

Advies Landschappelijke Kwaliteitsverbetering Baan 24

Opgesteld door: Eefje van Daesdonk
Datum: 21 november 2019
Versie: V1
Status: Definitief

Inleiding

Voor de voormalige agrarische locatie aan de Baan 24 in Kaatsheuvel is een plan ontwikkeld voor omvorming naar een nieuwe functie. De nieuwe functie zal bestaan uit statische opslag in combinatie met verblijfsrecreatie (kleinschalig logeren). De bedrijfswoning op de locatie blijft in gebruik als bedrijfswoning behorende bij de nieuwe functie. Aan deze herontwikkeling wordt medewerking verleend middels het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Loon op Zand. Hiervoor is een bestemmingsplan voorbereid.

In het bestemmingsplan moet een onderbouwing opgenomen worden hoe omgegaan wordt met de regeling voor landschappelijke kwaliteitsverbetering (op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte) en het regionale afsprakenkader dat aanvullend hierop in de regio Hart van Brabant is vastgesteld. Geconstateerd is dat de ontwikkeling valt onder categorie 3 van het regionale afsprakenkader. Dit betekent dat (met behulp van het rekenmodel van Croonen/READ Advies) op basis van de grondwaarden de meerwaarde van de ontwikkeling wordt berekend. Vervolgens dient een percentage van 20% van het berekende bedrag geïnvesteerd te worden in landschappelijke kwaliteitsverbetering.

Berekening meerwaarde ontwikkelingen

Op basis van het rekenmodel heeft de gemeente de meerwaarde van de ontwikkeling berekend. Hierbij wordt in de huidige situatie uitgegaan van een agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 10031,80 m². Deze oppervlakte wordt in de toekomstige situatie omgevormd naar:

- een bouwvlak voor bedrijven van 1220 m²;
- een oppervlakte van 3780 m² agrarisch bouwvlak;
- agrarische grond (onbebouwd) met een oppervlakte van 5031,80 m².

Op grond hiervan is een investering vereist van € 17.417,32.

Het rekenmodel is hiermee niet volledig correct toegepast, omdat in de toekomstige situatie gerekend wordt met een gedeelte agrarisch bouwvlak. Anderzijds lijkt de berekende investering wel realistisch ten opzichte van de ontwikkeling die op het perceel gaat plaatsvinden.

Bij een correcte toepassing van het rekenmodel zou gerekend moeten worden met de volgende functies (met een inschatting van de bijbehorende oppervlakten):

- een bouwvlak voor bedrijven van 1150 m²;
- intensieve recreatie (bebouwd) met een oppervlakte van 70 m²;
- bedrijven buiten het bouwvlak met een oppervlakte van 2780 m²;
- water/groen met een oppervlakte van 1000 m²;
- agrarische grond (onbebouwd) met een oppervlakte van 5031,80 m².

Op grond van deze berekening is een investering van € 41.557,32 vereist. Dit lijkt buiten proportie voor deze locatie, omdat er geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag (de nieuwe functies

worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing en er wordt zelfs bebouwing gesloopt) en er niet of nauwelijks sprake is van impact op de omgeving.

Voorstel vanuit initiatiefnemer

De initiatiefnemer is gevraagd aan te geven welke investering gedaan kan worden om aan de vereisten vanuit de regeling voor landschappelijke kwaliteitsverbetering te voldoen. Hierop zijn de volgende investeringen benoemd:

- sloop bebouwing voor een waarde van € 6.750,-;
- aanleg en instandhouding groene inpassing van de locatie, inclusief waardevermindering van de betreffende gronden voor een bedrag van circa € 2.500,-;
- waardevermindering gronden als gevolg van het vervallen van een deel van het agrarische bouwvlak, een bedrag van circa € 125.000,-.

In reactie hierop moet allereerst opgemerkt worden dat de waardevermindering van gronden niet berekend kan worden als investering voor landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze waardevermindering is immers al verrekend in de berekening van de benodigde investering.

Het voormalige agrarische bouwvlak wordt in het rekenmodel afgewaardeerd van een waarde van € 20,- per m² (voor agrarisch bouwvlak) naar een waarde van € 7,- per m² (voor agrarische grond onbebouwd). Op grond hiervan is op de locatie een oppervlakte van ruim 5000 m² afgewaardeerd. Dit komt neer op een afwaardering met een bedrag van € 65.413,40. Opvallend is dat dit bedrag behoorlijk afwijkt van de waardevermindering die initiatiefnemer noemt.

De waardevermindering van de grond waarop de groene inpassing van de locatie wordt gerealiseerd kan om dezelfde reden ook niet gerekend worden als investering in het landschap. In het rekenmodel in bovenstaand voorstel wordt deze grond afgewaardeerd van een waarde van € 20,- per m² naar een waarde van € 1,40 per m². Uitgaande van de realisatie van zo'n 1000 m² groen, komt dit neer op een waardevermindering van zelfs € 18.600,-.

Het genoemde bedrag van € 2.500,- lijkt echter wel realistisch voor de aanleg en instandhouding van de groene inpassing. Op basis van normbedragen voor een hakhoutsingel en uitgaande van een oppervlakte van 1000 m² kom ik op een bedrag van € 2.170,-. Mogelijk wordt er meer gerealiseerd dan een hakhoutsingel en/of is de oppervlakte groter. Het bedrag dat genoemd wordt voor sloop van de bestaande bebouwing komt volledig overeen met de norm zoals is opgenomen in het rekenmodel (tabblad tegenprestatie).

Conclusie en advies

De berekening van de waardevermeerdering van de locatie zou strikt genomen moeten leiden tot een investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering ter hoogte van € 41.557,32. Dit is buiten proportie voor deze ontwikkeling. Daarom is het voorstelbaar een lager bedrag overeen te komen voor landschappelijke kwaliteitsverbetering. Dit kan gerealiseerd worden door voor een gedeelte van de (onbebouwde) grond bij het bedrijf in de toekomstige situatie een lagere grondwaarde vast te stellen. In het bijgevoegde rekenmodel is dan ook de waarde van agrarisch bouwvlak (€ 20,- per m²) aangehouden voor 2780 m² onbebouwde grond. Hiermee komt de benodigde investering op een bedrag van € 12.367,32.

De voorgestelde tegenprestatie van initiatiefnemer komt (de grondwaardevermindering niet meegerekend) op een totaalbedrag van € 9.250,-. Hiermee resteert een bedrag van € 3.117,32 dat aanvullend geïnvesteerd zou moeten worden op of rond de locatie.

Hiervoor kan geadviseerd worden een gedeelte van het onbebouwde agrarische perceel aanvullend aan te planten met een houtwal of ander landschapselement. Een extra oppervlakte van 1000 m² zou hiervoor (ruim) voldoende zijn. Uiteraard is het storten van het genoemde bedrag in een groenfonds ook altijd een optie.