
GEMERT-BAKEL

PROEFTUIN ELSENDORP

MEERWAARDEPLAN



PROEFTUIN ELSENDORP

Gemert-Bakel

Proeftuin Elsendorp

Meerwaardeplan



In samenwerking met:



Gemert-Bakel

Provincie Noord-Brabant

RHO ADVISEURS



identificatie

projectnummer:

44001847.20190643

projectleider:

drs. M.P. Kegler

auteur(s):

ir. F.B. Dinkla

ir. J.L.H.C. Bakker

planstatus

datum:

26-02-2021

opdrachtgever:

Gemeente Gemert-Bakel

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Introductie van het meerwaardeplan	3
1.1.1. Eerste stappen Proeftuin Elsendorp	3
1.1.2. De bouwstenen voor het meerwaardeplan	4
1.1.3. Het meerwaardeplan	4
1.1.4. Rol en positie van het meerwaardeplan	4
1.1.5. Uitvoering maatschappelijke en financiële meerwaarde	4
1.2. Doelstellingen van het meerwaardeplan	5
1.3. De werking van het meerwaardeplan	6
2. Visies en bestemmingsplan	7
2.1. Visie 'Proeftuin Elsendorp'	7
2.2. Uitwerking structuurvisie	7
2.3. Chw-bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp	8
3. Het proces	11
3.1. Algemeen	11
3.2. Procesbeschrijving	11
4. Financiële meerwaarde	15
4.1. Subdoelstelling	15
4.2. Maatregelen	15
4.2.1. Regels financiële meerwaarde	15
4.2.2. Omvang financiële meerwaarde bepalen	16
4.2.3. Omvang investering in ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit bepalen	16
5. Maatschappelijke meerwaarde	19
5.1. Subdoelstelling	19
5.2. Maatregelen	19
5.2.1. Regels maatschappelijke meerwaarde	19
5.2.2. Omvang maatschappelijke meerwaarde bepalen	19
5.2.3. Korting bij maatschappelijke meerwaarde	20
6. Uitvoering van het meerwaardeplan	21
6.1. De werking van een gebiedsfonds	21
6.2. Stichting	21
6.3. Inning van een bijdrage	22
6.4. Bestedingen uit het fonds	22
6.5. Het beheer van het fonds	22

Bijlagen:

- 1 Ontwikkellaag met gebiedsbestemmingen

1.1. Introductie van het meerwaardeplan

1.1.1. Eerste stappen Proeftuin Elsendorp

Het idee van de Proeftuin Elsendorp is ontstaan naar aanleiding van de Brabantse aanpak voor de leegstand van agrarische bebouwing. Naast vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zijn er in Elsendorp ook problemen op het gebied van asbest, wateroverlast/verdroging en modernisering van de energie-infrastructuur. Daarom is besloten te onderzoeken of door samenwerking tussen burgers, ondernemers en overheden niet alleen problemen kunnen worden opgelost, maar er ook nieuwe kansen kunnen ontstaan.

De Proeftuin is mede geïnitieerd door burgers en ondernemers in Elsendorp, vertegenwoordigd in het dorpsoverleg, om te werken aan een leefbare toekomst voor Elsendorp. Die samenwerking heeft zowel betrekking op toekomstige functies in en om Elsendorp als op samenspraak en overleg. Juist door samen te werken, ontstaan er betere en eenvoudigere oplossingen, die mogelijk zelfs goedkoper zijn door de collectiviteit die ontstaat.

Door het dorp is, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, de visie 'Proeftuin Elsendorp' opgesteld en is nagedacht over de opzet van een meerwaardeplan. De betrokken partijen geven hiermee een uitnodiging aan initiatieven¹ die willen bijdragen aan de doelen uit deze visie en het meerwaardeplan. Bovendien is de gedachte om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

De combinatie van de (structuur)visie 'Proeftuin Elsendorp' en het meerwaardeplan moet er bij initiatieven voor zorgen dat er voldoende meerwaarde gerealiseerd wordt. Dat kan doordat het initiatief op zichzelf een meerwaarde levert voor Elsendorp en/of doordat het initiatief met financiële middelen een meerwaarde levert om zo de doelen op gebiedsniveau te bereiken. Het uitgangspunt is dat zo'n tweedeling niet alleen gunstig is voor de initiatiefnemer van het betreffende initiatief maar uiteindelijk ook voor de kwaliteit en leefbaarheid van het hele dorp.

De visie 'Proeftuin' is in eerste instantie opgesteld voor het westelijke deel van het buitengebied van Elsendorp. In een later stadium is deze (structuur)visie aangevuld met het oostelijke deel, zodat deze visie (net als het meerwaardeplan en het nieuwe Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp') van toepassing is op het gehele buitengebied van Elsendorp. De (structuur)visie is tevens van toepassing op de kern van Elsendorp. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 1.4 en hoofdstuk 2.

¹ Een toelichting van het begrip 'initiatief' is opgenomen in paragraaf 2.3

1.1.2. De bouwstenen voor het meerwaardeplan

In het kader van de Proeftuin Elsendorp is een aanzet gegeven voor een structuurvisie en voor principes en spelregels voor het meerwaardeplan. Bovendien wordt voortgebouwd op bestaand gemeentelijk beleid met een deels vergelijkbare set spelregels als beschreven in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Uitgegaan wordt van twee belangrijke bouwstenen voor het bepalen van de meerwaarde: de financiële meerwaarde voor een initiatiefnemer en de maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp.

Het voorstel is om de financiële meerwaarde in hoofdzaak te bepalen door de waardesprong van de bestemming van de grond. Naast een financiële waarde heeft elk initiatief ook een maatschappelijke waarde. Denk bijvoorbeeld aan de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het herbestemmen van (agrarische) bedrijven, het realiseren van nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid, het verwijderen van asbest en het verminderen van het aantal (bedrijfs)woningen. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals het ontwikkelen van het recreatieaanbod in Elsendorp en omgeving, projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijk waarde. Deze potentiële maatschappelijke meerwaarde is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp.

1.1.3. Het meerwaardeplan

Dit meerwaardeplan bouwt voort op de hiervoor genoemde eerste stappen en geeft concrete invulling aan het bepalen van de financiële en maatschappelijke meerwaarde in combinatie met de structuurvisie en het bestemmingsplan. Ook dit meerwaardeplan is gemaakt in nauwe samenwerking met het Dorpsoverleg Elsendorp, de gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Het meerwaardeplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatie-ontwikkeling.

1.1.4. Rol en positie van het meerwaardeplan

Dit meerwaardeplan is onlosmakelijk verbonden met:

1. Visie (structuurvisie / landschapsinspiratiekader);
2. Plan (regels en toelichting uit het Chw-bestemmingsplan);
3. Uitvoering (besluitvorming / implementatie / operationalisatie).

Het meerwaardeplan, in de vorm van een beleidsstuk, geeft de wijze aan waarop de doelen uit de visiedocumenten concreet worden gemaakt, benoemt een aantal maatregelen/regels om deze doelen te realiseren en het vormt een belangrijk kader bij de uitwerking/uitvoering van het Chw-bestemmingsplan.

1.1.5. Uitvoering maatschappelijke en financiële meerwaarde

Dit meerwaardeplan beschrijft de manier waarop wordt beoordeeld of initiatieven voldoende meerwaarde hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp en door middel van financiële en maatschappelijke meerwaarde voldoende bijdragen aan de doelstellingen voor Elsendorp. Bij dit meerwaardeplan hoort een rekentool om de meerwaarde voor de fysieke leefomgeving van een initiatief op eenduidige wijze te berekenen. Uit het samenspel van de regels van dit meerwaardeplan en de rekentool volgt of een initiatief zelf voldoende meerwaarde levert of een afdracht doet aan het gebiedsfonds, dat speciaal daarvoor wordt opgericht. Vanuit dat gebiedsfonds worden op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp.

De maatschappelijke meerwaarde die een initiatief zelf levert, is van invloed op de hoogte van een eventuele afdracht aan het gebiedsfonds. In deze rekentool, maar op een ander rekenblad, wordt via een gestructureerde vragenboom bepaald óf een initiatief maatschappelijke meerwaarde heeft en welke korting als gevolg daarvan mag worden toegepast op de gevraagde investering. Dit houdt in dat initiatieven met een grote maatschappelijke meerwaarde worden gestimuleerd via dit systeem.

Het meerwaardeplan is van toepassing op initiatieven vanuit een grondeigenaar of ontwikkelende partij in het buitengebied van Elsendorp, het gebied zoals weergegeven met een rode contour in figuur 1. Het gaat dan alleen om initiatieven die ruimtelijk aanvaardbaar zijn in het buitengebied op basis van geldend gemeentelijk, provinciaal beleid en de structuurvisie Proeftuin Elsendorp.



Figuur 1 Buitengebied Elsendorp

1.2. Doelstellingen van het meerwaardeplan

Dit meerwaardeplan streeft inhoudelijk de volgende doelstellingen na:

1. een goede en functionerende gemengde plattelandseconomie;
2. een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
3. het tegengaan van verrommeling en verstening van het buitengebied.

Procesmatig streeft dit meerwaardeplan de volgende doelstellingen na:

1. nauwe interactie tussen dorp, buitengebied en tussen ondernemers onderling;
2. het dorp Elsendorp bepaalt in belangrijke mate zelf waarin geïnvesteerd wordt ten behoeve van de ontwikkeling van het buitengebied.

Met deze doelstellingen draagt het meerwaardeplan bij aan enkele provinciale ambities die in de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' zijn geformuleerd:

1. een gezonde, veilige en mooie leefomgeving;

2. het behouden en versterken van de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving;
3. het creëren van meerwaarde bij initiatieven.

1.3. De werking van het meerwaardeplan

Het meerwaardeplan gaat over de maatschappelijke meerwaarde en de financiële meerwaarde. Het meerwaardeplan bevat een beschrijving van de spelregels en het proces om te komen tot een maatwerkbijdrage vanuit de initiatieven. Deze systematiek draagt bij aan het behalen van de in paragraaf 1.2 benoemde doelstellingen. Het meerwaardeplan heeft bovendien een directe relatie met de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' en met het Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'. Deze relatie wordt toegelicht in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het proces. De systematiek voor de financiële meerwaarde wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de spelregels voor het realiseren van maatschappelijke meerwaarde beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 beschreven hoe het gebiedsfonds werkt, welke rol betrokken partijen hierin hebben, hoe toezicht wordt gehouden op het fonds en het behalen van de doelstellingen met de maatregelen uit dit meerwaardeplan.

2. Visies en bestemmingsplan

7

2.1. Visie 'Proeftuin Elsendorp'

In 2019 is de visie 'Proeftuin Elsendorp' opgesteld vanuit een samenwerking van het Dorpsoverleg Elsendorp, de initiatiefnemers in het gebied, de gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Deze partijen willen samen vorm geven aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp. De belangrijkste aanleiding voor deze gebiedsvisie is de huidige en nog te verwachten hoeveelheid leegstand in het buitengebied van Elsendorp, inclusief de ruimtelijke, sociale en maatschappelijke gevolgen van deze leegstand.

De gebiedsvisie schetst een toekomstperspectief voor het buitengebied. In het buitengebied is voldoende ondernemerschap en zijn voldoende ideeën voor initiatieven om aan de gewenste toekomst vorm te geven. Door deze nieuwe initiatieven te koppelen aan de opgaven van het gebied ontstaan kansen om een goede en functionerende gemengde plattelandseconomie te realiseren, toe te werken naar een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen en om de verrommeling en verstening van het buitengebied tegen te gaan.

Het meerwaardeplan kan gezien worden als een beleidsuitwerking van de doelstellingen die o.a. in de visie 'Proeftuin Elsendorp' zijn geformuleerd. Bij deze beleidsuitwerking staat centraal: een gedetailleerde uitwerking van de koppelingen tussen nieuwe initiatieven in het buitengebied en het aanpakken van de verschillende opgaven in dit gebied en de kern van Elsendorp.

2.2. Uitwerking structuurvisie

De visie 'Proeftuin Elsendorp' is in eerste instantie opgesteld voor ongeveer de helft van het buitengebied van Elsendorp, dat is weergegeven in figuur 1 in paragraaf 1.1. Om de maatschappelijke meerwaarde van toekomstige initiatieven te kunnen beoordelen, is besloten om enerzijds de bestaande visie uit te breiden naar het oostelijk deel. Anderzijds is de visie inhoudelijk verder uitgewerkt op basis van een aantal participatieavonden met de bewoners en ondernemers om concreter houvast te geven aan de toekomstige ruimtelijke ambities van Elsendorp. Het gehele buitengebied is nu ingedeeld in vijf gebiedstypen, zoals weergegeven in figuur 2. Voor elk gebiedstype wordt een beschrijving gegeven van de beoogde functies in dat gebied. De gebiedstypen worden, onderverdeeld naar twee gebiedsbestemmingen, beschreven in bijlage 1. Voor initiatieven wordt gekeken of deze passend zijn binnen de gebiedsbeschrijving conform één van de vijf gebiedstypen, die op de specifieke locatie van toepassing is.



2.3. Chw-bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp

Het Chw-bestemmingsplan heeft een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen (enkelbestemmingen) en voegt daar een extra ontwikkellaag aan toe (gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied. De inhoud van deze ontwikkellaag is

gebaseerd op de visie 'Proeftuin Elsendorp', de verdere uitwerking in de structuurvisie en de interim verordening van de provincie. De ontwikkellaag, in de vorm van de twee gebiedsbestemmingen en vijf gebiedstypen, wordt beschreven in bijlage 1.

Het meerwaardeplan heeft een brede toepassing voor onderstaande drie categorieën van initiatieven:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw-bestemmingsplan;
3. Initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp.

Er worden voorwaarden gesteld aan het gebruik maken van deze extra bouw- en gebruiksmogelijkheden. Eén van deze voorwaarden is dat elk initiatief een (significante) meerwaarde heeft voor het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan voldaan wordt, wordt bepaald op basis van het gestelde in dit meerwaardeplan. Het voorliggende meerwaardeplan is daarmee de beleidsregel waarmee wordt bepaald hoe voldaan wordt aan de open norm in het Chw-bestemmingsplan.

3.1. Algemeen

In de proeftuin Elsendorp wordt geëxperimenteerd met een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling. De spelregels voor deze nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling worden vastgelegd in dit meerwaardeplan. Bij de gebiedsontwikkeling van de proeftuin Elsendorp zijn de stichting dorpsoverleg Elsendorp, de gemeente Gemert-Bakel, de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas en natuurlijk de initiatiefnemers betrokken.

Voor de uitvoering van dit meerwaardeplan wordt een gebiedsfonds opgericht met de 'Stichting de Boerenapostel' (hierna: Stichting) als beheerder. Het stichtingsbestuur wordt gevormd door één vertegenwoordiger op voordracht van de stichting dorpsoverleg Elsendorp en één vertegenwoordiger op voordracht van de Coöperatie Elsendorp. De Stichting overlegt met de initiatiefnemers over de beoogde ontwikkeling en over de bepaling van de maatschappelijke en financiële meerwaarde. Tevens beheert de Stichting een gebiedsfonds van waaruit projecten in het buitengebied worden ge(co)financierd. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de spelregels ten aanzien van de uitvoering en governance van deze nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling. Na vaststelling van dit meerwaardeplan zullen deze spelregels verder worden uitgewerkt en worden vastgelegd in de statuten van de Stichting.

De gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant geven daarbij gevraagd en ongevraagd advies aan de Stichting. De Stichting legt jaarlijks verantwoording af aan de gemeente Gemert-Bakel door middel van een jaarverslag. Op basis van een beoordeling van het jaarverslag verleent de gemeente vervolgens decharge aan het stichtingsbestuur.

3.2. Procesbeschrijving

Het proces begint op het moment dat een initiatiefnemer in het buitengebied een voornemen heeft om een beoogde ontwikkeling te realiseren die past in één van onderstaande drie categorieën:

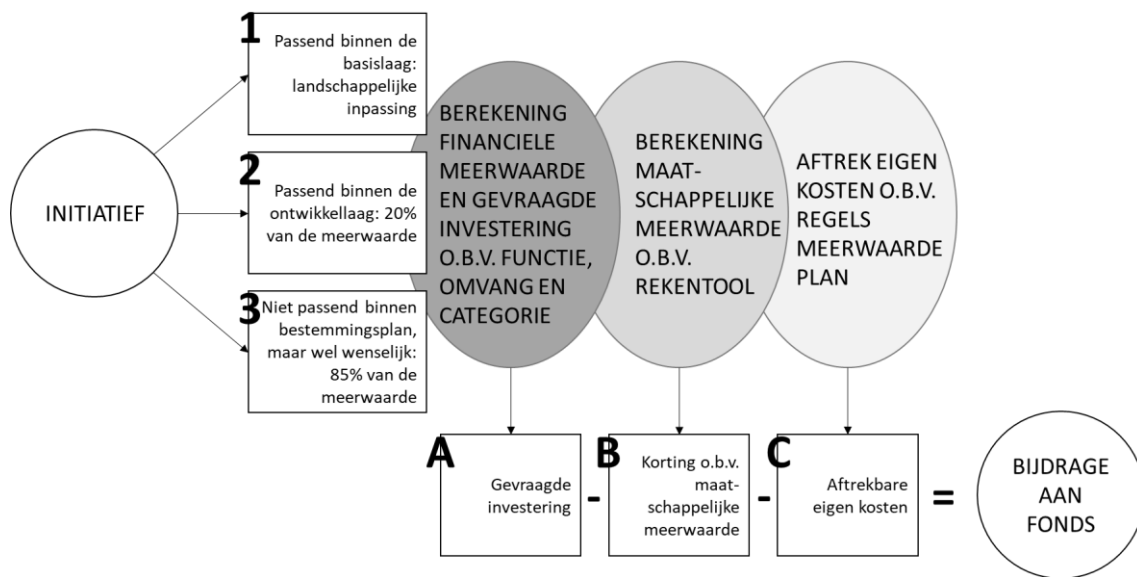
1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw-bestemmingsplan;
3. Initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of een meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp.

Op het moment dat het initiatief zodanig is uitgewerkt dat de initiatiefnemer in een 'reguliere gebiedsontwikkeling' in overleg zou treden met de gemeente over de ontvankelijkheid van het initiatief begint het navolgend beschreven proces te lopen. Vanaf dat moment worden de volgende stappen doorlopen:

1. Initiatieven uit de 1^{ste} en 2^{de} categorie kunnen direct door naar de tweede processtap. Initiatieven uit de 3^{de} categorie worden in een vooroverleg met de gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant besproken en getoetst op wenselijkheid. Indien initiatieven uit de 3^{de} categorie gewenst worden geacht en daarvoor eventuele ontheffingen verleend kunnen worden, gaan ook deze initiatieven door naar de volgende processtap.

2. De initiatiefnemer bespreekt het concept inrichtingsplan met bouw- en gebruiksmogelijkheden met de Stichting. Voor het initiatief wordt een berekening gemaakt door initiatiefnemer en Stichting op basis van de stappen uit dit meerwaardeplan. Met behulp van de rekentool wordt een berekening gemaakt van de bruto financiële meerwaarde, de gevraagde investering, de eventuele korting vanuit maatschappelijke meerwaarde, de aftrekbare meerwaarde die geleverd wordt door eigen werkzaamheden en, indien van toepassing, de bijdrage aan het gebiedsfonds. Verder wordt de gemeente gevraagd om een planologische (en bouwkundige) beoordeling te geven;
3. De initiatiefnemer past eventueel zijn plannen aan en bespreekt deze aanpassingen met de Stichting, op basis waarvan de initieel berekende bijdrage uit de rekentool van het meerwaardeplan dient te worden bijgesteld. Deze stap kan een aantal keren herhaald worden totdat er een plan en een meerwaardeberekening liggen waarover alle partijen tevreden zijn. De gemeente, het waterschap en de provincie kunnen in deze processtap vanuit hun rol als adviseur gevraagd en ongevraagd advies gegeven over de beoogde ontwikkeling;
4. Op het moment dat de Stichting en een initiatiefnemer overeenstemming hebben bereikt over de meerwaarde van het initiatief op basis van de rekentool en de spelregels zoals beschreven in dit meerwaardeplan, meldt de Stichting dat schriftelijk aan de gemeente waarbij in ieder geval een door de Stichting en de initiatiefnemer ondertekende uitdraai van de ingevulde rekentool t.b.v. de bepaling van de financiële en maatschappelijke meerwaarde is bijgevoegd. De ondertekende uitdraai van de ingevulde rekentool dient als privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de Stichting;
5. De rekentool leidt uiteindelijk tot óf de situatie dat geen financiële bijdrage geleverd dient te worden óf de situatie dat een financiële bijdrage betaald dient te worden. Alle bijdragen worden na accordering door de gemeente in de anterieure overeenkomst, betaald door de initiatiefnemer aan de Stichting. De Stichting voert met alle ontvangen bijdragen projecten uit ter verbetering van de leefkwaliteit van Elsendorp op basis van de jaarlijks te actualiseren projectenlijst, die een bijlage vormt van de structuurvisie.
6. De initiatiefnemer bereidt vervolgens een definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor en dient deze formeel in bij de gemeente als (bouw)aanvraag, eventueel gelijktijdig met de aanvraag van andere benodigde vergunningen ten behoeve van de ontwikkeling (bijvoorbeeld een watervergunning bij het waterschap);
7. De gemeente toetst de definitieve (bouw)aanvraag (inclusief de ingevulde en ondertekende rekentool), toetst of de aanvraag compleet en ontvankelijk is en maakt vervolgens een concept anterieure overeenkomst met de volgende elementen (indien van toepassing):
 - a. de standaard afspraken, o.a. over planning, proces, kostenverhaal, planschade en leges,
 - b. de fondsbijdrage, die in het kader van het meerwaardeplan is bepaald, dient betaald te worden aan de Stichting, met verwijzing naar de onder 4. genoemde afspraken tussen initiatiefnemer en Stichting;
 - c. de eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing;
 - d. de inspanningen van de initiatiefnemer op het gebied van de maatschappelijke meerwaarde.
8. De gemeente start de formele planologische procedure (indien aan de orde) dan wel verleent de omgevingsvergunning;
9. De initiatiefnemer kan aan de slag!

De hoofdlijn van het proces om de financiële en maatschappelijke meerwaarde te bepalen, wordt weergegeven in figuur 3 en verder uitgewerkt in hoofdstukken 4 en 5.



Figuur 3 Systeem financiële en maatschappelijke meerwaarde

4.1. Subdoelstelling

Elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een meerwaarde te leveren in de vorm van een impuls aan de fysieke leefomgeving in de vorm van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. Bij deze doelstelling hoort de subdoelstelling dat de financiële meerwaarde van een initiatief (gedeeltelijk) wordt ingezet ten behoeve van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van Elsendorp.

4.2. Maatregelen

Of er bij een initiatief sprake is van financiële meerwaarde, wordt met objectieve rekenregels bepaald. De berekening van de financiële meerwaarde vindt plaats op basis van de volgende regels.

4.2.1. Regels financiële meerwaarde

1. Grondwaarden van huidige en toekomstige situatie bepalen:

- Voor de berekening van de grondwaarden van de huidige en toekomstige situatie wordt uitgegaan van hetzelfde plangebied. De oppervlakte van het plangebied wordt samen met de grenzen van het plangebied op een kaart aangegeven;
- Voor de berekening van de grondwaarde van de huidige situatie wordt uitgegaan van de bestemmingsvlakken en de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de basislaag van het Chw-bestemmingsplan;
- Voor de berekening van de grondwaarde van de toekomstige situatie wordt bepaald welke bouw- en gebruiksmogelijkheden nodig zijn ten behoeve van het initiatief en in welke bestemmingsvlakken dat resulteert.
- Voor beide berekeningen wordt gewerkt met de grondwaarden uit onderstaande tabel:

Bestemming	Grondwaarde [€/m ²]
Natuur	€ 1
Verkeer	€ 1
Agrarisch	€ 5
Agrarisch met een bouwvlak	€ 25
Agrarisch verwante bedrijven	€ 25
Bedrijf	€ 62,50
Wonen	€ 100 tot 1.000 m ² en € 70 voor elke extra m ²
Maatschappelijk	€ 25
Recreatie	€ 25
Horeca	€ 25
Overig	Grondwaarde is maatwerk

- De grondwaarden van de huidige en toekomstige situatie worden berekend door de oppervlakte van een bestemmingsvlak (inclusief eventueel de oppervlakte van een functieaanduiding) te vermenigvuldigen met de bijbehorende grondwaarde uit bovenstaande tabel. Door vervolgens

de verschillende grondwaarden van de bestemmingsvlakken (en functieaanduidingen) op te tellen, wordt de totale grondwaarde van de huidige of toekomstige situatie berekend².

2. Bruto financiële meerwaarde berekenen:

- De bruto financiële meerwaarde wordt berekend door de totale grondwaarde van de toekomstige situatie te verminderen met de totale grondwaarde van de huidige situatie.

4.2.2. Omvang financiële meerwaarde bepalen

Gecontroleerd wordt of de bruto financiële meerwaarde groter is dan € 0,-:

- Indien de bruto financiële meerwaarde positief is (groter dan € 0,-) dan geldt hetgeen dat in de rest van dit meerwaardeplan wordt beschreven;
- Indien de bruto financiële meerwaarde positief is (groter dan € 0,-), maar de initiatiefnemer aantoonbaar heeft gemaakt dat de berekende bijdrage niet betaald kan worden vanuit de businesscase van de ontwikkeling, dan kan de initiatiefnemer bij de Stichting een verzoek doen om maatwerk. Bij de behandeling van dit verzoek wordt de omvang van de maatschappelijke meerwaarde van het initiatief sterk meegewogen. Dit verzoek wordt bovendien getoetst door de gemeente;
- Indien de bruto financiële meerwaarde negatief is (kleiner dan € 0,-) dan wordt uitsluitend een basisbijdrage gevraagd van de initiatiefnemer: een landschappelijke inpassing met een oppervlakte gelijk aan 20% de toegenomen omvang van het bouwvlak.

4.2.3. Omvang investering in ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit bepalen

De positieve financiële meerwaarde wordt ingezet ten behoeve van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de vorm van ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van Elsendorp. Dit kan door middel van investeringen in kwaliteit binnen het eigen plangebied en/of de omgeving en/of door een storting in een gebiedsfonds. Vanuit dit gebiedsfonds worden projecten (gedeeltelijk) gefinancierd die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied van Elsendorp.

De omvang van de bijdrage is afhankelijk van een aantal factoren, zoals de categorie waarin het initiatief valt. De volgende categorieën worden onderscheiden:

1. Initiatief is passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan;
2. Initiatief maakt gebruik van de bouw en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw-bestemmingsplan;
3. Initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp.

Uit het Chw-bestemmingsplan volgt dus tot welke categorie een initiatief behoort. Voor categorie 2 bestaan twee varianten, één per gebiedsbestemming uit de ontwikkellaag, zoals toegelicht in bijlage 1. Per categorie wordt een andere investering van de financiële meerwaarde gevraagd in de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied van Elsendorp. Dit wordt in onderstaande tabel beknopt weergegeven en wordt onder de tabel nader toegelicht.

² Omwille van de eenvoud van de bepaling van de financiële meerwaarde is daarbij door de projectgroep gekozen om alleen uit te gaan van grondwaarderingen. Dat voldoet voor de meeste te verwachten ontwikkelingen in Elsendorp. Op het moment dat ook nadrukkelijk de waarde van vastgoed relevant is, geeft het rekenen met alleen grondwaarderingen niet het volledige beeld van de financiële meerwaarde.

1. Initiatief passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan	2. Initiatief dat gebruik maakt van bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag van het Chw-bestemmingsplan	3. Initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar o.b.v. bijv. structuurvisie wel ruimtelijk gewenst is en/of meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp
20% van de bouwka- vel landschappelijk inpassen	20% van de berekende bruto meerwaarde wordt door de initiatiefnemer gestort in het gebiedsfonds	85% van de berekende bruto financiële meerwaarde wordt door de initiatiefnemer gestort in het gebiedsfonds

Initiatief uit categorie 1

Wanneer een initiatief valt in categorie 1 en dus past binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan, dan wordt een basisinspanning verwacht. De basisinspanning bestaat uit een landschappelijke inpassing, die een oppervlakte heeft die gelijk staat aan 20% van de toegenomen oppervlakte van de bouwvlakken in het plangebied. De Stichting, en daarna de gemeente, beoordeelt of de door de initiatiefnemer voorgestelde landschappelijke inpassing voldoet. Als de Stichting, en daarna de gemeente, beoordelen dat de betreffende kavel al voldoende landschappelijk is ingepast, dan heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om de landschappelijke inpassing elders in het werkingsgebied van het meerwaardeplan te realiseren. Wanneer niet of niet volledig wordt voldaan, dan zal een financiële bijdrage worden gevraagd die gelijk staat aan de kosten voor de landschappelijke inpassing.

Initiatieven uit categorie 2 en 3

Wanneer een initiatief valt in categorie 2 en dus past binnen de ontwikkellaag van het Chw-bestemmingsplan, dan wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 20% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Voor een initiatief uit categorie 3, dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, dient eerst bepaald te worden of het initiatief (ruimtelijk) wenselijk is. Indien dat het geval is, dan wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 85% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief.

Indien vanwege de maatschappelijke meerwaarde een korting mag worden toegepast, zoals bedoeld in hoofdstuk 5, dan wordt deze korting op de gevraagde investering in mindering gebracht. Dit wordt geïllustreerd aan de hand van een voorbeeld. Bij een bruto financiële meerwaarde van € 100.000,- voor een initiatief uit categorie 2 wordt een investering gevraagd van € 20.000,-. Stel dat voor dit initiatief op basis van de maatschappelijke meerwaarde een korting van 10% is bepaald, dan bedraagt de gevraagde investering na aftrek van deze korting nog € 18.000,-.

Op deze gevraagde investering mogen kosten van de meerwaarde die gerealiseerd wordt door eigen werkzaamheden in mindering worden gebracht. De kosten van eigen werkzaamheden van de initiatiefnemer kunnen bestaan uit gemaakte kosten binnen het plangebied of daarbuiten, behorende tot de volgende categorieën (limitatief):

- sloopkosten van opstallen (voor zover er geen sprake is van een stapeling van regelingen, zoals het opvoeren van de sloop(kosten) van opstallen bij de ruimte-voor-ruimte regeling of deze sloopkosten niet bij een andere provinciale of gemeentelijke regeling zijn ingezet of verrekend als kwaliteitswinst);
- landschappelijke inpassing van het plangebied of kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

De initiatiefnemer mag alleen kosten van eigen werkzaamheden in mindering brengen op de gevraagde investering als hij deze kosten zelf maakt en betaalt.

De resterende gevraagde investering (na aftrek van een eventuele korting en/of kosten voor eigen werkzaamheden) wordt door de initiatiefnemer gestort in het gebiedsfonds.

5.1. Subdoelstelling

Elk initiatief in het buitengebied van Elsendorp wordt geacht een impuls te geven aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied. Bij deze doelstelling hoort de subdoelstelling dat elk initiatief maatschappelijke meerwaarde creëert. Hierbij hebben niet alle initiatieven dezelfde maatschappelijke meerwaarde. De omvang van de maatschappelijke meerwaarde kan op basis van de regels uit de volgende paragrafen bepaald worden.

5.2. Maatregelen

5.2.1. Regels maatschappelijke meerwaarde

In de (structuur)visie 'Proeftuin Elsendorp' wordt het perspectief geschetst ten aanzien van de gewenste ruimtelijke invulling van het buitengebied. Daarin staan de beleidsmatige kaders ten aanzien van de maatschappelijke meerwaarde. Omdat niet alle ontwikkelingen een even grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied hebben, wordt rekening gehouden met ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet agrarische bedrijfsfuncties. Daarnaast kan de initiatiefnemer bereid zijn om, ondanks de relatief grote impact van zijn initiatief of nieuwe functie, problemen op een andere locatie in Elsendorp aan te pakken (denk aan sloop van VAB's, verwijderen van asbest, investeren in natuurontwikkeling of bufferen van overtollig water).

Van belang voor het bepalen of een initiatief maatschappelijke meerwaarde oplevert, zijn op basis van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp' een aantal hoofdvragen van belang:

1. Past het initiatief in de visie op het buitengebied van Elsendorp?
2. Verbetert het initiatief de leefbaarheid?
3. Creëert het initiatief extra ruimte voor bedrijvigheid en innovatie?
4. Creëert het initiatief meer landschappelijke kwaliteit?
5. Levert het initiatief een extra bijdrage aan duurzaam waterbeheer?
6. Versterkt het initiatief het recreatie aanbod?
7. Wordt er samengewerkt met andere initiatieven?

Deze vragen zijn verwerkt in de rekentool en dienen door de initiatiefnemer en de Stichting (gezamenlijk) beantwoord te worden. De invulling en beoordeling van de vragen leidt tot een 'omvang' van de maatschappelijke waarde. Op die 'omvang' zal in de navolgende paragrafen nader worden ingegaan.

5.2.2. Omvang maatschappelijke meerwaarde bepalen

Een initiatief heeft alleen maatschappelijke meerwaarde als het passend is binnen de visie op het buitengebied Elsendorp. Dus als de eerste hoofdvraag met 'Ja' beantwoord kan worden.

De omvang van de maatschappelijke meerwaarde is afhankelijk van hoeveel van de resterende zes hoofdvragen met 'Ja' beantwoord kunnen worden. De tweede, derde, vierde, vijfde en zesde hoofdvraag

worden beantwoord op basis van de positieve, neutrale of negatieve bijdrage van een initiatief aan de beleidsdoelen die horen bij de betreffende hoofdvraag. Per beleidsdoel wordt één van de volgende scores gegeven: +3, +2, +1, 0, -1, -2 of -3. Die beleidsdoelen komen voort uit de kansenkaart. Indien een initiatief per saldo een positieve bijdrage levert aan de beleidsdoelen, dan wordt de betreffende hoofdvraag met 'Ja' beantwoord. De zevende hoofdvraag wordt met een onderbouwde 'Ja' of 'Nee' beantwoord.

5.2.3. Korting bij maatschappelijke meerwaarde

Naarmate een initiatief op meer fronten een maatschappelijke meerwaarde bezit, scoort dat initiatief 'hoger' bij de beoordeling van de maatschappelijke meerwaarde. De beantwoording van de eerste hoofdvraag uit de rekentool met 'Ja', geeft geen korting op de financiële bijdrage. Op het moment dat de tweede, derde, vierde, vijfde en zesde hoofdvraag met 'Ja' beantwoord kunnen worden ontstaat een korting van 5% per hoofdvraag. De beantwoording van de zevende hoofdvraag met 'Ja' geeft een korting van 10%. De maximale korting die bij een grote maatschappelijke meerwaarde behaald kan worden, is 35%.

Voor initiatieven die niet passen binnen de visie op het buitengebied Elsendorp geldt dat deze initiatieven volgens de regels van dit meerwaardeplan geen maatschappelijke meerwaarde hebben en niet in aanmerking komen voor een korting op de financiële bijdrage.

6. Uitvoering van het meerwaardeplan

21

Met name de uitvoering van het gebiedsfonds heeft een aantal uitgangspunten die in deze uitvoeringsparagraaf worden besproken.

6.1. De werking van een gebiedsfonds

In essentie houdt fondsvorming in dat vanuit bijdragen van initiatiefnemers, geld in een 'spaarpot' wordt gereserveerd voor besteding aan een gedefinieerd doel. Een bijdrage wordt gezien als onverschuldigde betaling. Dat houdt in dat degene die de bijdrage heeft gedaan ervan uit mag gaan dat zijn/haar bijdrage besteed wordt aan het gedefinieerde doel. De fondsbeheerder moet dan ook kunnen aantonen dat het beheerde geld in het gebiedsfonds binnen een redelijke termijn wordt besteed aan dat doel. Op het moment dat het geld niet daaraan besteed wordt, kan via een gerechtelijke uitspraak de bijdrage worden teruggevorderd. Voor de bestedingen van het geld uit het fonds dienen vooraf gestelde en bekende criteria bepaald te zijn, zodat degene die de bijdrage 'aan de voorkant' doet, op de hoogte is van hetgeen waarvoor zijn/haar bijdrage (mede) bedoeld is en welke doelen (lees projecten) (mede)gefinancierd worden vanuit het gebiedsfonds. Omdat het gebiedsfonds mede op basis van publiekrechtelijke instrumenten wordt afgedwongen, maar wel privaat wordt beheerd, dient in het volledige traject zowel de hoogte van de bijdragen (inkomsten) als ook de spelregels ten aanzien van bestedingen van het fonds (uitgaven) volledig transparant te zijn.

6.2. Stichting

Er dient een partij opgericht te worden, die het fonds leefkwaliteit buitengebied Elsendorp (verder te noemen: het gebiedsfonds) beheert. Daarvoor zal een Stichting de Boerenapostel (de Stichting) worden opgericht bestaande uit één vertegenwoordiger op voordracht van de stichting dorpsoverleg Elsendorp en één vertegenwoordiger op voordracht van de Coöperatie Elsendorp. De Stichting overlegt met de initiatiefnemers over de beoogde ontwikkeling en over de bepaling van de maatschappelijke en financiële meerwaarde. De gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant geven vanuit hun rol als adviseur gevraagd en ongevraagd advies aan de Stichting.

De Stichting legt jaarlijks verantwoording af aan de gemeente Gemert-Bakel door middel van een jaarverslag met daarin in ieder geval:

- een verantwoording van de ontvangen fondsbijdragen vanuit de initiatieven;
- een verantwoording van de bestedingen vanuit het fonds aan projecten, die zijn opgenomen op de projectenlijst;
- de genoemde projectenlijst inclusief eventuele wijzigingen ten opzichte van het voorgaande jaar;
- een overzicht van de bereikte resultaten ten aanzien van de doelstellingen die zijn genoemd in dit meerwaardeplan.

De gemeente Gemert-Bakel verleent na beoordeling en controle van het jaarverslag decharge aan de bestuurders van de Stichting.

6.3. Inning van een bijdrage

Op het moment dat een initiatiefnemer uit het proeftuingebied zich meldt, dan wordt het proces doorlopen zoals beschreven in hoofdstuk 3, 4 en 5. Op het moment dat de initiatiefnemer uit het proeftuingebied bij de gemeente formeel een aanvraag omgevingsvergunning indient wordt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer opgesteld. Voorafgaand aan de ondertekening van de anterieure overeenkomst en het verlenen van de omgevingsvergunning (of andere planologische procedure) dienen de Stichting en de initiatiefnemer aan te tonen ofwel geen fondsbijdrage verschuldigd te zijn ofwel op basis van een ondertekende uitdraai met de ingevulde rekentool aan te tonen dat er overeenstemming is over de betaling van de fondsbijdrage aan de Stichting. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt in samenspraak met de Stichting afgesproken op welk moment de bijdrage betaald dient te zijn. In principe is het betalingsmoment het moment van afgifte van de als laatste af te geven omgevingsvergunning (dat kan zijn omgevingsvergunning voor afwijking bestemmingsplan, dat kan zijn omgevingsvergunning voor bouwen, dat kan zijn omgevingsvergunning voor afwijken van gebruik).

6.4. Bestedingen uit het fonds

Op basis van de structuurvisie voor de 'Proeftuin Elsendorp' worden projecten benoemd die in aanmerking komen voor bestedingen uit het fonds. Deze projecten worden benoemd in een projectenlijst die als bijlage bij de structuurvisie wordt gevoegd. De projecten op de lijst kunnen zowel projecten in de kern als in het buitengebied van Elsendorp zijn. Deze projectenlijst jaarlijks wordt geactualiseerd en bijgevoegd bij het jaarverslag van de Stichting. Op het moment dat een project is uitgevoerd verdwijnt die van de projectenlijst en als er een nieuw project ontstaat wordt deze door de projectvoorbereider aangemeld en op basis van een beslissing van de Stichting, na consultatie van de gemeente, aan de projectenlijst toegevoegd. Daarbij dient zowel door de Stichting als de gemeente getoetst te worden of het toe te voegen project past binnen de kaders van de structuurvisie.

De verschillende projecten worden inhoudelijk voorbereid (o.a. ontwerp, kostenraming, aanbesteding en uitvoeringsbegeleiding e.d., maar ook participatie) door één van de betrokken partijen (publieke en/of private partijen dan wel eventueel de Stichting zelf). Die partij heet de projectvoorbereider. Naast het aanmelden van dit project t.b.v. de projectenlijst moet de projectvoorbereider tevens, op het moment dat er een kostenraming van het project definitief is geworden, dekking gaan zoeken voor de te maken kosten. Eén van de dekkingsbronnen is het fonds. De projectvoorbereider moet op het moment dat de kostenraming definitief is én het project voorkomt op de projectenlijst een verzoek doen aan de Stichting of zij bereid zijn een deel van de opgebouwde 'spaarpot' in te zetten voor het betreffende project. De Stichting en de projectvoorbereider voeren dan overleg om te komen tot een reële bijdrage. Het overeengekomen bedrag wordt vervolgens vastgelegd in een overeenkomst, waarbij tevens afspraken worden gemaakt over het moment van betaling (bijv. als eerste uitvoeringswerkzaamheden zijn aangevangen). Deze overeenkomst wordt door de Stichting ook gebruikt als legitimatie in de richting van de initiatiefnemers die een bijdrage leveren aan het gebiedsfonds en richting de gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant en de inwoners en bedrijven in Elsendorp.

6.5. Het beheer van het fonds

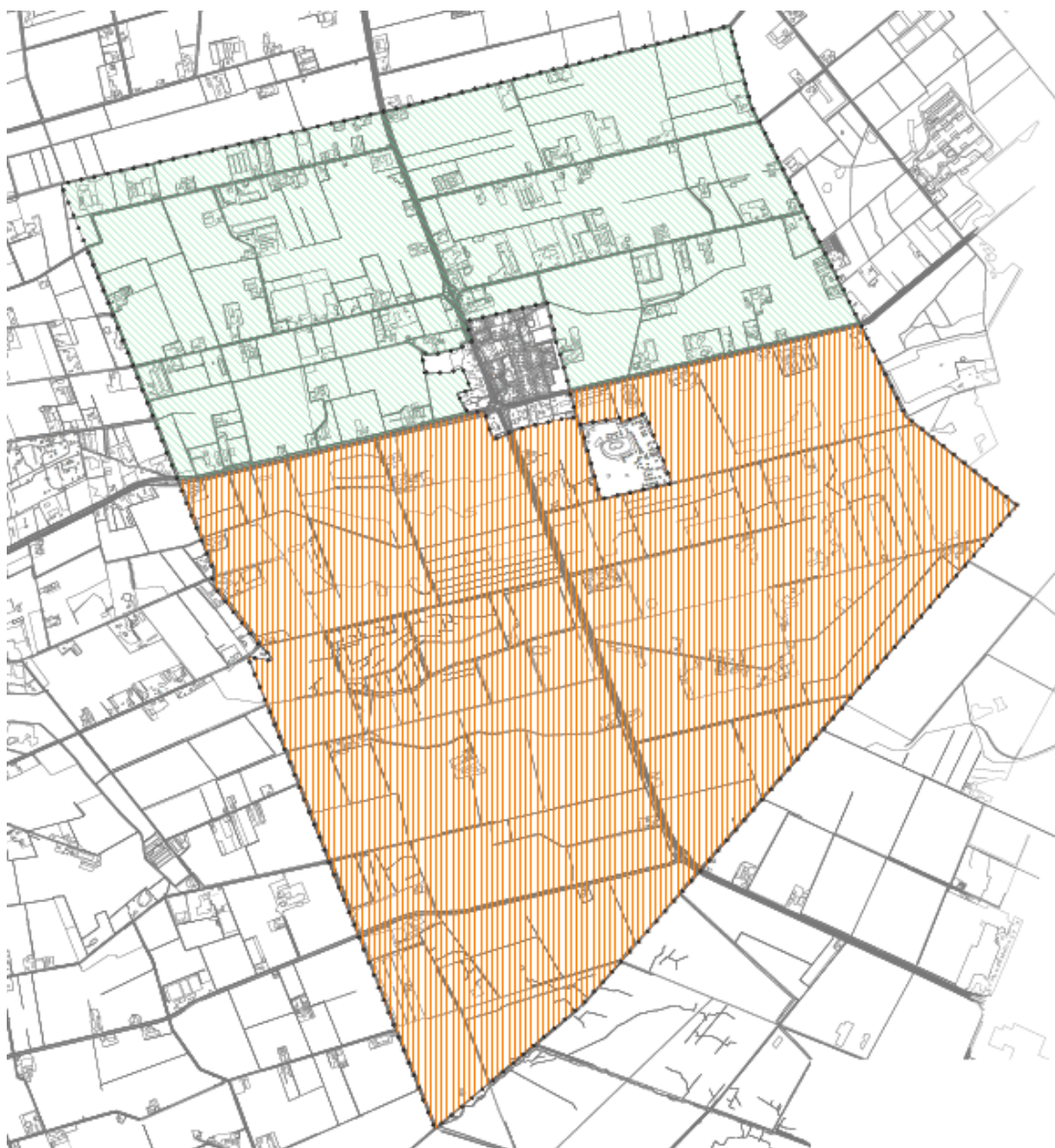
De operationele activiteiten van het fonds worden uitgevoerd door de Stichting. De Stichting is verantwoordelijk voor een correcte administratie van de ontvangen bijdragen en uitgaven ten behoeve van projecten. Tevens is de Stichting verantwoordelijk voor het opstellen van een jaarverslag. Desgevraagd moet de Stichting ook aan initiatiefnemers uitleg geven over het beheer en bestedingen van het fonds.

Bijlagen

1 Ontwikkellaag met gebiedsbestemmingen

Werken met gebiedsbestemmingen

Het gebied rondom Elsendorp is op basis van de structuurvisie Proeftuin opgedeeld in twee gebiedsbestemmingen. Deze zijn in het Chw-bestemmingsplan opgenomen in de artikelen 14 en 15. Het noordelijk gedeelte van het plangebied is aangeduid als 'dynamisch buitengebied' (groen) en het zuidelijk gedeelte is aangeduid als 'rustig buitengebied' (rood). Afhankelijk van het gebied waarin het initiatief plaats vindt, wordt beoordeeld of het initiatief aansluit bij de ambities en uitgangspunten van deze gebiedsbestemmingen. In figuur A staan de beide gebiedsbestemmingen geografisch afgebeeld.



Figuur A. De gebiedsbestemmingen; groen = dynamisch buitengebied en rood = rustig buitengebied

In het bestemmingsplan is aangegeven welke functies worden beoogd in beide gebiedsbestemmingen. Daarnaast worden de ambities aangegeven waar binnen het plangebied naar gestreefd wordt op basis van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp'. In het algemeen worden de volgende ambities nagestreefd:

- een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- als primaat een sterke agrarische economie met innovatieve en duurzame agrarische- en agrarisch gerelateerde bedrijven;
- de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven naar een nieuwe (neven)functie met een nieuwe economische drager voor deze locaties:
 1. gelegen op een niet duurzame locatie;
 2. zonder ontwikkelperspectief;
 3. waar de agrarische functie is gestaakt of gaat staken;
 4. en bijdraagt aan de karakteristiek van een dynamisch buitengebied.
- het tegengaan van leegstand van -en verrommeling door- vastgoed;
- volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
- een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoudt:
 1. geen milieuhinder
 2. een duurzaam bodem- en watersysteem
 3. een robuuste landschapsstructuur
 4. energie opwekken uit natuurlijke bronnen

Middelen om de ambities mee te bereiken zijn:

- samenwerking tussen dorp en buitengebied en tussen ondernemers onderling;
- waardecreatie door herbestemmen, ruilen en herontwikkelen;
- het principe van cocreatie.

Of een functie op een specifieke plek passend is, wordt op basis van dit meerwaardeplan beoordeeld. Onderstaand zijn de doelen en ambities voor beide deelgebieden nader uitgewerkt en zijn de ambities vertaald naar een zonering binnen het deelgebied. De zones zijn niet hard begrensd. In de overgangen tussen de zones is het maatwerk om te bepalen wat op de specifieke locaties op basis van de omliggende functies en de te ontwikkelen waarden passend is.

Dynamisch buitengebied

Het dynamisch buitengebied is onderverdeeld in deelgebieden. Om uitvoering te geven aan de ambities van het dynamische buitengebied en te komen tot een evenwichtige verdeling van functies in het dynamisch buitengebied zijn de koers en ambities per deelgebied nader uitgewerkt. Afhankelijk van het deelgebied verschillen de mogelijkheden voor initiatieven. Op basis van de structuurvisie Proeftuin worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

- Intensief agrarisch ondernemen
- Agrarisch ondernemen
- Kernrandzone
- Woon-werk linten
- Natuur en recreatie

Hieronder wordt per deelgebied de nadere uitwerking van de ambities en uitgangspunten uiteengezet.

Intensief agrarisch ondernemen:

- Voorrangsgebied voor de intensieve agrarische veehouderij, glastuinbouw en grootschalige dierhouderij (niet intensief);
- Ruimte voor innovatieve, duurzame en experimentele vormen van agrarische bedrijvigheid;
- Andere functies zijn ook welkom mits verenigbaar met de belangen voor de intensief agrarisch ondernemers en doelen gesteld vanuit het dorp.

Agrarisch ondernemen/food:

- Ruimte voor agrarische bedrijvigheid als kleine intensieve veehouderijen en gemengde landbouw (biologisch, ecologisch, toeristisch).
- Ruimte voor niet-agrarische bedrijvigheid op VAB-locaties.

Lokaal ondernemerschap:

- Ontwikkeling van (neven)functies ter bevordering van de relatie dorp en platteland;
 1. Recreatief medegebruik;
 2. Kleinschalige bedrijvigheid;
- Ruimte voor ondernemerschap gericht op lokaal produceren en consumeren;
 1. Agrarische vormen van lokaal ondernemerschap zijn o.a. vollegronds tuinbouw (ecologisch/biologisch), voedselbos en fruitteelt), vollegronds kruiden en bloemeteelt en extensieve natuurlandbouw;
 2. Ruimte voor niet-agrarische bedrijven
- De transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven naar een wooncluster op locaties:
 1. gelegen op een niet duurzame locatie;
 2. zonder ontwikkelperspectief;
 3. waar de agrarische functie is gestaakt of gaat staken.

Wonen en Bedrijvigheid:

- In de zone Wonen en bedrijvigheid wordt extra ruimte geboden voor aan huis verbonden beroepen en om een bedrijf aan huis uit te oefenen;
- Ruimte voor vertrekkende bewoners (verplaatsing van woningen) uit gebieden 'intensief agrarisch ondernemen' en 'agrarisch ondernemen'.
- Ruimte voor niet-agrarische bedrijven tot milieucategorie 3.2.
- Verwerking en verkoop van agrarische producten is hier ook toegestaan.

Natuur en recreatie:

- Ruimte voor natuurherstel en waterberging;
- Verbinding van recreatie en natuurwaarden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Ruimte voor extensieve vormen van landbouw zoals vollegronds tuinbouw (ecologisch/biologisch), voedselbos en fruitteelt (bv. zacht fruit en druiven), vollegronds kruiden en bloemeteelt, extensieve natuurlandbouw;
- Dierhouderijen zijn uitgesloten.

Rustig buitengebied

In het 'rustig buitengebied' worden in het algemeen de volgende ambities nagestreefd:

- een vitaal en evenwichtig buitengebied waar gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen;
- als primaat een extensief agrarisch gebied met natuur en recreatie;
- de transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven naar een nieuwe (neven)functie met een nieuwe economische drager voor locaties;
- het tegengaan van leegstand van- en verrommeling door- vastgoed;
- volledig zelfvoorzienend zijn in de energiebehoefte;
- Een gezond buitengebied, wat in ieder geval het volgende inhoud
 1. Geen milieuhinder
 2. Een duurzaam bodem- en watersysteem
 3. Een robuuste landschapsstructuur
 4. Energie opwekken uit natuurlijke bronnen

Voor het rustig buitengebied gelden weer andere deelgebieden. Twee deelgebieden kunnen zowel in het dynamisch als rustig buitengebied voorkomen. In het rustig buitengebied zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden:

- Natuur en recreatie
- Kernrandzone
- Woon-werklint

Hieronder wordt per deelgebied de nadere uitwerking van de ambities en uitgangspunten uiteengezet.

Natuur en recreatie:

- Ruimte voor natuurherstel en waterberging;
- Verbinding van recreatie en natuurwaarden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Ruimte voor extensieve vormen van landbouw zoals vollegronds tuinbouw (ecologisch/biologisch), voedselbos en fruitteelt (bv. zacht fruit en druiven), vollegronds kruiden en bloementeelt, extensieve natuurlandbouw;
- Dierhouderijen zijn uitgesloten.

Lokaal ondernemerschap:

- Ontwikkeling van (neven)functies ter bevordering van de relatie dorp en platteland;
 1. Recreatief medegebruik;
 2. Kleinschalige bedrijvigheid;
- Ruimte voor ondernemerschap gericht op lokaal produceren en consumeren;
 1. Agrarische vormen van lokaal ondernemerschap zijn o.a. vollegronds tuinbouw (ecologisch/biologisch), voedselbos en fruitteelt, vollegronds kruiden en bloementeelt en extensieve natuurlandbouw;
 2. Ruimte voor niet-agrarische bedrijven
- De transformatie van bestaande (agrarische) bedrijven naar een wooncluster op locaties:
 1. gelegen op een niet duurzame locatie;
 2. zonder ontwikkelperspectief;
 3. waar de agrarische functie is gestaakt of gaat staken.

Wonen en bedrijvigheid

- In de zone Wonen en bedrijvigheid wordt extra ruimte geboden voor aan huis verbonden beroepen en om een bedrijf aan huis uit te oefenen;
- Ruimte voor vertrekkende bewoners uit gebieden 'intensief agrarisch ondernemen' en 'agrarisch ondernemen'.
- Ruimte voor niet-agrarische bedrijven tot milieucategorie 3.2.
- Verwerking en verkoop van agrarische producten is hier ook toegestaan.