

Bijlage Berekening landschapsinvestering ontwikkeling Lijnt 2, Bergeijk.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen:

De initiatiefnemer heeft het voornemen om voor het perceel Lijnt 2 in Bergeijk het bestaande perceel te splitsen in een perceel t.b.v. een burgerwoning en een perceel t.b.v. bedrijfsmatige activiteiten inclusief een bedrijfswoning.

Om dit mogelijk te maken, zal niet alleen vanuit de gemeente medewerking nodig zijn, maar zal ook de provincie in moeten stemmen. Vanuit de gemeente kan een bestemmingsplanwijziging worden geëntameerd.

Beide ruimtelijke aanpassingen zullen er toe moeten leiden dat de initiatiefnemer bereid is om tot een investering in ruimtelijke kwaliteit te komen.

In het geval van dit planinitiatief wordt het plan in twee onderdelen opgesplitst:

- a. Mogelijk maken van een burgerwoning
- b. Mogelijk maken van een bedrijfsbestemming

Ad a.

T.b.v. dit onderdeel zal de initiatiefnemer een ruimte-voor-ruimte-titel aankopen bij de provincie Noord-Brabant. Dit is conform het huidige beleid.

Ad b.

In 2012 hebben de Kempengemeenten, waaronder Bergeijk 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.

Voor het planinitiatief is de deze landschapsinvesteringsregeling als uitgangspunt genomen voor het hanteren van de normbedragen van de (des)investeringen. Daarnaast zijn van gemeentewege aanvullende normbedragen aangegeven die bij de berekening zijn gehanteerd. Het betreft hier dan de normbedragen voor 'bedrijven-bebouwd' van € 160,-- en 'natuur' van € 1,--. Verder wordt er in de berekening vanuit gegaan, dat voor het planinitiatief sprake is van 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 overvloedige bebouwing
- Aanleggen van groenelementen
- Verkleinen van bouwblok

Door middel van toepassing van de landschapsinvesteringsregeling wordt bepaald hoe groot de investering is. Daartoe dient onderstaande berekening, waarbij 'functie 1' de huidige bestemming betreft voor het plangebied minus het deelgebied waar de bestaande woning wordt omgezet in een burgerwoning (zie ad a.) en 'functie 2' de nieuwe bestemmingen 'bedrijven', , 'groen' en 'natuur' .

Functie 1	Oppervlakte	Waarde/m2	Totaal
Tuincentrum/bedrijven	7804	€ 80,--	€ 624.320,--
Functie 2	Oppervlakte	Waarde/m2	Totaal
Bedrijven onbebouwd	1934	€ 80,--	€ 154.720,--
Bedrijven bebouwd	1350	€ 160,--	€ 216.000,--
Groen	900	€ 10,--	€ 9.000,--
Natuur	3620	€ 1,--	€ 3.620,--
Waardevermindering			€ 240.980,--
Bijdrage lir			€ 0,--

Bovenstaande impliceert, dat met de betreffende ontwikkeling door de bestemmingswijziging voor de initiatiefnemer een waardevermindering optreedt van € 240.980,--. Door het inrichten van de gronden met de bestemming natuur, neemt de bijdrage nog meer toe.

Met het planinitiatief wordt door de nieuwe bestemmingen en de daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van € 240.980,-- (exclusief de inrichting van de bestemming natuur). En daarmee kan worden gesproken over een substantiële bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Deze kan als meer dan toereikend worden beschouwd om te kunnen voldoen aan de provinciale eis in dit kader.