

Memo kwaliteitsverbetering

Woning Boskamp 16, Vianen

22 juni 2022

Planvoornemen/casus

Vergroten woonperceel en maximum oppervlak aan bijgebouwen in buitengebied

Binnen de geldende bestemmingsregeling is realisatie van het gewenste extra bijgebouw met een oppervlakte van 104 m² (13 x 8 m²) achter de bestaande bijgebouwen bij de woning Boskamp 16 in Vianen niet toegestaan.

Door situering van het gehele woonperceel binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” kan een groter woonperceel en een groter maximum oppervlak aan bijgebouwen worden toegestaan.

Echter bij uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling in het landelijk gebied (buitengebied) is kwaliteitsverbetering van het landschap aan de orde. De waarde van deze landschappelijke kwaliteitsverbetering moet overeenkomen met 20% van de waardevermeerdering die optreedt ten gevolge van het planvoornemen.

Waardevermeerdering

De waardevermeerdering wordt bepaald door de extra mogelijkheden, die ontstaan ten gevolge van het planvoornemen. Eventueel te vervallen mogelijkheden mogen hierop in mindering worden gebracht. Door de bestaande mogelijkheden met de toekomstige mogelijkheden te vergelijken, wordt duidelijk van welke extra mogelijkheden sprake is. Door hier een forfaitaire waarde aan te verbinden, wordt de waardevermeerdering in beeld gebracht.

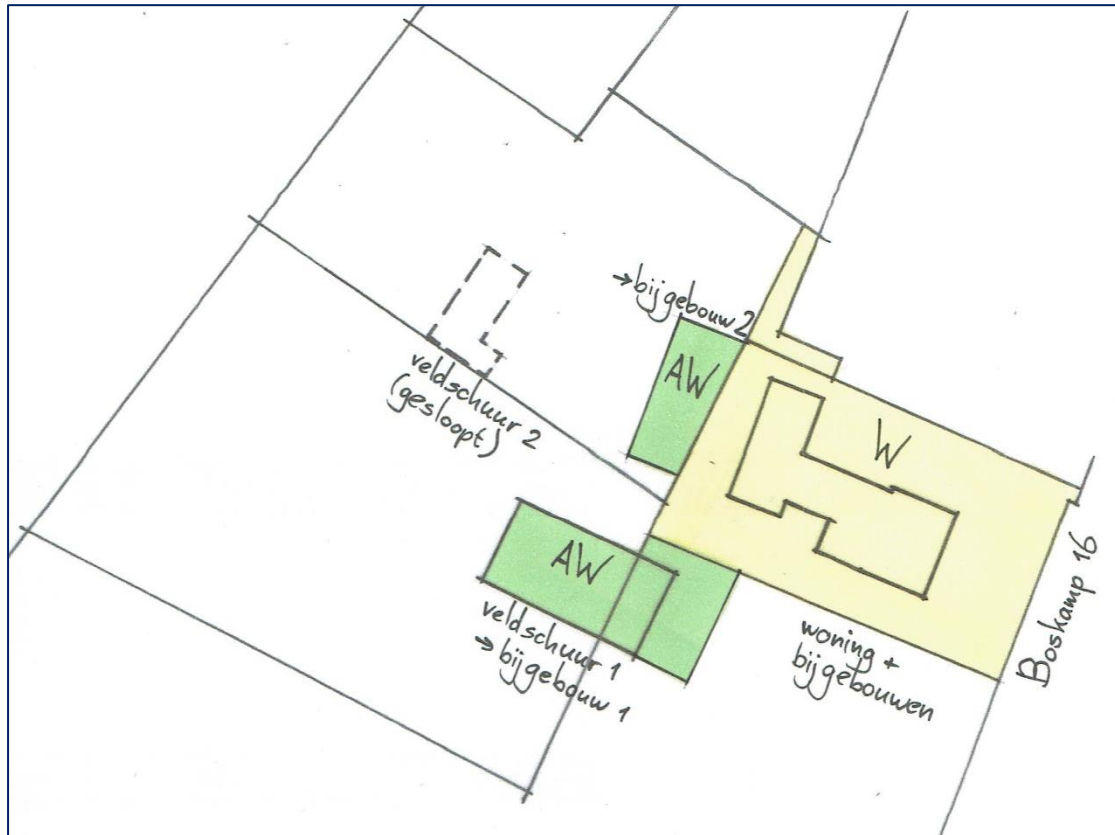
Bestaande situatie

In de bestaande situatie betreft het woonperceel de gronden gelegen binnen het bestemmingsplan “Kern Vianen 2006”, met de bestemming ‘wonen’ (W1). Het oppervlak van dit woonperceel bedraagt ca. 635 m².

Op grond van het geldende bestemmingsplan is hierbinnen 1 woning toegestaan, met bijbehorende bijgebouwen en overkappingen tot een maximum oppervlak van 95 m².

Direct buiten het eigenlijke woonperceel zijn op de bijbehorende gronden met de bestemming ‘agrarisch met waarden – landschapswaarden’ 2 veldschuren toegestaan met maximum oppervlakten van 120 m² (15 x 8 m², bestaand) en 45 m² (recent gesloopt, recht nog intact).

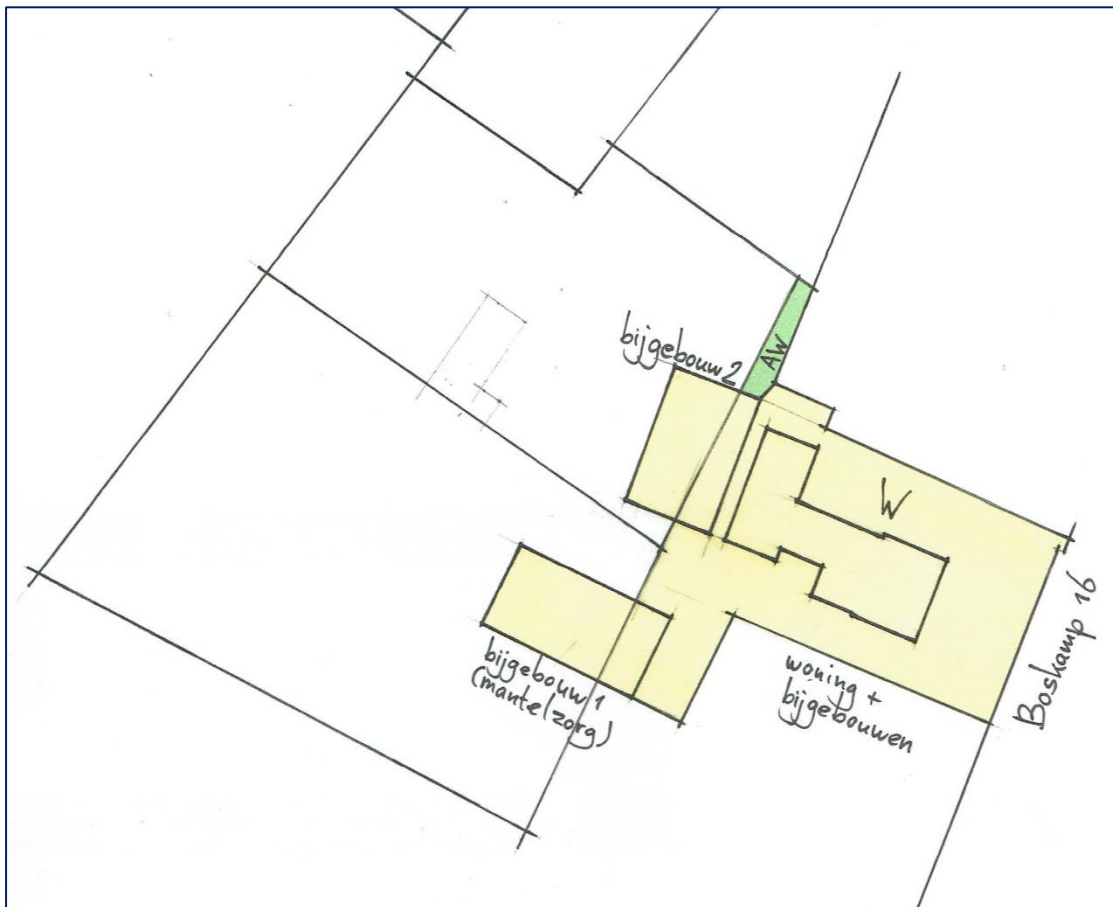
Memo kwaliteitsverbetering



Op bijgaande afbeelding zijn de bij de omzetting naar de gewenste situatie benodigde gronden weergegeven met de huidige bestemming. Op basis daarvan is onderstaande samenvatting met oppervlakten per bestemming gemaakt.

Samengevat:	woonperceel met	
	woonbestemming:	635 m ²
	agrariſch perceel om te zetten	
	in woonbestemming voor	
	bijgebouw 1 en bijgebouw 2:	230 m ²
	resterend omliggend	
	agrariſch perceel:	<u>6.749 m²</u>
	totaal betrokken gronden:	7.614 m ²

Memo kwaliteitsverbetering



Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie betreft het woonperceel de gronden rond de bestaande woning inclusief de aangrenzende gronden waarop het bestaande (1) en nieuw (2) te bouwen bijgebouw zijn voorzien. Het oppervlak van dit woonperceel bedraagt ca. 865 m².

Bij de woning zijn aangebouwde bijgebouwen en overkappingen aanwezig met een oppervlak van ca. 80 m². Daarnaast blijft het bestaande bijgebouw met oppervlak van 120 m² behouden en wordt een nieuw bijgebouw gebouwd met een oppervlak van 104 m².

Alle omliggende gronden worden herbestemd als 'Natuur'. De betreffende gronden worden niet meer gebruikt voor agrarische doeleinden, maar ingezet voor landschaps- en natuurontwikkeling. De bestemming 'Natuur' doet meer recht aan deze ontwikkeling.

Samengevat:	woonperceel met	
	woonbestemming:	865 m ²
	natuurperceel:	<u>6.749 m²</u>
	totaal betrokken gronden:	7.614 m ²

met 1 woning en	
aanbouwen + overkappingen:	80 m ² (aangebouwd)
bijgebouw 1:	120 m ²
bijgebouw 2:	<u>104 m²</u>
totaal bijgebouwen:	304 m ²

Memo kwaliteitsverbetering

Per saldo

Per saldo neemt door het planvoornemen het woonperceel in oppervlak toe van 635 naar 865 m². Een toename van derhalve 230 m².

Per saldo neemt door het planvoornemen het oppervlak aan bijgebouwen toe van 260 naar 304 m². Een toename van derhalve 44 m².

Per saldo neemt door het planvoornemen het oppervlak onbebouwd agrarisch perceel af met 230 m² naar 6.749 m². Deze gronden worden herbestemd tot 'Natuur'.

Waardevermeerdering

Voor de berekening van de waardevermeerdering is gebruik gemaakt van forfaitaire bedragen per m². Deze bedragen:

Waarde woonbestemming

0-750 m ² :	€ 250,-
750-1000 m ² :	€ 125,-

Waarde agrarische bestemming

Onbebouwd:	€ 5,-
------------	-------

Waarde natuurbestemming

onbebouwd:	€ 1,50
------------	--------

Waarde bestaande situatie

Woonbestemming:	635 m ² x € 250,- =	€ 158.750,-
Agr. onbebouwd:	6.979 m ² x € 5,- =	€ 34.895,-
Totaal:	7.614 m ²	€ 193.645,-

Waarde nieuwe situatie

Woonbestemming:	865 m ² x € 250,- =	€ 216.250,-
Natuur:	6.749 m ² x € 1,50 =	€ 10.123,50
Totaal:	7.614 m ²	€ 226.373,50

Waardevermeerdering

waarde toekomstige situatie	€ 226.373,50
<u>waarde bestaande situatie</u>	<u>€ 193.645,-</u>
waarde vermeerdering	€ 32.728,50

De waarde van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, die hiermee gepaard moet gaan, bedraagt op basis van deze berekening dan 20% van € 32.728,50 = € 6.545,70.

Memo kwaliteitsverbetering

Kwaliteitsverbetering op eigen terrein

Door de gemeente Cuijk is aangegeven dat de waardevermeerdering feitelijk moet worden bepaald door het uitvoeren van een taxatie van de huidige- en toekomstige waarde van het perceel. Van het verschil moet dan 20% worden geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteitsverbetering. Het ligt voor de hand dat een taxateur/makelaar in dit geval niet heel anders te werk zal gaan dan de werkwijze uit voorgaande waardebepaling.

Recent (2019) is deze werkwijze van waardebepaling ook nog toegepast bij een vergelijkbaar wijzigingsplan binnen de gemeente Cuijk, gericht op vergroting van het woonperceel om meer bijgebouwen te kunnen realiseren. Het te investeren bedrag in de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is daarbij geheel ingezet voor aanleg en beheer (10 jaar) van landschaps-/natuurelementen op eigen terrein.

Initiatiefnemers gaan ervanuit het berekende bedrag voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering ook geheel in te kunnen zetten op eigen terrein, voortbouwend op/aansluitend bij de hier in het verleden al gerealiseerde landschappelijke inrichting.