

Bestemmingsplan "Zandoerleseweg 33-35"

Aanpassing tekst paragraaf 3.4.3 toelichting

3.4.3 Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

In de provinciale Interim Omgevingsverordening is opgenomen dat ruimtelijke ontwikkelingen buiten het 'stedelijk gebied' gepaard moeten gaan met een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zie paragraaf 3.2.2. De Kempengemeenten hebben gezamenlijk een uitwerking van deze verplichting opgesteld: Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Hoewel de gemeente Veldhoven niet tot de Kempen behoort, volgt zij deze notitie ook. In deze paragraaf wordt deze notitie toegepast op de ontwikkeling.

Categorie-indeling en mate van investering

De landschapsinvesteringsregeling bevat een categorie-indeling van ontwikkelingen:

- Categorie 1: geen of een verwaarloosbare impact ten opzichte van het huidige gebruik → geen landschappelijke tegenprestatie nodig.
- Categorie 2: een beperkte impact ten opzichte van het huidige gebruik → landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik → landschappelijke investering vereist.

De ontwikkeling betreft de nieuwvestiging van een niet-agrarische voorziening en wordt daardoor als categorie 3-ontwikkeling gezien. Een landschappelijke investering is daarom vereist. De mate van investering bedraagt 20% van de waardevermeerdering van de grond.

Berekening benodigde investering

De waarde van de grond wordt berekend met behulp van de in de afstemmingsnotitie opgenomen (forfaitaire) bedragen:

- Uitbreiding bestemmingsvlak niet-agrarische bedrijf: € 75/m².
- Uitbreiding bouwmogelijkheden niet-agrarische bedrijf: € 155/m²
- Forfaitair bedrag bestemmingsval Groen: € 1/m²

Tabel 1 en Tabel 2 bevatten de waarde van de gronden in de bestaande en nieuwe situatie.

Onderdeel	Oppervlakte	Bedrag	Waarde
bestemming 'Maalderij' zonder bouwvlak	830 m ²	€ 75/m ²	€ 62.250
bouwvlak	2.570 m ²	€ 155/m ²	€ 398.350
Totaal	3.400 m ²	-	€ 460.600

Tabel 1: waarde van de gronden bestaande situatie

Onderdeel	Oppervlakte	Bedrag	Waarde
bestemming 'Maatschappelijk' zonder bouwvlak	1.540 m ²	€ 75/m ²	€ 115.500
bouwvlak	1.060 m ²	€ 155/m ²	€ 164.300
bestemming 'Groen'	800 m ²	€ 1/m ²	€ 800
Totaal	3.400 m ²	-	€ 280.600

Tabel 2: waarde van de gronden planvoornemen

De ontwikkeling voorziet in de afname van zowel de oppervlakte van het bestemmingsvlak als de oppervlakte van de bouwmogelijkheden. Toepassing van de forfaitaire bedragen leidt dan ook tot een afname van de grondwaarde. Dat betekent dat een landschappelijke inpassing volstaat.

Wijze van investering

Zoals uit het voorgaande blijkt, volstaat een landschappelijke inpassing. De aanleg van opgaand groen aan de oost- en zuidzijde van het gebouw voorziet in de landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt het terrein tussen het gebouw en de Zandoerleseweg groen ingericht. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, dat als bijlage bij de planregels is gevoegd.

Wijze van borging

De borging van de landschappelijke inpassing is verzorgd met een voorwaardelijke verplichting in de planregels van voorliggend bestemmingsplan. Deze stelt dat er sprake is van strijdig gebruik van de woonzorgvoorziening, als de landschappelijke inpassing niet (tijdig) wordt aangelegd en niet in stand wordt gehouden.