

Hogenslagweg 5 Doetinchem

2.2.3 Natuur

Zoals gesteld wordt voor de overige gronden van het perceel, met een omvang van 1,2 hectare, de bestemming 'Agrarisch' omgezet naar de bestemming 'Natuur'. Daaraan wordt eveneens een beheersplan gekoppeld, om het beheer voor de toekomst te waarborgen. Deze omzetting van de bestemming en het beheersplan wordt ter compensatie voorgesteld. Dit plan zal met een 'voorwaardelijke verplichting' in het bestemmingsplan komen te staan, zodat het ook vanuit RO afdwingbaar is.

Onderstaand wordt eerst ingegaan op de financiële waarde van de compensatie en vervolgens op het voor de gronden opgestelde beheersplan.

Financiële waarde compensatie

De compensatie van de omzetting van de agrarische gronden naar een natuurbestemming kan uitgedrukt worden in waarde, door middel van een kostprijs vergelijk. Het totale oppervlak dat wordt omgezet bedraagt 1,2 hectare. In de regel is de waarde van 1 hectare agrarische grond € 50.000,- en de waarde van 1 hectare natuur ongeveer € 10.000,-. De waardevermindering van de omzetting komt dan neer op €40.000,-.

Als je dan deze 40.000 euro waardevermindering omrekent naar aankoop schuurrechten, dan koop je daar 400 m² rechten voor (ca. 100 euro per m²). Vervolgens mag je 50% terug bouwen en dit betekent een recht om 200 m² terug te bouwen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de toekenning van extra bouwmogelijkheden voor bijgebouwen aan de woningen 7 en 9 van in totaal 140 m² (60 m² was reeds aanwezig). Verder is compensatie noodzakelijk voor het oprichten van de stal buiten het bestemmingsvlak wonen. De compensatie is meer dan voldoende.

Beheersplan

Naast de hierboven omschreven planologische (financiële) compensatie voortvloeiende uit de bestemmingswijziging, zal er ook een gedegen beheersplan moeten worden voorgesteld, om de beoogde natuurwaarden in het gebied te onderhouden dan wel verder te versterken. Aangezien de beoogde gronden aangeduid zijn als EHS-verweving, is voor het bepalen van het beheerspakket, aansluiting gezocht bij het natuurbeheersplan van de provincie Gelderland. Onderstaand een fragment uit het natuurbeheersplan Gelderland.

