

## Aanvulling ruimtelijke onderbouwing Brand 56 te Zeeland

### Vooroverleg ex artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een reactie ontvangen van Waterschap Aa en Maas (11 mei 2010) en van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (6 oktober 2010).

#### Waterschap

##### *Inhoud reactie*

De hoeveelheid verhard oppervlak neemt af en dit is hydrologisch gezien positief. Rekening moet worden gehouden met:

1. aangeven in de ruimtelijke onderbouwing de maat van het toekomstig verharde oppervlak;
2. garanderen dat geen water vanaf het verhard oppervlak via de leggerwaterloop wordt afgevoerd;
3. een bergingscapaciteit van 24m<sup>3</sup> hemelwater dient op eigen te worden gerealiseerd.

#### Aanvulling ruimtelijke onderbouwing

1. In totaal wordt op de locatie gesloopt:
  - bedrijfsbebouwing met een totale oppervlakte van 1.691 m<sup>2</sup> en
  - oppervlakteverhardingen (sleufsilos, erfverharding en voederplaten) van 1.633 m<sup>2</sup>.

Gebouwd wordt:

- woningen en bijgebouwen met een totale oppervlakte van ongeveer 400 m<sup>2</sup>;
- verhardingen met een totale oppervlakte van ongeveer 300 m<sup>2</sup>..

2. en 3. Op eigen terrein worden voorzieningen getroffen om het regenwater op te vangen en om in de nodige bergingscapaciteit te voorzien. Een desbetreffende voorwaarde wordt in het besluit opgenomen.

#### Gedeputeerde Staten

##### *Inhoud reactie*

Het plan moet voldoen aan paragraaf 1.2 van Verordening Ruimte (ruimtelijke kwaliteit, m.n. zorgvuldig ruimtegebruik).

De toelichting bij de verordening vermeldt dat bij elke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijke gebied moet worden aangegeven hoe deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt zeker gesteld.

Voor de bouw van de twee woningen wordt een bestemmingswinst van 140.000 euro berekend. Uit het projectbesluit blijkt echter niet op welke wijze deze ruimtelijke kwaliteitswinst wordt zekergesteld (zoals via sloop en sanering -incl. bestemmingswijziging- van de bedrijfslocaties en/of een overeenkomst met de initiatiefnemer).

### *Aanvulling ruimtelijke onderbouwing*

Tijdens het overleg met de provincie op 12 april 2010 is een afspraak gemaakt over hoe de door BIO gevraagde ruimtelijke kwaliteitswinst financieel zou moeten worden vertaald. De volgende lijn is daaruit voortgekomen en uitgewerkt:

#### Bijdrage

Bouwperceel Brand 56, 1.000 m<sup>2</sup> x 140 = **€ 140.000,--**

#### Ontwikkelingskosten

Te slopen gebouwen totaal 1.691 m<sup>2</sup> en 1.633 m<sup>2</sup> verhardingen.

Gecorrigeerde vervangingswaarde volgens taxatierapport Landstein Rentmeesters:

€ 145.273,-- x 40% = **€ 58.109,20**

Sloopkosten 1.691 x 25 = **€ 42.275**

Afwaardering agrarisch bouwperceel:

6600 m<sup>2</sup> x 7,5 = **€ 49.500,--**

Buiten beeld blijft het bouwvlak aan de noordkant van de weg omdat daarvan niet gezegd kan worden dat het in waarde daalt (gelet op het toekomstig gebruik).

Totaal ontwikkelingskosten **€ 149.884.20**

Met aanvragers is een overeenkomst gesloten waarin de sloop van bebouwing en de bestemmingswijziging zijn vastgelegd.