jaar/are	€ 11.497,-
Aanplant solitaire boom	3 x op 75 m2	€ 64,90/ stuk	€ 5,-/m2	€ 9,70/jaar/stuk	€ 861,-
Cultuurhistorisch versterken voormalige rundveestal.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 25.125,-
Plankosten (20%)	€ 8.250,-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 8.250,-
TOTAAL					€ 63.662,-

Uitgangspunten voor landschappelijk inpassing:

- Beplanting is overeenkomstig de gemeentelijke beplantingslijst, waarbij de verdeling bestaat uit 15% boomvormers met 2-4 verschillende boomsoorten (gelijkmatig verdeelt in lengterichting plantvak) en 85% struikvormers met 7-12 verschillende soorten;
- de bedrijfsbebouwing wordt zo veel mogelijk omgeven met een landschappelijke inpassing (in beginsel alle zijden van het perceel);
- breedte inplantstrook bedraagt 6,5 meter, minimaal 3 rijen, plantafstand 1,5 x 1,5 meter in 3-hoeksverband in een reserveringszone van 10 meter, waarbij de beplanting wordt onderbroken in verband met toegankelijkheid perceel/gebouwen. Daar waar bestaande inheemse bomen/struiken deel gaan uitmaken van een geplande houtwal, worden de bestaande bomen/struiken gehandhaafd en wordt de beplantingsgrid hierop aangepast.

Inrichtingsplan

