

Bijlage 1

Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap'

Beleidsregel gemeente Sint Anthonis.

In juli 2011 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte (art. 2.2.) in werking getreden. In het RRO van juni 2012 is ingestemd met de uitgangspunten voor toepassing van deze regeling en is afgesproken dat in het RRO van januari 2013 deze uitgangspunten worden bekrachtigd in een afspraak. Inmiddels is de verordening ruimte 2014 van kracht. De regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' is nu geregeld in artikel 3.2.

Notitie toepassingsbereik

De notitie toepassingbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. Voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is art. 2.2. altijd van toepassing.

Afspraak toepassingsbereik:

- 1) de notitie Toepassingsbereik en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
- 2) bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
- 3) bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:
 - cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
 - cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
 - cat. 3 grote impact: landschappelijke inpassing plus

Afspraak methodiek voor bepaling kwaliteitsverbetering bij 'categorie 3' ontwikkelingen:

- berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering (bestemmingswinst). Dit berekende forfaitair bedrag bepaalt de omvang van de te leveren prestatie;
- gedifferentieerd systeem van functies, inspanningen en (grond)waarden;
- een minimale basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering, gemeenten kunnen een hogere inspanning vragen;
- duidelijkheid aan initiatiefnemers bij start planontwikkeling.

Het initiatief

Het initiatief betreft een omzetting van de bestemming Agrarisch naar Wonen.

Op de locatie zijn alle overtollige opstallen jaren geleden al gesloopt. Op de locatie is nu een woonhuis en twee bijgebouwen aanwezig. Deze twee bijgebouwen hebben een oppervlakte van 305 m² en deze worden gesloopt. Hiervan wordt 150 m² als bonus teruggebouwd bij de bijgebouwenregeling zoals die in het bestemmingsplan wordt geregeld.)

Het initiatief is een categorie 3 ontwikkeling volgens de beleidsnotitie van de gemeente.

Categorie 3: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc.;
- wijzigen Agrarisch, Wonen-VAB, Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. naar Wonen;
- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1000 m²), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m² bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750 m³ (sloop-bonusregeling);
- vergroten inhoud van een agrarische Bedrijfswoning boven 750 m³;
- realiseren van een woning op basis van artikel 11.4, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking (BiO-woning);
- omschakelen van een niet agrarische bestemming met bouwvlak naar agrarisch grondgebonden of niet-grondgebonden;
- wijzigen ten behoeve van telecommunicatie (zendmasten e.d.);
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m²;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Ten aanzien van categorie 3 ontwikkelingen geldt dan 20% van de waardevermeerdering besteed dient te worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Afspraak basisinspanning:

Voor planmatige (stedelijke) ontwikkelingen:

- een vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs.

Voor niet-planmatige ontwikkelingen:

- categorie 1: geen inspanning;
- categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- categorie 3: de beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

In onderstaande tabel is de waardevermeerdering weergegeven alsmede de kwaliteitsbijdrage van 20%. Daarmee is deze dus vastgesteld op **€ 8.092,50**

Huidige waarde	Waarde/m²	Oppervlakte(m²)	Totaal	
Agrarisch bouwvlak	€ 20,00	7.350	€ 147.000,00	
Bedrijfswoning	€ 125,00	500	€ 62.500,00	
€ 209.500,00				
Toekomstige waarde	Waarde/m²	Oppervlakte(m²)	Totaal	
Wonen	div	3.175	€ 224.250,00	
Agrarisch grond (onbebouwd)	€ 5,50	4.675	€ 25.712,50	
€ 249.962,50				
Waardevermeerdering			€ 40.462,50	
Kwaliteitsbijdrage 20%				€ 8.092,50

Onderstaand is de verantwoording weergegeven van deze kwaliteitsverbetering.

De plantsoenlijst bestaat uit onderstaande lijst.

Plantsoenlijst :

aantal	soort	maat	prijs/st	prijs totaal
83	Bomen			
8	sierappel	pyrus malus	€ 25,00	€ 200,00
3	esdoorn	Acer freemanii 'Autumn Blaze'	€ 200,00	€ 600,00
10	beverboom	Magnolia kobus	€ 80,00	€ 800,00
3	boleikje	Quercus ilex	€ 125,90	€ 377,70
3	schijnbeukzuilvorm	Carpinus Betulus	€ 27,25	€ 81,75
5	leilinde	Tilia vulgaris 'Pallida'	€ 50,00	€ 250,00
11	dak plataan	Platanus acerifolia	€ 23,55	€ 259,05
12	rode zuilbeuk	Fagus sylvatica	€ 23,75	€ 285,00
2	paardenkastanje	Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	€ 150,00	€ 300,00
2	walnoot	Juglans	€ 64,90	€ 129,80
6	moerasediken	Quercus palustris	€ 30,85	€ 185,10
2	zomereik	Quercus robur	€ 166,15	€ 332,30
14	knotwilgen	Salix	€ 20,70	€ 289,80
2	pruimenbomen	Prunus domestica	€ 25,90	€ 51,80
	m' Kniphaag	7 per meter		
365	Beuk	Carpinus betulus	1825 € 1,00	€ 1.825,00
	Diverse			
675	aanleg grasland	25*27		
720	aanleg grasland	20*36		
680	aanleg grasland	20*34		
1530	aanleg grasland	34*45		
3605			€ 1,45	€ 5.227,25
Totaal				€ 5.967,30

Onderstaand de tabel voor de landschappelijke kwaliteitsverbetering

Investerings landschappelijke kwaliteitsverbetering					
	eenheid	prijs / eenheid	aantal	waarde	subtotaal
PLANTWERK EN AANLEG					€ 6.117,30
Leveren plantmateriaal (zie beplantingsplan)	stuk	€ 5.967,30	1	€ 5.967,30	
Bemesting na aanplant	stuk	€ 150,00	1	€ 150,00	
GRONDWERK					€ 1.118,00
Grondbewerking	totaal	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00	
Grondverbetering	totaal	€ 118,00	1	€ 118,00	
SLOOPKOSTEN BEBOUWING					€ 2.250,00
Te slopen bebouwing 305-155m2	totaal	€ 15,00	150	€ 2.250,00	
Indicatie stortkosten	totaal				
BEHEER T/M JAAR 10					€ 4.282,11
Opruimen groenafval, snoeien bomen, verwijderen overtollig groen en algemeen onderhoud incl. begeleiding, bemesting en inboet (volgens offerte)	p/10 jr	€ 428,21	10	€ 4.282,11	
Staartkosten 15%	pm	€ 9.485,30	15%	€ 1.422,80	€ 1.422,80
Waardedaling grond	m²	€ 6,00	0	€ -	€ -
Opbrengsverlies (over 10 jaar)	m²	€ 2,50	0	€ -	
Totaalbedrag investeringen en kosten				Excl. Btw	€ 15.190,21
Totaal investeringspercentage					201%

Op basis van bovenstaande tabel is aangetoond dat ruim wordt voldaan aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering zoals in het beleid is opgenomen.

Deze kwaliteitsverbetering is al uitgevoerd op de locatie. Er is daarom gekozen om geen nieuw beplantingsplan op te stellen.

Zie enkele foto's hieronder





