

BIJLAGE 7

Berekening compensatie kwaliteitsverbetering landschap (art. 2.2 Verordening Ruimte 2012)

Met het oog op de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap moet aangetoond worden dat het plan hieraan voldoet.

Ten aanzien van waardering van gronden of bouwvlakken worden de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Agrarische cultuurgrond	€ 5,-- /m ²
Agrarisch bouwvlak	€ 25,-- / m ²
Niet-agrarische bestemming	€ 50,-- / m ²

Voor het realiseren van een landschappelijke inpassing wordt gerekend met een afwaardering van de grond en de kosten voor instandhouding waarbij een totale investering gecalculeerd wordt van € 14.000,-- / 1500 m² oppervlakte landschappelijke inpassing.

In rekenvoorbeeld 4 en 5 van de Handreiking wordt beschouwd hoe om te gaan met eventuele ontwikkeling van de niet-agrarische functie. In het gememoreerde voorbeeld 5 van de Handreiking wordt aangegeven dat per geval bekeken moet worden welke prestatie in het kader van de kwaliteitsverbetering gevraagd wordt. Dit betekent dat er dus maatwerk moet worden toegepast.

Het huidige bouwblok heeft een omvang van 110 x 110 meter. Een groot gedeelte aan de voorzijde van het bouwvlak is niet bebouwd en is in gebruik als erfverharding en groen. In de nieuwe situatie is er sprake van een bestemmingsvlak van 5.000 m² voor niet-agrarische functie. De tuin, in- en uitritten van woonhuis en bedrijfsbebouwing zullen deels worden gesitueerd buiten het bestemmingsvlak. Gelet op de huidige en toekomstige situering, met name ook de erfverharding, lijkt het mij alleszins reëel om rekenkundig uit te gaan van een agrarisch bouwvlak van 1 ha in tegenstelling tot het werkelijke bouwvlak, groot 1.2 ha.

Dit betekent dat er volgens de Handreiking sprake is van een bestaande waarde van het agrarisch bouwvlak van 10.000 m² à € 25,-- = € 250.000,--.

In de nieuwe situatie is er sprake van 5.000 m² niet-agrarische bestemming à € 50,-- = € 250.000,--.
5.000 m² van het bouwblok verkrijgt een waarde van cultuurgrond, zijnde € 5,-- = € 25.000,--. Dit betekent dat er sprake is van een waardevermeerdering van € 25.000,--.

Samenvattend:

Huidige waarde is € 250.000,--; de nieuwe situatie € 275.000,--.

Om te kunnen voldoen aan de herbestemming moet voldaan worden aan artikel 11.6.1, inhoudende dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Op de locatie zijn een aantal gebouwen gesitueerd, waarvan een groot gedeelte wordt gebruikt voor een agrarische functie. Op de locatie is een varkensstal aanwezig. De varkensstal wordt ingezet voor Ruimte voor Ruimte elders. Derhalve blijft deze sanering hier buiten beschouwing en wordt deze niet meegeteld als kwaliteitsverbetering.

Om verder te kunnen voldoen aan de bepaling dat het bestemmingsvlak niet meer wordt dan 5.000 m², zal de bestaande loods aan de linkerzijde, gezien van de Eendenpoel, gesaneerd en verplaatst moeten worden. De sanering van deze loods brengt sloopkosten met zich mee. Echter, het is naar onze opvatting niet reëel om deze sloopkosten in deze berekening te verdisconteren aangezien de herbouwmogelijkheid wordt verzekerd in het nieuwe bestemmingsvlak.

Daarnaast dient een gedeelte van de voormalige rundveestal te worden geamoveerd om herbouw van de te verplaatsen loods mogelijk te maken. Tevens dienen sleuvsilo's te worden geamoveerd, welke zijn gesitueerd achter het woonhuis. Ook deze saneringskosten worden niet in de berekening betrokken.

De landschappelijke inpassing

De huidige bestaande situatie is dat er geen landschappelijke inpassing aanwezig is. Gelet op de concentratie van bebouwing kan aan de linkerzijde een inpassing worden gerealiseerd, zodat daarmee de overblijvende cultuurgrond een goede perceelindeling blijft behouden. De oppervlakte van landschappelijke inpassing zoals deze als landschapselement zou kunnen worden opgenomen in het postzegelplan betreft een oppervlakte van $\pm 1.700 \text{ m}^2$. Dit betekent een landschappelijke kwaliteitstoevoeging in een waarde van $1700 : 1500 \times 14.000 = \text{€ } 15.867,--$.

Verder is in het plan aangegeven dat inzake de realisatie van het gebiedsplan Sang en Goorkens gronden ter beschikking worden gesteld aan het Waterschap. Deze oppervlaktegrond zou om niet worden geleverd aan het Waterschap. Het betreft hier een oppervlakte grond van 1309 m^2 à $\text{€ } 7,--$ (dit is de prijs bij een transactie volgens de overeenkomst), wat neerkomt op een bedrag van $\text{€ } 9.163,--$.

Samenvattend:

Waarde agrarisch bouwvlak		€ 250.000,--
Waarde niet-agrarisch bestemmingsvlak		€ 250.000,--
Cultuurgrondtoename		€ 25.000,--

Totaal		€ 275.000,--
Waardevermeerdering is dus		€ 25.000,--
Landschappelijke inpassing	-/-	€ 15.867,--
Compensatie Sang en Goorkens	-/-	€ 9.163,--

		€ 30,-- (nihil)