

Opgave kwaliteitsverbetering

Uit de provinciale Verordening Ruimte kan worden opgemaakt dat ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening, mogelijk zijn. Een voorwaarde daarbij is dat gelijktijdig met een dergelijke ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voorts moet aangegeven worden hoe die kwaliteitsverbetering is geborgd.

Het initiatief aan de Middegaal valt in categorie drie van de verordening. Hierop wordt de forfaitaire methode toegepast. Hierbij wordt uitgegaan van een opgave kwaliteitsverbetering van 20% van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden (landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden).

De basisinspanning voor de bestemmingswijziging wordt bepaald aan de hand van de huidige en toekomstige planologische waarde. Voor dit initiatief komt de basisinspanning uit op een negatief bedrag, namelijk - **€12.166,-**. De oorzaak hiervan is dat er sprake is van een planologische waardedaling van het plangebied. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit twee percelen waarvan één een bedrijfsbestemming en één perceel de bestemming wonen. Hiermee komt de planologische waarde van de huidige situatie op € 544.317,-. In de toekomstige situatie worden de twee percelen samengevoegd en wordt de bestemming deels omgezet tot 'wonen'. Hierdoor daalt de planologische waarde tot € 483.485,-. De kwaliteitsverbeterende opgave voor de bestemmingswijziging komt daarmee uit op -€ 12.166,- (=20% * - € 60.832,-). Doordat de basisinspanning op een negatief bedrag uitkomt, is er geen opgave tot kwaliteitsverbetering en hoeven er geen kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen te worden. Zie onderstaande tabel voor een gedetailleerde berekening:

Bestemmingswaarde huidige situatie			
Bestemming	Oppervlakte in m²	Bestemmingswaarde per m²	Totaal
Wonen (tot 1.000 m²)	1.000	€ 228	€ 228.000
Wonen (boven 1.000 m²)	1.937	€ 31	€ 60.047
Bedrijf (bebouwd)	626	€ 140	€ 87.640
Bedrijf (onbebouwd)	2.409	€ 70	€ 168.630
Totaal			€ 544.317
Bestemmingswaarde toekomstige situatie			
Bestemming	Oppervlakte in m²	Bestemmingswaarde per m²	Totaal
Wonen (tot 1.000 m²)	1.000	€ 228	€ 228.000
Wonen (boven 1.000 m²)	3.075	€ 31	€ 95.325
Bedrijf (bebouwd)	391	€ 140	€ 54.740
Bedrijf (onbebouwd)	1.506	€ 70	€ 105.420
Totaal			€ 483.485

Waarde huidig	€ 544.317
Waarde toekomstig	€ 483.485
Waardestijging	-€ 60.832
Kwaliteitsverbeteringsopgave bestemmingswijziging	-€ 12.166

Naast de bestemmingswijziging worden ook de bouwmogelijkheden dusdanig uitgebreid dat hiervoor kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Voor het uitbreiden van de woning boven de 750 m³ is de opgave kwaliteitsverbetering € 44 per m³ en voor het uitbreiden van het bijgebouw vanaf 100 m² wordt € 69 per m² gerekend. De opgave kwaliteitsverbetering voor de uitbreiding van de bouwmogelijkheden komt daarmee op **€ 17.778**. Zie onderstaande tabel voor een gedetailleerde berekening:

Kwaliteitsverbetering uitbreiding bouwmogelijkheden			
Type	Oppervlakte	Opgave kwaliteitsverbetering per eenheid	Totaal
Uitbreiden woning boven 750 m ³	150 m ²	€ 44	€ 6.600
Uitbreiden bijgebouw boven 100 m ²	162 m ²	€ 69	€ 11.178
Totaal			€ 17.778

Kwaliteitsverbeterende maatregelen

Om invulling te geven aan de opgave kwaliteitverbetering worden verschillende maatregelen genomen. De belangrijkste maatregelen zijn:

- Aanplant solitaire bomen
- Aanplant bosjes
- Aanleg poel
- Aanleg bloemrijk grasland

In onderstaande tabel wordt op basis van Stika normeringen een begroting uiteengezet voor de kwaliteitsverbeterende maatregelen. Hierbij is de aanleg, het beheer voor een periode van tien jaar en de afwaardering van de gronden opgenomen.

Aanleg	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Aanplant solitaire bomen	15 st.	€ 60,62	€ 909,30
Aanplant bosjes	785 m ²	€ 1,58	€ 1.240,30
Aanleg poel	250 m ²	€ 5,40	€ 1.350,00
Aanleg bloemrijk grasland	2.746 m ³	€ 0,19	€ 521,74
Totaal aanleg			€ 4.021,34
Beheer	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Solitaire bomen	15 st.	€ 3,34	€ 50,10
Bosjes	785 m ²	€ 1,15	€ 902,75
Poel	1 st.	€ 430,90	€ 430,90
Bloemrijk Grasland	2.746 m ²	€ 0,92	€ 2.526,32
Totaal beheer			€ 3.910,07
Waardedaling	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Waardedaling van 'Bedrijf' naar bestemming 'Groen'	1.897 m ²	€ 139,00	€ 263.683,00
Waardedaling van 'Wonen' naar bestemming 'Groen'	1.884 m ²	€ 30,00	€ 56.520,00
Totaal waardedaling			€ 320.203,00
TOTAAL KWALITEITSVERBETERING			€ 328.134,41

De invulling van de kwaliteitsverbetering begroot op € 328.134,41. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde basisinspanning van € 17.778,-.

Bestemmingswaarde huidige situatie			
Bestemming	Oppervlakte in m²	Bestemmingswaarde per m²	Totaal
Wonen (tot 1.000 m²)	1.000	€ 228	€ 228.000
Wonen (boven 1.000 m²)	1.937	€ 31	€ 60.047
Bedrijf (bebouwd)	626	€ 140	€ 87.640
Bedrijf (onbebouwd)	2.409	€ 70	€ 168.630
Totaal			€ 544.317
Bestemmingswaarde toekomstige situatie			
Bestemming	Oppervlakte in m²	Bestemmingswaarde per m²	Totaal
Wonen (tot 1.000 m²)	1.000	€ 228	€ 228.000
Wonen (boven 1.000 m²)	3.075	€ 31	€ 95.325
Bedrijf (bebouwd)	391	€ 140	€ 54.740
Bedrijf (onbebouwd)	1.506	€ 70	€ 105.420
Totaal			€ 483.485
Waarde huidig			€ 544.317
Waarde toekomstig			€ 483.485
Waarestijging			-€ 60.832
Kwaliteitsverbeteringsopgave bestemmingswijziging			-€ 12.166
Kwaliteitsverbetering uitbreiding bouwmogelijkheden			
Type	Oppervlakte in m²	Opgave kwaliteitsverbetering per eenheid	Totaal
Uitbreiden woning boven 750 m²	150	€ 44	€ 6.600
Uitbreiden bijgebouw boven 100 m²	162	€ 69	€ 11.178
Totaal			€ 17.778
Totaal opgave kwaliteitsverbetering			€ 5.612

Bestemmingswaarde huidige situatie			
Bestemming	Oppervlakte in m2	Bestemmingswaarde per m2	Totaal
Wonen (tot 1.000 m²)	1.000	€ 228	€ 228.000
Wonen (boven 1.000 m²)	1.937	€ 31	€ 60.047
Bedrijf (bebouwd)	626	€ 140	€ 87.640
Bedrijf (onbebouwd)	2.409	€ 70	€ 168.630
Totaal			€ 375.687
Bestemmingswaarde toekomstige situatie			
Bestemming	Oppervlakte in m2	Bestemmingswaarde per m2	Totaal
Wonen (tot 1.000 m²)	1.000	€ 228	€ 228.000
Wonen (boven 1.000 m²)	4.972	€ 31	€ 154.132
Totaal			€ 382.132
Waarde huidig			€ 375.687
Waarde toekomstig			€ 382.132
Waardestijging			€ 6.445
Kwaliteitsverbeteringsopgave bestemmingswijziging			€ 1.289
Kwaliteitsverbetering uitbreiding bouw mogelijkheden			
Uitbreiden woning boven 750 m2	150	€ 44	€ 6.600
Uitbreiden bijgebouw boven 100 m2	162	€ 69	€ 11.178
Totaal opgave kwaliteitsverbetering			€ 19.067

Aanleg	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Aanplant solitaire bomen	15	€ 60,62	€ 909,30
Aanplant bosjes	785	€ 1,58	€ 1.240,30
Aanleg poel	250	€ 5,40	€ 1.350,00
Aanleg bloemrijk grasland	2746	€ 0,19	€ 521,74
Totaal aanleg			€ 4.021,34
Beheer	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Solitaire bomen	15	€ 3,34	€ 50,10
Bosjes	785	€ 1,15	€ 902,75
Poel	1	€ 430,90	€ 430,90
Bloemrijk Grasland	2746	€ 0,92	€ 2.526,32
Totaal beheer			€ 3.910,07
Waardedaling	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Waardedaling van 'Bedrijf' naar bestemming 'Groen'	1897	€ 139,00	€ 263.683,00
Waardedaling van 'Wonen' naar bestemming 'Groen'	1884	€ 30,00	€ 56.520,00
Totaal waardedaling			€ 320.203,00
TOTAAL KWALITEITSVERBETERING			€ 328.134,41