

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

*Versie: 3
Status: Vastgesteld
Datum: 20 februari 2018*

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 Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd.

In de Verordening Ruimte 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 Noord-Brabant 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 Noord-Brabant.

De Verordening Ruimte Noord-Brabant 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 Noord-Brabant kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Op grond van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 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 Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied hanteert Gemert-Bakel een gemeentelijke, kwantitatieve groennorm. Deze handreiking is daarmee dan ook uitdrukkelijk bedoeld voor ontwikkelingen in het buitengebied.

Daar waar het buitengebied in de Verordening Ruimte Noord-Brabant eveneens is aangeduid als ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ geven de artikelen 8.1 en 8.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant reeds de kaders voor mogelijke ontwikkelingsruimte. Op ontwikkelingen die niet binnen deze bovengenoemde kaders vallen, en dus geen stedelijke ontwikkelingen zijn, 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 notitie is van toepassing op ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om af te wijken van de regels of tot wijziging van het plan over te gaan. Deze handreiking zal ook van toepassing zijn op herzieningen van het bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van planontwikkeling.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote 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 twee categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald of artikel 3.2. van de Verordening Ruimte Noord-Brabant van toepassing is.

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: 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 daadwerkelijke investering in landschap of de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Begrippen

- Basisinspanning: de minimale investering die altijd bij een ruimtelijke ontwikkeling wordt vereist
- Erfbeplantingsplan: een plan (zie hiervoor de bijgevoegde richtlijnen) waaruit blijkt hoe de groene erfinrichting zal worden gerealiseerd.
- Groene erfinrichting: groenelementen, bestaande uit beplanting en/of andere groenelementen, zoals een poel of vlinderweide. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse.
- Kwaliteitsverbetering (van het landschap): een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en/of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.
- Landschappelijke inpassing: een zodanige inpassing van een bestemmingsvlak door groene erfinrichting, dat deze optimaal is afgestemd op de bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijk, natuurlijk en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.
- Ruimtelijke ontwikkeling: een ontwikkeling waarvoor een afwijkingsbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid of herziening van het bestemmingsplan vereist is.

Categorie 1:

- **Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:**
 - **De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. (kwaliteit)**
 - **20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient er voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)**

- *Kleinschalige ontwikkelingen met een minimale impact op de omgeving.*

Het gaat hier om de ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de directe bouw- en gebruiksrechten met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De afwijkingsbevoegdheid voor de basisinspanning zoals opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid 'Landschappelijk inpassing' van het bestemmingsplan, is (doorgaans) van toepassing waar de toets plaatsvindt of er voldoende groene erfinrichting wordt gerealiseerd of reeds aanwezig is ten behoeve van de landschappelijke inpassing. In deze categorie gaat het om de aanvragen waar óók de toepassing van een andere binnenplanse afwijkingsbevoegdheid vereist is.

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 beperkt. De impact is beperkt omdat hierin voorzien is in het bestemmingsplan en randvoorwaarden aan gesteld zijn. 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 Noord-Brabant ook geen kwaliteitsverbetering wordt vereist.

Het gaat in dit geval om de volgende binnenplanse afwijkingsbevoegdheden:

- a. Binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van oppervlakte, hoogte of situering;
- b. Realisatie schuilhutten;
- c. Realisatie paardenbakken;
- d. Realisatie opslag ruwvoer;
- e. Realisatie permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- f. Uitbreiding bebouwing veehouderij;
- g. Hogere bouw- en/of goothoogte bedrijfsbebouwing;
- h. Gebruik voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor niet-agrarische doeleinden;
- i. Verkoop van op het bedrijf vervaardigde of geteeld producten;
- j. Tijdelijke huisvesting van werknemers;
- k. Uitbreiding bedrijfsbebouwing ten behoeve van niet-agrarisch bedrijf;

- l. Omschakeling van bedrijfsvorm van een niet-agrarisch bedrijf;
- m. Afwijken van de staat van bedrijfsactiviteiten;
- n. Uitbreiding bedrijfsbebouwing ten behoeve van een maatschappelijk bedrijf;
- o. Omschakeling van bedrijfsvorm van een maatschappelijk bedrijf;
- p. Uitbreiding bedrijfsbebouwing ten behoeve van een recreatief bedrijf;
- q. Omschakeling van bedrijfsvorm van een recreatief bedrijf;
- r. Afwijken van de vereiste dakhelling bij een landhuis;
- s. Vestigen van een aan huis verbonden bedrijf
- t. Mantelzorg ouder-kind relatie;
- u. Aanleg zwembad;
- v. Dagrecreatieve nevenactiviteiten;
- w. Verblifsrecreatieve nevenactiviteiten (Bed and Breakfast);
- x. Realisatie minicamping;
- y. Uitbreiding bestaande groepsaccommodatie;
- z. Afwijken van onderlinge afstand tussen gebouwen;
- aa. Vervangende nieuwbouw woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak;
- bb. Hogere goot en/of bouwhoogte bij woningen;

Categorie 2:

- **Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:**
 - **De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. (kwaliteit)**
 - **20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)**
- **Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.**

Dit zijn alle ontwikkelingen die niet passen in categorie 1. 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. Het gaat in dit geval om ontwikkelingen waar vanuit de Verordening Ruimte Noord-Brabant wel kwaliteitsverbetering wordt vereist.

De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 1) waar ook hier de "20%-norm" de ondergrens is. Afhankelijk van de hoogte van deze minimale investering, zal in bij sommige ontwikkelingen nog een aanvullende investering nodig zijn.

In deze categorie kan het gaan om de volgende wijzigingsbevoegdheden:

- a. Vormverandering bestemmingsvlakken (voor elke bestemming);
- b. Vergroting bestemmingsvlakken (voor elke bestemming);
- c. Wijziging naar bestemming Wonen bij bedrijfsbeëindiging;
- d. Omschakelen naar agrarisch verwant bedrijf;
- e. Omschakelen naar niet-agrarisch bedrijf;
- f. Boerderijsplitsing;
- g. Omschakelen naar recreatief bedrijf;
- h. Wijziging voormalige agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning;
- i. Splitsen van een landhuis;

Maar ook de volgende afwijkingsbevoegdheden vallen onder deze categorie:

- a. Vergroten inhoud (bedrijfs)woning;
- b. Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen.

Indien er een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is voor een ontwikkeling, valt deze ontwikkeling ook in categorie 2. Het gaat dan om wenselijke ontwikkelingen die niet voorzien zijn in het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid maar wel passen binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. In de Verordening Ruimte Noord-Brabant zijn wel de ontwikkelingen Ruimte voor Ruimte en Landgoederen uitgesloten van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor dergelijke ontwikkelingen is deze handreiking derhalve niet van toepassing.

Bepalen investering in het landschap

Categorie 1: Landschappelijke inpassing

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

Hier wordt verlangd dat de ontwikkellocatie landschappelijk wordt ingepast, dat kwalitatief voldoet aan het beeldkwaliteitsplan én minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak behelst. Middels een erfbeplantingsplan zal de aanvrager van de omgevingsvergunning kunnen aantonen dat de landschappelijke inpassing aan het beeldkwaliteitsplan voldoet en dat er minimaal 20% (van de omvang van het bestemmingsvlak) landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Deze landschappelijke inpassing 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 landschappelijke inpassing, zowel kwalitatief als kwantitatief, kan daarmee ook worden volstaan.

Kwalitatief

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

Kwantitatief

Kwantitatief zal getoetst worden dat er minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak aan landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

Voorbeeld: als de aanvrager een bestemmingsvlak van 5000 m² heeft dan dient er minimaal 1000 m² ten behoeve van de landschappelijke inpassing gerealiseerd/benut te worden (binnen of buiten het bestemmingsvlak)

nb. Als de landschappelijke inpassing in de huidige situatie reeds voldoende is, en er wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande landschappelijke inpassing door de nieuwe ontwikkeling, dan kan (op grond van een (reeds bestaand) erfbeplantingsplan) geconcludeerd worden dat er geen nadere investering noodzakelijk is voor de landschappelijke inpassing.

Categorie 2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwantitatief

Deze paragraaf beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 2 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 waardestijging is van de planologische wijziging: de waardestijging van de gronden minus de afwaardering van de gronden.

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 waardestijging. 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 is 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. In tegenstelling tot categorie 1: 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 kan 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 of het bestemmen van een plattelandswoning) dan geldt hiervoor de investering in het landschap gelijk aan categorie 1 ontwikkelingen: de basisinspanning van 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. Dit gaat in overleg met de gemeente.

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 2.

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 € 260,00/m³¹. 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 € 112,- per m³².

De grondprijs van een woonkavel tot 1000 m² (dit is doorgaans in het buitengebied het geval) is gemiddeld € 100,-. De gronden boven de 1000 m² zijn gewaardeerd op ongeveer € 70,-/m².

Ongeveer 1000 m² van een woonperceel wordt benut voor de bouw mogelijkheden. De overige gronden worden gebruikt als tuin. De kosten voor een bouwvlak (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:

€100.000,- + € 195.000 + € 71.456 = € 366.456,-.

De verhouding van de kosten per deel ten opzichte van de totale kosten is dan afgerond:
27% + 53% + 20% = 100%

Door de woning te vergroten stijgt de waarde van het geheel met 53% van de bouwkosten. Door de oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten stijgt de waarde van het geheel met 20% van de bouwkosten.

Daarvan afgeleid zou een investering in bouwkosten met een omvang van € 260,- per m³ leiden tot een waardevermeerdering van het geheel met € 138,- per m³ (afgerond).

De kosten voor uitbreiding van het bijgebouw is € 112,- per m³. Uitgaande van een inhoud van 638 m³ van het bijgebouw bij een oppervlakte van 150 m², kost een m² bijgebouw gemiddeld € 476,-. De waardevermeerdering die dan ontstaat bij het uitbreiden van een bijgebouw met 1 m² is dan 20% van 476,- = € 95,-

	Kosten/ m ³	Kosten/ m ²	Waardevermeerdering	Investering landschap (20%)
Woning	€ 264,-		€ 138,- (53%)	€ 27,- /m ³
Bijgebouw	€ 112,-	€ 476,-	€ 95,- (20%)	€ 19,- /m ²

¹ Bouwkostenlijst ROEB 2018

² Bouwkostenlijst ROEB 2018

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 27 x 75 = € 2.025,- verlangd.

- Minimaal 20% landschappelijke inpassing moet in ieder geval gerealiseerd worden.
- 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 300 m² (dit is het maximum).

Deze uitbreiding is 150 m² meer dan toegestaan. Volgens de tabel wordt er dan een kwaliteitsverbetering van 19 x 150 = € 2.850,- verlangd.

- Minimaal 20% landschappelijke inpassing moet in ieder geval gerealiseerd worden.
- 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:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| • Natuur | € 1,- /m ² |
| • Agrarisch | € 5,- /m ² |
| • Agrarisch bedrijf | € 25,- /m ² |
| • Niet-agrarisch bedrijf ³ | € 62,50 /m ² |
| • Agrarisch verwant bedrijf | € 25,- /m ² |
| • Wonen | € 100,- / m ² ≤ 1000 m ² ,
€ 70,- / m ² > 1000 m ² |
| • Overige bestemmingen ⁴ | € 25,- /m ² |

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

Voorbeelden:

- 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 waardestijging van 350 m² agrarische grond naar bedrijfsbestemming is € 20.125,-

³ 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.

⁴ bv. horeca, maatschappelijk, recreatie

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 (tot 1000 m²) vertegenwoordigt een waardevermeerdering van € 19.000,- (200 x (100-5)). De overige 300 m² leidt tot een waardevermeerdering van € 19.500,- (300 x (70-5)). In totaal is er een waardevermeerdering van € 38.500,-. Hierdoor dient er een kwaliteitsverbetering gerealiseerd te worden van € 7.700,-.

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:

- Natuur € 1,- /m²
- Agrarisch € 5,- /m²
- Agrarisch bedrijf € 25,- /m²
- Niet-agrarisch bedrijf⁵ € 62,50 /m²
- Agrarisch verwant bedrijf € 25,- /m²
- Wonen € 100,- / m² ≤ 1000 m²,
€ 70,- / m² > 1000 m²
- Overige bestemmingen⁶ € 25,- /m²

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

Voorbeelden:

a. Ontwikkeling VAB-locatie (Agrarisch bedrijf wordt niet-agrarisch bedrijf)

De waardestijging 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% van de omvang van het bestemmingsvlak, is hier dan geen sprake.

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

⁵ 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.

⁶ bv. horeca, maatschappelijk, recreatie

Het bestemmingsvlak voor de burgerwoning wordt 3000 m². Voor het woonkavel is de waardevermeerdering dan € 165.000,- (1000 x (100-25) + 2000 x (70-25)). De overige 12.000 m² wordt omgezet naar agrarische bestemming hetgeen een afwaardering inhoudt van € 240.000,-.

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% van de omvang van het bestemmingsvlak, is hier dan geen sprake. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat vanuit de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, vereist zal worden dat overtollige (bedrijfs)bebouwing gesloopt zal moeten worden.

c. Het bestemmen van een plattelandswoning

In het geval van een plattelandswoning wordt de bestemming niet gewijzigd. Alleen binnen de bestemming Agrarisch Bedrijf wordt een woning aangeduid als plattelandswoning. Doordat er hier geen sprake is van een bestemmingswijziging, is er geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Ook hier geldt dat de landschappelijke inpassing wel wordt vereist.

Bijlage 2 Investering bij categorie 2

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

1. Allereerst dient de landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie voldoende kwalitatief én kwantitatief te zijn.
2. Mocht er daarna nog meer investering vereist zijn op basis van de berekening zoals hiervoor geschetst, dan zijn de onderstaande mogelijke fysieke investeringen een optie:
 - a. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
 - b. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals fiets- en wandelpaden;
 - c. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie;
 - d. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
 - e. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

1. Landschappelijke inpassing

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

Investering: maatwerk: blijkt uit het erfbeplantingsplan 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 bij de investering meegerekend worden.

2a. 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.

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.

2b. 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. Het gaat hier om het realiseren van fiets- en wandelpaden en deze toegankelijk/openbaar te maken.

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

2c. Cultuurhistorie

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

2d. 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.

2e. Fysieke bijdrage aan NNB en EVZ's

De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische verbindingzones. 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.