

Advies : Kwaliteitsbijdrage De Langrijt 4 te Hoogeloon, Gemeente Bladel

Datum : 21 februari 2020, aangevuld 19 april 2021
 Projectnummer : P01744

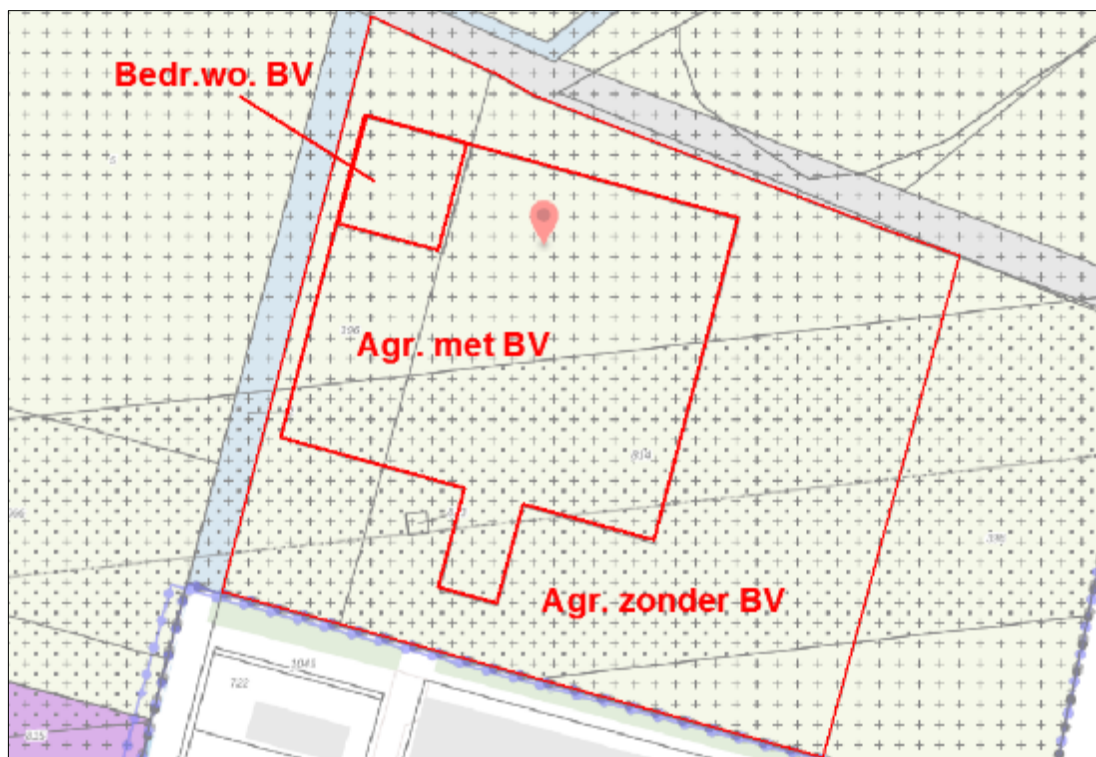
Aanleiding

Op de locatie De Langrijt 4 te Hoogeloon is de eigenaar en initiatiefnemer voornemens de huidige veehouderij te beëindigen en een gedeelte van de stallen te hergebruiken als opslagruimte van materiaal en werkplaats voor een handelsbedrijf in landbouwmachines, werktuigen en tractoren. De bestemming van het agrarisch erf wordt gewijzigd zodat een deel van de bestaande opstallen gebruikt kunnen worden voor de niet-agrarische bedrijfsdoeleinden. Een voorwaarde voor dergelijke ontwikkelingen in het buitengebied is dat de waardevermeerdering van de planlocatie deels wordt geïnvesteerd in landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering wordt beschreven in artikel 3.9 van het Interim omgevingsverordening van de provincie Noord Brabant. Het artikel stelt dat 'een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving'. In navolgende kwaliteitsberekening wordt de benodigde tegenprestatie en de landschappelijke maatregelen inzichtelijk gemaakt.

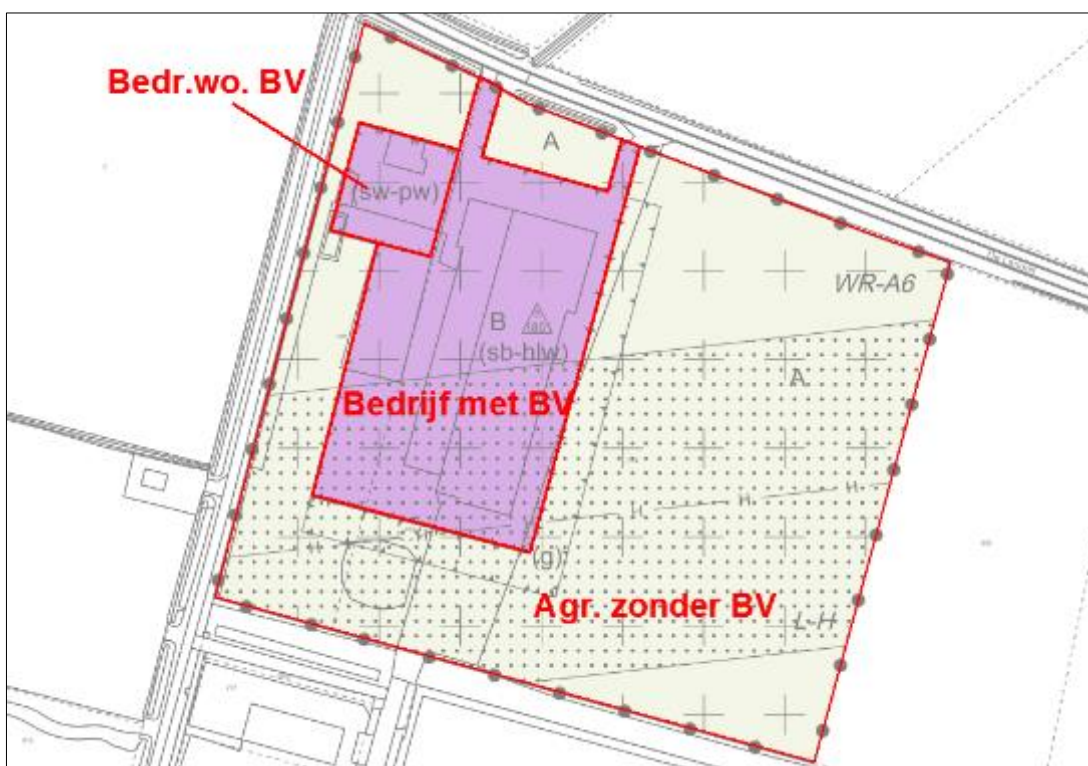
Voor het voornemen wordt de agrarische bestemming deels omgezet naar een bedrijfsbestemming. Een vastgesteld percentage van 20 procent van de totale winststijging die hiermee gepaard gaat, dient te worden geïnvesteerd in landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit. Voor onderhavig voornemen betreft het te investeren bedrag het volgende:

Bestemming	Oppervlakte (m²)	Waarde per m²	Totale waarde
Huidige situatie			
Agrarisch met bouwvlak	13499	€ 25,00	€ 337.475,00
Agrarisch zonder bouwvlak	22945	€ 6,00	€ 137.670,00
Bedrijfswoning bouwvlak	1262	€ 100,00	€ 126.200,00
Totaal	37706		€ 475.145,00
Nieuwe situatie			
Agrarisch zonder bouwvlak	27561	€ 6,00	€ 165.366,00
Bedrijf met bouwvlak	8883	€ 90,00	€ 799.470,00
Bedrijfswoning bouwvlak	1262	€ 100,00	€ 126.200,00
Totaal	37706		€ 964.836,00
Bestemmingswinst			€ 489.691,00
Kwaliteitsbijdrage (20%)			€ 97.938,20

De oppervlakten van de huidige en nieuwe bestemmingen in bovenstaande tabel zijn als volgt bepaald:



Oppervlakten huidige bestemmingen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de agrarische bestemming mét en zonder bouwvlak (BV).



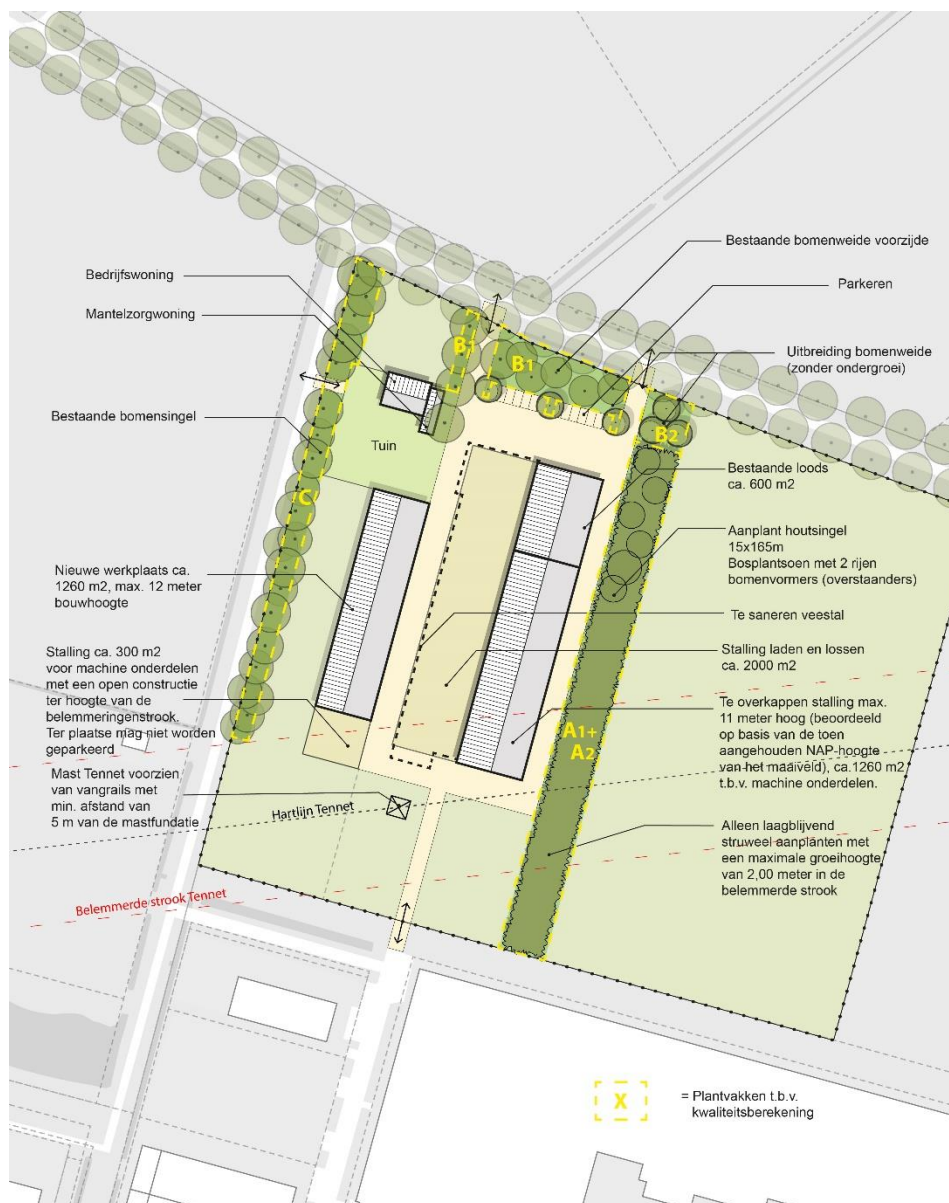
Oppervlakten beoogde bestemmingen. De aanduiding bedrijfswoning blijft ongewijzigd.

Kwaliteitsberekening

Op basis van het reeds opgestelde ruimtelijk inpassingsplan is de hoogte van de tegenprestatie berekend. In navolgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt hoe de benodigde investering wordt gecompenseerd. De tabel geeft een overzicht van de kosten voor de planvorming, de aanleg van de voorgestelde landschapselementen en voor het beheer van bestaande en nieuwe elementen voor een periode van 10 jaar op basis van de regeling. Een gedeelte van de gronden ter plaatse van de elementen kan niet langer voor agrarische doeleinden worden gebruikt en zal derhalve in waarde verminderen. Deze waardevermindering wordt ook meegenomen in de berekening. In onderhavig voornemen betreft dit de grond onder de bestaande en te behouden landschapselementen alsmede de te realiseren houtsingel. De bedragen zijn gebaseerd op de 'Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant ('Stika', versie 26 januari 2016). Ten slotte wordt de sloop van de veestal ook meegenomen als een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Maatregel kwaliteitsbijdrage	Hoeveelheid	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal
<i>*Normen volgens Stika 2016</i>				
Plankosten				
20% van de aanlegkosten				€ 1.113,33
Vorbereiding aanleg				
Grondbewerking (losfrezen, 15x165m)	24,8	are	€ 7,50	€ 186,00
Spitten van plantgaten bomen	38,0	st	€ 7,50	€ 285,00
Aanleg*				
A1 Houtsingel (165m, 12 rijen, 1st/1,25m)	1584,0	st	€ 1,66	€ 2.629,44
A2 Boomvormers (2 rijen overstaanders)	32,0	st	€ 64,90	€ 2.076,80
B1 Bomenweide straatzijde en inrit (schatting)				
B2 Aanvullen bomenweide	6,0	st	€ 64,90	€ 389,40
C Bomensingel westzijde (schatting)				
Beheer (10 jaar)*				
A1 Houtsingel (15x165m = 2475m ²)	24,8	are	€ 115,90	€ 2.874,32
A2 Boomvormers (overstaanders)	32,0	st	€ 33,40	€ 1.068,80
B1 Bomenweide straatzijde en inrit (schatting)	40,0	st	€ 55,40	€ 2.216,00
B2 Aanvullen bomenweide	6,0	st	€ 33,40	€ 200,40
C Bomensingel westzijde (schatting)	100,0	st	€ 55,40	€ 5.540,00
Waardevermindering				
Revitaliseringsgebieden zand*	4507,0	m ²	€ 6,06	€ 27.312,42
Sanering bebouwing				
Sloop stal	2073,0	m ²	€ 25,00	€ 51.825,00
Totaal				
Plankosten				€ 1.113,33
Aanleg				€ 5.566,64
Beheer				€ 11.899,52
Waardevermindering				€ 27.312,42
Sanering bebouwing				€ 51.825,00
Totale investering kwaliteitsbijdrage				€ 97.716,91

De oppervlakten van de bestaande en nieuwe landschapselementen ten behoeve van de waardevermindering zijn als volgt bepaald. Op de illustratie van de landschappelijke inpassing zijn de landschapselementen omkaderd en genummerd. Tevens is op onderstaande illustratie de contour van de te slopen veestal weergegeven.



BRO
Ruimte om in te leven

Landschappelijke inpassing
Langrijt 4
Gemeente Bladel

Bouwenning 107 Bladel

www.bro.nl
info@bro.nl
Telefoon +31 (0)411 85 04 00

datum:
April 2021
schaal:
1:1.000
formaat:
A3
projectnr:
P0764

Uit de berekening blijkt dat de totale investering 97.716 euro bedraagt. Hiermee wordt de benodigde Kwaliteitsbijdrage op een klein verschil na gecompenseerd. Het verschil kan worden gestort in het groenfonds van de gemeente.

Beplanting en beheer

Navolgende tabel toont de toe te passen soorten. Ook zijn de plantmaten, eindhoogten en plantafstanden weergegeven.

Plantvak	Sortiment		Omvang/st	Plantmaat	Plantverband	Eindhoogte	Bijzonderheden
A1 houtsingel*	Gelderse Roos	<i>Viburnum opulus</i>	15%	3 jarig, 60-80cm	1st/1,25m2	ca. 3-4m	in groepen van 4-7st
	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	15%	3 jarig, 60-80cm	1st/1,25m2	ca. 3-4m	in groepen van 4-7st
	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	15%	3 jarig, 60-80cm	1st/1,25m2	ca. 3-4m	in groepen van 4-7st
	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>	15%	3 jarig, 60-80cm	1st/1,25m2	ca. 3-4m	in groepen van 4-7st
	Rode kornoelje	<i>Cornus sanguinea</i>	15%	3 jarig, 60-80cm	1st/1,25m2	ca. 3-4m	in groepen van 4-7st
	Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeu</i>	15%	3 jarig, 60-80cm	1st/1,25m2	ca. 3-4m	in groepen van 4-7st
	Krent	<i>Amelanchier lamarci</i>	10%	3 jarig, 60-80cm	1st/1,25m2	ca. 3-4m	in groepen van 4-7st
A2 Boomvormers							
<i>keuze uit:*</i>							
	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	totaal 32st.	16-18cm stamomtrek	min. 10m h.o.h.	natuurlijk	aanplant van 2 rijen
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		16-18cm stamomtrek	min. 10m h.o.h.	natuurlijk	aanplant van 2 rijen
	Tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>		16-18cm stamomtrek	min. 10m h.o.h.	natuurlijk	aanplant van 2 rijen
	Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>		16-18cm stamomtrek	min. 10m h.o.h.	natuurlijk	aanplant van 2 rijen
B2 Aanvullen boomweide							
<i>keuze uit:*</i>							
	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	totaal 6st.	16-18cm stamomtrek	min. 8m h.o.h.	natuurlijk	
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>		16-18cm stamomtrek	min. 8m h.o.h.	natuurlijk	
	Tamme kastanje	<i>Castanea sativa</i>		16-18cm stamomtrek	min. 8m h.o.h.	natuurlijk	
	Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>		16-18cm stamomtrek	min. 8m h.o.h.	natuurlijk	

*Andere soorten zijn denkbaar. Er dient echter uitsluitend met streekeigen (inheemse) soorten te worden gewerkt.

Beheer houtsingel

- Bij uitval jonge exemplaren inboeten;
- Zodra de beplanting zich sluit (ca. na 5 jaar) dienen de heesters te worden afgezet (tot ca. 20-30cm boven de grond) zodat deze opnieuw kunnen uitlopen. De boomvormers niet afzetten.
- Ongewenste soorten (spontane groei) verwijderen;
- Na iedere 5 jaar dient een derde van de beplanting te worden teruggezet.

Beheer bomenweide

- Aanplanten met twee of drie boompalen;
- 1 maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidingssnoei ten behoeve van kroonvorming in de winterperiode. De snoei dient gericht te zijn op een natuurlijke kroonontwikkeling. Mogelijk opkronen om takbreuk door passerende voertuigen te voorkomen;
- Boomverankering de eerste 3 jaar controleren op insnoering. Na deze periode dient de boomverankering te worden verwijderd;
- Bomen tweejaarlijks nalopen en controleren op dode takken, kruisende takken, verdringing en eenzijdige kroonontwikkeling. Dood hout en kruisende taken dienen te worden verwijderd;
- Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen voor een exemplaar met de maat zoals weergegeven in de tabel.

