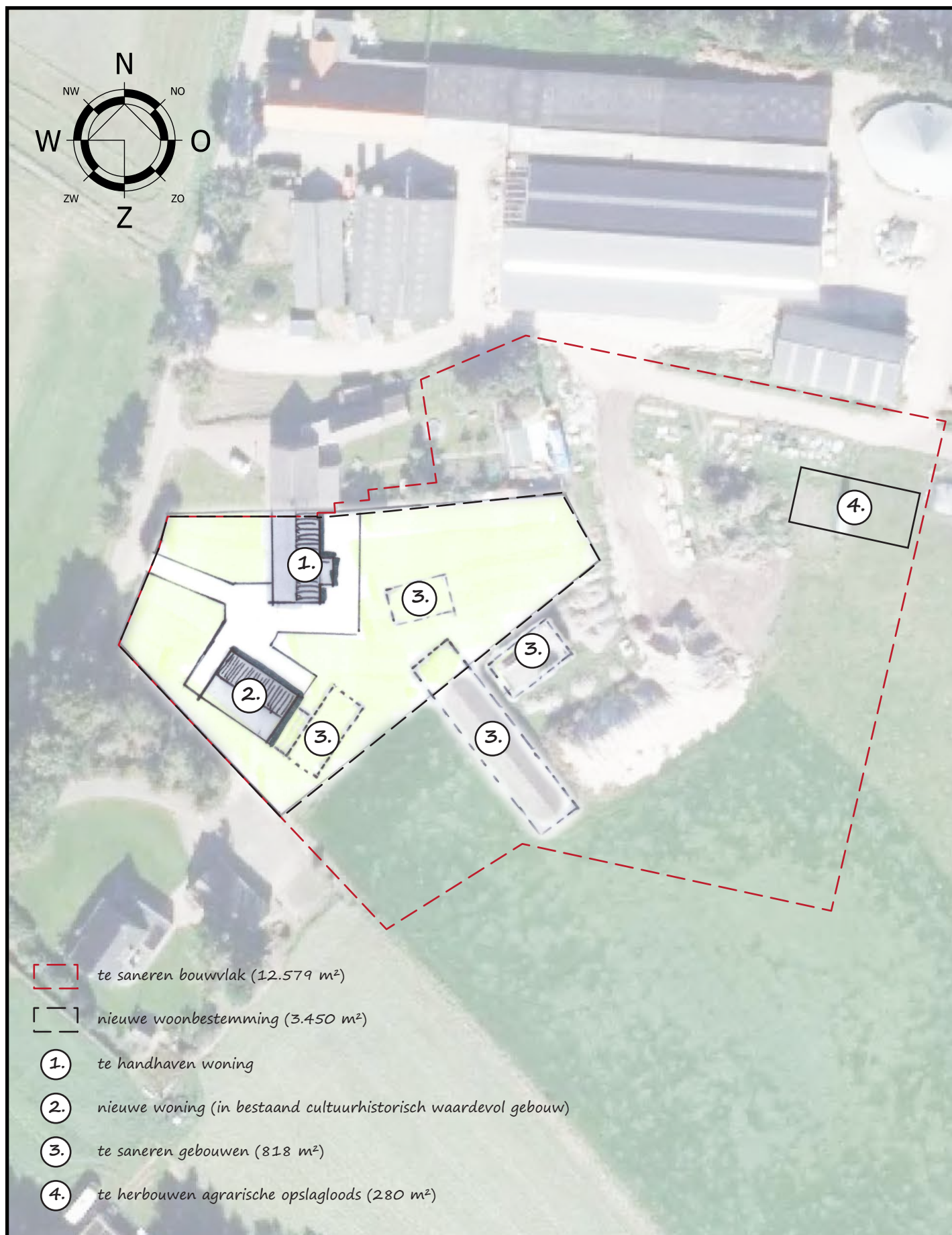




SITUATIETEKENING AADIJK 17 LUYKSGESTEL

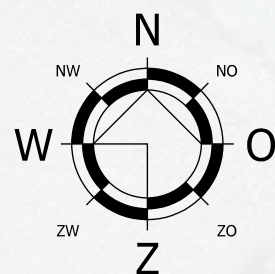
Opgesteld door: F.C.A. van den Borne
 Datum: 23-01-2017 / gewijzigd 07-01-2019
 Schaal: 1 : 1000
 Project: 16197-002



Dorpsstraat 54
 5113 TE Ulicoten
 T 013 519 94 58

Postel 8
 5711 ET Someren
 T 0493 745 015

F 013 519 97 27
 E info@ontwerp-planologie.nl
 I www.ontwerp-planologie.nl



Opgesteld door: F.C.A. van den Borne
Datum: 13-02-2017
Schaal: 1 : 1000
Project: 16197-004

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN

De landschappelijke inpassing van het beoogd initiatief aan de Aadijk 17 te Luyksgestel wordt afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. Hierbij is aangesloten bij het landschappelijk beleid van de Structuurvisie Bergeijk.

Landschappelijke kenmerken

Onderhavige locatie is gelegen ter plaatse van het bebouwingslint en bebouwingscluster van de Aadijk. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het half open agrarisch landschap door de voormalige ontginningen die in het verleden hebben plaatsgevonden. Het oude ontginningenslandschap kenmerkt zich door de diversiteit in het landschap, met niet alleen kleinschalige, open bolle akkers, maar tevens boselementen, historische bebouwingslinten met boerenerven en laan- en singelbeplantingen. De oude heideontginningen hebben gezorgd voor een ware coulissenlandschap, met veel diversiteit en diepgang.

Kwaliteitsverbetering landschap

De beoogde ontwikkeling aan de Aadijk 17 te Luyksgestel dient gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij de kwaliteiten en kenmerken van het half open landschap en het historische bebouwingslint behouden blijven en daar waar mogelijk versterkt wordt.

Er is sprake van een kwaliteitsverbetering van het landschap door de sloop van overvloedige bebouwing, het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle langsdeelschuur en de aanleg en instandhouding van inheemse beplanting bij de woningen. De inheemse beplanting zal voornamelijk bestaan uit solitaire bomen (zoals beuk, eik, linde, etc.), gesneden hagen (zoals beuk) op al dan niet gemaait gras. Andere landschapselementen, zoals houtwallen, boomsingels, boomgaarden, ongesneden struweelhagen, zijn op de relatief beperkt beschikbare ruimte ter plaatse niet gewenst. Op deze locatie dragen deze niet bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap; een traditionele indeling conform het boerenerf-principe met een bijpassende inheemse tuin, de sloop van overvloedige bebouwing en het herstel en behoud van de cultuurhistorische langsdeelschuur wel.

Gezien voorgaand gaat het beoogd initiatief gepaard met een kwaliteitsverbetering van het ter plaatse aanwezige landschap.

Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform 3.2 Verordening ruimte & LIR de Kempen voor de locatie:

Aadijk 17 Luyksgestel

8-jan-19

In onderhavige berekening kwaliteitsverbetering van het landschap is de waardevermeerdering van de ondergrond van de woonbestemming slechts voor 50% meegenomen (de helft van de oppervlakte van de woonbestemming, te weten 1725 m²). Dit gezien het herstellen en in stand houden van de historische langsdeelschuur op zich zelf staand een kwaliteitsverbetering van het landschap betreft (overeenkomstig vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant d.d. 22-06-2017)

Waardevermeerdering

Oppervlakte bestaand	ha				
Oppervlakte agrarisch	0,0000				
Oppervlakte agrarisch bouwvlak	1,0854				
Oppervlakte wonen - 1000 m²	0,0000				
Oppervlakte wonen > 1000 m²	0,0000	+			
Totaal opp (excl. 1725 m²)	1,0854				
Oppervlakte nieuw	ha				
Oppervlakte agrarisch	0,9129				
Oppervlakte agrarisch bouwvlak	0,0000				
Oppervlakte wonen - 1000 m²	0,1000				
Oppervlakte wonen > 1000 m²	0,0725	+			
Totaal opp (excl. 1725 m²)	1,0854				
Grondwaardevermeerdering op basis van redelijkheid:					
Waarde bestaand:	€ per m²	m²			
Oppervlakte agrarisch	€ 5,00 x	0	= €	-	
Oppervlakte agrarisch bouwvlak	€ 25,00 x	10854	= €	271.350,00	
Oppervlakte wonen - 1000 m²	€ 270,00 x	0	= €	-	
Oppervlakte wonen > 1000 m²	€ 60,00 x	0	= €	-	+
			€	271.350,00	
Waarde nieuw:					
Oppervlakte agrarisch	€ 5,00 x	9129	= €	45.645,00	
Oppervlakte agrarisch bouwvlak	€ 25,00 x	0	= €	-	
Oppervlakte wonen - 1000 m²	€ 270,00 x	1000	= €	270.000,00	
Oppervlakte wonen > 1000 m²	€ 60,00 x	725	= €	43.500,00	+
Totaal:			€	359.145,00	
Waardevermeerdering	€ 359.145,00 - € 271.350,00	= €	87.795,00		
Investeringskosten op basis van redelijkheid conform Verordening ruimte:	€ 87.795,00 x	20%	= €	17.559,00	--> € 17.559,00

Investeringskosten

<i>Sloop</i>	Aantal/stuks	prijs/stuk			
Gebouwen (totaal 818 m²- 280 m² te herbouwen)	538 x	€ 25,00	= €	13.450,00	
<i>Landschappelijke inpassing</i>					
Aanplant gesneden haag (200 m¹, 5 st. per m¹, op perceelsgrenzen)	1000 x	€ 1,58	= €	1.580,00	
Beheer haag (10 jr.)	200 x	€ 11,70	= €	2.340,00	
Aanplant landschapsbomen (10 st. verdeeld over perceel)	10 x	€ 60,62	= €	606,20	
Beheer landschapsbomen (10 jr.)	10 x	€ 33,40	= €	334,00	+
			€	18.310,20	--> € 18.310,20

Totaal

Totale investeringskosten ten behoeve kwaliteitsverbetering
Benodigde investering ten behoeve van bedrijfsuitbreiding
Kwaliteitswinst

€ 18.310,20
€ 17.559,00 -/-
€ 751,20