

Bijlage I LIR berekening

Deventerstraat 10

7575 EM Oldenzaal

datum	26 mei 2014	ons kenmerk	0090/RO	projectnummer	2014.0090
opdrachtgever	Inveniam				
project	Herontwikkeling Broekstraat 7 Geffen				
onderwerp	LIR berekening				

telefoon 0541 57 07 30
telefax 0541 57 07 31
e-mail d.lokhorst@lycens.nl
internet www.lycens.nl

kopie aan

Aanleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling landschappelijk ingepast te worden in de omgeving. Conform de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant dient naast een landschappelijke inpassing een kwaliteitsverbetering plaats te vinden in het landschap (artikel 3). Dit kan bijvoorbeeld door het slopen van bebouwing of het toevoegen van landschapselementen. De gemeente Maasdonk heeft beleid vastgesteld waarbij is aangegeven dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden, door de ontwikkeling, ingezet dient te worden voor kwaliteitsverbetering. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De Verordening Ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Uitgangspunten LIR berekening

De gemeente Maasdonk sluit aan bij deze handreiking. In deze handreiking zijn drie categorieën opgenomen met betrekking tot de impact van ruimtelijke ontwikkelingen op een omgeving. Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat

minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden.

Categorie 1 betreffen de ontwikkelingen waarvoor geen inpassing of tegenprestatie noodzakelijk is.

Categorie 2 betreffen ontwikkelingen waarvoor alleen een landschappelijke inpassing noodzakelijk is.

Categorie 3 betreffen ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een berekende kwaliteitsverbetering wordt geëist.

De ontwikkeling betreft het vergroten van een bedrijfswoning en het vergroten van het oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van een manege aan Broekstraat 7 te Geffen. De functie komt reeds overeen met de geldende bestemming, het bebouwd oppervlak en de inhoud van de gewenste woning niet.

Het vergroten van een bedrijfswoning valt in categorie 1, het vergroten van het oppervlakte aan bebouwing valt in categorie 3.

Om nu te bepalen wat de huidige grondwaarde en de toekomstige grondwaarde is, is gebruik gemaakt van de investeringsregeling van de gemeente Mill en Sint Hubert. Voor een functie als manege en de bestemming sport kan uitgegaan worden van de categorie "recreatie". Voor het bebouwde deel is de categorie "intensieve recreatie / horeca buitengebied (bebouwd)" gebruikt. Voor het onbebouwde deel wordt de categorie "extensieve recreatie (onbebouwd)". In onderstaande tabel is de berekening weergegeven omtrent de waardevermeerdering van de gronden. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van de bedrijfswoning is hier vanaf gehaald omdat deze in categorie 1 (geen inpassing of tegenprestatie noodzakelijk) valt.

Berekening LIR

De waardevermeerdering betreft 33.500,-. 20% hiervan dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering. Dat betekent dat € 6.700,- geïnvesteerd dient te worden.

categorie bestemming		grondprijs €/m ²	compensatie categorie
intensieve recreatie	bebouwd	40,-	
extensieve recreatie	onbebouwd	12,5	
Groen		1,-	
huidige oppervlaktes			
totaal oppervlakte plangebied	7769 m ²	-	
oppervlakte bedrijfsbebouwing	590 m ²	23600	3
oppervlakte aanduiding bedrijfswoning	65 m ²	-	1
totaal onbebouwd	7114 m ²	88925	
totale waarde		112525	
toekomstige oppervlaktes			
totaal oppervlakte plangebied	7769 m ²	-	
oppervlakte bedrijfsbebouwing	1950 m ²	78000	3
oppervlakte aanduiding bedrijfswoning	452 m ²	-	1
totaal onbebouwd	5442 m ²	68025	
totale waarde		146025	
verschil in waarde		33500	
Percentage compensatie		20%	
te investeren compensatie		6700	

Door een gedeelte van het plangebied als groen te bestemmen en in te richten wordt voldaan aan deze investeringsplicht. De afwaardering van de grond zorgt reeds voor de door de gemeente geëiste investering. Door deze plek groen in te richten wordt ruimschoots voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling.

Investeringskosten	
plankosten + leges (20% van de compensatie mag hiervoor worden ingezet (opstellen bestemmingsplan, inrichtingsplan en leges (exclusief onderzoeken)))	1220

	grondprijs €/m ²	
bestemming groen	465	1,-
afwaardering grond	5347,5	

Aanleg		inhoud poel
aanleggen poel t.b.v waterberging en landschap (excl. BTW)	€ 4,55/m ³	
grondonderzoek t.b.v. aanlegpakket (graven + afvoeren grond)	pm	
legeskosten t.b.v. aanlegvergunningpakket	pm	
aanplant bosplantsoen; conventioneel geteeld ebn nl-herkomst (excl BTW)	€ 1,37 / stuk	
aanplant laanbomen (excl BTW)	€ 53,64 / stuk	
aanplant knotwilgenstek (excl BTW)	€ 9,44 / stuk	
plaatsen veeraster; palen op 4 meter afstand en 2 puntdraden (excl BTW)	€ 3,83 / meter	
plaatsen elektrisch veeraster; palen op 10 meter afstand en 2 draden (excl BTW)	€ 3,14/ meter	
plaatsen schapenraster; palen op 3 meter en zwaar gelijkmatig ursus-gaas van 100 cm hoogte (excl BTW)	€ 7,67/ meter	
plaatsen boomkorf; type schaap (excl BTW)	€ 16,21 / stuk	
plaatsen boomkorf; type rond (excl BTW)	€ 42,62 / stuk	
aanleg bloemrijke rand, kruidenrijke zoom en graslandflora- en fauna-rand (excl BTW)	€ 14/ are	

onderhoud (10 jaar), zie bijlage F vergoedsingsystematiek en -grond- slagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant

totale investering
