

**Handreiking
Kwaliteitsverbetering van het landschap
Gemert-Bakel**

Waarom een handreiking?

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd.

In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Deze zogenoemde kwaliteitsverbetering van het landschap is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte.

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 provinciale 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 verwachte inspanning. Op grond van de Verordening Ruimte worden investeringen in:

1. de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie;
 2. in extensieve recreatieve mogelijkheden
- beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap.

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie of met deze onderbouwing kan worden ingestemd. Er kan ook voor worden gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en deze vervolgens onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan. Dit laatste heeft als voordeel dat vooraf in het overgrote deel van de gevallen voor de initiatiefnemers duidelijk is welke bijdrage vanuit de ontwikkeling moet worden gedaan en dat hierover overeenstemming bestaat met de provincie. Er wordt gestreefd naar een zoveel als mogelijke uniforme aanpak. Deze notitie biedt de handreiking van deze uniforme aanpak.

Toepassingsbereik handreiking

Elke ruimtelijke ontwikkeling *buiten* het “bestaand stedelijk gebied” moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied hanteert Gemert-Bakel reeds de beleidsnotitie HOOR. Deze handreiking is daarmee dan ook uitdrukkelijk bedoeld voor ontwikkelingen in het buitengebied.

Daar waar het buitengebied in de Verordening ruimte eveneens is aangeduid als ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ geven de artikelen 8.1 en 8.2 van de Verordening Ruimte 2014 reeds de kaders voor mogelijke ontwikkelingsruimte.

Op ontwikkelingen die niet binnen deze bovengenoemde kaders vallen, is deze handreiking wel van toepassing. Omdat deze handreiking uitsluitend voor het buitengebied van toepassing is, zal deze handreiking een onderdeel worden van het bestemmingsplan Buitengebied.

Welke ontwikkelingen, welke categorie

Deze handreiking gaat in eerste instantie niet over ontwikkelingen die op grond van het bestemmingsplan al mogelijk zijn, al dan niet met gebruikmaking van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingmogelijkheden. Wel is deze notitie van toepassing op ontwikkelingen waarvoor het vigerende bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om tot wijziging van het plan over te gaan. Deze wijzigingsplannen worden immers door de Verordening Ruimte beschouwd als ‘nieuwe bestemmingsplannen’. Deze handreiking zal ook van toepassing zijn op herzieningen van het bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van planontwikkeling.

Ook gaat deze notitie niet over de kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied die door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als vergunningsvrij of als ‘kruimelgevallen’ worden beschouwd.

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, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling;
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald of artikel 3.2. van de Verordening Ruimte (VR) van toepassing is.

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen nadere eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd

Hieronder wordt een korte omschrijving gegeven om wat voor soort ontwikkelingen het gaat per categorie. Hiermee kan bepaald worden welke investering verlangd wordt voor het krijgen van de ontwikkelingsruimte. In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op de daadwerkelijk investering in landschap of de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Categorie 1:

- **Basisinspanning: 20% van de omvang van het bouwblok dient voor groene erfinrichting ingezet te worden;**
- **Geen kwaliteitsverbetering van het landschap**

- *Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben.*

Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die primair tot doel hebben de fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden. Dit betreft niet alleen de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van wandelpaden.

Het gaat hier bij om 'groene' ontwikkelingen waarbij geen sprake is van 'rode' ontwikkelingen. Er worden hier dan ook geen nadere investeringen verlangd.

- *Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de directe bouw- en gebruiksregels behorende bij de huidige bestemming van de locatie.*

Het gaat hier om de ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de directe bouw- en gebruiksrechten die het bestemmingsplan biedt. Voor deze plannen wordt geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid toegepast. Hier is enkel de basisinspanning zoals opgenomen in het bestemmingsplan van toepassing. Binnen de regels in het bestemmingsplan wordt de groene erfinrichting geregeld zodat dit een toetsingsgrond wordt voor de omgevingsvergunning.

- *Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de regels in het bestemmingsplan passende bebouwing met een minimale impact op de omgeving*

Hier gaat het om ontwikkelingen die passen binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan of de kruimelvallenlijst¹ zoals opgenomen in de Bor. Het gaat hier om kleinschalige ontwikkelingen waarin al in het bestemmingsplan is voorzien en is aangegeven dat deze (onder voorwaarden) zijn toegestaan. De impact van deze ontwikkelingen op de omgeving is minimaal. De impact is minimaal omdat er gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Er is dus geen sprake van 'rode' ontwikkelingen. Ook kan de impact op de omgeving minimaal zijn omdat er een nieuw gebruik ontwikkeld wordt dat een minimale impact heeft op de omgeving. Het gaat in dit geval om ontwikkelingen waar vanuit de Verordening Ruimte ook geen kwaliteitsverbetering wordt vereist.

Het gaat in dit geval in ieder geval om de volgende binnenplanse afwijkingsbevoegdheden:

- a. Binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van oppervlakte, hoogte of situering;
- b. ondergronds bouwen;
- c. gebruik van een bijgebouw voor afhankelijke bewoning van eerstelijns familieleden;
- d. uitoefenen van aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. tijdelijke huisvesting van werknemers;
- f. hogere bouw- en goothoogten van gebouwen;
- g. afwijken onderlinge afstandsgrens gebouwen;

¹ artikel 4 Bor.

- h. aanleg zwembad;
- i. herbouw woning op andere locatie binnen bestemmingsvlak;
- j. realisatie van paardenbakken.

Categorie 2:

- **Basisinspanning: 20% van de omvang van het bouwblok dient voor groene erfinrichting ingezet te worden;**
 - **Eventueel aanvullende vereisten op basisinspanning voor goede landschappelijke inpassing;**
 - **Geen nadere kwaliteitsverbetering van het landschap.**
- *Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de regels in het bestemmingsplan passende bebouwing met enige impact op de omgeving*

Het gaat hierbij om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Als deze ontwikkelingen al gepaard gaan met het oprichten van nieuwe bebouwing past deze bebouwing binnen de vigerende bouwmogelijkheden (eventueel met afwijkingsbevoegdheid), is hiervoor geen vergroting van bestemmingsvlak of bouwvlak nodig en/of is er geen sprake van een waardevermeerdering van enige omvang.

Het gaat in dit geval om ontwikkelingen waar vanuit de Verordening Ruimte wel kwaliteitsverbetering wordt vereist. Van deze ontwikkelingen wordt verlangd dat deze op eigen terrein minimaal goed landschappelijk worden ingepast. Geacht wordt dat hiermee voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering.

In deze categorie kan het gaan om de volgende ontwikkelingen:

- a. verkoop van op het bedrijf vervaardigde producten eventueel in combinatie met het oprichten van een streekwinkel;
- b. oprichten Bed and Breakfast;
- c. gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische doeleinden als nevenactiviteit;
- d. uitbreiding bebouwd oppervlak bedrijfsbebouwing bij niet-agrarisch bedrijf binnen het bestaande bestemmingsvlak;
- e. uitbreiding bebouwd oppervlak bedrijfsbebouwing bij een veehouderij binnen het bestaande bestemmingsvlak;
- f. opslag van ruwvoer buiten het bestemmingsvlak;
- g. realisatie van een minicamping;
- h. bouwen van een schuilgelegenheid voor vee;
- i. de bouw van ondersteunende kassen;
- j. buitengebied-gerelateerde nevenactiviteiten (verbrede landbouw);
- k. verandering van bedrijfsvorm op een niet-agrarische bedrijfsbestemming;
- l. oprichting van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- m. vormverandering van een bestemmingsvlak;
- n. bestemmen van de plattelandswoning;
- o. boerderijsplitsing.

Categorie 3:

- **Basisinspanning: 20% van de omvang van het bouwblok dient voor groene erfinrichting ingezet te worden;**
- **Landschappelijke inpassing;**
- **Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.**

Dit zijn alle ontwikkelingen die niet passen in de categorieën 1 of 2. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed kunnen hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of wijziging van hoofdfunctie aan de orde is. De inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap wordt hiervoor genormeerd. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorziening in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 2) waar ook hier de "20%-norm" de ondergrens is. Afhankelijk van de hoogte van deze minimale investering, zal in bepaalde gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn.

In deze categorie gaat het in ieder geval om de volgende ontwikkelingen:

- a. vergroting van de inhoud van de woning tot meer dan 750 m³;
- b. vergroting oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij een woning tot meer dan 150 m²;
- c. Bestemmingsvlakvergrotingen;
- d. Wijziging bestemming/hoofdfunctie van VAB-locaties;
- e. Wijzigen bestemming/hoofdfunctie algemeen (middels een bestemmingsplanherziening);
- f. Elke andere noodzakelijke bestemmingsplanherziening waarbij de Verordening Ruimte kwaliteitsverbetering vereist.

Bepalen investering in het landschap

Categorie 1: 20% Groene erfinrichting

Hier gaat het om kleinschalige ontwikkelingen weinig tot geen impact hebben op de omgeving. Hier wordt enkel de basisinspanning vereist.

Hier wordt verlangd dat er minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak voor groene erfinrichting wordt gerealiseerd (en in stand gehouden). Middels een erfbeplantingsplan zal de aanvrager van de omgevingsvergunning kunnen aantonen dat er minimaal 20% beplanting wordt gerealiseerd. Deze beplanting mag binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Echter indien de eigendomsgrenzen dit toelaten, is realisatie buiten het bestemmingsvlak ook toegestaan. Als al sprake is van afdoende bestaande voorzieningen kan daarmee ook worden volstaan.

Kwantitatief

Kwantitatief zal getoetst worden dat er minimaal 20% beplanting wordt gerealiseerd.

Voorbeeld: als de aanvrager een bestemmingsvlak van 5000 m² heeft dan dient er minimaal 1000 m² groen gerealiseerd te worden (binnen of buiten het bestemmingsvlak)

Kwalitatief

Kwalitatief zal het beplantingsplan getoetst worden aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Categorie 2: Landschappelijke inpassing

Het gaat hier om nog enigszins kleinschalige ontwikkelingen maar deze kunnen wel enige impact op de omgeving hebben.

Het uitgangspunt bij het bepalen van de investering in het landschap is dat de locatie goed landschappelijk wordt ingepast. Extra investeringen die niet ten dienst staan van de landschappelijke inpassing van de locatie, zullen hier niet worden verlangd.

Ook hier wordt minimaal een groene erfinrichting van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak vereist. Dit is de basisinspanning. Hier geldt hetzelfde als vereist voor categorie 1 ontwikkelingen.

Echter hier kán de inspanning verder gaan. Van deze ontwikkelingen wordt verlangd dat deze op eigen terrein goed landschappelijk worden ingepast. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze is afgestemd op bestaande én nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

Kwantitatief

De kwantitatieve norm is de ondergrens van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of aansluitend aan het bestemmingsvlak. Als al sprake is van afdoende bestaande voorzieningen kan daarmee ook worden volstaan. Als blijkt dat 20% niet voldoende is om de locatie goed landschappelijk in te passen, dan zal hier meer groene erfinrichting verlangd worden.

Kwalitatief

Landschappelijke inpassing

Bij de vormgeving en invulling van landschappelijke inpassing wordt gekeken naar de algehele situering van het bestemmingsvlak en niet alleen naar wat er door de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd. Kortom, bij

ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zal een goede landschappelijke inpassing van het totale bestemmingsvlak worden verlangd. Een erfbeplantingsplan zal getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan.

Sloop overtollige bebouwing

Goede landschappelijke inpassing ook inhouden dat er meer verlangd wordt dan alleen groene erfinrichting. Om de locatie goed landschappelijk in te passen kan er bijvoorbeeld ook verlangd worden dat ongebruikte, overtollige bebouwing gesloopt wordt, ten goede van de beeldkwaliteit van de locatie.

Let wel, er zal hier voornamelijk sprake zijn van maatwerk in nader overleg met de aanvrager.

Voorbeeld: als er buiten het bestemmingsvlak (bijvoorbeeld in de bestemming Agrarisch of Natuur) oude gebouwtjes staan die niet meer gebruikt worden, niet meer ten dienste staan van de functie op die locatie, en ook niet goed landschappelijk kunnen worden in gepast op de locatie, dan is sloop gewenst.

Categorie 3: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwantitatief

Deze paragraaf beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 3 de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de "rode" ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardeestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardeestijging. Belangrijke voordeel van deze methodiek is dat het op veel ontwikkelingen kan worden toegepast en dat het vooraf duidelijkheid biedt aan de initiatiefnemer.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de bedragen die gerelateerd zijn aan de ontwikkeling/ functie. Aan de hand van deze bedragen kan bepaald worden wat de waardevermeerdering die ontstaat bij de ruimtelijke ontwikkeling. Ter verduidelijking zijn er ook voorbeelden gegeven.

20% van deze waardevermeerdering wordt als kwaliteitsverbetering van het landschap geïnvesteerd.

nb. Als de landschappelijke inpassing in de huidige situatie reeds voldoende is, dan kan dit niet als investering berekend worden (er wordt immers niet daadwerkelijk geïnvesteerd). Enkel daadwerkelijk te realiseren landschappelijke inpassing van meegerekend worden in de totale investering in het landschap.

nb. Als uit de berekening van de waardevermeerdering blijkt dat er geen sprake is van waardevermeerdering (bv omschakeling van agrarisch bedrijf naar agrarisch verwant bedrijf) dan geldt hiervoor de investering in het landschap gelijk aan categorie 2 ontwikkelingen: de basisinspanning van 20% groene erfinrichting en landschappelijke inpassing.

Kwalitatief

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De voorkeur heeft het dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt. Het is echter mogelijk dat investeringen niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. In de Structuurvisie is vastgelegd welke landschapsprojecten hiermee worden gerealiseerd. Als er ook geen mogelijkheid is op een andere locatie dan waar de ontwikkeling plaatsvindt, dan is er een gemeentelijk Groenfonds. Dit Groenfonds is opgericht ten behoeve van de realisatie van de landschapsprojecten zoals opgenomen in de Structuurvisie.

In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de mogelijke investeringen en hoe de investering gewaardeerd moet worden. Dit is zeker geen limitatieve lijst. De investering is voornamelijk maatwerk. Per ontwikkeling moet worden bekeken wat de meest gewenste investering is en hoe dit gewaardeerd wordt.

Bijlage 1 Waardestijging bij categorie 3.

1. Vergroten inhoud van de woning
2. Vergroten oppervlakte bijgebouwen bij een woning

Bij de uitbreiding van woningen of het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen geldt vaak niet dat er een uitbreiding plaatsvindt van de bestemming maar dat er een ruimere bebouwingmogelijkheid wordt geboden. Uiteindelijk is de waardestijging van het gehele kavel inclusief bebouwingmogelijkheden afhankelijk van de concrete ligging en de omvang van de woonbestemming. Daarom is er sprake van een schatting. Doordat de woning ruimer wordt, is het object ook meer geld waard. Ook door meer oppervlakte bijgebouw kan de waarde stijgen.

De bouwkosten voor de bouw van een vrijstaande woning bedragen € 267,00/m³. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bouwkosten zoals deze in het kader van het bepalen van legeskosten op een omgevingsvergunning worden gehanteerd (bouwkostenlijst). De bouwkosten voor de bouw van een bijgebouw is € 115,- per m³.

De grondprijs van een woonkavel van meer dan 200 m² (dit is doorgaans in het buitengebied het geval) is € 280,-.

Gemiddeld is een bestemmingsvlak Wonen in het buitengebied 3000 m². Ongeveer 1000 m² daarvan wordt benut voor de bouwmogelijkheden. De overige 2000 m² wordt gebruikt als tuin. De kosten een bouwblok van 1000 m² met een woning van 750 m³ en 150 m² bijgebouw (goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 5,5, meter = 638 m³) is dan: €280.000 + € 200.250 + € 73.370 = € 553.620,-.

De verhouding van de kosten per deel ten opzichte van de totale kosten is dan afgerond:
50% + 36% + 14% = 100%

Door de woning te vergroten stijgt de waarde van het geheel met 36% van de bouwkosten. Door de oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten stijgt de waarde van het geheel met 14% van de bouwkosten.

Daarvan afgeleid zou een investering in bouwkosten met een omvang van € 267,- per m³ leiden tot een waardevermeerdering van het geheel met € 97,- per m³ (afgerond).

De kosten voor uitbreiding van het bijgebouw is € 115,- per m³. Uitgaande van een inhoud van 638 m³ van het bijgebouw bij een oppervlakte van 150 m², kost een m² bijgebouw gemiddeld € 490,-. De waardevermeerdering die dan ontstaat bij het uitbreiden van een bijgebouw met 1 m² is dan 0,14 x 490 = € 69,-

	Kosten/ m ³	Kosten/ m ²	Waardevermeerdering	Investering landschap (20%)
Woning	€ 267,-		€ 97,- (36%)	€ 20,- /m ³
Bijgebouw	€ 115,-	€ 490,-	€ 69,- (14%)	€ 14,- /m ²

Voorbeelden:

a. Iemand wil zijn woning uitbreiden tot 825 m³.

Dit is 75 m³ meer dan bestemmingsplanmatig toegestaan. Volgens bovenstaande tabel wordt er dan een kwaliteitsverbetering van $20 \times 75 = € 1.500,-$ verlangd.

- Minimaal 20% groene erfinrichting moet in ieder geval gerealiseerd worden (mits nog niet aanwezig).
- Waar nodig kan er meer dan 20% groene erfinrichting verlangd worden als dit vanuit de landschappelijke inpassing noodzakelijk is.
- Als er nog een bedrag aan investering overblijft na de landschappelijke inpassing, dient dit op een andere wijze ingezet te worden (sloop, groenfonds)

b. Iemand wil een bijgebouw realiseren van 250 m² (dit is het maximum).

Deze uitbreiding is 100 m² meer dan toegestaan. Volgens de tabel wordt er dan een kwaliteitsverbetering van $14 \times 100 = € 1400,-$ verlangd.

- Minimaal 20% groene erfinrichting moet in ieder geval gerealiseerd worden (mits nog niet aanwezig).
- Waar nodig kan er meer dan 20% groene erfinrichting verlangd worden als dit vanuit de landschappelijke inpassing noodzakelijk is.
- Als er nog een bedrag aan investering overblijft na de landschappelijke inpassing, dient dit op een andere wijze ingezet te worden (sloop, groenfonds)

3. Uitbreiding bestemmingsvlak

Bij uitbreiding van een bestemmingsvlak wordt grond met een agrarische bestemming onbebouwd omgezet in een bestemming waarop wel gebouwd mag worden. Met deze bestemmingswijziging wordt de grond meer waard.

Bij het bepalen van de waardevermeerdering wordt uitgegaan van de volgende waarden per bestemming:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| • Agrarisch | € 5,- /m ² |
| • Agrarisch bedrijf | € 25,- /m ² |
| • Niet-agrarisch bedrijf ² | € 62,50 /m ² |
| • Agrarisch verwant bedrijf | € 25,- /m ² |
| • Wonen | € 280,- / m ² < 1000 m ² ,
€ 140,- / m ² > 1000 m ² |
| • Overige bestemmingen ³ | € 25,- /m ² |

20% van de waardevermeerdering bij de bestemmingsvlakvergroting dient als kwaliteitsverbetering ingezet te worden.

Voorbeelden:

² Bij de ontwikkeling van niet-agrarische functies speelt een rol dat er door het toelaten van deze functies in het buitengebied concurrentievervalsing optreedt ten opzichte van de speciaal voor deze functie ontwikkelde bedrijventerreinen of duurdere grond in de kernen van het stedelijk gebied. Daarom wordt voorgesteld om voor niet-agrarische functies aansluiting te zoeken bij de prijzen van de kavels op bedrijventerreinen in de landelijk regio. De grondprijs van een bedrijfskavel op een bedrijventerrein in Gemert-Bakel = € 125,- per m². Een nuancering van deze prijs naar circa 50 % van deze grondprijs is redelijk omdat de gebruiksmogelijkheden van een perceel in het buitengebied beperkter zijn omdat het alleen om lichte bedrijvigheid mag gaan en de bebouwingsmogelijkheden beperkt(er) zijn.

³ bv. horeca, maatschappelijk, recreatie

a. Een agrarisch bouwblok wordt uitgebreid van 1 tot 1,5 hectare.
5000 m² gaat van de bestemming Agrarisch naar Agrarisch bedrijf. Dit leidt tot een waardevermeerdering van € 20,- per m² (25-5) = € 100.000,-
De investering in kwaliteitsverbetering is in dit geval € 20.000,-.

b. Een bedrijfsbestemming wordt uitgebreid met 350 m².
De waarde stijging van 350 m² agrarische grond naar bedrijfsbestemming is € 20.125,-
De kwaliteitsverbetering die moeten gerealiseerd vertegenwoordigt dan een waarde van € 4.025,-.

c. een woonbestemming van 800 m² wordt met 500 m² uitgebreid.
De eerste uitbreiding van 200 m² vertegenwoordigt een waardevermeerdering van € 55.000 (200 x (280-5)). De overige 300 m² leidt tot een waardevermeerdering van € 40.500,- (300 x (140-5)). In totaal is er een waardevermeerdering van € 95.500,-. Hierdoor dient er een kwaliteitsverbetering gerealiseerd te worden van € 19.100,-.

4. Wijzigen van de bestemming

Ook als een bestemming wordt gewijzigd, dient met de bovenstaande bedragen te worden bepaald wat de waardevermeerdering is.

Hier gelden dan ook weer de volgende waarden per bestemming:

- Agrarisch € 5,- /m²
- Agrarisch bedrijf € 25,- /m²
- Niet-agrarisch bedrijf⁴ € 62,50 /m²
- Agrarisch verwant bedrijf € 25,- /m²
- Wonen € 280,- / m² < 1000 m²,
€ 140,- / m² > 1000 m²
- Overige bestemmingen⁵ € 25,- /m²

Hier dient dezelfde rekenwijze gehanteerd te worden als bij bestemmingsvlakvergrotingen.
De waardevermeerdering wordt bepaald aan de hand van de waarde stijging van de gronden.

Voorbeelden:

a. Ontwikkeling VAB-locatie (Agrarisch bedrijf wordt niet-agrarisch bedrijf)
De waarde stijging per m² hier is €37,50,-. Deze stijging vindt plaats voor het bestemmingsvlak dat overblijft (maximaal 5000 m²): € 187.500,-.
De overige gronden krijgen een agrarische bestemming waardoor een afwaardering ontstaat van (uitgaande van een oorspronkelijk bestemmingsvlak van 1,5 hectare): 10.000 x 20 = 200.000.
De afwaardering is hier hoger dan de waardevermeerdering, waardoor er in het geheel geen waardevermeerdering is. Van extra kwaliteitsverbetering, dan de landschappelijke inpassing met een minimum van 20% groene erfinrichting, is hier dan geen sprake.

⁴ Bij de ontwikkeling van niet-agrarische functies speelt een rol dat er door het toelaten van deze functies in het buitengebied concurrentievervalsing optreedt ten opzichte van de speciaal voor deze functie ontwikkelde bedrijventerreinen of duurdere grond in de kernen van het stedelijk gebied. Daarom wordt voorgesteld om voor niet-agrarische functies aansluiting te zoeken bij de prijzen van de kavels op bedrijventerreinen in de landelijk regio. De grondprijs van een bedrijfskavel op een bedrijventerrein in Gemert-Bakel = € 125,- per m². Een nuancering van deze prijs naar circa 50 % van deze grondprijs is redelijk omdat de gebruiksmogelijkheden van een perceel in het buitengebied beperkt zijn omdat het alleen om lichte bedrijvigheid mag gaan en de bebouwingsmogelijkheden beperkt(er) zijn.

⁵ bv. horeca, maatschappelijk, recreatie

- b. een agrarisch bedrijf (1,5 hectare) beëindigt en alleen de woning blijft behouden en wordt herbestemd tot burgerwoning.

Het bestemmingsvlak voor de burgerwoning wordt 3000 m². Voor het woonkavel is de waardeverhoging dan € 485.000,- (1000 x (280-25) + 2000 x (140-25)). De overige 12.000 m² wordt omgezet naar agrarische bestemming hetgeen een afwaardering inhoudt van € 240.000,-.

De waardeverhoging hier is dan €245.000,-. De investering in kwaliteitsverbetering van het landschap is in dit geval € 49.000.

Deze kwaliteitsverbetering kan bereikt worden door de sloop van alle bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing van de woning.

Bijlage 2 Investerings bij categorie 3

Er kan op meerdere wijze een geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen een:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

a. Landschappelijke inpassing

Het bedrag dat met de realisering van landschappelijke inpassing gemoeid is kan afgeleid worden uit het inpassingsplan.

Investerings: maatwerk: blijkt uit het erfinrichtingsplan en de bijbehorende kostenlijst voor aanleg en onderhoud Alleen die landschappelijke inpassing die nog gerealiseerd moet worden kan als investering worden gezien. De bestaande landschappelijke inpassing mag uiteraard wel behouden blijven indien deze aan de kwalitatieve richtlijnen voldoet. Echter deze kan niet van de investering afgetrokken worden.

b. Natuur- en landschapselementen

Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen is maatwerk belangrijk. In overleg met de gemeente zal nader bepaald worden of landschapselementen gerealiseerd of hersteld kunnen worden.

Investerings: maatwerk: blijkt uit een realistische kostenlijst voor aanleg en onderhoud. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen.

c. Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik

Ook een investering in de aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik wordt als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap gezien. Initiatieven die gericht zijn op het vestigen of uitbreiden van een recreatief bedrijf hebben voordeel bij het realiseren van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals openbaar te gebruiken bankjes of wandelpaden en fietspaden.

Investerings: maatwerk: blijkt uit een realistische kostenlijst voor aanleg en onderhoud

d. Cultuurhistorie en archeologie

Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Ook hier is nader overleg met de gemeente van belang. In overleg met de gemeente kan bepaald worden wat van zodanige waarde is, dat investeren hierin een kwaliteitsverbetering oplevert.

Investering: maatwerk: blijkt uit een realistische kostenlijst voor realisatie

e. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied.

Investering: Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) wordt gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met €5,00 per m² glas.

f. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken

Bij het omzetten van bijvoorbeeld een agrarisch bestemmingsvlak naar een (burger)woonbestemming ontstaat enerzijds waardevermeerdering voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal dit woonkavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwblok, dat grotendeels met een agrarische gebiedsbestemming (waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd) kan worden herbestemd. Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwblok kan dan ook afgewaardeerd worden naar agrarische grond.

Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is inherent aan de geschetste werkwijze met bedragen. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij alle soorten verkleiningen of het opheffen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijke sprake is van het terugdringen van gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

Deze investering wordt ook toegepast bij de realisatie van natuur(elementen). De gronden worden dan voor natuur bestemd, hetgeen doorgaans een afwaardering van de gronden inhoudt. Deze afwaardering wordt dan ook meegenomen in de investering.

Investering: Afwaardering gronden conform de bedragen zoals opgenomen in bijlage 1.

g. Fysieke bijdrage aan EHS en EVZ's

De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische verbindingszones. Hierbij worden veelal agrarische gronden omgezet in een natuurbestemming.

Investering: maatwerk: blijkt uit een realistische kostenlijst voor aanleg en onderhoud. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen.