

Kwaliteitsverbetering perceel Kerklaan 19 Raamsdonksveer

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant dient op grond van de Verordening Ruimte de initiatiefnemer te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur.

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Verordening Ruimte heeft hiervoor een aantal manieren opgenomen waarop kwaliteitsverbetering kan worden doorgevoerd. Voor de regio West-Brabant kan dit worden uitgevoerd door middel van:

- landschappelijke inpassing van gebouwen en bestemmingsvlakken;
- aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- fysieke bijdrage aan realisering EHS en EVZ's

Voor de berekening van de bijdrage kwaliteitsverbetering landschap wordt de bestemmingswinst berekend (het verschil van de waarde van het bouwvlak in de nieuwe gewenste situatie en de waarde van het bouwvlak in de oude/bestaande situatie. Daarvan neem je een percentage van 20% als verplichte bijdrage kwaliteitsverbetering. Hierbij wordt de nieuwe situatie als uitgangspunt genomen, te weten de bestemming Gemengde Doeleinden. Deze wordt vergeleken met de situatie in het vorige bestemmingsplan waar nog grotendeels sprake was van een agrarisch bouwvlak.

Het totale plangebied is onderverdeeld in 6 verschillende deelgebieden (A t/m F) ivm de verschillende oude en nieuwe bestemmingen (zie bijlage met deelgebieden)

Berekening bijdrage kwaliteitsverbetering

Omschrijving	m2	€	€	€
Bestaande situatie per deelgebied				
A: agrarisch bouwvlak	2485	25		62125
B: agrarisch onbebouwd	670	6		4020
C: agrarisch onbebouwd	470	6		2820
D: agrarisch bouwvlak	400	25		10000
E: agrarisch onbebouwd	355	6		2130
totaal	4380			81095
Nieuwe situatie per deelgebied				
A: gemengd bebouwd	2485	75		186375
B: gemengd bebouwd	670	75		50250
C: gemengd onbebouwd	470	12,5		5875
D: gemengd onbebouwd	400	12,5		5000
E: gemengd bebouwd	355	75		26625
totaal	4380			274125
Waardestijging (verschil nieuw - bestaand)				193030
Te investeren in ruimtelijke kwaliteit (20% van waardestijging)				38606

Gemeente Geertruidenberg

Ontv.
datum 14 OKT. 2015



15.0064402

Toelichting invulling kwaliteitsverbetering Kerklaan 19

Met onderstaande maatregelen wordt invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering. In de aanvullende berekening is dit nader uitgewerkt.

- a. landschappelijke inpassing van gebouwen en bestemmingsvlakken;
 - aanleg van landschappelijke inpassing op perceel tussen A27 en nieuw bouwvlak.
 - aanleg van landschappelijke inpassing op en rond parkeerplaats.
 - aanleg van landschappelijke inpassing rond horeca "de Stek"
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
 - aanleg amfibiepoel
 - herstel slagenlandschap
 - aanleg struweel
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
 - oprichting van Vlaamse Schuur met toepassing van historische bouwmaterialen en originele gebinten uit 1700.
- e. sloop van gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
 - sloop van verpauperde oude schuur
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
 - verkleinen van oorspronkelijk agrarisch bouwvlak

Met de bouw van de Vlaamse schuur en daaraan voorafgaande sloop van de vervallen oude schuur is er bouwkundig een enorme verbetering doorgevoerd. De beeldkwaliteit in het straatbeeld is uiteraard eveneens enorm verbeterd.

Hemelwater wordt van de Vlaamse schuur rechtstreeks in de bodem geïnfiltreerd. Het schone hemelwater komt niet in de riolering terecht.

Berekening kwaliteitverbetering

<u>Agrarisch perceel tussen A27 en nieuw bouwvlak</u>	eenheid	aantal	€/aantal	sub	totalen
Aanleg					
Amfibiepoel (400 m2)	m3	800	5,4	4320	
Herstel slagenlandschap knotwilgen (50 meter)	stuks	10	10,88	108,8	
Wilgen langs A27 (85 meter)	stuks	17	10,88	184,96	
Solitaire notenbomen	stuks	3	60,62	181,86	
Boomkorf en beschermgaas type schaap	stuks	30	19,28	578,4	
Struweel langs Kerklaan (L1A)	are	1	116	116	
Grondbewerking/afgraven	uren	20	50	1000	
Aanplant	uren	16	35	560	7050
Onderhoud					
Onderhoud per jaar	uren	16	35	560	
Onderhoud gekap. met factor 10		10	560	5600	5600
Waardevermindering					
Amfibiepoel	m2	400	5,5	2200	
Herstel slagenlandschap knotwilgen (50 meter)	m2	150	5,5	825	
Wilgen langs A27 (85 meter)	m2	130	5,5	715	
Solitaire notenboom	m2	30	5,5	165	
Struweel langs Kerklaan	m2	150	5,5	825	4730

Op en rond parkeerplaats

Aanleg

Wilgen (55 meter)	stuks	17	10,88	184,96	
Struweel	are	0,5	116	58	
Infiltratiegreppel (35 meter)	m3	55	5,4	297	540

Onderhoud

Onderhoud per jaar	uren	16	35	560	
Onderhoud gekap. met factor 10		10	560	5600	5600

Rondom horeca "de Stek"

Aanleg

Beukenhaag (80 m) (L7)	stuks	400	1,58	632	
Lindebomen (L8C2)	stuks	15	60,62	909,3	
Kastanjeboom (L8C2)	stuks	1	60,62	60,62	
Hoogstamfruit (L10A)	stuks	4	60,62	242,48	1844

Onderhoud

Onderhoud per jaar	uren	16	35	560	
Onderhoud gekap. met factor 10		10	560	5600	6160

Bouwkundige zaken "de Stek"

Sloop verpauperde gebouwen (m2)	m2	300	25	7500	
Infiltratievoorziening hemelwater rond "de Stek"	m	56	20	1120	8620

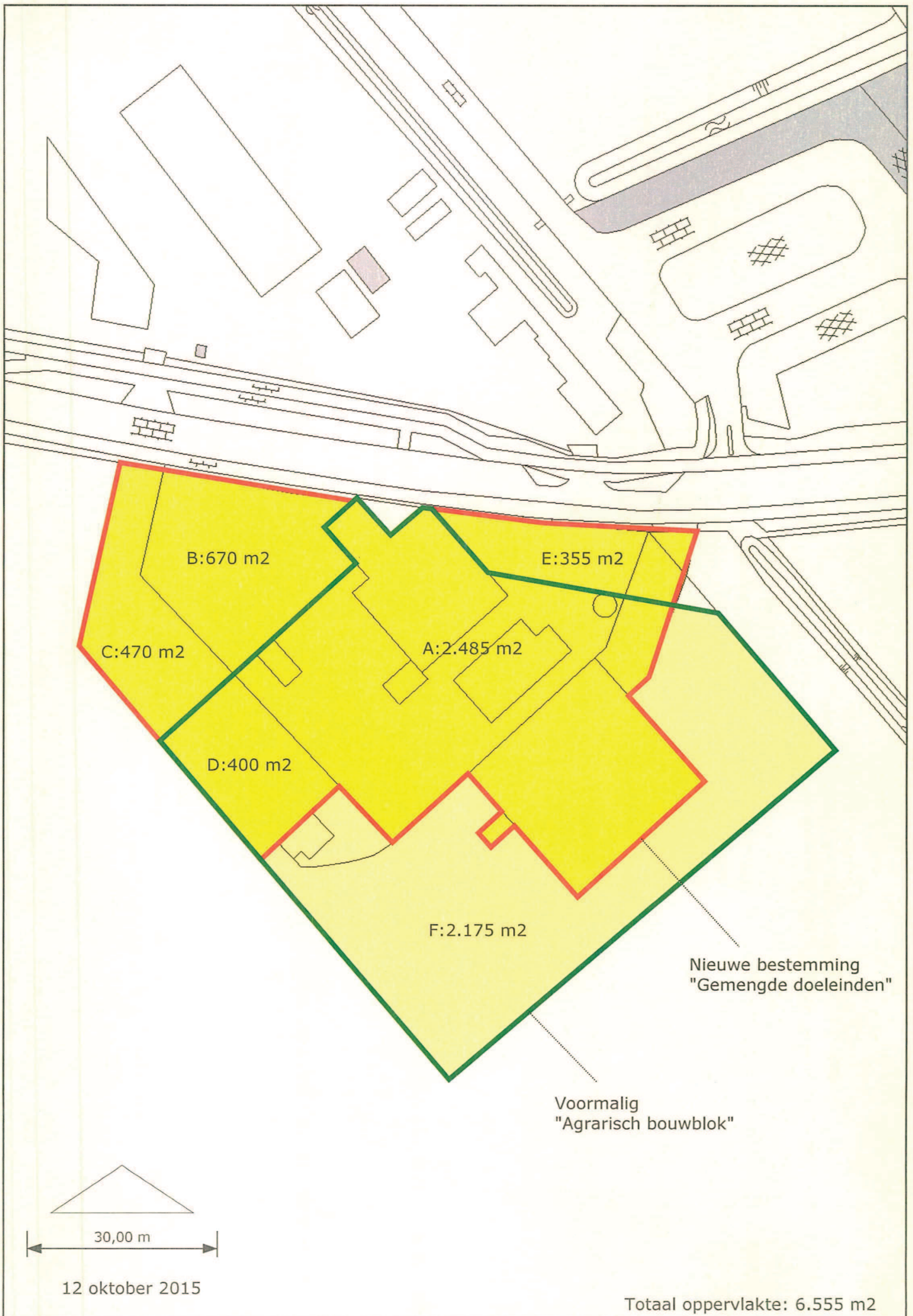
Waardevermindering bestaand bouwblok

deelgebied F van agrarisch bouwvlak naar agrarisch cultuurland	m2	2175	19		41325
--	----	------	----	--	-------

Totale investering op kwaliteitswinst

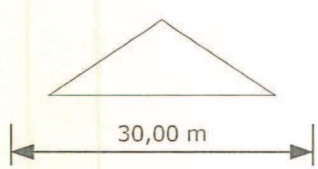
81469

Conclusie: met de investering van €81.469,- wordt voldaan aan de gevraagde kwaliteitsverbetering van €38.606,-



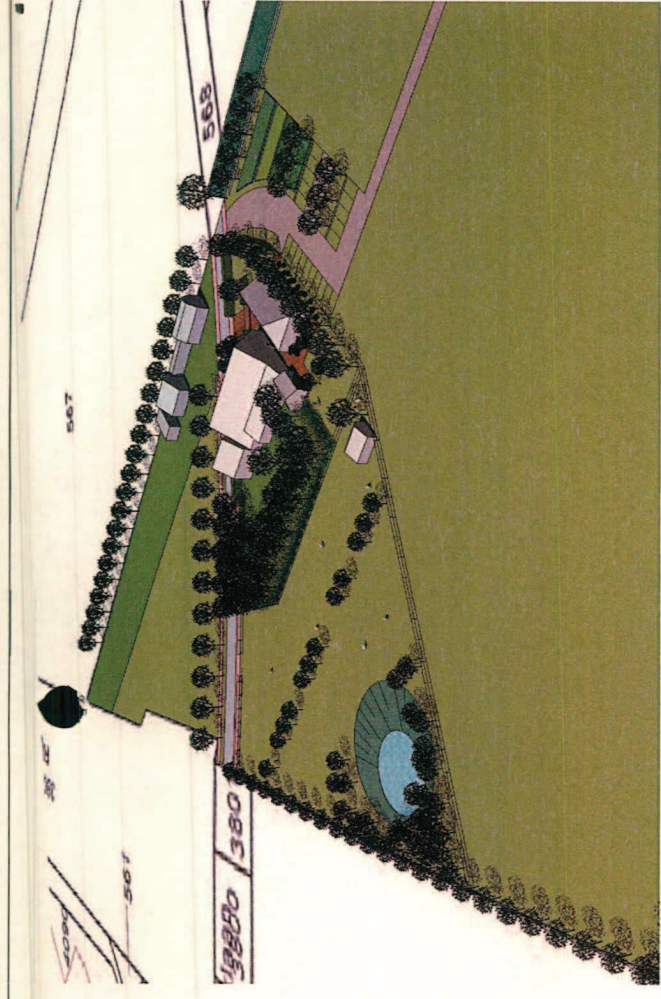
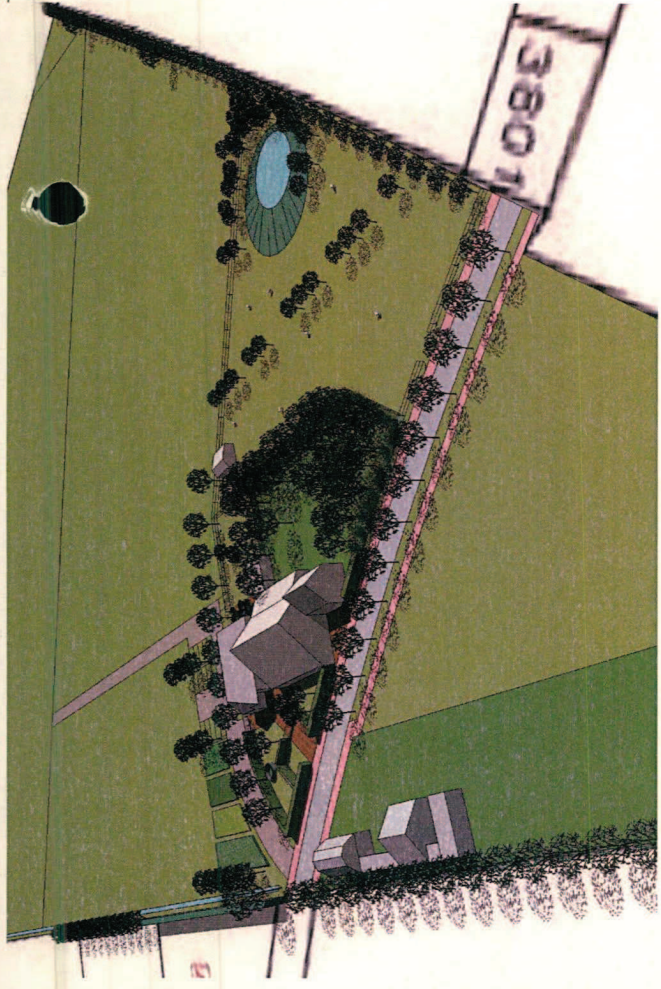
Nieuwe bestemming
"Gemengde doeleinden"

Voormalig
"Agrarisch bouwblok"



12 oktober 2015

Totaal oppervlakte: 6.555 m²



De Stek (Raamsdonksveer)
Landschappelijke inpassing Kerklaan 19