

Bijlage 1 Berekening landschapsinvestering ontwikkeling Maaskant 4, Vessem.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen:

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel Maaskant 4, Vessem de bestaande woonboerderij in gebruik te nemen t.b.v. 2 woningen met bijbehorende bijgebouwen tot een oppervlakte van 195 m² per woning. De geldende bestemming “bedrijf” zal worden gewijzigd en alle overblijvende bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt. De gewenste ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Om het bouwinitiatief mogelijk te maken, zal niet alleen vanuit de gemeente medewerking nodig zijn, maar zal ook de provincie in moeten stemmen. Dat betekent dat het initiatief zal moeten voldoen aan de provinciale verordening “ruimte”. De ruimtelijke ontwikkeling zal er toe moeten leiden dat de initiatiefnemer bereid is om tot een investering in ruimtelijke kwaliteit te komen. Hiervoor is geen formele regeling vastgesteld.

Vanuit de provinciale verordening is wel de eis gesteld dat een stedelijke ontwikkeling bij een verandering in de aanduiding ‘gemengd landelijk gebied’ deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapontwikkeling binnen de aanduiding ‘gemengd landelijk gebied’ of de naaste omgeving.

In 2012 hebben de Kempengemeenten, waaronder Eersel valt, een landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. Deze regeling kan worden gezien als een uitvoeringsregeling van de provinciale verplichting, zoals opgenomen in artikel 3.2 van de provinciale verordening, dat elke ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

In deze regeling is een drietal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Voor deze drie categorieën is per categorie bepaald welke inspanning geleverd moet worden aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” biedt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om de gewenste bestemming te realiseren. Dit onder een aantal voorwaarden.

Op het wijzigen van deze bestemming is de LIR van toepassing. Op grond van de LIR valt het planinitiatief in de categorie waar de zwaarste inspanning moet worden geleverd om te kunnen voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor deze categorie is een methodiek vastgesteld op basis waarvan kan worden bepaald welke tegenprestatie moet worden geleverd. Deze tegenprestatie kan bestaan uit een of meerdere activiteiten die tot een verbetering van de kwaliteit van het landschap leiden.

Dit zijn onder meer:

- Slopen van overblijvende bebouwing
- Aanleggen van groenelementen
- Verkleinen van bouwblok

Conform de regeling wordt bij de berekening 20% van de waardevermeerdering gehanteerd om op die manier vast te stellen welke aanvullende bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit benodigd is om te kunnen voldoen aan de betreffende provinciale kwaliteitseis.

Door middel van toepassing van de landschapsinvesteringsregeling wordt bepaald hoe groot de waardestijging is. Daartoe dient onderstaande berekening. Daarbij is uitgegaan van de aanvaardbaarheid van de bouw- en gebruiksmogelijkheden conform de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied”.

	Oppervlakte	waardestijging/ m2	Totale waardestijging	Inspanning (20 % van de waardestijging)
Omzetting niet agrarisch Bouwvlak naar woonbestemming: woning	0- 1000 m2	€ 190,--	€ 190.000,--	€ 38.000,--
Omzetting niet agrarisch Bouwvlak naar woonbestemming: woning	1000- 7800 m2	€ 20,-- negatief	€ 136.000,-- negatief	€ 27.200,-- negatief
Bijdrage lir				€ 10.800,--

Bovenstaande impliceert, dat met de betreffende ontwikkeling door de ruimtelijke ontwikkeling door de initiatiefnemer een bijdrage moet worden geleverd van € 10.800,--.

Door middel van een landschapsplan zal inzicht worden gegeven in de kosten die de initiatiefnemer maakt om tot landschappelijke inpassing te komen die minimaal gelijk zijn aan de noodzakelijke bijdrage op grond van de LIR.

Met het planinitiatief is op grond van de LIR een bijdrage verschuldigd aan het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit van € 10.800,--. Deze wordt bewerkstelligd door een landschapsplan te realiseren. Daarbij zullen kosten gepaard gaan die minimaal gelijk zullen zijn aan de LIR-bijdrage. Dit zal blijken uit een bij het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan gevoegde begroting van de inrichtingskosten.

En daarmee kan dan worden gesteld dat wordt voldaan aan de betreffende planregel uit de provinciale verordening "ruimte" en de voorwaarden die is gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid van de gemeente Eersel.