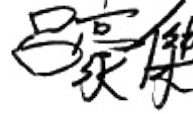


Behoort bij het besluit van het
College van Heusden van

22 juni 2017

Mij bekend, manager Cluster
Omgevingsvergunningen



Hans Andersson
Burgemeester Buijsstraat 24
5256 NA HERPT

B&W Gemeente Heusden
t.a.v. de heer M. Molijn
per e-mail MMolijn@heusden.nl

Herpt, 10 mei 2017

Betreft: vergunning bijgebouw Burgemeester Buijsstraat 33 te Herpt

Geachte heer Molijn,

Naar aanleiding van uw mail op 8 februari jl. over het bijgebouw aan de Burgemeester Buijsstraat 33, wil ik u graag het volgende voorleggen.

Ik heb mij in de afgelopen weken laten adviseren over de door u gevraagde vereisten en voorwaarden. Hierbij heb ik mij gebaseerd op het document 'Afspraken voor uitwerking en toepassing van het landschap (2 december 2015)'. Inhoudende dat het bij ons plan gaat om de afspraak over het toepassingsbereik om een 'niet-planmatige ontwikkeling, cat. 3'. Daarvoor geldt de verplichting tot het doen van een investering in het landschap (beplantingsplan). Voor deze investering wordt uitgegaan van een 'forfaitair bedrag van grondwaardevermeerdering (bestemmingswinst)', zie pag. 2 uit het afsprakenkader.

De door ons voorgenomen vervanging van het bestaande bijgebouw in een nieuw bijgebouw komt neer op een – geringe – bestemmingswijziging van het huidige grondgebruik.

Materieel betreft deze bestemmingswijziging in het grondgebruik:

A. Grondgebruik van het bestaand bijgebouw	137,8 m2
B. Grondgebruik van het bestaande bijgebouw met buitenkeuken	187,0 m2
C. Grondgebruik van het nieuw te bouwen bijgebouw	201,4 m2

Ten opzichte van A. is er als gevolg van de bouw van het voorgenomen bijgebouw sprake van een bestemmingswijziging van het grondgebruik in de B-variant van 7% en in de C-variant van 46%. Voor de interpretatie van de bestemmingswijziging van het grondgebruik, ga ik uit van wat er in het bestemmingsplan aan toegestaan bebouwd grondoppervlak is opgenomen. Deze is gelijk aan het grondgebruik van het huidige bijgebouw (137,8 m2). Ten opzichte van de nieuwe situatie gaat het dus om een wijziging in het grondgebruik van 46%, materieel wordt 63,6 m2 omgezet van ongebouwd naar bebouwd.

Voor de waarde van de grond ga ik uit, op basis van vergeleken prijzen, zoals opgegeven door makelaar/taxateur Nieuwkerk te Heusden, van de volgende bedragen:

Grond onbebouwd met een agrarische bestemming	7 euro
Grond bebouwd met bestemming bijgebouw	100 euro

Per saldo is er dus sprake van een theoretische netto-bestemmingswinst van € 9.540. Hiervan zou minimaal 20% moeten worden geïnvesteerd in het landschap. Dit betreft dus € 1.908. De vraag is om middels een beplantingsplan aan te tonen dat deze investering ook daadwerkelijk zal worden gedaan.

Bijgevoegd sturen wij u het beplantingsplan met de oude en de nieuwe situatie, waarin u kunt zien wat wij al geïnvesteerd hebben en continu doende zijn het landschap met het bijgebouw te onderhouden (zie tekeningen Mecanoo situatie aankoop en situatie 2020).

Tevens zend ik u hierbij een rekening van de onlangs gedane investeringen voor de aangeplante nieuwe bomen op dit perceel (bijlage rekening Hoveniersbedrijf).

Naar verwachting zullen de komende kosten van het onderhoud van het karakteristieke landschap met de weilanden, de door ons geplante knotwilgen en het onderhoud van de boomgaard (waaronder het vervangen van de niet meer gezonde bomen) het gewenste investeringsbedrag van het beplantingsplan ver overschrijden.

Gaarne verneem ik van u of wij met deze aanvullende gegevens en het beplantingsplan voldoen aan de door B&W gevraagde extra eisen voor de bouwaanvraag van het bijgebouw aan de Burgemeester Buijsstraat.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Andersson', with a stylized, cursive script.

Hans Andersson

06 – 53 13 25 11

mail@hansandersson.nl

Bijlagen:

- tekening situatie aankoop (B003900A)
- tekening nieuwe beplantingsplan 2020 (B003900B)
- factuur hovenier d.d. 31-01-2017