Kwaliteitsverbetering landschap

Ruimtelijke ontwikkelingen die een grote impact hebben op de omgeving moeten naast een landschappelijke inpassing extra kwaliteitsverbetering leveren (Ruimtelijk Kwaliteitskader, gemeente Meierijstad 2021). De kwaliteitsverbetering houdt een fysieke verbetering van het landschap in. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de aanleg van landschapselementen, het terugbrengen van cultuurhistorische structuren of de sloop van gebouwen. Alles wat nodig is om de ruimtelijke ontwikkeling landschappelijk in te passen mag niet opgevoerd worden als aanvullende kwaliteitsprestatie.

Investeringsomvang

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is voor stedelijke (planmatige) ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied gesteld op een minimale bijdrage per vierkante meter uitgeefbare grond. De minimum bijdrage bedraagt 1% van de uitgifteprijs. In onderstaande tabel is aangegeven hoe de investeringsomvang is opgebouwd. De gemeente Meierijstad heeft voor de ontwikkelingen 1% van de uitgifte prijs bepaald.

De geschatte uitgifteprijs voor de nieuwe woonlocatie aan de Hooghekke is €18.310.661,-. De minimale omvang van de vereiste landschapsinvestering bedraagt daarmee ca. €183.107,-.

Type	**Aantal***	**Grondprijs/ m2/ eenheid**	**Totaal**
Goedkoop koop appartement	28	€ 20.000,-/st.	€ 560.000,-
Middel huur maatwerk	10 a 50m2	€ 250/m2	€ 125.000,-
Middel koop rijwoning	74 a 140m2	€ 400/m2	€ 4.144.000,-
Dure koop Vrijstaand	32 a 400m2	€ 360/m2	€ 4.608.000,-
Dure koop Hoekwoning	6 a 200m2	€ 410/m2.	€ 492.000,-
Dure koop Tweekapper	36 a 250m2	€ 400/m2	€ 3.600.000,-
Middelkoop Tussen / hoek	14 a 145m2	€ 400/m2	€ 812.000,-
Dure koop Vermulst	11 a 318m2	€ 360/m2	€ 1.260.000,-
Dure koop appartementen	18 a 90m2	€ 360/m2	€ 583.200,-
Sociale huur appartementen	98	€ 20.000,-/st.	€ 1.960.000,-
Woningen ntb Waarvan minimal 1 sociale huur	3	€ 55.486,85/st. *	€ 166.461,-
Totaal	**327**		**€ 18.310.661,-**

*Is gebaseerd op de gemiddelde waarde per woning.

Tegenprestatie

Door fysieke maatregelen op eigen terrein kan er een landschapsinvestering plaatsvinden. Op basis van de normeringen vanuit Stila wordt er een tegenprestatie geleverd die gelijk staat aan weergegeven bedragen in bijlage 6. De landschapsinvestering die gedaan wordt in het plangebied kan niet de volledige kwaliteitsbijdrage compenseren, de restbedragen zullen worden afgestort in het groenfonds van de gemeente Meierijstad.

Deze kwaliteitsbijdrage is additioneel boven op de reguliere inpassingsmaatregelen. Dit betekent dat een tegenprestatie aanvullend dient te zijn bovenop de inpassing. De maatregelen die wel als additioneel zijn opgenomen, betreffen maatregelen die een meerwaarde hebben op zowel landschaps-, cultuurhistorisch als ecologisch niveau e.d. De volgende elementen zijn opgenomen:

- *Ecologische verbindingszone versterken met extra groen (oranje)*
  De noordzijde van het plangebied grenst aan NNN-gebied (het Duits Lijntje). Hier wordt een brede strook ingericht met groen. Deze strook zorgt voor een groene buffer tussen het NNN-gebied en het woongebied. De zone wordt met bomen aangeplant en ingezaaid met bloem- en kruidenrijk grasland. Aanplant en beheer zijn mee genomen als fysieke tegenprestatie. Er wordt uitgegaan van de standaardprijzen van de Stila, omdat er in een dergelijke natuurlijke zone een standaard plantmaat van stamomtrek 10-12.

- *Groene overgangs/bufferzone zuidzijde Structuurweg (paars)*
  De zone aan de zuidzijde, parallel aan de Structuurweg, vormt een groene zoom rondom het plangebied. Dit vormt een groene rand en overgang naar het buitengebied. Ook aanleg en beheer van deze beplanting wordt meegenomen in de berekening. Voor deze representatieve zone wil men graag een kwalitatief hoogwaardiger beeld,

daarom wordt er voor gekozen om in deze zone een grotere boommaat aan te planten. Er wordt daarom gerekend met een hoger gemiddelde prijs per boom, uitgaande van een plantmaat 18-20 stamomtrek, gemiddelde prijs van € 300,- per stuk.

- *Algemeen kunnen uiteraard ook de beheerkosten worden opgevoerd.*

In figuur 1 worden de verschillende zones met kwaliteitsverbeterende maatregelen aangegeven. De kosten van de aanleg en het beheer van de kwalitetisverbeterende maatregelen zijn in de volgende tabel uiteengezet.

	Maatregel	**Aantal/ m2**	**Prijs/ eenheid**	**Totaal uitgifte**
1	Aanplant bomen aan zuidrand Structuurweg	100 st.	€ 300,-	€ 30.000,-
	Inzaaien bloem- en kruidenrijk grasland zuidrand	9.920 m2	€ 0,15/ m2	€ 1.488,-
2	Ecologische verbindingszone versterken met aanplant bomen	68 st.	€ 90,22,-	€ 6.135,-
	Ecologische verbindingszone versterken met inzaaien bloem-kruidenrijk grasland	6100 m2	€ 0,15/ m2	€ 915,-
	Beheer bomen	168 st.	€ 31,86/ st./ jr	€32.115,-
	Beheer grasland	16.020 m2	€ 0,10/ m2/jr	€9.612.-
	Totaal aanleg en beheer			**€ 80.265,-**
	Totale benodigde kwaliteitsverbetering			**€ 183.107,-**
	Overig afstorten in het groenfonds			**€ 103.158,-**



Figuur 1: Zonering kwaliteitsbijdrage

**O.b.v. beheerperiode van 6 jaar*

Met voorgestelde maatregelen kan niet geheel worden voldaan aan de kwaliteitsbijdrage. Dit betreft echter een berekening van de indicatieve aanleg- en beheerkosten. De daadwerkelijke aanleg- en beheerkosten worden na uitvoering van de werkzaamheden (OF: op basis van het definitief ontwerp van de inrichtingstekening) afgetrokken van de investeringsbijdrage. Het resterende bedrag (indien aanwezig) wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds ten behoeve van een natuur- of landschapsproject binnen de gemeente.