

Kwaliteitsverbetering van het landschap bestemmingsplan “Peka Kroef 2023”

Projectnr: 23004
Versie: V03
Datum: 3 november 2023

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in het Landelijk Gebied eist de provinciale Interim Omgevingsverordening dat er een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De voormalige gemeente Uden heeft dit uitgewerkt in de Beleidsnotitie Uitwerking landschapsinvesteringsregeling. In voorliggende notitie wordt de Landschapsinvesteringsregeling toegepast op de in het bestemmingsplan “Peka Kroef 2023” opgenomen ontwikkelingen.

1 Beleidsnotitie Uitwerking landschapsinvesteringsregeling

Hierna is een samenvatting opgenomen van de meest relevante regels.

- 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 landschappelijke investering betreft minimaal 20% van de waardevermeerdering van de grond, of 30% van de waardevermeerdering van de grond in het geval de ontwikkeling leidt tot een bouwvlak met een oppervlakte van meer dan 1,5 hectare in de ‘groenblauwe mantel’.
- Een oppervlakte van ten minste 10% van het bouwvlak of bestemmingsvlak (of direct grenzend daaraan) moet als landschappelijke inpassing worden ingericht. De overige investering mag elders binnen het gebied plaatsvinden, of als financiële inbreng in het gemeentelijke groenfonds worden gedaan. De oppervlakte van 10% mag niet worden meegerekend bij de waardedaling van de gronden.

2 Toepassing landschapsinvesteringsregeling

2.1 Categorie-indeling en mate van investering

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf en wordt daardoor als categorie 3-ontwikkeling gezien. Een landschappelijke investering is daarom vereist. Het plangebied is geen onderdeel van de 'groenblauwe mantel'. De mate van investering bedraagt daarom 20% van de waardevermeerdering van de grond.

2.2 Berekening benodigde investering

De in deze notitie opgenomen investering bevat:

- 1 de hiervoor genoemde 20% van de waardevermeerdering van de gronden;
- 2 de compensatie van de landschapsinvestering uit 2014 die als gevolg van de aanleg van de Verlengde Noordlaan en de uitbreiding van het bedrijfsterrein ten noorden van de Beukenlaan verloren is gegaan;
- 3 een deel van de benodigde landschapsinvestering behorende bij het bestemmingsplan "Verlengde Noordlaan Odiliapeel".

2.3 Feitelijke omvang landschapsinvestering

2.3.1 Waardevermeerdering van de grond

Bijlage 1 bevat een tekening waarin de verbeeldingen van het geldende bestemmingsplan “Peka Kroef, Odiliapeel” (2014) en het nieuwe bestemmingsplan “Peka Kroef 2023” over elkaar zijn gelegd. Voor de leesbaarheid zijn uitsluitend de enkelbestemmingen weergegeven. De gronden van het landschapspark zijn in de berekening buiten beschouwing gelaten.

Bestaande waarde

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bestaande waarde van de gronden, gebaseerd op het geldende bestemmingsplan “Peka Kroef, Odiliapeel” (2014). Het bestemmingsplan “Verlengde Noordlaan Odiliapeel” ligt deels over het geldende bestemmingsplan. Om een goede vergelijking te kunnen maken, zijn deze gronden buiten de berekening gelaten.

Bestemming	Oppervlakte	Grondprijs	Waarde
Bedrijf			
• binnen bouwvlak	74.820 m ²	€ 90/m ²	€ 6.733.800
• buiten bouwvlak	3.807 m ²	€ 45/m ²	€ 171.315
Bos	48.214 m ²	€ 1/m ²	€ 48.214
Groen	22.396 m ²	€ 1/m ²	€ 22.396
Tuin ¹			
• 0 - 500 m ²	nvt	€ 275/m ²	nvt
• 500 - 1.000 m ²	nvt	€ 125/m ²	nvt
• 1.000 - 2.000 m ²	3.000 m ²	€ 25/m ²	€ 75.000
• > 2.000 m ²	11.453 m ²	€ 10/m ²	€ 114.530
Verkeer			
• bedrijfsterrein ²	10.216 m ²	€ 45/m ²	€ 459.720
• openbaar gebied	362 m ²	€ 1/m ²	€ 362
Water	12.199 m ²	€ 1/m ²	€ 12.199
Totaal	186.513 m ²		€ 7.637.536

¹ De grondprijs van de bestemming ‘Tuin’ is gestaffeld en gebaseerd op de bestemming ‘Wonen’ (burgerwoning). Het bestemmingsplan “Peka Kroef 2023” bevat geen burgerwoningen, maar wel drie bedrijfswoningen binnen de bestemming ‘Bedrijf’. De omvang van de woonpercelen binnen de bestemming ‘Bedrijf’ bedraagt elk ongeveer 1.000 m². Daarom is de berekening vanaf de derde staffel gehanteerd.

² Voor de bestemming ‘Verkeer’ binnen het bedrijfsterrein is de grondprijs voor Bedrijf-buiten bouwvlak gehanteerd.

Nieuwe waarde

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de nieuwe waarde van de gronden, gebaseerd op het nieuwe bestemmingsplan “Peka Kroef 2023”.

Bestemming	Oppervlakte	Grondprijs	Waarde
Bedrijf			
• binnen bouwvlak	83.098 m ²	€ 90/m ²	€ 7.478.820
• buiten bouwvlak	3.483 m ²	€ 45/m ²	€ 156.735
Groen	6.946 m ²	€ 1/m ²	€ 6.946
Groen - Landschapselement ³	46.896 m ²	€ 1/m ²	€ 46.896
Tuin			
• 0 - 500 m ²	nvt	€ 275/m ²	nvt
• 500 - 1.000 m ²	nvt	€ 125/m ²	nvt
• 1.000 - 2.000 m ²	3.000 m ²	€ 25/m ²	€ 75.000
• > 2.000 m ²	5.142 m ²	€ 10/m ²	€ 51.420
Verkeer			
• bedrijfsterrein	23.657 m ²	€ 45/m ²	€ 1.064.565
• openbaar gebied	1.021 m ²	€ 1/m ²	€ 1.021
Water	13.270 m ²	€ 1/m ²	€ 13.270
Totaal	186.513 m²		€ 8.894.673

Benodigde landschapsinvestering als gevolg van waardevermeerdering van de gronden

De benodigde landschapsinvestering bedraagt 20% van het verschil van de nieuwe waarde en de bestaande waarde: $(8.894.673 - 7.637.536) * 20\% = € 251.427$.

2.3.2 Compensatie landschapsinvestering 2014

De compensatie van de landschapsinvestering in het bestemmingsplan “Peka Kroef, Odiliapeel” (2014) bedraagt:

- verlies areaal als gevolg van bedrijfsbestemming ten noorden van Beukenlaan : 17.567 m²
- verlies areaal als gevolg van bestemmingsplan “Verlengde Noordlaan Odiliapeel: 3.223 m²
- Totaal 20.790 m²

³ Dit betreft de oppervlakte van de bestemming ‘Groen - Landschapselement’ verminderd met de gronden van het landschapspark (94.474 - 47.578).

Om het verlies aan areaal in euro's uit te drukken zijn de kosten berekend van de aanleg van 1 hectare bos:

• aanplant bosplantsoen:	€ 4.110/ha	
• beheer gronden gedurende 6 jaren:	€ 3.000/ha	(€ 500/ha/jaar)
• inbreng gronden (minus 10%):	€ 54.000/ha	((€7 - €1) - 10%)
• plankosten (20% van de aanplant):	<u>€ 822/ha</u>	
• Totaal	€ 61.932/ha	

De waarde van het verlies aan areaal bedraagt $(2,08 * 61.932 =) € 128.819$.

2.3.3 Landschapsinvestering bestemmingsplan “Verlengde Noordlaan Odiliapeel”

De gemeente heeft Peka Kroef verzocht tevens een deel van de benodigde landschapsinvestering voor de Verlengde Noordlaan op zich te nemen, te weten 6.700 m². Uitgaande van voornoemde kosten voor 1 hectare bos, bedraagt de investering $(0,67 * 61.932 =) € 41.494$.

2.3.4 Totale opgave landschapsinvestering

De totale opgave van de landschapsinvestering bedraagt:

• investering als gevolg van waardevermeerdering van de grond:	€ 251.427
• compensatie landschapsinvestering 2014:	€ 128.819
• aanvulling landschapsinvestering Verlengde Noordlaan:	<u>€ 41.494</u>
• Totaal:	<u>€ 421.750</u>

2.4 Wijze van investering en waardebepaling

Peka Kroef heeft in 2019 ten zuiden van het bedrijfsterrein een landschapspark met een omvang van ongeveer 5 hectare aangelegd, op gronden waarvan 47.578 m² in het geldende bestemmingsplan de agrarische bestemming heeft. Ten tijde van de aanleg van het park hebben zowel gemeente als provincie aangegeven dat het landschapspark als landschapsinvestering bij het nieuwe bestemmingsplan mag worden gezien.

De waarde van de investering bedraagt:

• inbreng van de gronden $(47.578 * (7 - 1))$:	€ 285.468
• aanleg landschapspark (zie bijlage):	<u>€ 476.967</u>
• Totaal:	<u>€ 762.435</u>

De waarde van de landschapsinvestering bedraagt ruim meer dan de opgave van de landschapsinvestering, waarmee aan de gemeentelijke Beleidsnotitie Uitwerking landschapsinvesteringsregeling wordt voldaan.

Aa

Bijlagen

Bijlage 1 Kaart Berekening landschapsinvestering