

Kwaliteitsverbetering van het landschap Broekstraat 2A Geffen

Inleiding

In de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant is een “rood-met-groen-koppeling” opgenomen. Dit houdt in dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moeten bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Onder een ruimtelijke ontwikkeling wordt daarbij ook verstaan het hergebruiken van een bestaande locatie. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’. De ‘Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling’ van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer de heer A. van Wanrooy te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de ‘Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap’ weergegeven. Initiatiefnemer zet een bedrijfswoning gelegen op een bestemmingsvlak met een bedrijfsbestemming om in een woonbestemming. Er wordt geen extra bebouwing toegevoegd. Voor deze omzetting van een bedrijfswoning naar een woonbestemming is een extra tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

Berekening Basisinspanning

Het woonhuis Broekstraat 2a Geffen is thans bestemmingsplanmatig gesitueerd op een bouwvlak met een bedrijfsbestemming. De gemeente Maasdonk is voornemens om de bestemming “bedrijf” ter plaatse van de woning te wijzigen in een bestemming “wonen”.

In de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (provincie Noord-Brabant 28 april 2011) staat aangegeven dat een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht wordt. De gemeente heeft voor het bepalen van de waardevermindering een taxatie uit laten voeren door de heer G.J. Versteeg, De Lorijn raadgevers o.g.. De taxatie is als bijlage bijgevoegd. De waarde van de ondergrond (3386 m²) van de bedrijfswoning is daarbij vastgesteld op € 256.300,-. De nieuwe woonbestemming met de zelfde oppervlakte (3386 m²) heeft een waarde van € 394.300,-. Over het verschil tussen de waarde van het perceel in de huidige situatie en de waarde in de nieuwe situatie is een inspanning voor kwaliteitsverbetering berekend. In onderstaande tabel is dit aangegeven.

BEREKENING BENODIGDE TEGENPRESTATIE KWALITEITSVERBETERING			
Waarde ondergrond woning met bedrijfsbestemming	3386 m ²		€ 256.300,00
Waarde ondergrond woning met woonbestemming	3386 m ²		€ 394.300,00
Bestemmingswinst			€ 138.000,00
Basisinspanning voor kwaliteitsverbetering	20%		€27.600,00

Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de aanleg van landschapselementen. Er wordt aansluitend aan de woonbestemming een extra houtsingel en een bloemrijk grasland aangelegd (zie bijlage inrichtingsvoorstel). De landschappelijke waarden van het erf wordt daarmee fors versterkt. Onderstaand is een tabel opgenomen met omvang en type landschapselement en de berekende kosten voor aanleg en beheer. In de tabel is tevens de waardevermindering van de gronden waarop de landschapselementen worden of zijn gerealiseerd opgenomen. Het totaal aan gecalculeerde kosten is een maat voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (Concept Handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap”).

Toelichting kwaliteitsverbetering

Binnen het plangebied worden verschillende groenelementen gerealiseerd (zie inrichtingsvoorstel Bijlage 1). De benaming van de landschapselementen is afgeleid uit het Groen-Blauw stimuleringskader Noord-Brabant. Op de gronden van initiatiefnemer is thans reeds een forse houtsingel aanwezig. De houtsingel is 7 meter breed en wordt beheerd als hakhout met overstaanders. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering zal het gebied aan de achterzijde extra worden omzoomd met een nieuw aan te leggen houtsingel van 7 meter breed. In de houtsingel worden bomen (inlandse en streekeigen soorten zoals; inlandse eik, witte abeel, zoete kers, linde, noordse esdoorn) en struiken (vlier, veldesdoorn, gelderse roos en hazelaar) in rijen aangeplant (plantverband 1m x 1 m). Binnen de bestaande en de nieuw aan te leggen houtsingel wordt aan de westzijde een bloemrijk grasland gerealiseerd. Hiervoor wordt de grond ingezaaid met een bloemrijk graslandmengsel en vindt een beheer gericht op verschraving (door jaarlijks eenmaal te maaien en een nabeweiding) plaats. Op het perceel worden geen kunstmest of chemische bestrijdingsmiddelen toegepast.



Afbeelding: impressie aan te leggen kwaliteitsverbetering. De rechter foto geeft een beeld van de bestaande houtsingel op de locatie.

De ontwikkeling vindt voor een deel plaats aansluitend op het bestemmingsvlak voor de woonbestemming. De toevoeging van het beoogde groen op en nabij het woonerf binnen het plangebied draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld als maatstaf voor de kwaliteitsverbetering. De in te brengen kosten bestaan uit een vergoeding voor de aanleg (nieuwe houtsingel en bloemrijk grasland), een vergoeding voor het langjarige onderhoud van alle landschapselementen. De bestemming van de landschapselementen wordt omgezet in de bestemming "Groen". Een vergoeding voor de waardevermindering van de ondergrond is daarom eveneens meegenomen in deze berekening. De trajectbegeleiding is als eenmalige kostenpost opgenomen.

Onderstaand is een tabel opgenomen met de te realiseren kwaliteitsverbeteringen en de bijbehorende kosten (Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Provincie Noord-Brabant; 28 april 2011 en Stika 2008). De in de tabel opgenomen landschapselementen komen overeen met de schetsbijlage. Uit de tabel blijkt dat de te realiseren kwaliteitsverbetering (€ 29.588,=) de benodigde kwaliteitsverbetering (€ 27.600,=) overstijgt.

Broekstraat 2a te Geffen															
Te realiseren kwaliteitsverbeteringen en de bijbehorende kosten (Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Provincie Noord-Brabant; 1 november 2011)															
Landschaps element	Nummer land-schaps-pakket	Oppervlakte/stuks	eenheid	Aanschaf norm per eenheid incl. BTW	Vergoeding aanschaf	Aanplant norm per eenheid incl. BTW	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage	per eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waarde-vermindering per m²	Aantal m²	Waarde-vermindering	Compensatie vergoeding totaal
Hakhoutsingel met overstaanders															
bestaand	L1B	1020	m²		€ 0,00		€ 0,00	€ 7,19	are	€ 73,34	€ 733,38	€ 6,50	1020	€ 6.630,00	€ 7.363,38
nieuw	L1B	1100	m²			€ 1,58	€ 1.738,00	€ 7,19	are	€ 79,09	€ 790,90	€ 6,50	1100	€ 7.150,00	€ 9.678,90
Bloemrijk grasland	BG	1380	m²		€ 0,00	€ 16,25	€ 224,25	€ 8,42	are	€ 116,20	€ 1.161,96	€ 7,00	1380	€ 9.660,00	€ 11.046,21
Trajectbegeleiding															€ 1.500,00
Totaal															€ 29.588,49

De houtsingels en het bloemrijke grasland zullen met een bestemming 'Natuur' in het bestemmingsplan worden opgenomen. Met de initiatiefnemer zal tevens een anterieure overeenkomst met boetebeding gesloten worden waarin de aanleg en de instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vastgelegd.

Ing. M.J.M. Crijns

Crijns Rentmeesters BV



Bijlage: Inrichting schets aan te leggen landschapselementen