



Landschappelijke Inpassing

Dassemussestraat 7 te Chaam



25 November 2013

Berekening kwaliteitsverbetering 2.2 Verordening Ruimte en Landschapsinrichtingsplan Dassemussestraat 7 te Chaam.

Het plangebied is buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen. Doordat het perceel buiten het bestaand stedelijk gebied is gelegen zijn de artikelen 2.1 en 2.1 van de Provinciale Verordening Ruimte van toepassing. Hierin wordt voorgeschreven dat bij een ontwikkeling buiten dit bestaand stedelijk gebied een zorgplicht geldt voor de ruimtelijke kwaliteit (2.1) en dat dient te worden bijgedragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap (2.2). Wel dient hierbij te worden opgemerkt dat onderhavige ontwikkeling slechts een inpassende gebruikswijziging betreft van een agrarische bedrijfsfunctie naar statische opslag, waarbij ook nog wordt gesloopt. Door het ontwikkelen van het perceel naar een opslagfunctie met (bestaande) bedrijfswoning wordt een ruimtelijk minder aanvaardbare situatie opgelost.

Artikel 2.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.
2. De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering, als bedoeld in het eerste lid, niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. Het eerste tot en met vierde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Artikel 2.2. Verordening ruimte (VR) vraagt in eerste instantie niet om een financiële bijdrage, maar om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bij een waardevermeerdering van een perceel door het wijzigen van de bestemming.

De hoogte/ grootte van de kwaliteitsverbetering komt tot stand middels een berekening. Daarmee wordt in de ruimtelijke onderbouwingen inzichtelijk gemaakt in hoeverre er aan artikel 2.2 wordt voldaan. Het gaat ten eerste om een berekening van de waardevermeerdering door de bestemmingswijziging.

Als het totale bestemmingsvlak niet groter wordt, dan is het bedrag van waardevermeerdering ook niet erg groot. In het geval van onderhavige onderbouwing blijft het bestemmingsvlak gelijk en neemt de bebouwing af met 100m². Na het saneren van het asbest zal worden bepaald waar precies deze 100m² wordt gesloopt. Dit is afhankelijk van de staat van het pand.

Waardevermeerdering/verminderingperceel:

Voor agrarische grond (onbebouwd) wordt een normbedrag gehanteerd van € 5,- per m². Een m² agrarisch bouwvlak is ongeveer €25,- waard (normbedrag). Voor een opslagbedrijf in statische opslag kan van een waarde worden uitgegaan per m² van €30,-.

Hierdoor ontstaat een waardevermeerdering van het perceel van €3000,--

Het slopen en verkleinen van de loodsen tot maximaal 1000m² naar onbebouwde grond betekent een afname van de waarde van het perceel van $100 \times €20,00 = € 2000,--$

Het verwijderen van de mestkelder betekent een vermindering van de waarde van $15 \times €20,00 = €300,--$

Totale waardevermindering van het perceel: €3000,00 - /- €2300,00 = €700,00

Van de waardevermeerdering dient conform de provinciale richtlijnen 20% te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. Omdat het hier een dusdanig klein bedrag van vermeerdering betreft zal deze gehele waardevermeerdering worden gecompenseerd met daarbij een extra bijdrage in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor deze kwaliteitsverbetering hanteert de provincie zogenaamde StikaNormen . Dit zijn normbedragen die gebruikt worden voor aanplant e.d. Het inrichtingsplan kan daarmee dus vertaald worden naar een concrete berekening. Voor de duidelijkheid; het bedrag dat daaruit rolt wordt niet een financiële bijdrage, maar is tegenprestatie in natura (door aanleggen/ uitvoeren van inrichtingsplan). Pas wanneer tegenprestatie op locatie niet mogelijk blijkt te zijn spreekt de VR over storting in een fonds.

De ingrepen die het inrichtingsplan/ erfbeplantingsplan weergeeft moeten met de StiKa methodiek dus worden omgerekend naar een concrete waarde. In totaal moet die waarde gelijk komen te staan aan de berekende €700,-.

Kwaliteitsbijdrage:

Er zijn reeds groene gedeelten aanwezig zoals aan weersijden van de bestaande woning en aan de zijkanten van het erf. Deze groene zones zullen worden versterkt en verbreed.

Het bosplantsoen zal worden versterkt door het aanplanten in een driehoeksgewijze vorm van 50 plantjes over 20 meter. Deze zullen bestaan uit inheemse gemengde struikvormers, bijvoorbeeld:

- Gelderse roos (*Viburnum opulis*)
- Hazelaar (*Corylus avellana*)
- Krent (*Amalanchier Lamarckii*)
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- Hulst (*Ilex aquif* .

Deze investering wordt bereikt door het graven van een poel van 60m² met een inhoud van 90m³. Aan de noordzijde zal de poel een flauw talud krijgen ter bevordering van amfibieën (ca. 1:3). Dit betekent een investering van **€480,00**.

Rondom de poel komt een flora en faunarand van circa 50m² dit geeft een investering van €55,00. Hiertoe wordt de rand ingezaaid met lisdodde en zwanebloem en de droge rand met gevarieerde kruiden en grassen.

De versterking van de groene afscheiding in de vorm van een bosplantsoen met struikvormers heeft een lengte van 20 meter en een breedte van 1,5 meter. Hierdoor ontstaat een versterking van deze groene strook van 30m². Met 50 plantjes een investering van $88,20 + 25,90 =$ **€114,10**.

Verder zal aan de achterzijde onder de bestaande houtsingel ook een bosplantsoen met 30 struikvormers worden versterkt met een lengte van 40 meter en een breedte van 1 meter. Hierdoor ontstaat een groene strook van 40m². Dit geeft een investering van **€122,40**.

Aanplant 3 jonge bomen: investering $3 \times € 80,00 =$ **€ 240,00**

Hierdoor wordt het te compenseren bedrag van €700,00 ruim overschreden. **(€956,50)** Met de onderhoudskosten die over 10 jaar mogen worden meegenomen is geen rekening gehouden.





