

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar 'Interim omgevingsverordening' (Iov) 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.

Met betrekking tot de ontwikkeling op initiatieflocatie dient een financiële berekening te worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% van deze waardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in het landschap. Hierna is de financiële berekening weergegeven. De aangehouden categorieën en grondwaardes zijn afkomstig van de gemeente Drimmelen. Het plangebied betreft het huidige bouwvlak, groot 1.530 m².

Berekening kwaliteitsverbetering Landekensdijk 9a te Lage Zwaluwe en omgeving				
Adres :	Landekensdijk 9a			
Woonplaats :	Lage Zwaluwe			
Huidige situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Agrarisch bouwvlak	bouwvlak	1.530	€ 25,00	€ 38.250,00
totale waarde bestaande situatie				€ 38.250,00
Beoogde situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	bouwvlak	1.530	€ 75,00	€ 114.750,00
totale waarde beoogde situatie				€ 114.750,00
Waardevermeerdering bij wijziging bestemmingsvlak				€ 76.500,00
20 % ten behoeve van kwaliteitsverbetering				€ 15.300,00

Er zal derhalve € 15.300,- geïnvesteerd moeten worden in de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voor onderhavig initiatief is gekozen om de bestaande bebouwing grotendeels te slopen (540 m²) en de locatie landschappelijk in te passen. Hierna wordt een berekening van deze investeringen weergegeven.

Investerings landschappelijke kwaliteitsverbetering					
omschrijving	eenheid	prijs/ eenheid	aantal	waarde	subtotaal
LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN					
Uitvoering landschappelijk inpassingsplan *	stuk	€ 15.000,00	1	€ 15.000,00	
					€ 15.000,00
SLOOPKOSTEN BEBOUWING					
Sloop overtollige bebouwing	totaal	€ 25,00	540	€ 13.500,00	
					€ 13.500,00
DIVERSE					
Staartkosten 5%	pm	€ 28.500,00	5%	€ 1.425,00	€ 1.425,00
Totaalbedrag investeringen en kosten				Excl. Btw	€ 29.925,00

** Een toelichting op de kosten voor het landschappelijk inpassingsplan wordt op de navolgende pagina weergegeven.*

Het totaalbedrag aan investeringen (€ 29.925,-) is meer dan het vereiste investeringsbedrag. Er wordt derhalve voldaan aan de regels, zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Kostenraming landschappelijk inpassingsplan

Raming kosten van de aanleg en beheer van de elementen uit landschappelijk inpassingsplan					
Omschrijving	Eenheid	Prijs per eenheid	Hoeveelheid	Subtotaal	Totaal
GRONDWERK					
Rooien en afvoeren van coniferen	pm	€ 1.250,00	1	€ 1.250,00	
Voorbereiden plantsleuf H1 / H2 / H3	m1	€ 5,00	125	€ 625,00	
Voorbereiden plantgaten B1 / B2 / B3	st	€ 25,00	17	€ 425,00	
					€ 2.300,00
PLANTWERK					
Leveren en planten van H1 / H2 / H3	st	€ 1,80	495	€ 891,00	
Leveren en planten van bomen B1 / B2 / B3 (incl boompaal, boomband en aanbinden)	st	€ 150,00	17	€ 2.550,00	
Leveren en planten van hoogstamfruitbomen V1 (incl palen en vraatbescherming)	st	€ 100,00	8	€ 800,00	
					€ 4.241,00
AANLEGBEHEER					
Verzorgen van de 1e snoei van de hagen H1 / H2 / H3	m1	€ 1,00	125	€ 125,00	
Verzorgen van de 1e snoei van de hoogstamfruitbomen V1	st	€ 25,00	8	€ 200,00	
Watergeven tijdens droge periodes	pm	€ 350,00	3	€ 1.050,00	
					€ 1.375,00
BEHEER T/M JAAR 10					
Snoeien van de hagen H3 1x per jaar	m1	€ 40,00	25	€ 1.000,00	
Snoeien van de hagen H1 / H2 per 3 jaar	m1	€ 15,00	100	€ 1.500,00	
Snoeien en opkronen van de bomen B1 / B2 / B3 (1x per 5 jaar)	st	€ 100,00	17	€ 1.700,00	
Jaarlijks snoeien van de hoogstamfruitbomen V1 (9X)	st	€ 135,00	8	€ 1.080,00	
					€ 5.280,00
DIVERSE					
Onvoorzien	pm			€ 1.804,00	
					€ 1.804,00
Totaalbedrag landschappelijk inpassingsplan				excl. BTW	€ 15.000,00