

Toetsing aan de Memo Kwaliteitsverbetering van het landschap en Structuurvisie Landschap

Voor de realisatie van de ontsluitingsweg en, op termijn, het woongebied, wordt aansluiting gezocht bij hetgeen in bijlage 2 van genoemde Memo Kwaliteitsverbetering is verwoord voor gronden die in de Verordening Ruimte de aanduiding 'Zoekgebied verstedelijking' hebben gekregen.

Voor het woongebied wordt een bijdrage kwaliteitsverbetering van 1% per m² van de uitgifteprijs van netto uitgeefbaar terrein gereserveerd. Indicatief voor onderhavige locatie betekent dit het navolgende: de totale oppervlakte van het ontwikkelingsgebied 'De Leijkens' bedraagt ongeveer 10 ha. Voor de ontsluitingsweg is een oppervlakte van ongeveer 11.000 m² nodig. Resteert voor het woongebied een oppervlakte van 8,9 ha. Uitgaande van een percentage van 70% voor uitgeefbare grond resulteert dit in ongeveer 6,25 ha. De huidige gronduitgifteprijs voor uitgeefbare grond is € 228,00 per m². In de voorgestelde benadering bedraagt de bijdrage dan 62.500 m² x € 2,28 = € 142.500,00 ten behoeve van het woongebied.

De bijdrage kwaliteitsverbetering voor de realisatie van de ontsluitingsweg (ontwikkeling van circa 11.000 m²) is nihil. Uitgaande van de methode 'verrekening in euro's' gaat de omzetting van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Verkeer' gepaard met een 0-groei. De waarde van de gronden met de verkeersbestemming wordt gemaximaliseerd met de bestaande agrarische bestemming. Een financiële bijdrage is derhalve niet mogelijk. Om een bijdrage te leveren aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt ter plaatse van de ontsluitingsweg een extra inspanning geleverd door de landschappelijke inpassing.