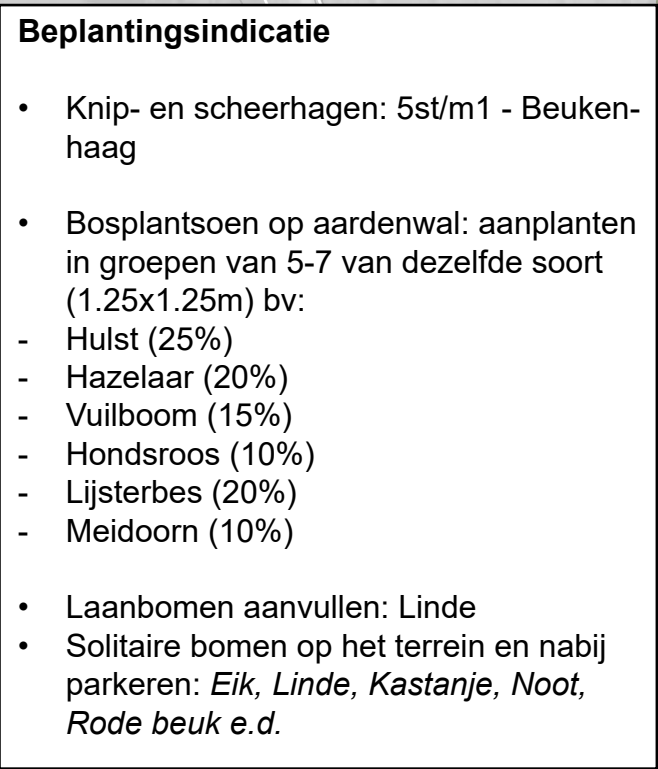




Landschapsinvesteringsregeling

In de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen beschermen. In artikel 3.9. van de omgevingsverordening wordt verplicht gesteld dat iedere ruimtelijke ontwikkeling in strijd met het geldende bestemmingsplan en gelegen in het buitengebied bij moet dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

De omgevingsverordening doet uitspraken over aspecten welke een verbetering van landschappelijke kwaliteit omvatten maar schrijft niet voor in welke mate aan kwaliteit moet worden bijgedragen. De gemeente Maashorst (destijds Uden) heeft hiertoe de handreiking landschapsinvesteringsregeling¹ opgesteld.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen. Rekening houdend met de impact op de omgeving worden drie categorieën onderscheiden.

- Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik, geldt geen landschappelijke tegenprestatie.
- Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen).

Doorwerking plangebied

Het initiatief bestaat hoofdzakelijk uit het omschakelen van de bestemming 'maatschappelijk' naar 'wonen'. Voor de woning met huisnummer 7 betreft het een categorie 3 ontwikkeling. Ingeval van huisnummer 3 wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling. In de uitwerking landschapsinvesteringsregeling is deze laatste aangemerkt als categorie 1 ontwikkeling, waarvoor geen landschappelijke tegenprestatie benodigd is. Om echter te kunnen voldoen aan artikel 3.80 uit de omgevingsverordening zal worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

Kwaliteitsverbetering

De methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen behorende tot categorie 3, ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap, gaat uit van een berekening op basis van forfaitaire bedragen (gestandaardiseerd). Een percentage (20%) van de uiteindelijke grondwaardevermeerdering (bestemmingswinst) bepaald de minimale omvang.

In onderstaande tabel wordt de bestaande en toekomstige planologische situatie uiteengezet, voor een verbeelding zie bijlage.

¹ Beleidsnotitie Uitwerking landschapsinvesteringsregeling – Gemeente Uden Maart 2017

Kwaliteitsberekening Hoogslabroekseweg

In onderstaande tabellen wordt de bestaande en toekomstige planologische situatie uiteengezet. Hieruit kan worden opgemaakt dat er geen kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn vereist en alleen een inpassing volstaat.

Bestemming huidig

maatschappelijk (bebouwd)	2000	120 €	240.000,00
Maatschappelijk (onbebouwd) naar analogie tuin >2000 m2	1759	10 €	17.590,00
Perceel 14 agrarisch onbebouwd	7519	7 €	52.633,00
Perceel 14 agrarisch bebouwd	489	25 €	12.225,00
Perceel 13 agrarisch onbebouwd (voor 50% van bestemmingswaarde)			
vanwege subsidie	19127	3,5 €	66.944,50
Perceel 13 agrarisch onbebouwd	11849	7 €	82.943,00
Bos	5994	1 €	5.994,00
totaal	48737	€	478.329,50

Bestemming toekomst

wonen/tuin tot 500	500	275 €	137.500,00
tuin 500 - 1000	500	125 €	62.500,00
tuin 1000 - 2000	1000	25 €	25.000,00
tuin >2000	1759	10 €	17.590,00
Perceel 14 agrarisch onbebouwd	8008	7 €	56.056,00
Perceel 13 agrarisch onbebouwd	11849	7 €	82.943,00
Groen/natuur afwaardering niet meegenomen	19127	3,5 €	66.944,50
Bos	5994	1 €	5.994,00
totaal	48737	€	454.527,50

		€	-23.802,00
Vershil nieuw en oud (20%)		€	-1.142,50

Concluderend bij het uiteenzetten van de bestaande en toekomstige planologische situatie: Hieruit kan worden opgemaakt dat er geen kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn vereist en alleen een inpassing volstaat.



Figuur 1: Huidige bestemmingen



Figuur 2: Beoogde bestemmingen