

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 een oppervlakte van 10.248 m². Dit plangebied bestaat uit het bouwvlak (10.000 m²) maar ook de gronden welke voor landschappelijke inpassing zullen worden gebruikt en afgewaardeerd (248 m²).

Waardevermeerdering gronden				
Huidige situatie	Oppervlak m²	Waarde/m²		Totaal
Agrarisch bouwvlak	9808	€	25,00	€ 245.200,00
Agrarisch onbebouwd	248	€	7,50	€ 1.860,00
Agrarische bedrijfswoning	192	€	100,00	€ 19.200,00
Totaal	10248		€	266.260,00
Beoogde situatie	Oppervlak m²	Waarde/m²		Totaal
Bedrijfsfunctie bebouwd	813	€	100,00	€ 81.300,00
Bedrijfsfunctie onbebouwd	3383	€	50,00	€ 169.150,00
Agrarische functie	5408	€	7,50	€ 40.560,00
Landschappelijke inpassing	644	€	2,00	€ 1.288,00
Totaal	10248		€	250.450,00
Waardevermeerdering				€ -15.810,00

De totale afwaardering van de gronden bedraagt € 15.810,-. Dit betekent dat er geen sprake van een waardevermeerdering maar juist van een waardevermindering. Desalniettemin wordt er geïnvesteerd in het landschap, middels de landschappelijke inpassing.

In onderstaand overzicht worden de kosten van de landschappelijke inpassing uiteengezet. Voor de Elzensingel is een maximale breedte van 3 meter opgenomen, voor de knip- of scheerhaag 0,8 meter en voor de struweelhaag maximaal 5 meter. Deze breedtes zijn gehanteerd conform de actuele Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant.

Kwaliteitsverbetering landschap				
Plantwerk en aanleg	<i>Aantal</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs per eenheid</i>	<i>Totaalprijs</i>
Leveren plantmateriaal, boomsingel (maat 14-16)	6	stuk	€ 142,00	€ 852,00
Leveren plantmateriaal, struweelhaag (maat 60-100)	140	stuk	€ 16,00	€ 2.240,00
Aanleg, verzorgen 1e snoei	146	stuk	€ 5,00	€ 730,00
				€ 3.822,00
Beheer t/m 6 jaar	<i>Aantal</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs per eenheid</i>	<i>Totaalprijs</i>
Elzensingel (6 jaar)	55	m ¹	€ 4,50	€ 247,50
Knip- of scheerheg - Tweemaal scheren (6 jaar)	58	m ¹	€ 6,91	€ 400,78
Struweelhaag (6 jaar)	70	m ¹	€ 7,32	€ 512,40
				€ 1.160,68
Totaal investering landschap				€ 4.982,68

De landschappelijke inpassing bedraagt zelf € 4.982,68. Daarmee wordt ruimschoots aangetoond dat het initiatief bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Er wordt derhalve voldaan aan de regels, zoals gesteld in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.