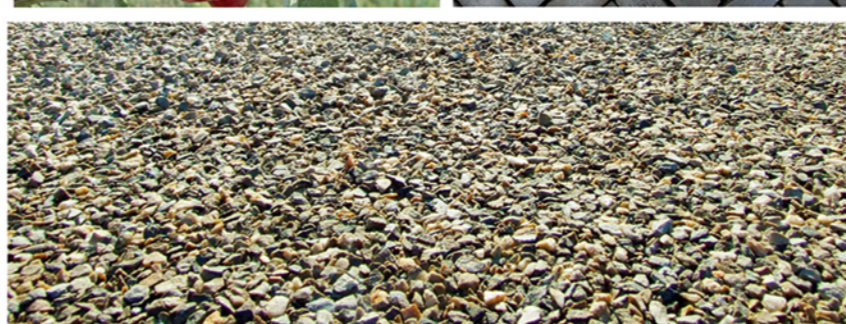
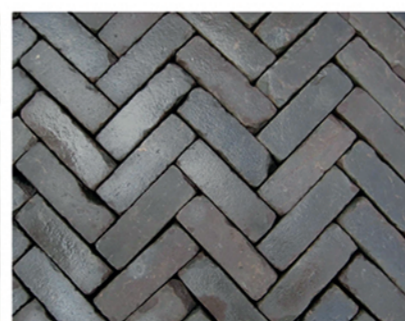
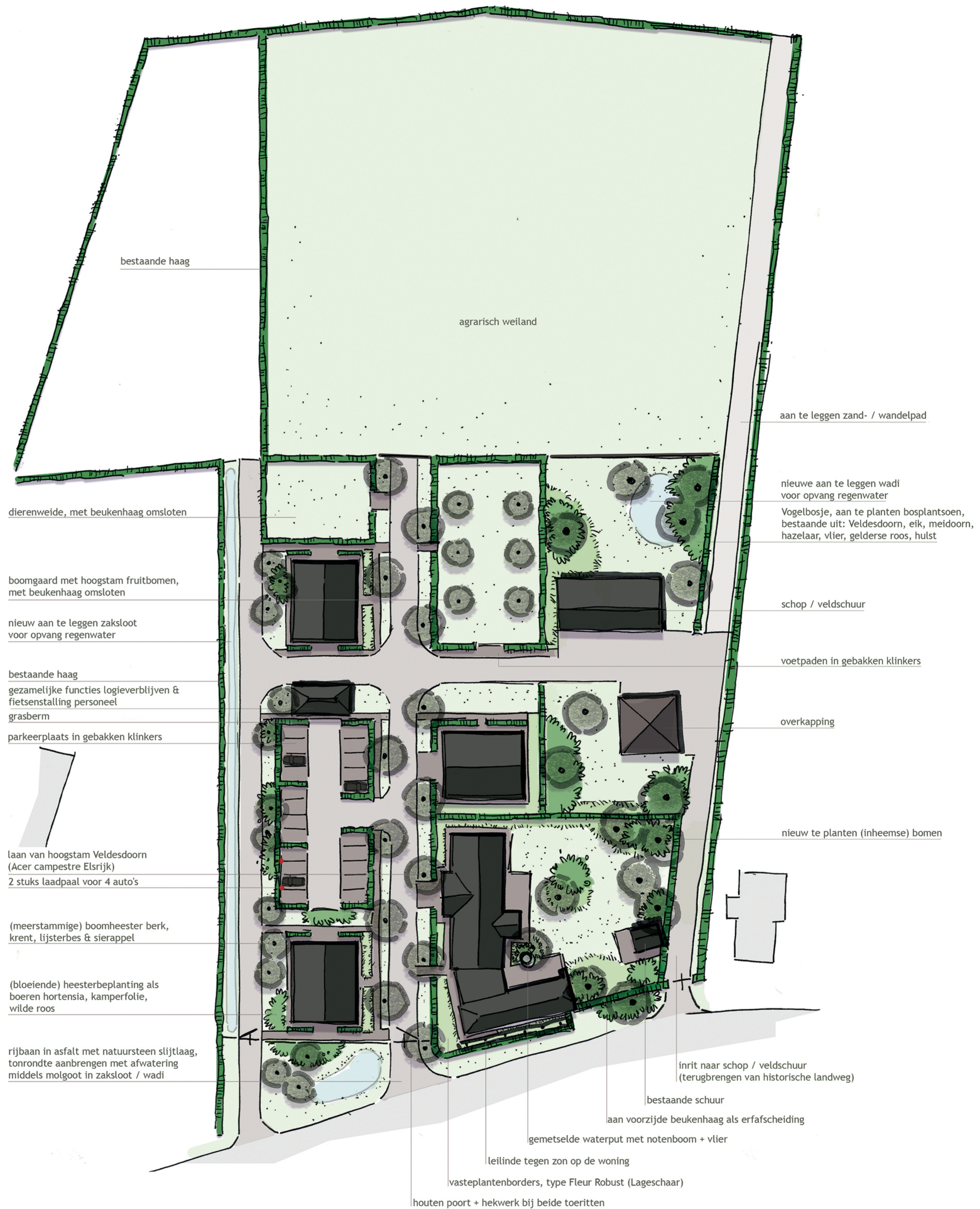


LANDSCHAPSPLAN SCHIPPERSHOEVE TE VELDHOVEN

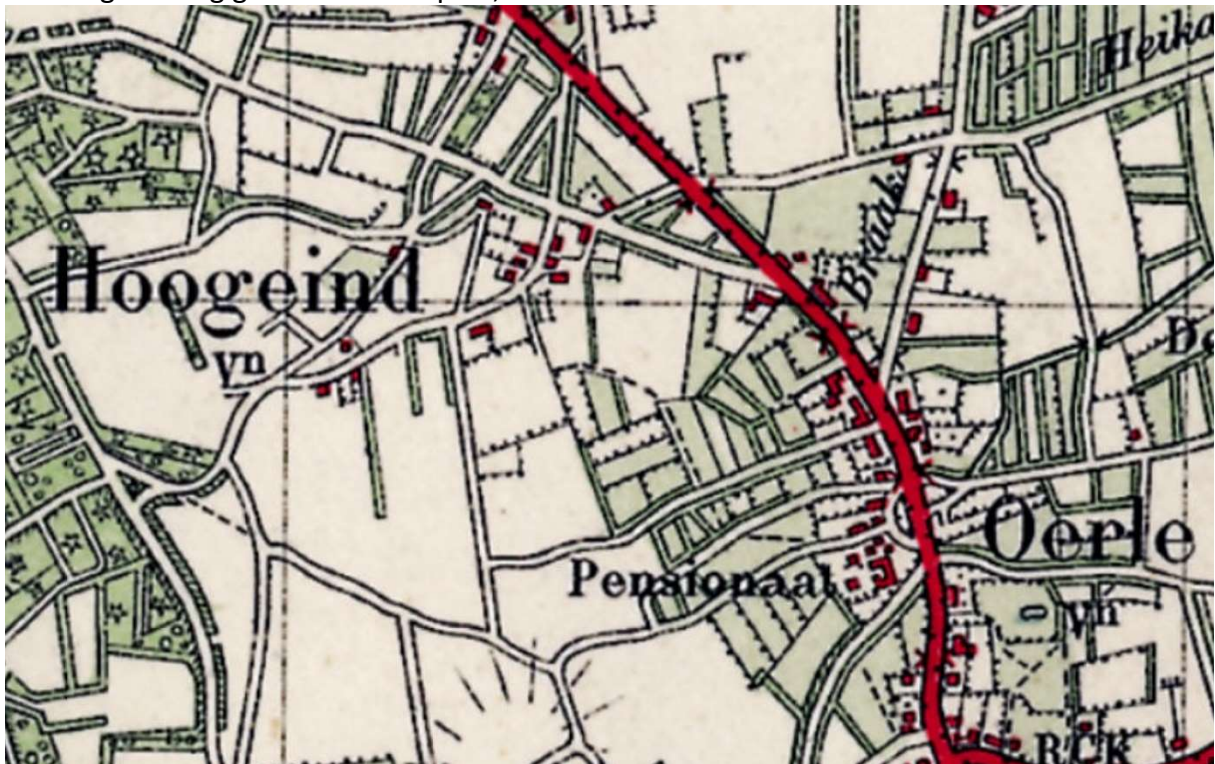


Kapelstraat 2
5561 TW Riethoven
t. 0497 - 51 34 84
f. 0497 - 51 98 89

onderbouwning van het landschappelijk inpassingsplan

Project: Hooghe Schippershoeve
30 november 2023

In het nieuwe landschapsplan hebben we getracht zo goed mogelijk aan te sluiten bij de karakteristieken van buurtschap Hoogeind en een meerwaarde op te leveren van het buurtschap en zijn direct omringende landschap. Zo hebben we bijvoorbeeld de historische landwegen terug gebracht in het plan, zie onderstaande kaart uit 1950



Traditionele boerderijen in de oostelijke helft van Noord-Brabant zijn vooral vormgegeven als langgevelboerderij. Het boeren erf was vooral praktisch ingericht op de dagelijkse behoefte. Alles wat nodig was voor het boerenbedrijf begon of eindigde op het erf: de verzorging van de dieren, het onderhoud van machines, de oogst. Het erf was ingericht met verschillende elementen, zoals de waterput, onderkomens voor de beesten, het bakhuis, de biehal, de bloemen- en groentetuin met hagen en fruitbomen.

Rondom de langgevelboerderij hebben we passende elementen terug laten komen als leilinde om de zon buiten de woning te houden en aan de achterzijde een waterput met daarbij behorende (boom)beplanting. De overige nieuwe bouwwerken worden in eenzelfde passende en cultuurhistorische verantwoorde stijl opgetrokken om zo eenheid te creëren. Om het groen hier naadloos op aan te laten sluiten hebben we voor de erfgrenzen gekozen voor een (inheemse) beukenhaag welke deze bouwwerken en het parkeerterrein mooi aan het zicht onttrekt.

Om alle bouwwerken goed te kunnen bereiken, hebben we gekozen om de rijbanen uit te voeren met een toplaag van Nederlandse steenslag, welke een natuurlijke uitstraling geeft aan het geheel. Deze verharding watert af middels een molgoot met kolken naar de zaksloot & twee wadi's, zodat het regenwater verspreid over het terrein kan infiltreren om zo goed eventuele mogelijke verdroging tegen te gaan. Om bij hevige regenval problemen met wateroverlast te voorkomen hebben we ervoor gekozen om nog een grote zaksloot te voorzien aan de westzijde van het terrein plus twee poelen welke een paradijs zijn voor de insecten en amfibieën. De overige voetpaden en parkeervakken zullen in een gebakken klinker worden uitgevoerd, welke erg goed bij aansluit bij deze Nederlandse steenslag.

Om dit project een mooi groen karakter te geven hebben we gekozen voor een mooie variatie van verschillende inheemse boomsoorten, welke als hoogstam en meerstam worden toegepast. De besdragende bomen als krent en lijsterbes zullen een mooie bijdrage leveren aan de biodiversiteit.

Als onderbeplanting hebben we gekozen diverse soorten heesterplanten, welke in verschillende tijden van het seizoen hun bloem geven wat voor de bijen en vlinders erg belangrijk is. En door het toepassen van beplanting met doorns creëren we mooie schuilplaatsen voor de aanwezige fauna. Tevens hebben we aan de oostzijde nog een vogelbosjes voorzien van enkel inheemse plantensoorten.

Centraal op het terrein is nog een boomgaard voorzien, welke beplant wordt met mooie oude rassen van hoogstam fruitbomen.

Behandelaar: Mevrouw S.E.C.H. Smets
Datum: 29-11-2023
Uw kenmerk: -
Onderwerp: Berekening LIR Hoogeind 25 Oerle

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan Hoogeind 25 te Oerle, is momenteel een bestemmingswijziging bij de gemeente Veldhoven in behandeling. In het kader van deze bestemmingsplanherziening dient men conform artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant te kijken naar ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de geplande functiewijziging ter plaatse van de vigerende bestemmingen 'Agrarisch' aan de Hoogeind te Oerle dient daarom een berekening te worden uitgevoerd om te onderbouwen of een waardestijging ontstaat waardoor een investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk is.

Op grond van de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, is de kwaliteitsverbetering gerelateerd aan de waardevermeerdering van de grond na de planologische wijziging. De omvang van de tegenprestatie dient een investering te zijn op basis van redelijkheid.

Conform het 'Afsprakenkader kwaliteitsverbetering' wordt bij een planologische wijziging in categorie 3, zoals in onderhavig plan van toepassing, een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gehanteerd van 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen dient een waardebepaling plaats te vinden waaruit de waardestijging van de planologische ontwikkeling kan worden afgeleid. In voorliggende kwestie heeft initiatiefnemer aan ondergetekende verzocht een taxatie uit voeren om te komen tot een waardevermeerdering van het plangebied door toedoen van de planologische wijziging.

In de oorspronkelijke situatie is ter plaatse sprake van een bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak. In de nieuwe situatie zal deze bestemming gedeeltelijk verdwijnen, en wordt deze bestemming omgezet naar 'Recreatie'. Eén en ander overeenkomstig de door Renders aangeleverde situatieschets.

De gemeente Veldhoven wil, zoals aangegeven aansluiten bij de 'afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling de Kempen'. Deze regeling kent echter geen bestemming 'recreatie'. Daarom sluiten wij qua waarde aan bij eerder gepubliceerde plannen in uw gemeente (bijvoorbeeld Zittard 41-43) en andere gemeentelijke regelingen (bijvoorbeeld LIR Hilvarenbeek). Wat resulteert in een waarde van €40/m² voor de bestemming recreatie en €3/m² voor de aanduiding landschappelijke inpassing. Verder stemmen wij in met hetgeen door de gemeente beoogd om de bebouwing €80/m² aan extra waarde toe te kennen, ook al is dit niet gebruikelijk in de Kempen. Verder gaan wij in onze berekening uit van het vigerende bestemmingsplan uit 1988, en houden geen rekening met de eerder vergunde situatie. Vandaar dat ook de volledige 860 m² aan bebouwing worden meegenomen en de vergroting van de woning is meegenomen.

Uitgangspunt bij de berekening van de waarde voor, en de waarde na planologische wijziging, is de bestemmingswaarde. In de bijlage bij dit schrijven is de volledige berekening gevoegd.

Dit resulteert in navolgende waardebeoordeling:

Waarde na planologische wijziging	€ 391.438,-
Waarde voor planologische wijziging	<u>€ 276.160,-</u> -/-
Waardestijging	€ 115.278,-

Investering in kwaliteitsverbetering
20% van € 115.278,- = € 23.055,60

Concluderend kan worden gesteld dat door toedoen van de planologische wijziging aan Hoogeind 25 te Oerle, een meerwaarde ontstaat op basis waarvan een investering in landschappelijke kwaliteit noodzakelijk is. Deze kwaliteit zal worden gerealiseerd ter plaatse door de verantwoorde landschappelijke inpassing van € 28.444,- waardoor een extra kwaliteitswinst wordt gerealiseerd.

Aldus gedaan te goeder trouw naar beste weten en kennis, overeenkomstig de strekking van uw verzoek en in de overtuiging de ten dienste staande gegevens op een juiste wijze te hebben verwerkt.

Hoogachtend,
Verschel & Van Dun BV



S.E.C.H. Smets-Baijens

Bijlage: Berekening LIR Hoogeind 25 Oerle

Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voor de locatie:

Hoogeind 25 Oerle
Ons kenmerk: 04078

29-nov-23

Waarde per bestemming

<i>Situatie bestaand</i>				m ²	€
Wonen	€ 360,00	x		500	= € 180.000,00
Wonen > 500 m2	€ 180,00			220	= € 39.600,00
Agrarisch	€ 7,00	x		8080	= € 56.560
bestaand:				8800	€ 276.160
<i>Situatie nieuw</i>				m ²	€
Vergroten woning	€ 100,00	x		900	= € 90.000
Recreatie bouwvlak	€ 40,00	x		5574	= € 222.960
Recreatie aanduiding landschapelijke inpassing	€ 3,00	x		3226	= € 9.678
Recreatie bebouwing	€ 80,00	x		860	= € 68.800
				8800	€ 391.438

Waardevermeerdering/ -daling

€	391.438	-/-	€ 276.160	=	€ 115.278,00
---	---------	-----	-----------	---	--------------

Investing

Investing op basis van VR	20%	x	€ 115.278,00	=	€ 23.055,60
---------------------------	-----	---	--------------	---	-------------

Kwaliteitsverbetering

	eenheid	hoeveelheid		prijs per eenheid	€
Wadi / zaksloot					
Ontgraven wadi / zaksloot	m3	280	x	€ 2,00 =	€ 560,00
Vrijgekomen grond verspreiden	m3	280	x	€ 7,00 =	€ 1.960,00
inzaaien terrein	are	5,1	x	€ 250,00 =	€ 1.275,00
Beplanting					
<u>haagbeplanting</u>					
leveren en aanbrengen beukenhaag	m1	450	x	€ 10,00 =	€ 4.500,00
leveren en aanbrengen scheidingsdraad	m1	450	x	€ 5,00 =	€ 2.250,00
terugsnoeien	m1	450	x	€ 0,50 =	€ 225,00
<u>fruitbomen</u>					
leveren aan aanbrengen hoogstam incl boompalen	st	6	x	€ 50,00 =	€ 300,00
<u>Bomen</u>					
leveren en aanbrengen (inheemse) bomen, hoogstam, incl 2 boompalen	st	11	x	€ 150,00 =	€ 1.650,00
leveren en aanbrengen notenboom incl 2 boompalen	st	1	x	€ 150,00 =	€ 150,00
leveren en aanbrengen vlier (Struik)	st	1	x	€ 15,00 =	€ 15,00
leveren en aanbrengen leibomen	st	6	x	€ 250,00 =	€ 1.500,00
leveren en aanbrengen geleidingsraam	st	1	x	€ 350,00 =	€ 350,00
<u>vogelbosje</u>					
frezen terrein	m2	155	x	€ 0,40 =	€ 62,00
leveren en aanbrengen beplanting	m2	155	x	€ 2,00 =	€ 310,00
<u>Bloementuin</u>					
bemesting	m2	100	x	€ 0,65 =	€ 65,00
frezen terrein	m2	100	x	€ 0,40 =	€ 40,00
leveren en aanbrengen beplanting	m2	100	x	€ 18,00 =	€ 1.800,00
<u>grasveld</u>					
frezen terrein	are	28,5	x	€ 12,00 =	€ 342,00
egaliseren en inzaaien terrein	are	28,5	x	€ 30,00 =	€ 855,00

Onderhoud 6 jaarWadi

maaieren wadi, ieder jaar, incl. afvoeren vrijkomend materiaal m2 445 x € 5,00 = € 2.225,00

Hagen

Snoeien beukenhaag 2x per jaar m1 1125 x € 3,00 = € 3.375,00

Grasland

maaieren 10x per jaar (2850 m2) m2 28500 x € 0,10 = € 2.850,00

Bomen

Snoei Leibomen en leiden 1x per jaar st 6 x € 30,00 = € 180,00

snoei fruitbomen 1x per jaar (vruchtsnoei) st 6 x € 5,00 = € 30,00

snoei overige bomen st 12 x € 15,00 = € 180,00

voegelbosje

eerste twee jaar onkruid verwijderen 1x per jaar m2 155 x € 2,00 = € 310,00

terugzetten bosje m2 155 x € 7,00 = € 1.085,00

Totaal € **28.444,00**

Totaal

Benodigde investering € 23.056

Gedane investering € 28.444

Totaal nog te investeren € **-5.388**

