

Notitie:

Nadere toelichting kwaliteitsverbetering
Schaiksedijk 12 en omgeving, Riethoven

Someren, 22-12-2015 / 22-8-2016

Status: Ontwerp

Kenmerk: FA/14155-004

Volgens de gemeentelijke afstemmingsnotitie landschapsinvesteringsregeling De Kempen dient een ruimtelijke ontwikkeling bij te dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze tegenprestatie wordt bepaald ten opzichte van de waardeverandering van de gronden die zijn gelegen binnen het betreffende bestemmingsplan. Op basis van een percentage (20%) van de waardestijging wordt de benodigde investering in voor verbetering van de kwaliteit van het landschap bepaald. Omdat de natuurontwikkeling plaats vindt ter compensatie van elders verwijderde natuur is de waardeverandering als gevolg van dit bestemmingsplan niet opgenomen in deze berekening

Voor onderhavig bestemmingsplan is de volgende waardevermeerdering berekend:

Huidige situatie

	Opp (m2)	€/m2	Totaal
Agrarisch bouwvlak (zonder bedrijfswoning)	7.777	€ 20,00	€ 155.540,00
Agrarisch onbebouwd	21.332	€ 5,00	€ 106.660,00
	29.109		€ 262.200,00

Beoogde bedrijfsopzet

	Opp (m2)	€/m2	Totaal
Agrarisch bouwvlak (incl bedrijfswoning)	15.000	€ 25,00	€ 375.000,00
Agrarisch onbebouwd	10.599	€ 5,00	€ 52.995,00
Bestemming 'Groen'	3.510	€ 0,50	€ 1.755,00
	29.109		€ 429.750,00

Waardevermeerdering:	€ 167.550,00
20% tbv kwaliteitsverbetering	€ 33.510,00

De kwaliteitsverbetering in onderhavige situatie wordt behaald door het landschappelijk inpassen van de veehouderij en door toepassing van alternatieve gevelbeplating. De aanleg van de natuur aan de Run wordt niet meegenomen daar deze ontwikkeling plaatsvindt ter compensatie van de EHS als gevolg van de aanleg van de N69. Wel wordt het verlies van de verkoop van de grond ter plaatse van deze natuurontwikkeling meegenomen in de berekening. Initiatiefnemer heeft de grond met een lager bedrag dan de landbouwkundige waarde verkocht aan de provincie.

De inpassing rondom het bedrijf bestaat uit de houtwal en bomenrij rondom het bedrijf. Bij de waardebepaling van deze investering wordt ook het onderhoud meegenomen (gedurende 10 jaar). De realisatie en instandhouding van deze inpassing is verzekerd middels een overeenkomst tussen de gemeente Bergeijk en initiatiefnemer en middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Naast het inpassen van de nieuwe veehouderij wordt in de berekening van de kwaliteitsverbetering ook de alternatieve uitstraling van bebouwing meegenomen. Stallen van een dergelijke omvang worden meestal tot goothoogte uitgevoerd met mestelwerk of betonpanelen. Hierboven worden damwandprofielplaten aangebracht. De meest voorkomende kleur van deze damwandprofielplaten is donkergroen.

In onderhavige situatie is gekozen voor een alternatieve gevelbekleding waardoor de stallen beter in de omgeving passen. Er is gekozen voor het toepassen van potdekselprofielplaten in de kleur antraciet waardoor het lijkt dat de stal gepotdekseld is. Deze manier van gevelbekleding is in het verleden in de omgeving veelvuldig toegepast. Onderstaande afbeeldingen laten het verschil zien tussen de verschillende gevelbekleding.



Foto's damwandprofielplaten



Foto's potdekselprofielplaten

Ten opzichte van de damwandprofielplaten hebben de potdekselprofielplaten een hogere aanschafprijs en is de montagetijd langer. Deze vermeerdering is meegenomen in de berekening kwaliteitsverbetering.

In bijgevoegde tabel op pagina 4 is de berekening van de benodigde kwaliteitsverbetering opgenomen.

Uit de berekening blijkt dat de investeringen op en in de directe omgeving van de veehouderij aan de Schaiksedijk 12 voldoende zijn om 20% van de waardestijging te compenseren.

Gagelgoorsedijk 15

Naast de kwaliteitsverbetering zoals hierboven beschreven vindt er op de huidige locatie van de pluimveehouderij aan de Gagelgoorsedijk 15 te Veldhoven ook een kwaliteitsverbetering plaats. Op deze locatie wordt, zodra de veehouderij aan de Schaiksedijk 12 is opgericht, de pluimveehouderij beëindigd en de bebouwing gesloopt. Hierdoor vindt er een afname van de emissies naar de directe omgeving van de huidige veehouderij plaats en is er sprake van ontsteniging van het buitengebied. Tevens zorgt de verplaatsing van de veehouderij per saldo voor een afname van het oppervlakte van bouwvlakken ten behoeve van (intensieve) veehouderijen.

Voor de afname van de emissies als gevolg van beëindiging van de veehouderij ter plaatste is geen waarde van kwaliteitsverbetering aan te koppelen. Deze kwaliteitsverbetering is dan ook niet meegenomen.

Voor de sloop van de aanwezige bebouwing ter plaatse van de huidige locatie zal initiatiefnemer een financiële bijdrage van de provincie Noord-Brabant ontvangen. Deze bijdrage bedraagt ca € 49.900 en is volgens de normbedragen voor sloop van bebouwing niet voldoende om de volledige bebouwing te kunnen slopen. De bijdrage die initiatiefnemer nog moet bijleggen kan worden ingebracht ten behoeve van de kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling aan de Schaiksedijk 12 en omgeving.

Op het bedrijf te Veldhoven is momenteel 5.734 m² aan bebouwing aanwezig. De sloopkosten voor de aanwezige bebouwing bedraagt €20,- /m². De totale kosten voor sloop van de bebouwing bedragen derhalve € 114.680,-. De kwaliteitsverbetering bedraagt, na aftrek van de bijdrage van de provincie:

€ 64.780,-

Doordat de veehouderij wordt verplaatst naar de locatie te Riethoven is er per saldo sprake van een beëindiging van één veehouderij. Zonder verplaatsing zouden beide bedrijven gevestigd kunnen blijven en zich kunnen ontwikkelen.

Wanneer de locatie Gagelgoorsedijk 15 bij de berekening van de benodigde kwaliteitsberekening wordt betrokken zou de waarde van deze gronden ook worden verlaagd van €25,- naar € 5,- per m². Het bouwvlak ter plaatse van de huidige veehouderij heeft een omvang van 12.280 m² waardoor de benodigde kwaliteitsverbetering met € 245.600,- verlaagd zou kunnen worden.

Volgens de berekening op pagina 1 is er sprake van een waardevermeerdering van € 42.718,-. Bij toevoeging van de locatie Gagelgoorsedijk zou er sprake zijn van een waardedaling van (42.718 – 245.600) € 202.882,-.

Bovenstaande kwaliteitsverbeteringen als gevolg van de vestiging van de pluimveehouderij aan de Schaiksedijk zijn niet opgenomen in het gebiedsplan van de provincie Noord-Brabant in het kader de aanleg van de provinciale weg N69 waardoor deze investeringen kunnen worden beschouwd als kwaliteitsverbetering als gevolg van het bestemmingsplan 'Schaiksedijk 12 en omgeving, Riethoven'.

Bomenrij aan voorzijde bedrijf				
Plantmateriaal:	Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	Aantal	14	stuks
			prijs	
	Aankoop	14 st	€ 140	€ 1.960,00
	Aanplant	8 uur	€ 40	€ 320,00
	Boompalen en boomband	14 st	€ 7	€ 98,00
	Onderhoud per jaar	4 uur	€ 40	€ 160,00
	Onderhoud gedurende 10 jaar	€ 160	10 jaar	€ 1.600,00
			Totaal	€ 3.978,00
Houtwal				
	Oppervlakte houtwal	2.570 m2		
	Planten per m2	0,45		
	Hoeveelheid plantmateriaal	1157 st		
			prijs	
	Aankoop + aanplant	1157 st	€ 1,58	€ 1.828,06
	Onderhoud per jaar	35 uur	€ 40	€ 1.400,00
	Onderhoud gedurende 10 jaar	€ 1.400	10 jaar	€ 14.000,00
			Totaal	€ 15.828,06
Prijzen voor aankoop en aanleg houtwal afkomstig van bijlage F van Stika (hakhoutsingel)				
Uitstraling bebouwing				
	Oppervlakte platen			
			Oppervlakte (m2)	
	Meerprijs aanschaf	€ 10,50 /m2	438	€ 4.599,00
	Meerprijs montage	€ 6,00 /m2	438	€ 2.628,00
				€ 7.227,00
Verlies verkoop gronden natuurontwikkeling				
			Oppervlakte (m2)	
	Verschil aankoop en verkoop grond t.b.v. natuurontwikkeling	€ 0,25 /m2	31.784	€ 7.946,00
				€ 7.946,00