

Memo

memonummer NOT02-0417311-01A
datum 18 maart 2022
aan VOF Planetenlaan-Eind
van Antea Group
kopie
project Ontwikkeling Planetenlaan-Eind te Breugel
projectnr. 0417311.100
betreft Landschapsinvesteringsregeling (LIR)

1.1 AANLEIDING EN DOEL

In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte heeft de provincie het principe van 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Naast bovengenoemd principe is ook artikel 3.1 'bevordering ruimtelijke kwaliteit' van toepassing op het plangebied, omdat er een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Om te voldoen aan artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening Ruimte is onderscheid gemaakt in de reguliere inpassing van de ontwikkeling (inrichtingsmaatregelen binnen de nieuwe woonbuurt) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (overige inrichtingsmaatregelen). De reguliere inpassing van de ontwikkeling is niet meegenomen in de berekening voor de benodigde kwaliteitsinvestering.

1.2 KWALITEITSVERBETERING

Kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden (met name in het buitengebied), mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken. Met andere woorden: 'voor wat (bouwen), hoort wat (tegenprestatie)'.

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief. De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en bijvoorbeeld de realisering van nieuwe natuur dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap.

In ieder geval moet kwaliteitsverbetering altijd resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Ook wanneer een storting wordt gedaan, moet dit uiteindelijk resulteren in fysieke maatregelen in het buitengebied.

Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering opleveren, kunnen niet worden aangewend als kwaliteitsverbetering, zoals (asbest) sanering en duurzaamheid.

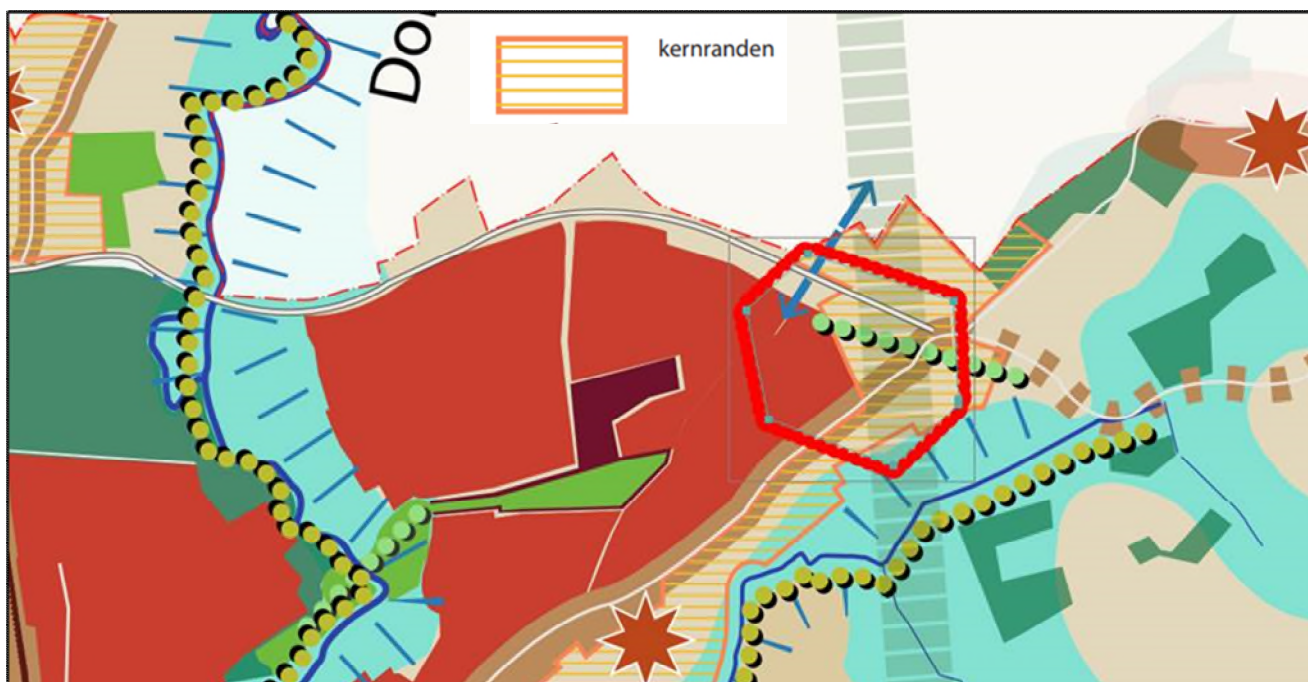
1.3 LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING

Gemeente Son en Breugel hanteert de Landschapsinvesteringsregeling (LIR), versie 29 augustus 2013 voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, waarbij een bestemmingswijziging aan de orde is. De voorgenomen ontwikkeling is een categorie 3 ontwikkeling. Dit zijn ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

2.1 LOCATIE PLANGEBIED

In 2017 is het plan om ongeveer 45 woningen te realiseren op de locatie Planetenlaan/Eind met gemeente Son en Breugel en de provincie Noord-Brabant besproken. Beide zien de ontwikkeling van deze locatie als een logische afronding van Breugel en kunnen om die reden dan ook medewerking verlenen aan het herbestemmen van de huidige agrarische bestemming naar woningbouw.

Volgens de Structuurvisie 2020-2030 valt de ontwikkeling Breugel, Planetenlaan/Eind binnen het stedelijk gebied Son en Breugel (tevens Stedelijk Gebied Eindhoven) en ligt het plangebied in de kernrand 't Keske.



Afb. 1 – Uit “Structuurvisie Son en Breugel, een ruimtelijke uitnodiging voor 2020 -2030, vastgesteld 6-2-2014

Hoewel deze ontwikkeling strikt genomen niet in het buitengebied ligt, is wel een bestemmingswijziging aan de orde. De gemeente heeft de LIR van toepassing verklaard, waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's.

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van Breugel. Het gebied wordt begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Orionlaan en de straten Planetenlaan en Eind. De Planetenlaan en Eind zijn beide wijkontsluitingswegen en vormen de noordoostelijke grens van de bebouwde kom van Breugel. De Planetenlaan en Eind gaan over in de Lieshoutseweg, waarna de weg in oostelijke richting verdergaat richting Lieshout. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als agrarische akkerbouwgrond. Langs zowel de Planetenlaan als Eind zijn laanbomen aanwezig. Deze bomen vormen een natuurlijke afscherming tussen de wegen en het plangebied en geven het gebied een 'groene' uitstraling. Tussen de wegen en het plangebied is een zaksloot gelegen. Het plangebied is via de Planetenlaan te bereiken.

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 46 grondgebonden woningen. De ontwikkeling betreft de realisatie van 31 rij / hoekwoningen, 14 twee-onder-een-kapwoningen en 1 vrijstaande woning. De twee-onder-een-kapwoningen worden aan de noord- en noordwestzijde gesitueerd, waarbij de voorgevel van de woningen is gericht naar de Planetenlaan. De rij/hoekwoningen worden gerealiseerd in het middengebied en aan de zuidostrand van het plangebied. De vrijstaande woning bevindt zich in de noordwesthoek van het plangebied, waar het perceel van de woning grenst aan de tuinen van de bestaande buurt. Het plangebied is voor autoverkeer ontsloten vanaf de Planetenlaan. Fietsverkeer wordt afgewikkeld via Eind en de Kometenlaan. In het plangebied zorgt een lusstructuur voor de ontsluiting van de woningen.



Afb. 2 – Situatietekening plangebied

3.1 BENODIGDE INVESTERING

Het plangebied is kadastraal gezien ongeveer 18.390 m² groot. Volgens het meest recente woonprogramma zal daarvan ongeveer 2.927 m² worden bebouwd, is 6.219 m² onbebouwd (tuinen) en resteert 9.244 m² aan openbaar gebied.

De benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap wordt berekend door de bestaande en toekomstige grondwaarde te berekenen. 20% van de grondwaardevermeerdering is het minimale bedrag dat geïnvesteerd moet worden in het landschap.

Dit percentage is afkomstig uit de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de Provincie Noord-Brabant. Dit is vervolgens vertaald in de gemeentelijke landschapsinvesteringsregeling.

In onderstaande tabel is al rekening gehouden met het percentage van 20%. De benodigde kwaliteitsinvestering bedraagt daarmee € 218.000,00

	Oppervlak m ²	Basisinspanning 20% van waardestijging	Waarde totaal
		Waarde/m ²	
<i>Functie (nieuw)</i>			
Wonen bebouwd oppervlak (woning)	2.927	€ 53,00	€ 155.154,03
onbebouwd oppervlak (tuin)	6.219	€ 11,00	€ 68.409,00
Openbaar gebied	9.244	-€ 0,60	-€ 5.546,14
Basisinspanning totaal functie (nieuw) = Bijdrage LIR			€ 218.016,89
Waardevermeerdering (waarde functie 2 min waarde functie 1)			€ 218.016,89
Bijdrage LIR afgerond			€ 218.000,00



Afb. 3 – Situatietekening LIR- en plangebied

3.2 BEOOGDE INVESTERING

Het verdient de voorkeur om de LIR bijdrage te gebruiken voor investeringen in of nabij het plangebied. In dat geval komen in aanmerking:

- 1) natuur- en landschapselementen, conform STIKA (= Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader);
- 2) voorzieningen t.b.v. extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, fietspaden).

Voor wat betreft punt 2) heeft de gemeente aangegeven dat zij graag ziet, dat er wordt geïnvesteerd in het verbeteren van de (deels) recreatieve fietsverbinding vanuit de Kometenlaan naar het Eind.

Het nieuwe plangebied moet goed en zorgvuldig worden ingepast in de bestaande omgeving, te weten deels woongebied en deels kernrand. Het voorstel is om de bijdrage aan de LIR als volgt in te zetten.

- 1) **Natuur- en landschapselementen, conform STIKA**

Aanleg groen en recreatieve functies in en rondom het plangebied

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Planetenlaan, nabij Eind. Tussen de Kometenlaan en het nieuwe plangebied bevindt zich een groene zone. Langs de bestaande wijk betreft het een parkachtige groenstrook met grasvelden, speelvoorzieningen, bomen en middelhoge begroeiing, langs de Planetenlaan bevindt zich een zone van kreupelhout.



Afb. 4 – Gebied tussen Kometenlaan en plangebied



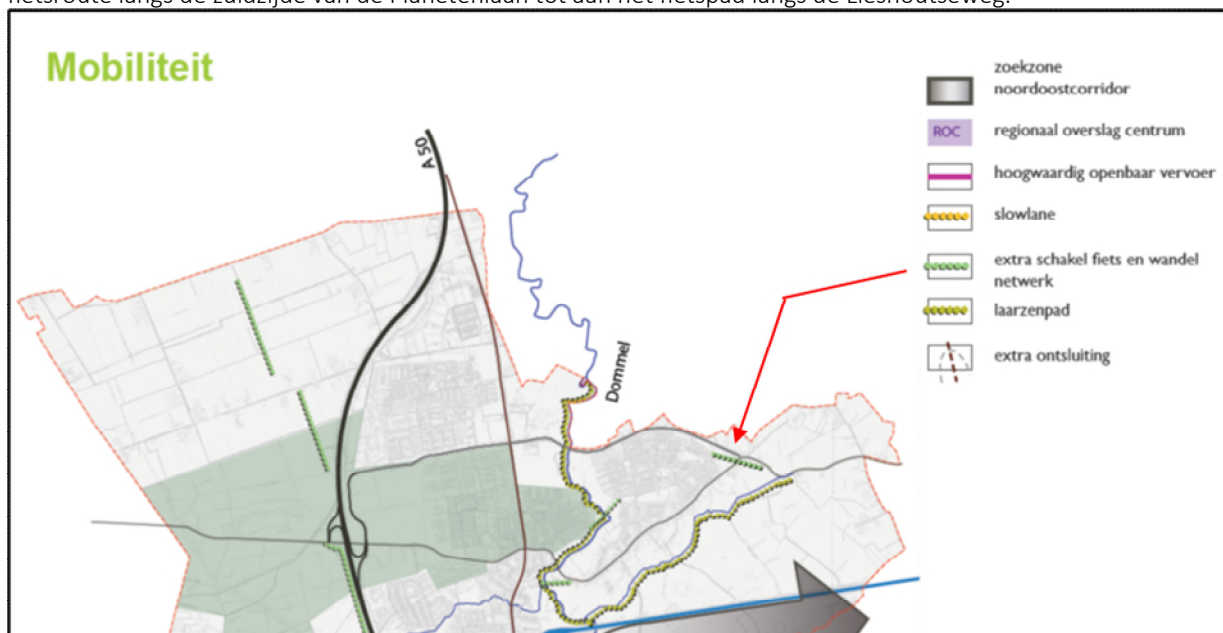
Afb. 5 – Gebied tussen Kometenlaan en plangebied

Om het nieuwe plangebied te verbinden met deze bestaande groenstrook zal daar waar het plangebied raakt aan de bestaande groenstrook een groene zone worden ingericht. Bij de invulling worden de STIKA richtlijnen gehanteerd. Het streven is een ecologische verantwoorde opbouw, zuidwaarts georiënteerd, van laag naar hoog. Te denken valt hierbij aan het aanbrengen van een grote vijver voor wateropslag en als (kikker)poel, bloemenranden en een middelhoge begroeiing (zoals bloemrijke heesters, kleine bomen) geschikt voor inheemse insectensoorten. Om een natuurlijke overgang te bewerkstelligen tussen het bestaande woongebied en het buitengebied, zullen deze elementen ook doorlopen in de openbare ruimte van het nieuwe plangebied. Met een langzaam verkeer verbinding - gecombineerd wandel-/fietspad - zullen het nieuwe plangebied en de bestaande groenstrook met elkaar worden verbonden.

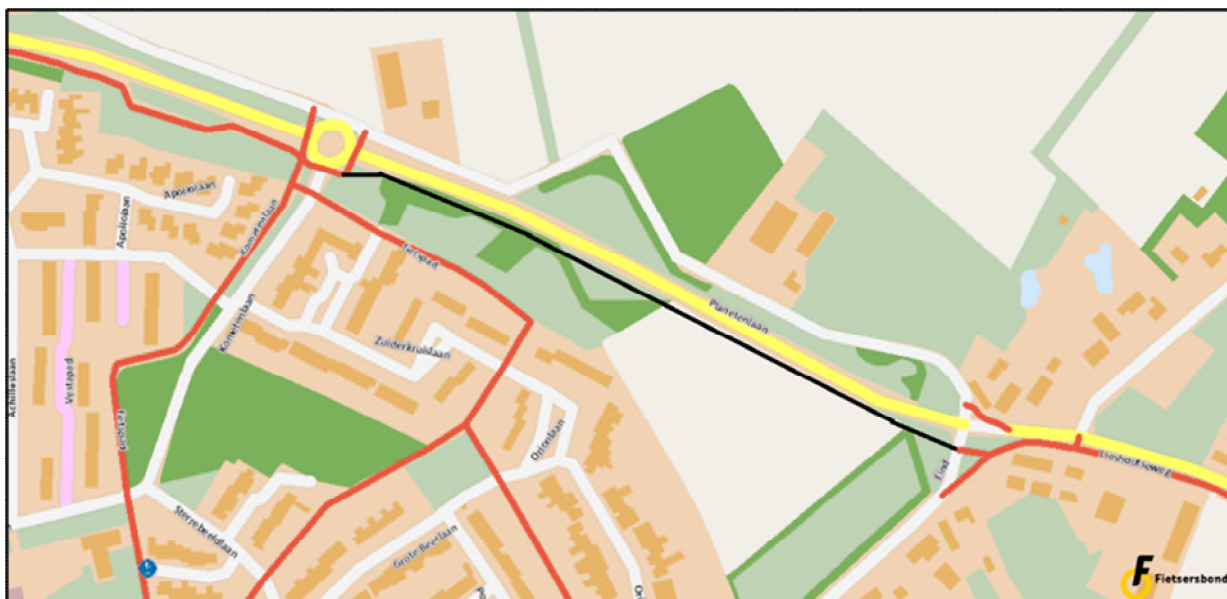
2) Voorzieningen t.b.v. extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, fietspaden)

Aanleg vrij liggende fietsverbinding tussen de Kometenlaan en Eind

In de Structuurvisie 2020 – 2030 staat: “De realisatie van enkele ontbrekende schakels vormen een verdere invulling van dit recreatieve netwerk”. Daarbij wordt onder meer verwezen naar het doortrekken van de fietsroute langs de zuidzijde van de Planetenlaan tot aan het fietspad langs de Lieshoutseweg.



Afb. 6 - Uit “Structuurvisie Son en Breugel, een ruimtelijke uitnodiging voor 2020 -2030, vastgesteld 6-2-2014”



Afb. 7 – Ontbrekende fietsverbinding tussen de Kometenlaan en Eind in zwart, bestaande fietsroutes in rood

Door de aanleg van deze ontbrekende fietsverbinding (zie zwarte lijn) wordt de Kometenlaan met het Eind en het fietspad langs de Lieshoutseweg verbonden. Het betreft hier een dubbelzijdige fietsverbinding (twee richtingen). Hiermee wordt het fietspad dat de gehele Planetenlaan volgt, afgerond richting het Eind en kan men vanaf het Eind het centrum van Son en Breugel bereiken. De afronding van deze fietsverbinding is de door de gemeente gewenste structurele verbetering van de afwikkeling van het langzaam verkeer.

Dit fietspad loopt deels door de bestaande groenstrook gelegen tussen de Kometenlaan en het nieuwe plangebied. Langs de Planetenlaan bestaat de begroeiing in deze strook uit bomen, (wilde) meerstammige heesters en lage planten zoals hедера en verschillende soorten onkruid. Veel van de begroeiing lijkt een vorm van zaaigoed, dat over de jaren in de strook is gewaaid en ontkiemd.

Behoud van zoveel mogelijk bomen zal het uitgangspunt zijn bij de aanleg van het fietspad. Wildgroei zal worden verwijderd en de strook rondom het aan te leggen fietspad worden opnieuw ingericht met beplanting, die de parkachtige omgeving zal versterken. Als onderdeel van de STIKA richtlijnen verdient het inzaaien van bloemrijke randen, een soort van bijenlint, langs het fietspad de voorkeur.

Toevoegen van bomen en heesters

Natuur- en landschapselementen in en rondom het plangebied zorgen voor een groene overgang tussen het bestaande woongebied en het buitengebied. Er worden inheemse gebiedseigen heester- en boomsoorten toegepast om zo de biodiversiteit te verhogen. Voor de heesters wordt gekozen voor bes- en vruchtdragende soorten om zo een aantrekkelijk beeld te creëren voor de recreanten. Daarnaast zijn met name vogels gek op bes- en vruchtdragende heesters.



Afb. 8 – Strook langs Planetenlaan tussen Kometenlaan en plangebied

Hierbij kan worden gedacht aan de volgende soorten:

Bomen

Ruwe berk – *Betula pendula*
Grove den – *Pinus sylvestris*
Linde – *Tilia x europaea*
Beuk – *Fagus sylvatica*
Esdoorn – *Acer pseudoplatanus*
Zoete kers – *Prunus avium*

Heesters

Krentenboompje – *Amelanchier lamarckii*
Veldesdoorn – *Acer campestre*
Gele kornoelje – *Cornus mas*
Gewone lijsterbes – *Sorbus aucuparia*
Rode kornoelje – *Cornus sanguinea*
Vuilboom – *Frangula alnus*
Inheemse vogelkers – *Prunus padus*
Wilde liguster – *Ligustrum vulgare*

De landschapselementen worden ecologisch beheerd. Dit houdt in dat de verschillende landschapselementen niet tegelijk worden afgezet, maar ieder jaar een gedeelte. Op die manier ontbreekt het dieren niet aan voedsel, nestgelegenheid en schuilplekken.

De afgezaagde takken kunnen op rillen worden gelegd. Een takkenril is namelijk een zeer waardevol element voor fauna om in te schuilen en de wintermaanden in door te brengen.

Bankjes en natuurlijke spelelementen

Als verdere invulling van recreatief medegebruik komen er rustplekken voor fietsers en wandelaars in de parkachtige groenstrook en langs het fietspad, denk aan bankjes met afvalbakken. Met de aanleg van paden en natuurlijke speelvoorzieningen langs de waterpartij en in het groen wordt 'actief' en recreatief groen (klimmen in bomen, spelen aan de waterkant, genieten van bloesem en bloemen) gecreëerd.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van de nieuwe woonbuurt is niet meegenomen in de berekening. De toevoeging van landschapselementen in de woonbuurt wordt gezien als reguliere inpassing. Hierbij valt te denken aan straatbomen, groenvakken, en de parkzone centraal gelegen in het plangebied.