

Memo

Plaats en datum
Eindhoven, 5 februari 2015

Referentienummer
330919

Kenmerk

Aan
Gemeente Veldhoven
M. Yucesan

Kopie aan

Van

Betreft
Notitie kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De Verordening Ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de Verordening Ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de inspanning. Op grond van de Verordening Ruimte worden investeringen in:

- de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie;
- in extensieve recreatieve mogelijkheden

beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap.

Enkele gemeenten in De Kempen hebben gezamenlijk een regeling opgesteld waarin zij aangeven hoe ze omgaan met de LIR uit de Verordening Ruimte. De gemeente Veldhoven behoort niet tot deze gemeenten, maar erkent de gezamenlijke regeling van de Kempengemeenten wel en volgt dit beleid ook op voor die gevallen waar geen maatwerk wenselijk is.

De investering in ruimtelijke kwaliteit die nodig is vanwege de ontwikkeling van het crematorium aan de Eindhovensebaan wordt niet middels maatwerk bepaald; er wordt hier dus teruggevallen op de LIR van de Kempengemeenten.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie reeds de bestemming Maatschappelijk. Om het crematorium mogelijk te maken is het wel noodzakelijk om het bestemmingsplan te wijzigen, middels toevoeging van een bouwvlak. Het bouwvlak ten behoeve van de uitvaartfaciliteit heeft een oppervlakte van 1.915 m². Het betreft hier het verruimen van de bouwmogelijkheden binnen een bestaande functie. In bijlage 3 van de LIR van de Kempengemeenten zijn verschillende categorieën ontwikkelingen benoemd die een kwaliteitsverlies tot gevolg hebben. Conform deze bijlage zou de betreffende ontwikkeling geschaard kunnen worden onder 'Uitbreiding van een bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming met extra te bebouwen oppervlak'. De waardevermeerdering wordt volgens deze regeling voor het te bebouwen deel geschat op € 155/m².

De investering die volgens de LIR moet worden gedaan in landschappelijke kwaliteitsverbetering bedraagt 20% van de waardevermeerdering welke volgens deze regeling wordt bereikt. Het gaat hier dan om € 31/m² (20% * € 155,=). Dat betekent dat voor een bedrag van 1.915 x € 31/m² = € 59.365,00 geïnvesteerd moet worden op basis van de LIR. Deze investering wordt in de LIR als een basisinspanning beschouwd.

De realisatie van de uitvaartfaciliteit biedt kansen om de plek te voorzien van een kwaliteitsimpuls. Het gebied is reeds in gebruik als begraafplaats, wat een open ruimte in het bos tot gevolg heeft. Er is in de huidige situatie niet voorzien in een natuurlijke overgang van de begraafplaats naar het bos. In de toekomstige situatie zal de begraafplaats gedeeltelijk worden bebouwd met een uitvaartfaciliteit en gedeeltelijk opnieuw, op natuurlijke wijze, worden ingericht. Bij deze nieuwe inrichting wordt de nadruk gevestigd op de overgang van open gebied naar bosgebied.

De bosrand, die het open perceel begrenst, bestond uit dennenbos en was matig tot slecht van kwaliteit. Door de randen te versterken met inheemse soorten, wordt de kwaliteit van de bosrand verbeterd en opgewaardeerd tot een gebiedseigen rand. Er worden soorten toegevoegd, waardoor een geleidelijkere overgang ontstaat van het open gebied naar het bosgebied.

Naast deze inspanning wordt ook gewerkt aan de toegankelijkheid van het gebied voor extensieve recreatie. Door het aanbrengen van paden, verlichting en meubilair wordt het gebied interessant voor extensief recreatief medegebruik. Dit betreft een extra inspanning ten opzichte van de basisinrichting van het terrein.

De hierboven beschreven inrichting is vertaald in het ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte. Op basis van dit ontwerp zijn de inrichtingskosten geraamd.

In onderstaande tabel (tabel 1) is een overzicht gegeven van de geraamde inrichtingskosten. Deze kosten zijn noodzakelijk voor het realiseren van een goede, op natuurlijke wijze ingerichte, inpassing van de betreffende ontwikkeling en de extensieve recreatieve mogelijkheden.

De totale investering in het gebied in het kader van de landschappelijke kwaliteitsverbetering bedraagt ruim € 82.041. Met een basisinspanning € 59.000 is dit een ruime investering. Gesteld kan worden dat middels het plan ruim wordt voldaan aan de verplichtingen uit de Verordening Ruimte.

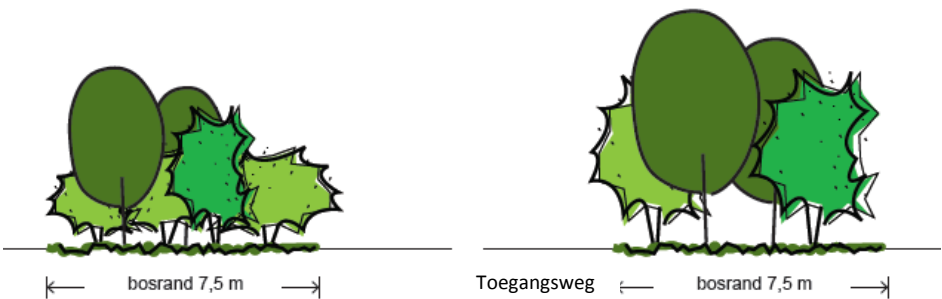
TABEL 1: investeringen in het landschap

 Grontmij Nederland b.v. Eindhoven						
Opdrachtgever:				Pr.nr.:		
Project:				Versie :		
	INDICATIEVE RAMING VAN KOSTEN					
nummer	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro	Categorie volgens LIR
1						
2						
1						
2	aanbrengen bomen maat 30-35	st	15	600,00	9.000,00	a
3	aanbrengen bomen maat 20-25	st	35	400,00	14.000,00	a
4	versterken van de bosrand middels het aanbrengen van een kruiden en heesterlaag	m2	810,00			a
		st	8.100,00	5,50	44.550,00	
5	bollen+knollen	m2	100,00			a
		st	3.000,00	0,43	1.290,00	
	aanbrengen meubilair (bankjes, prullenbakken etc)	st	1,00	2500,00	2.500,00	b
	Sub-totaal				71.340,00	
6	Uitvoeringskosten	%	4		2.853,60	
7	Algemene kosten	%	5		3.567,00	
8	Winst en risico	%	6		4.280,40	
	afronding					
	Bedrag vergelijkbaar met de aanneemsom, excl. BTW	euro			82.041,00	
	Prijs per m2					
a=	kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie					
b=	extensiever recreatieve mogelijkheden					



Bosrand

Een bosrand wordt opgebouwd uit een boomlaag en een struiklaag met gebiedseigen soorten. De struiklaag heeft een half-open karakter om uitzicht vanuit het perceel in het omliggende bosgebied.



Sortiment bomenlaag zone 1 en 2

- Betula pendula, Betula pubescens
- Pinus sylvestris
- Fagus sylvatica
- Quercus patraea, Quercus robur
- Robinia pseudoacacia

Sortiment heesterlaag in zone 3,4,5

- Sorbus aucuparia
- Rhamnus frangula
- Prunus serotina
- Amelanchier lamarckii
- Lonicera periclymenum

Verrijking randen in zone 3,4 en 5 met oa:

-Dryopteris dilatata, Dryopteris carthusiana, Calluna vulgaris Vaccinium vitis-idaea en Rhododendron catawbiense



Beplanting langs toegangspad

Langs het toegangsweg is het wensbeeld om rhododendrons aan te planten. De 'gaten' in de beplantingsrand worden verder opgevuld met rhododendrons om het parkeren langs de weg tegen te gaan. De rhododendrons schermen ook het bestaande strooibos af.

Aanplant

De aanplant zal een variatie in beplantingstypes kennen. Van elke soort worden veren en als bosplantsoen aangeplant. De bomen worden in zone 1 en 2 in de maat 20-25 en meer in en naar de rand van het huidige bosgebied worden ca 40 stuks zwaardere maat (30-35) aangeplant. Op strategische plekken op het terrein komen bomen met meer sierwaarde of symboliek. Denk daarbij aan soorten als hemelboom, rode beuk en eik. De aanplantmaat van deze in totaal ca10 stuks bomen is royaler dan die van het 'gewone' bos: minimaal 30-35.

Voor de heesters is de voorkeur is om meerstammige planten aan te planten.

Eindbeeld

Een half-open bosrand met doorzichten naar het omliggende boslandschap.

Opgaande heesters als overgang maar het bestaande deel van de begraafplaats zal aansluiten bij het sortiment dat reeds is aangeplant. Dit bestaat uit :

- 50 % bosplantsoen als Quercus robur, Betula pendula , Frangula alnus, Sorbus aucuparia, Corylus avellana,Crateagus Monogyna, Amelanchier lamarckii
- 50% groenblijvende beplanting als: Rhododendrons, Ilex, Taxus en Laurier.



