

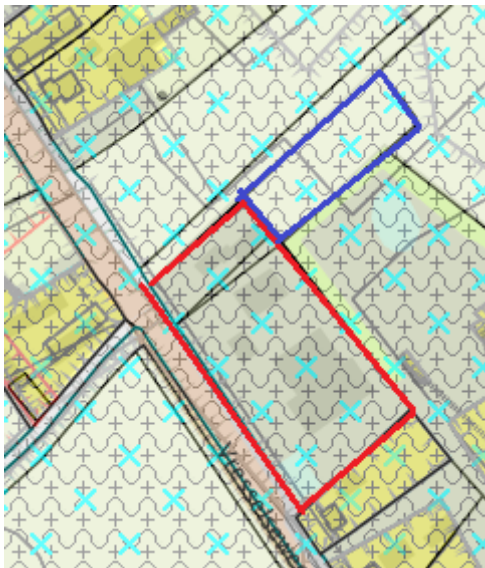
Berekening bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering Vresselseweg 47

Datum : 19-08-2016

1. Algemeen

Voor een aanzienlijk deel van het perceel Vresselseweg 47/ 47a, wordt de bestemming 'Agrarisch met waarde' omgezet in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslag. Deze bestemmingswijziging betreft een deel van het agrarisch bouwvlak. Het deel van het bouwvlak dat niet de bestemming Bedrijf krijgt, behoudt de bestemming Agrarisch met waarde maar zonder de aanduiding bouwvlak. Op onderstaande uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan buitengebied is het agrarisch bouwvlak rood omlijnd aangegeven. Het tweede perceel dat in deze berekening aan de orde komt en dat eveneens eigendom is van aanvrager, ligt buiten het bouwvlak, het betreft het blauw omlijnde vlak. Dit is perceel nummer L 563, waarvan aan het einde van deze notitie foto's zijn opgenomen.

De reden dat dit perceel hierbij betrokken wordt, is dat op dit perceel de afgelopen jaren dankzij de inspanningen van Berkhoff- Sanders een zeer grote ruimtelijke kwaliteitswinst is bereikt. Dit kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen op het bouwvlak zelf, hetgeen samenhangt met de voorgeschiedenis die hier gedurende verschillende jaren heeft gespeeld. Deze is bij de gemeente genoegzaam bekend en er is alle aanleiding om een en ander te betrekken bij een maatwerkoplossing in het kader van de gewenste bestemmingswijziging.



Een deel van de hieronder beschreven werkzaamheden is de afgelopen jaren al uitgevoerd en dat is nadrukkelijk gebeurd met het oog op het definitief beëindigd zijn van het agrarisch bedrijf en het omschakelen naar een niet- agrarisch bedrijf voor statische opslag/ caravanstalling. Ik heb een aantal foto's bijgevoegd die een beeld geven van de situatie voordat met het opschonen is begonnen.

2. Bijdrage ingevolge regeling Kwaliteitsverbetering landschap

Algemeen

Volgens de aangepaste regeling Kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode van de gemeente wordt bij het omzetten van de bestemming Agrarisch /bouwvlak naar de bestemming Bedrijf/ statische opslag een bruto- grondwaarde gehanteerd van € 45,-- per m², ongeacht de oppervlakte bebouwing. Hierop mogen in mindering worden gebracht alle kosten die volgens de regeling Kwaliteitsverbetering als zodanig in aanmerking mogen worden genomen.

Oppervlakte nieuw bestemmingsvlak Bedrijf

Op 24 mei 2016 is er een gesprek geweest met de heren den Otter en van de Wijdevan van de gemeente. Hier is uitgebreid gesproken over de diverse punten. De heer van de Wijdevan had ten behoeve van deze bespreking een voorstel gedaan voor de begrenzing van het nieuwe bestemmingsvlak Bedrijf. Op onderstaande luchtfoto is dit vlak met de rode belijning aangegeven. De oppervlakte is 3600m². Tijdens het overleg heeft Berkhoff aangegeven dat die begrenzing niet haalbaar is omdat de bebouwing aan de achterzijde en aan de rechterzijde, van de weg af gezien, bereikbaar moet zijn met auto en caravan. Daarom is voorgesteld om het vlak te vergroten zoals met de groene belijning is aangegeven. De oppervlakte van het bestemmingsvlak wordt dan ongeveer 4500m². Hierbij wordt aangetekend dat het intekenen op onderstaande foto enigszins globaal is en zeker niet op schaal. Maar als uitgangspunt voor de berekening is het goed bruikbaar.



Berekening waardevermeerdering

Het bouwvlak is 6600m², de waarde van een agrarisch bouwvlak is € 23,-- per m², in totaal dus € 151.800

Het nieuwe bestemmingsvlak Bedrijf krijgt een oppervlakte van 4500m². De waarde per m² is zoals aangegeven, vastgesteld op € 45,-- per m². Bruto waarde: € 202.500,--

Het huidige bestemmingsvlak is 6600m², er wordt dus 2100m² bestemmingsvlak ingeleverd en deze oppervlakte krijgt de bestemming agrarisch onbebouwd. De waarde van agrarisch onbebouwd is € 5,-- per m², de totale restwaarde is dus 2100 x € 5,-- = € 10.500,--.

De totale waarde van de 6600m² van het oorspronkelijke bouwvlak wordt in de *nieuwe* situatie dus € 202.500,-- + €10.500,-- = € 213.000.

De waardevermeerdering/ bestemmingswinst is € 213.000- 151.800 = €61200,--

De tegenprestatie die geleverd moet worden, is 25% van de bestemmingswinst, dus € 15.300,--, Dit is de bruto bijdrage waarop nog de kosten in mindering mogen worden gebracht.-

De term 'bruto' wordt gebruikt omdat er al diverse maatregelen zijn genomen en nog op stapel staan om de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te verbeteren. Hier zijn kosten mee gemoeid welke in mindering mogen worden gebracht op de berekende bijdrage en dit wordt in het volgende onderdeel in beeld gebracht te beginnen met een omschrijving van de uitgevoerde of uit te voeren werkzaamheden. Daarna volgt een tabel die het totaal overzicht weergeeft.

Verder wordt melding gemaakt van twee kostenposten die niet als aftrekbaar worden aangemerkt maar die wel betrekking hebben op werkzaamheden die tot een (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering hebben geleid. Dit betreft het opschonen van de gronden en het verwijderen van asbest dakplaten.

Aftrekbare kosten

De volgende bedragen zijn aangehouden:

Pomphok/ diesel pomphok : € 15,00 (normbedrag per m² voor sloop stallen)

Dit soort bebouwing wordt in de regeling niet genoemd maar gezien de aard van de bebouwing is het redelijk om hier het normbedrag voor het slopen van stallen toe te passen.

Waterbassin : € 6,00 per m²

Er zijn twee waterbassins verwijderd. Het verwijderen van waterbassins wordt niet expliciet genoemd als werkzaamheid waarvoor een normbedrag is vastgesteld. Maar het verwijderen van een waterbassin vraagt meer werk en is dus duurder dan het verwijderen van verharding, waarvoor een normbedrag geldt van € 3,-- per m² maar het is minder ingrijpend dan het slopen van bebouwing waarvoor een normbedrag van € 15,-- geldt.. Ook alle leidingen en plastic folie zijn verwijderd en verder moest alle vrijkomende grond worden afgevoerd. De grond is geëgaliseerd. Een bedrag van € 6,-- per m² is alleszins redelijk.

Verwijderen verharding

Er is 150m² verharding verwijderd bij het toegangshek van het achtergelegen perceel 563 en er wordt nog circa 650m² verharding verwijderd.

Beplanting e.d.

Op het bouwvlak zelf is een deel van de verharding verwijderd, er zijn 20 laagstam fruitbomen en diverse coniferen geplant. Er is aan alle zijden een hoogwaardige afrastering (Heras hekwerk) geplaatst met een totale lengte van ruim 300 meter, aan de achterzijde van het perceel is deze begroeid met hedra. Voor het hekwerk wordt het normbedrag van € 4,56 per meter aangehouden dat geldt voor een veeraster met palen op 4 meter afstand en 2 puntdraden. Verder is er ook nog een beukenhaag (13 meter) geplant. Op het perceel staan al 22 grote laanbomen (beuken, noten, kastanje) met een omvang groter dan 60 cm. Voor laanbomen is een normbedrag voor de beheerkosten over 10 jaar vastgesteld: € 97,-- per stuk. Er is ook een tiental fruitboompjes geplant, deze zijn vanwege het formaat niet in de berekening opgenomen.

Onderstaande tabel bevat het overzicht van de aftrekbare kosten.

	Werkzaamheid	Reeds getroffen	Nog te treffen	Aantal m²/m¹	Bedrag in euro's
1	Reductie omvang agrarisch bouwvlak	X		1242	Nihil
2	Pomphok verwijderen	X		12 (3 x 4)	180
3	Diesel- pomphok verwijderd	X		21 (3 x 7)	315
4	Koelinstallatie verwijderd	X		15 (3 x 5)	225
5	Waterbassin (wegzijde) verwijderen	X		330 (22 x 15)	1980
6	Waterbassin (achterterrein) verwijderen	X		(50 x 20)= 1000	6000
7	Verharding verwijderen		x	650	1950
8	Verharding verwijderen	x	150		450
9	Beplanting/ hekwerk etc.			22 laanbomen,, 10 fruitboompjes en 300 meter afrastering	3506
10	Knip- en scheerheggen	X		280	3276
	Totaal bedrag				€ 17882

Niet in aanmerking genomen kosten

De volgende kosten zijn niet in aanmerking genomen

Asbest platen verwijderen : € 7,50 per m².

In de Kwaliteitsregeling die bij het bestemmingsplan buitengebied hoort, is een bedrag van € 7,50 genoemd voor het verwijderen van asbest zonder restrictie of het gaat om dakplaten of andere vormen van asbest. Er staat ook niet dat deze kosten alleen in aanmerking mogen worden genomen als het gaat om sloop van het desbetreffende gebouw en dat dit niet is toegestaan als het enkel gaat om het vervangen van asbest (dak) platen door een andere dakbedekking. Nu de gemeente expliciet heeft aangegeven dat de kosten van het verwijderen van asbest dakplaten niet in aanmerking mogen worden genomen, is deze kostenpost uit de tabel gelaten. Maar de werkzaamheden zijn wel verricht en de kosten zijn wel gemaakt.

Opschonen onbebouwde gronden, stelpost

€ 1500,--

Voor deze activiteit bestaat geen normbedrag en het is vanwege de gevarieerde aard van de werkzaamheden heel lastig om een bedrag per m² vast te stellen. Vandaar dat het hier één stelpost is opgenomen. Deze wordt toegelicht aan de hand van een beschrijving van de werkzaamheden een en ander geïllustreerd met foto's.

Tot enkele jaren geleden was een groot deel van het perceel nog in gebruik bij tuinbouwbedrijf Swinkels. Na het beëindigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten is een groot deel van het perceel en de aangrenzende achtergelegen grond in een zeer slordige toestand achtergelaten. Op het bouwvlak stonden hoog opgestapelde kisten, tonnen, pellets en werktuigen.

Op het achter het bouwvlak gelegen perceel, op figuur 1 blauw omlijnd, is niet alleen het waterbassin verwijderd maar zijn ook de teeltondersteunende voorzieningen (heuveltjes en folie) verwijderd en verder is het helemaal geëgaliseerd, het betreft ±1700m². De heer Berkhoff heeft nagenoeg alle werkzaamheden zelf en met eigen materieel verricht.

Onderstaande foto geeft de situatie vóór opschoning weer



Onderstaande foto geeft de situatie na opschoning weer.



Hieronder is een plattegrond van het perceel opgenomen waarop bebouwing, beplanting etc. is aangegeven.



Foto's situatie bouwvlak voorheen

Gedeelte van het perceel aan de voorzijde langs de Vresselseweg en naast de bedrijfsloods. Er lag hier een waterbassin en het hier achter gelegen terrein werd gebruikt voor allerlei vormen van opslag. Op de tweede foto is de huidige situatie te zien. Het waterbassin is vervangen door een weilandje. Ter afscheiding is er een rij coniferen geplant. Het achterterrein is helemaal opgeschoond zoals de derde foto op de volgende pagina laat zien.

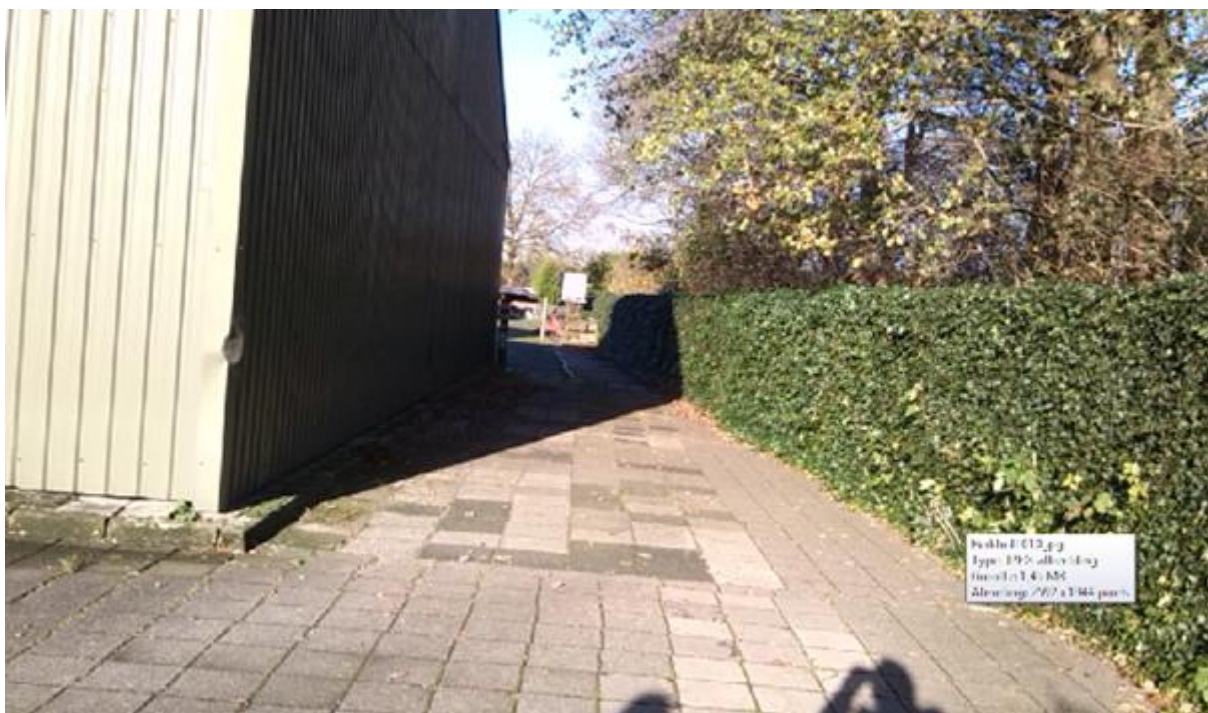




Onderstaande foto laat het terrein zien zoals het er nu uit ziet. Op de achtergrond de rij coniferen , die ook op de vorige foto staat. Alle materialen zijn verwijderd. Links wordt een deel van de verharding verwijderd zodat er alleen nog een strook overblijft die voldoende breed is om met een auto, caravan of tractor langs de loods naar achter te rijden.



Onderstaande foto laat de achterzijde van de loods zien. Er ligt verharding, deze is juist breed genoeg om met een voertuig te berijden. Rechts het met hedra begroeide Heras hekwerk en de hoog opgaande begroeiing op het aangrenzende perceel. Op de volgende pagina een foto die laat zien hoe de situatie voorheen was.



Zo zag deze strook er vóór het opschonen en aanpassen uit.



Het verharde terrein achter de woning en de achtertuin met links de zijgevel van de bedrijfsloods.



Doorkijk vanuit de achtertuin tussen de woning (rechts) en de bedrijfsloods (links) naar de Vresselseweg.



Achter het bouwvlak gelegen perceel sectie L nummer 563

Tot voor een paar jaar jaren geleden zag het perceel er onooglijk uit, zoals onderstaande foto's laten zien. Op een deel van het perceel was bovendien een waterbassin aangelegd.



Inmiddels is het perceel helemaal opgeschoond en weer in gebruik als weiland zoals onderstaande foto laat zien. Het witte, stalen hek is de toegang tot dit weiland. Zie ook de tweede foto waarop de oprit en het bijgebouw en een deel van de woning zijn te zien.

