Afstemmingsnotitie

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

d.d. 24 augustus 2012

Aanleiding.

In de Verordening Ruimte 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 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te 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 2.1 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 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 de LIR 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 de LIR wordt omgegaan, deze algemene omgang af te stemmen met de provincie en vervolgens bestemmingsplannen overeenkomstig deze algemene werkwijze op te stellen. 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. Daarmee worden onnodige planontwikkelingskosten voorkomen, omdat niet eerst sprake moet zijn van een volledige uitgewerkt plan voordat op dit onderdeel duidelijkheid ontstaat ten aanzien van de haalbaarheid.

De Kempen-gemeenten vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. In deze notitie is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruit ziet.

Toepassingbereik

Het besluit om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied is afhankelijk van het eigen ruimtelijk beleid dat door de gemeenten wordt gevoerd. Dat betekent dat initiatieven in de eerste plaats aan dit beleid zullen worden getoetst, voordat wordt toegekomen aan het bepalen van de bijdrage in de kwaliteit van het landschapruimtelijke inpassing en de wijze waarop deze bijdrage kan worden ingezet. Dat medewerking wordt verleend aan de in deze notitie opgenomen ontwikkelingen is daarom allerminst vanzelfsprekend, omdat deze in strijd kunnen zijn het ruimtelijk beleid zoals dat door gemeenteraden is vastgelegd. Indien ontwikkelingen wél passen in het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar blijken, is deze notitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap.

1. Reikwijdte rood-met-groen koppeling

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het “bestaand stedelijk gebied” moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderstaand schema[1] is een op hoofdlijnen een onderscheidt gemaakt tussen de verschillende soorten ontwikkelingen die zich in het buitengebied voor kunnen doen.



Deze notitie gaat nadrukkelijk niet over ontwikkelingen die op grond van een geldend bestemmingsplan al mogelijk zijn, al dan niet met gebruikmaking van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden. 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 wijzigingplannen worden immers door de Verordening Ruimte beschouwd als ‘nieuwe bestemmingsplannen’.
Ook gaat deze notitie niet over de kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied die door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als vergunningsvrij[2] of als ‘kruimelgevallen[3],’ worden beschouwd. Elke gemeente kan daarvoor eigen beleid ontwikkelen dat niet aan de provinciale verordening wordt getoetst.

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:

[1] Overgenomen uit de provinciale Handreiking
[2] Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2 en 3
[3] Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 2.2. van de Verordening Ruimte (VR).

- ***Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.***
- ***Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing***
- ***Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro’s (op basis van forfaitaire bedragen)***

In bijlage 1 bij deze notitie zijn de ontwikkelingen behorend bij deze categorieën concreet benoemd. Deze lijst is dynamisch maar geeft op dit moment wel een overzicht van de meest voorkomende ontwikkelingen. Nog niet vermelde ontwikkelingen kunnen aan deze lijst worden toegevoegd.

Categorie 1.
Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

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. Verder behoren hiertoe ook planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de vigerende planologische regeling passende bebouwing.
Hiertoe behoren onder meer aan huis gebonden beroepen en bedrijven, huisvesting van seizoensarbeiders en reclasseringsjongeren, bed & breakfast, (recreatieve) nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten voor zover dit alles gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing en/of vigerende bouwregeling.

Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

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, is hiervoor geen vergroting van bestemmingsvlak of bouwvlak nodig en/of is er geen sprake van een waardevermeerdering van enige omvang.
Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zijn vormverandering van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere en nevenactiviteiten die passen binnen de vigerende bouwmogelijkheden.

Van deze ontwikkelingen wordt alleen verlangd dat deze op eigen terrein goed landschappelijk worden ingepast. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak. Als al sprake is van afdoende bestaande voorzieningen kan daarmee ook worden volstaan.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden, maar worden enkele kwalitatieve eisen gesteld:
- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een erfbeplantingsplan/ landschapsinpassingsplan, waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven;
- Middels een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

Bij de vormgeving en invulling van landschappelijke inpassing wordt gekeken naar de algehele situering van bouwvlak/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 bouwvlak en/of bouwblok worden verlangd. Hiervan kan alleen worden afgeweken indien deze eis niet in verhouding staat tot de aard van de ontwikkeling, in die gevallen waarvoor een maatwerkoplossing zal worden gevonden.

Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

Dit zijn alle ontwikkelingen die niet passen in de categorieën 1 of 2. Het gaat om ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd wordt. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzieningen in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 2). Afhankelijk van de hoogte van de basisinspanning, die op basis van normen wordt vastgesteld, zal in een aantal gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor een deel van de ontwikkelingen zal de inspanning beperkt blijven tot een investering in een verplichte landschappelijke inpassing indien deze nog niet aanwezig is, zeker bij kleinschalige ontwikkelingen. Uit oogpunt van doelmatigheid wordt ervoor gekozen om een drempel te bepalen, waaronder geen verdere investering wordt gevraagd. Initiatieven die wel vallen onder categorie 3,

maar waarvan de basisinspanning lager is dan € 1000, worden beoordeeld als een initiatief in categorie 2: er moet alleen landschappelijk worden ingepast.

'Buitencategorie'.
Niet elke ontwikkeling is bij voorbaat te vangen in één van bovenstaande categorieën. Initiatieven kunnen daarvoor te complex zijn en/of hebben door bijzondere omstandigheden minder financieel draagvlak dan in de in categorie 3 gehanteerde normen of dragen op geheel andere wijze bij aan de kwaliteit van het landschap.
Dat maakt het noodzakelijk om de vrijheid te houden maatwerk te leveren. In elk geval zal dit zijn bij initiatieven die vallen onder de planmatige stedelijke ontwikkelingen en infrastructuur, maar ook alle andere initiatieven die niet zijn vermeld. Een ander voorbeeld is de bouw van meer dan 150 m^2 aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning. Dit oppervlak wordt in principe ook als maximum geaccepteerd. Alleen in die gevallen waar substantiële kwaliteitswinst is te halen, bijvoorbeeld doordat andere (legale) bebouwing wordt gesloopt, kan medewerking worden overwogen. Als deze initiatieven zich voordoen zal een passende invulling worden gegeven aan de LIR die separaat met de provincie zal worden afgestemd.

2. Methodiek bepalen tegenprestatie categorie 3 gevallen

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 (forfaitaire bedragen) 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. 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. Het staat echter elke gemeente vrij om een hoger percentage vast te stellen, al naar gelang de ambities op het vlak van de landschapsontwikkeling zijn. In bijlage 1 bij deze notitie is uitgegaan van 20% en waar daarvan af wordt geweken is dit vermeld. De onderbouwing van de aangehouden waardestijging is terug te vinden in bijlage 2. In bijlage 3 is voor een aantal ontwikkelingen een rekenvoorbeeld opgenomen, waarnaar in bijlage 1 onder categorie 3 wordt verwezen.

Belangrijke voordeel van deze methodiek is dat het op veel ontwikkelingen kan worden toegepast en dat het vooraf duidelijkheid biedt aan de initiatiefnemer.

3. Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Kempen-gemeenten hebben de voorkeur dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Dit is juridisch ook het beste vast te leggen. 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. Elke gemeente legt vast/heeft vastgelegd welke landschapsprojecten hiermee worden gerealiseerd in een structuurvisie.

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 verbindingszones (EVZ's).

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

b. Natuur- en landschapselementen
Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen kan gebruik worden gemaakt van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (STIKA). Het plan voor STIKA bevat een beschrijving van de aanwezige landschapstypen. Deze landschapstypen sluiten aan op diverse vormen van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen etc.). Afhankelijk van de locatie waar de investering in het landschap zal landen kan mede aan de hand van STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan dan de richtbedragen in STIKA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer.

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.

d. Cultuurhistorie en archeologie
Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Voorbeelden zijn herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegkruizen, groenelementen. Gedeeltelijk kan de systematiek van STIKA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt

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. Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) wordt gerekend met kosten van € 25,00 per m^2 en bij het saneren van kassen met €5,00 per m^2 glas.

f. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken
Bij het omzetten van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een (burger)woonbestemming ontstaat enerzijds waardevermeerdering voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze 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 cultuurgrond. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is inherent aan de hiervoor geschetste werkwijze met forfaitaire bedragen. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere 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.

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 wordt veelal agrarische cultuurgrond

omgezet in een natuur-of bosbestemming. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen. Naast de kosten gemoeid met aanleg en de eerste jaren van onderhoud kan ook de waardevermindering van de grond (omzetten van agrarisch naar natuur) bij de investering in kwaliteitsverbetering betrokken worden.

Bijlage 1 Categorie-indeling

Categorie 1.
Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

1. Binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering (bij herziening bestemmingsplan);
2. Wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
3. Vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (conform artikel 11.1 lid 3 van de Verordening Ruimte);
4. Vergroten inhoud van een burgerwoning tot 600 m^3;
5. Vergroten van een bedrijfswoning tot 750 m^3;
6. Vergroten aantal m2 bijgebouwen bij woning tot 100 m^2 in totaal;
7. Uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1000m^2;
8. Herbouw woning binnen vigerend bestemmingsvlak (conform artikel 11.1 lid 3 van de Verordening Ruimte);
9. Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen vigerend bestemmingsvlak wonen ;
10. Aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
11. Ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
12. Ontheffing tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders binnen vigerende, bestaande bebouwing(dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
13. Huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen vigerende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
14. Toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
15. Verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten tot een maximum van 200m^2 binnen vigerende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
16. Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwing (dus geen nieuwbouw);

Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

1. Huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarische) bedrijven binnen vigerend bouwvlak, in ofwel tijdelijke wooneenheden/stacaravans/woonunits, ofwel in binnen de vigerende bouwmogelijkheden nieuw op te richten bedrijfsbebouwing; (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte)
2. Ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders op (agrarische) bedrijven binnen vigerend bouwvlak, in ofwel tijdelijke wooneenheden/stacaravans/woonunits, ofwel in binnen de vigerende bouwmogelijkheden nieuw op te richten bedrijfsbebouwing; (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte)
3. Minicampings tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen gedurende het zomerseizoen (ca. 7 maanden); direct aansluitend aan woonbestemming of agrarisch bouwvlak; met gebouwde voorzieningen binnen vigerende bebouwing/bouwmogelijkheden;
4. Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf die gepaard gaan met uitbreiding/nieuwbouw bedrijfsbebouwing binnen vigerend agrarisch bouwvlak; (mogelijkheden onder overeenkomstige toepassing van artikel 11.6 lid 1 en lid 2 van de Verordening Ruimte)
5. Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de vigerende bouwregels);
6. Paardenbakken (zonder gebouwen!) direct aansluitend bij woonbestemming;
7. Bestemmingswijziging van een niet-agrarische bedrijfsbestemming of van een bestemming “wonen-met aanduiding voormalig agrarisch bedrijf (vab)” naar een agrarisch bedrijf (agrarisch bouwvlak niet groter dan niet-agrarisch bestemmingsvlak);
8. Bestemmingswijziging agrarisch bouwvlak of van een bestemming “wonen met aanduiding voormalig agrarisch bedrijf (vab)” of (overig)niet-agrarische bedrijfsbestemming naar agrarisch-technische of agrarisch verwante bedrijfsbestemming (zonder bestemmingsvlakvergroting);
9. Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm (omvang bouwvlak onveranderd);
10. Vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning tot maximaal 150 m^2 (niet vallend onder de artikel 2 tot en met 4 van het Besluit omgevingsrecht).
11. Ontwikkelingen behorende tot categorie 3 met een berekende basisinspanning minder dan €1000,-

Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)

Ontwikkeling:	**Waardestijging**	**Basisinspanning (20%, tenzij anders vermeld*)**	**Toelichting**
Uitbreiding agrarisch, agrarisch-technisch of agrarisch verwant bouwvlak zonder bedrijfswoning	€ 15/m^2	€ 3/m^2	
Uitbreiding agrarisch, agrarisch-technisch of agrarisch verwant bouwvlak met bedrijfswoning	€ 20/m^2	€ 4/m^2	Zie rekenvoorbeeld C. bijlage 3
Bedrijfswoning (1 per bouwvlak)	€ 50.000	€ 10.000	
Uitbreiden bedrijfswoning boven 750 m^3		*€ 20/m^3	Conform uitbreiding burgerwoning. Extra uitbreiding tot 50 m^3 te beoordelen als categorie 2.
Omzetting agrarisch bouwvlak naar woonbestemming: Tot 1000 m2 >1.000 m2	 € 245 - € 250/m^2 € 35 - € 40/m^2	 € 50/m^2 € 8/m^2	Zie rekenvoorbeeld A. in bijlage 3.
Vergroten woonbestemming >1.000 m2 tlv agrarisch onbebouwd	€ 55/m^2	€ 11/m^2	Zonder verruiming bouwmogelijkheden Zie rekenvoorbeeld B. in bijlage 3.
Vergroten woning > 600 m^3	€ 100/m^3	€ 20/m^3	
Omzetting agrarisch bouwvlak naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming	€ 55 - € 60/m^2	€ 12/m^2	Tot maximaal 5.000 m^2. Zie rekenvoorbeeld D. in bijlage 3.
Uitbreiding van een bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming: Zonder verruiming bouwmogelijkheden Extra te bebouwen oppervlak	 € 75/m2 € 155/m2	 € 15/m2 € 31/m2	Tot maximaal 5.000 m^2.
Omzetting niet-agrarisch bouwvlak naar woonbestemming: Tot 1000 m2 >1.000 m2	 € 190/m^2 € 0/m^2	 € 18/m^2 € 0/m^2	Kaveloppervlak > 1.000 m^2 genereert geen waardestijging. De kwaliteitsverbetering is daar inherent aan het opheffen bedrijfsbestemming.

Bijlage 2 Bepaling waardestijging bij categorie 3.

Uitbreiding bouwblok

Bij uitbreiding van een agrarisch bouwblok wordt grond met een agrarische bestemming onbebouwd omgezet in een agrarisch bestemming bebouwd. Met deze bestemmingswijziging wordt de grond meer waard. Daarbij is nog onderscheid te maken tussen een bouwblok met of zonder woning.
De waarde van agrarische grond zonder bouwmogelijkheden kan op € 5 per m^2 worden gesteld. De waarde van een agrarisch bouwblok van 1 hectare met bedrijfswoning is circa € 25 per m^2, zonder een bedrijfswoning is de waarde circa € 20 per m^2.
Uitbreiding van een agrarisch bouwblok levert daarmee een meerwaarde op van € 15 - € 20 per m^2.

Nieuw / oud	Agr. beb. met woning/ m^2	Agr.beb. zonder woning/ m^2
	€ 25	€ 20
Agrarisch onbebouwd/ m^2	€ 5	€ 5
Waardestijging	€ 20	€ 15

Bedrijfswoningen

Het toelaten van een bedrijfswoning, waar dat nog niet mogelijk is op basis van het geldende planologische regime, genereert ook een meerwaarde. Deze meerwaarde bedraagt € 5/m^2 van het bouwblok. Bij een bouwblok van 1 ha betekent dit een meerwaarde van € 50.000.

Uitbreiding bedrijfswoningen.

Een bedrijfswoning mag een omvang hebben van 750 m^3 zonder dat eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van het landschap. Dit is 150 m3 meer dan een burgerwoning in het buitengebied. Voor verdere uitbreiding wordt hetzelfde bedrag gehanteerd als bij de uitbreiding van burgerwoningen tot een inhoud boven 600 m^3: € 20,- / m^3. Hoewel de waarde van de grond met deze verruiming bij een bedrijfswoning minder toe zal nemen dan bij een burgerwoning, wordt dit al gecompenseerd door de ruimere mogelijkheden die bedrijfswoningen hebben.

Omzetten agrarisch bouwblok naar woonkavel.

De waarde van een agrarische bouwblok is € 20 - €25 per m^2, afhankelijk van de vraag of een bedrijfswoning is toegelaten. Een gemiddeld woonkavel in het buitengebied heeft een oppervlak van 3.000 m^2. De waarde van dit kavel is globaal:

	Oppervlak	Waarde/m^2	
	500 m^2	€ 360	€ 180.000
	500 m^2	€ 180	€ 90.000
	2.000 m^2	€ 60	€ 120.000
Totaal:	3.000 m^2	(€ 130/m^2)	€ 390.000

Dit betekent dat (over 1.000 m^2) sprake is van een waardevermeerdering van € 245 - € 250 per m^2. Bij grotere woonkavels zal de waardevermeerdering gemiddeld relatief lager uitvallen, gezien de gestaffelde opbouw van de waarde.

Nieuw / oud	Woonkavel tot 1.000 m^2	Woonkavel opp.>1.000 m^2
	€ 270	€ 60
Agrarisch bebouwd/ m^2	€ 20-€ 25	€ 20-€ 25
Waardestijging	€ 245-€ 250	€ 35-€ 40

Vergroten woonbestemming >1.000 m^2

Nieuw / oud	Kavel Burgerwoning > 1.000 m^2
	€ 60
Agrarisch onbebouwd/ m^2	€ 5
Waardestijging	€ 55

Vergroten woningen:
De bouwkosten voor uitbreiding van een woning bedragen € 305,00/m^3. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bouwkosten zoals deze in het kader van het bepalen van legeskosten op een omgevingsvergunning worden gehanteerd. Een uitbreiding van 150 m^3 kost op basis van dit bedrag € 45.750. De uitbreiding van bouwmogelijkheden leidt tot een waardevermeerdering van het perceel. Deze waardevermeerdering zal niet gelijk zijn aan de bouwkosten, maar veel beperkter. Het is plausibel om te veronderstellen dat de waarde van een perceel met woning grofweg bestaat uit 25% waarde van de grond en 75% van de kosten om de woning te bouwen. Daarvan afgeleid zou een waardestijging van de grond bij een investering in bouwkosten met een omvang van € 45.750 leiden tot een waardevermeerdering van het kavel met € 15.250 ofwel € 100/m^3.

	Inhoud	**Prijs/m^3**	**Investering**	**Waardeverm.**	**Bijdrage landschap**	**Bijdrage/ m^3**
Hoofdgebouw	150 m^3	€ 305	€ 45.750	€ 15.250	€ 3.050	€ 20

Omzetten agrarische bouwvlak naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming.
Buiten het stedelijk gebied is omzetting mogelijk tot en met bedrijven in milieucategorie 2, niet zijnde zelfstandige kantoren en detailhandel. De maximale omvang bedraagt 5.000 m^2. Een regulier bedrijfskavel op een bedrijventerrein heeft een waarde van € 160/m^2. Gezien de beperkingen die worden gesteld aan de omzetting van een bedrijfskavel met een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, wordt voor de waarde de helft van deze waarde aangehouden ofwel € 80/m^2. De meerwaarde bedraagt in dat geval € 55 - € 60/m^2.

Nieuw / oud		Niet agr. bedrijf/m^2	Waardestijging
Agr. zonder woning m^2	€ 20	€ 80	€ 60
Agr. met woning m^2	€ 25	€ 80	€ 55

Uitbreiding bestaande, niet-agrarische bedrijfsbestemmingen.
Bij uitbreiding van bestaande niet-agrarische bestemmingen ten laste van agrarische grond wordt onderscheid gemaakt tussen een uitbreiding van het perceel en een uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Een uitbreiding kan noodzakelijk zijn, doch levert op zichzelf geen enkele bijdrage aan de verbetering van het landschap. Daarom wordt bij de bepaling van de meerwaarde rekening gehouden met de prijs van een regulier bedrijfskavel op een bedrijventerrein. Voor enkel het uitbreiden van oppervlak wordt de helft van de reguliere waarde gehanteerd. Overigens worden hier alleen niet-agrarische bestemmingen bedoeld anders dan horeca, sport, maatschappelijke doeleinden, dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Voor deze specifieke bestemmingswijzigingen wordt maatwerk geleverd.

Nieuw / oud	Niet agr.bedrijf onbeb.	Niet agr.bedrijf bebouwd
	€ 80	€ 160
Agrarisch onbebouwd/ m^2	€ 5	€ 5
Waardestijging	€ 75	€ 155

Omzetten niet-agrarisch bouwvlak naar woonbestemming.
Voor de waarde van een bestaande bedrijfsbestemming wordt de helft van de waarde van een regulier bedrijfskavel op een bedrijfsterrein gehanteerd. De waarde van een woonkavel is gestaffeld.

	Oppervlak	Waarde/m^2	
	500 m^2	€ 360	€ 180.000
	500 m^2	€ 180	€ 90.000
	2.000 m^2	€ 60	€ 120.000
Totaal:	3.000 m^2	(€ 130/m^2)	€ 390.000

Nieuw / oud	Woonkavel tot 1.000 m^2	Woonkavel opp.>1.000 m^2
	€ 270	€ 60
Niet agr.bedrijf/ m^2	€ 80	€ 80
Waardestijging	€ 190	€ 0

Bij deze ontwikkeling is voor een deel geen sprake van een waardestijging. De bestemmingswijziging zelf levert al meerwaarde op.

Bijlage 3 Rekenvoorbeelden categorie 3.

A. Omzetting agrarisch bouwblok naar burgerwoning.
Een bestaand agrarisch bouwvlok van 1,5 hectare met bedrijfswoning en 1.600 m^2 bedrijfsbebouwing verliest de agrarische functie. Medewerking wordt gevraagd om de bestemming met behoud van de bedrijfswoning om te zetten in een woonbestemming met een kaveloppervlak van 2.000 m^2.

Functie 1	**Oppervlak m^2**	**waarde/m^2**	**Totaal**
agrarisch bouwblok met bedrijfswoning	15.000	€ 25	€ 375.000
Functie 2			
agrarisch onbebouwd	13.000	€ 5	€ 65.000
wonen	1.000	€ 270	€ 270.000
	1.000	€ 60	€ 60.000
subtotaal			€ 395.000
waardevermeerdering			**€ 20.000**
Bijdrage LIR	**20%**		**€ 4.000**

(De bijdrage zal geheel worden ingezet voor sloop van voormalige bedrijfsbebouwing).

B. Uitbreiden woonkavel.
Een bestaand kavel met een burgerwoning van 2.000 m^2 wordt uitgebreid met 1.000 m^2 ten laste van onbebouwde agarische gronden.

Functie 1	**Oppervlak m^2**	**waarde/m2**	**Totaal**
agrarisch onbebouwd	1.000	€ 5	€ 5.000
wonen	1.000	€ 270	€ 270.000
	1.000	€ 60	€ 60.000
subtotaal			€ 335.000
Functie 2			
wonen	1.000	€ 270	€ 270.000
	1.000	€ 60	€ 60.000
	1.000	€ 60	€ 60.000
			€ 390.000
waardevermeerdering			**€ 55.000**
Bijdrage LIR	**20%**		**€ 11.000**

C. Uitbreiding agrarisch bouwblok
Een bestaand agrarisch bouwblok met bedrijfwoning van 1,5 ha. wordt met 0,5 ha. uitgebreid.

Functie 1	**Oppervlak m^2**	**waarde/m2**	**Totaal**
agrarisch bouwvlak	15.000	€ 25	€ 375.000
agrarisch onbebouwd	5.000	€ 5	€ 25.000
subtotaal			€ 400.000
Functie 2			

agrarisch bouwblok met bedrijfswoning	20.000	€ 25	€ 500.000
waardevermeerdering			**€ 100.000**
Bijdrage LIR	**20%**		**€ 20.000**

D. Omzetting van agrarisch bouwblok naar niet-agrarische bedrijfsbestemming.
Een bestaand agararisch bouwblok met bedrijfswoning van 1,5 ha. wordt omgezet naar een niet-agrarisch bedrijfsperceel van 5.000 m^2

Functie 1	**Oppervlak m^2**	**waarde/m^2**	**Totaal**
agrarisch bouwblok met bedrijfswoning	15.000	€ 25	€ 375.000
Functie 2			
agrarisch onbebouwd	10.000	€ 5	€ 50.000
bedrijven	5.000	€ 80	€ 400.000
			€ 450.000
waardevermeerdering			**€ 75.000**
Bijdrage LIR	**20%**		**€ 15.000**

Afhankelijk van de aanwezige bedrijfsbebouwing, zal waarschijnlijk fors moeten worden geïnvesteerd in sloop van bebouwing, waarmee (een belangrijk deel van) de bijdrage zal zijn voldaan.