

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar beleid het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

Met betrekking tot de ontwikkeling op initiatieflocatie dient een financiële berekening te worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% van deze waardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in het landschap. Hierna is de financiële berekening weergegeven. Het plangebied betreft het huidige bouwvlak, groot 12.985 m².

Berekening kwaliteitsverbetering Langenboomseweg 112 te Zeeland en omgeving				
Projectnummer :	1209-007			
Adres :	Langenboomseweg 112			
Woonplaats :	Zeeland			
Huidige situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Agrarisch bouwvlak	bouwvlak	11.985	€ 20,00	€ 239.700,00
Agrarische bedrijfswoning	bouwvlak	1.000	€ 90,00	€ 90.000,00
totale waarde bestaande situatie				€ 329.700,00
Beoogde situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Agrarische grond (onbebouwd)	kavel	5.766	€ 7,50	€ 43.245,00
Enkelbestemming Maatschappelijk (bebouwd)	bouwvlak	1.300	€ 120,00	€ 156.000,00
Enkelbestemming Maatschappelijk (onbebouwd)	bouwvlak	2.998	€ 40,00	€ 119.920,00
Water/groen/verharding	kavel	2.921	€ 1,00	€ 2.921,00
totale waarde beoogde situatie				€ 322.086,00
Waardevermeerdering				€ -7.614,00
20 % ten behoeve van kwaliteitsverbetering				€ -1.522,80

Uitgaande van dit bedrag hoeft er geen extra investeringen gedaan te worden ten behoeve van de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Er is wel, conform het beleid van de gemeente Landerd, een landschappelijk inpassingsplan opgesteld en er wordt voldaan aan de eisen voor wat betreft de maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen.