

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar beleid 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 Bernheze. Het plangebied betreft het huidige bouwvlak, groot 10.000 m².

Berekening kwaliteitsverbetering Loosbroekseweg 45 te 5388 VM Nistelrode en omgeving				
Naam :	Initiatiefnemer			
Adres :	Loosbroekseweg 45			
Woonplaats :	5388 VM Nistelrode			
Huidige situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Agrarisch bouwvlak	bouwvlak	9.808	€ 20,00	€ 196.160,00
Agrarische bedrijfswoning (tot max 1.000 m ²)	bouwvlak	192	€ 100,00	€ 19.200,00
totale waarde bestaande situatie				€ 215.360,00
Beoogde situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	bouwvlak	998	€ 100,00	€ 99.800,00
Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	kavel	3.808	€ 55,00	€ 209.440,00
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	5.194	€ 6,00	€ 31.164,00
totale waarde beoogde situatie				€ 340.404,00
Waardevermeerdering bij wijziging bestemmingsvlak				€ 125.044,00
20 % ten behoeve van kwaliteitsverbetering				€ 25.008,80

Er zijn derhalve € 25.008,80 geïnvesteerd moeten worden in de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Initiatiefnemer heeft reeds een groot deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt (ca. 1.575 m²). Met de gemeente is afgesproken dat deze sloop meegenomen mag worden in de kwaliteitsverbetering voor onderhavig initiatief. Daarnaast zal initiatiefnemer de locatie landschappelijk inpassen, hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierna wordt een berekening van deze investeringen weergegeven.

Investerings landschappelijke kwaliteitsverbetering					
omschrijving	eenheid	prijs/ eenheid	aantal	waarde	subtotaal
PLANTWERK EN AANLEG					
Leveren plantmateriaal, boomsingel (maat 10-12)	stuk	€ 142,00	6	€ 852,00	
Leveren plantmateriaal, struweelhaag (maat 60-100)	stuk	€ 16,00	140	€ 2.240,00	
Aanleg, verzorgen 1e snoei	stuk	€ 5,00	146	€ 730,00	
					€ 3.822,00
SLOOPKOSTEN BEBOUWING					
Sloop overtollige bebouwing	totaal	€ 25,00	1575	€ 39.375,00	
					€ 39.375,00
BEHEER T/M JAAR 10					
Opruimen groenafval, snoeien/opkronen bomen, verwijderen overtollig groen, bemesting en algemeen onderhoud incl. begeleiding	p/10 jr	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00	
					€ 1.500,00
DIVERSE					
Plankosten, begeleiding, onvoorzien 10%	pm	€ 43.197,00	10%	€ 4.319,70	
					€ 4.319,70
Totaalbedrag investeringen en kosten				Excl. Btw	€ 44.697,00

Het totaalbedrag aan investeringen (€ 44.697,00) is ruim meer dan het vereiste investeringsbedrag. Er wordt derhalve voldaan aan de regels, zoals gesteld in beleid van de provincie Noord-Brabant.