

# Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd

## Deel 2: Kwaliteitsverbetering



Behoort bij besluit van de Raad der  
Gemeente Landerd d.d. 18 APR. 2013  
nr. 13/1767

Mij Bekend,  
De Griffier,

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. Aanleiding: behoefte aan beleidskader voor afwijken of partieel herzien</b>	<b>3</b>
<b>1.2. Juridische status, karakter.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3. Opzet .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Kwaliteitsverbetering.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Artikel 2.2 Verordening ruimte.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Kwaliteitsverbeterende maatregelen.....</b>	<b>6</b>
<b>2.3. Fondsvorming.....</b>	<b>9</b>
<b>2.4. Categorie-indeling ontwikkelingen.....</b>	<b>10</b>
2.4.1. Categorie 1: lichte impact.....	10
2.4.2. Categorie 2: beperkte impact .....	13
2.4.3. Categorie 3: aanzienlijke impact.....	15
<b>3. Slot .....</b>	<b>17</b>
<b>3.1. Borging.....</b>	<b>17</b>
<b>3.2. Inwerkingtreding en bekendmaking .....</b>	<b>18</b>
<b>3.3. Evaluatie en actualisatie.....</b>	<b>18</b>
<b>3.4. Verantwoording .....</b>	<b>18</b>
<b>4. Bijlagen .....</b>	<b>20</b>
<b>1. Voorwaardelijke verplichtingen .....</b>	<b>20</b>
<b>2. Overeenkomst.....</b>	<b>21</b>
<b>3. Proces op hoofdlijnen .....</b>	<b>26</b>

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding: behoefte aan beleidskader voor afwijken of partieel herzien

Naar verwachting wordt in mei 2013 het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Landerd vastgesteld. Het plan heeft een conserverend karakter (geldende rechten worden bestendig) en kent slechts enkele wijzigingsbepalingen. Ondanks het conserverend karakter kunnen altijd verzoeken worden ingediend om van het bestemmingsplan af te wijken of het plan partieel te herzien. Voor een goede afhandeling van die verzoeken is deze beleidsnota opgesteld.

Bij elke afwijking of herziening moet worden gemotiveerd dat aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening' wordt voldaan. Daarbij dient rekening te worden gehouden met wet- en regelgeving en gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid. De onderhavige nota is onderdeel van het gemeentelijke "Kwaliteitskader buitengebied" dat voortsnog uit twee delen zal bestaan. In dit kwaliteitskader worden enkele open normen uit de provinciale Verordening ruimte op gemeentelijk niveau uitgewerkt. In dit tweede deel gaat het om het begrip 'kwaliteitsverbetering'. Wanneer dit begrip nader is ingevuld, kan relatief eenvoudig worden beoordeeld of aan een concreet initiatief medewerking kan worden verleend en zo ja, onder welke voorwaarden. Zo wordt ook tegemoetgekomen aan de maatschappelijke roep om indringender en eenduidiger toetsing van ontwikkelingen in het buitengebied.

De nota geldt ook voor ontwikkelingen in het buitengebied die in een ander bestemmingsplan dan het bestemmingsplan Buitengebied vallen. Vanwege de leesbaarheid wordt alleen over het bestemmingsplan Buitengebied gesproken.

## 1.2. Juridische status, karakter

Wat betreft de juridische status van deze nota is van belang dat het bevoegde bestuursorgaan ingevolge artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht "*handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen*". Wordt wegens bijzondere omstandigheden van de in deze nota opgenomen beleidsregels afgeweken, dan moet dat uiteraard goed worden gemotiveerd.

Het kwaliteitskader kan niet (geheel) in een bestemmingsplan worden verwerkt, omdat het een hoog dynamisch en modulair karakter heeft. Zo kunnen bijvoorbeeld de uitkomsten van de gezondheidseffectscreening, die naar verwachting de eerste helft van 2013 door de GGD Hart voor Brabant zal worden opgeleverd, effect hebben op het beleid en tot aanpassingen leiden. Hetzelfde geldt voor ontwikkelingen rond (toepassing van) de Maatlat Duurzame Veehouderij, zogenaamde 'maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen' (zie paragraaf 2.2) en eventuele nieuwe toetsingskaders<sup>1</sup>.

Enkele aspecten uit de onderhavige nota zullen op een hoger abstractieniveau naar de Structuurvisie Landerd worden overgeheveld. Naar verwachting wordt de structuurvisie begin 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Concrete beleidsregels zullen echter zoveel mogelijk in deze nota blijven staan.

---

<sup>1</sup> Zoals de AMvB fijn stof, aanpassing(en) van de Verordening ruimte, de Omgevingswet, etc.

### **1.3. Opzet**

In hoofdstuk 2 wordt een antwoord gegeven op de vraag wat wij verstaan onder een *“aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft”* (artikel 2.2 lid 1 van de provinciale Verordening ruimte). Deze kwaliteitsverbetering is een voorwaarde om mee te kunnen werken aan een ruimtelijke initiatief in het buitengebied. Op basis van de te verwachten ruimtelijke impact van bepaalde ontwikkelingen is een categorie-indeling gemaakt. Aan de hand van die indeling wordt bepaald op welke manier in een concreet geval invulling moet worden gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering.

Hoofdstuk 3 regelt het een en ander over inwerkingtreding, evaluatie en actualisatie en verantwoording van deze nota.

Tot slot bevat hoofdstuk 4 enkele bijlagen ten behoeve van de uitvoeringspraktijk.

## 2. Kwaliteitsverbetering

### 2.1. Artikel 2.2 Verordening ruimte

Ten tijde van het opstellen van deze nota luidt artikel 2.2 van de provinciale Verordening ruimte voor zover relevant:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.
2. [...]
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
  - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - d. het wegnemen van verharding;
  - e. het slopen van bebouwing;
  - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in het landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. [...]

Dit artikel behelst de zogenaamde 'rood-met-groen-koppeling'. De koppeling was reeds in algemene termen in de Verordening ruimte fase 1 opgenomen. De achterliggende gedachte was dat de realisering van *stedelijke functies*, zoals woongebieden en bedrijventerreinen, in het buitengebied altijd ten koste gaat van de groene ruimte in het buitengebied. In ruil voor aantasting van het buitengebied werd een investering in de kwaliteit van het buitengebied elders geëist, bijvoorbeeld door landschapsontwikkeling en groenaanleg. Bij elk plan voor een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gold de voorwaarde dat gelijktijdig werd aangegeven waar en hoe de rood-met-groen-koppeling inhoud zou krijgen en op welke wijze deze werd zeker gesteld. Dit ging dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral was gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

In fase 2 van de Verordening ruimte is de koppeling uiteindelijk verruimd naar *alle ruimtelijke ontwikkelingen* in het buitengebied. De voorwaardelijke 'kwaliteitsverbetering' hield feitelijk dan ook een verbreding in van de op dat moment reeds bestaande rood-met-groen-koppeling voor stedelijke ontwikkelingen. De begrippen 'ruimtelijke kwaliteitsverbetering' en 'rood-met-groen-koppeling' worden in deze nota uitwisselbaar gebruikt.

De rood-met-groen-koppeling is overigens al in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied verankerd. In nagenoeg alle flexibiliteitsregels is de voorwaarde opgenomen dat de ontwikkeling gepaard moet gaan met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In paragraaf 2.4 zijn alle binnenplanse afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden van het bestemmingsplan Buitengebied, waarin de rood-met-groen-koppeling is verwerkt, gecategoriseerd.

## 2.2. Kwaliteitsverbeterende maatregelen

De provincie heeft in artikel 2.2, derde lid, van de Verordening ruimte (zie vorige pagina) opgesomd welke maatregelen *onder andere* kunnen bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap in het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Daarbij is niet van belang of sprake is van landschappelijke inpassing in traditionele zin; juist ook andere zaken die effectief bijdragen aan een kwalitatieve verbetering van het buitengebied zijn mogelijk. Het principe van kwaliteitsverbetering richt zich bovendien niet uitsluitend op de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie zelf, maar heeft juist ook als doel de kwaliteit in de omgeving van de projectlocatie te verbeteren. Wat onder de “omgeving van de projectlocatie” wordt verstaan, moet van geval tot geval worden bekeken. Het is niet mogelijk hier een gemeentelijke standaarddefinitie of –methode voor te ontwikkelen. Het lijkt in ieder geval wel mogelijk uit te wijken naar de regio waarin de ontwikkeling plaats zal vinden. Kwaliteitsverbetering kan bijvoorbeeld ook ingezet worden om bijvoorbeeld binnen de ecologische hoofdstructuur nieuwe natuur te ontwikkelen, mits gelegen in het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Vooropgesteld zij dat reguliere regels voor de kwaliteit van bebouwing, bijvoorbeeld gekoppeld aan een beeldkwaliteitsplan of in de vorm van welstandseisen of eisen uit het Bouwbesluit mogen uitdrukkelijk *niet* worden toegerekend aan het principe van kwaliteitsverbetering; alleen aantoonbare *extra* investeringen tellen mee. Zo vallen groen op het erf/werkterrein van de initiatiefnemer, zoals een tuin of de inrichting van een campingterrein, en verplichte waterbuffers- of poelen bijvoorbeeld niet onder het toepassingsbereik van rood-met-groen. Waar aan de randen van een terrein extra kwaliteitsgroen wordt opgericht, kan dit eventueel wel worden ingezet voor de rood-met-groen-koppeling. Van geval tot geval zal beoordeeld moeten worden of dit als landschappelijke inpassing kan worden aangemerkt.

### Landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

Op 8 november 2012 heeft de gemeenteraad het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 (LBP) vastgesteld. Het LBP geeft weer waar het Landerse landschap aanvullingen en aanpassingen behoeft en op welke manier die gerealiseerd zouden moeten worden. De gemeente is daartoe in 11 kenmerkende landschapstypen ingedeeld; voor elk van deze gebieden is weergegeven waaruit ingrepen in het landschap moeten bestaan. Deze maatregelen zijn uitgewerkt in de vorm van ‘recepten’: op detailniveau (typen beplanting, gewenste soorten, etc.) wordt verduidelijkt hoe de kwaliteitsverbeterende maatregelen kunnen worden vormgegeven. In het uitvoeringsprogramma 2013-2016 zijn bovendien concrete projecten en een kostenraming van incidentele en structurele kosten opgenomen.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Het nog op te richten coördinatieplatform landschap zal de lijst van projecten jaarlijks actualiseren, aanvullen en op basis van (onvoorziene) ontwikkelingen in het buitengebied nieuwe prioriteiten bepalen. Het uitvoeringsprogramma wordt eens per vier jaar geëvalueerd en opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld.

Door landschappelijke kwaliteitsverbeteringen, zoals die in het LBP zijn weergegeven, onderdeel uit te laten maken van een bepaald initiatief, kan invulling worden gegeven aan de voorwaardelijke kwaliteitsverbetering. Voor het gemak en ten behoeve van de leesbaarheid worden de traditionele “landschappelijke inpassing” (op de locatie zelf) en de in het LBP uitgewerkte kwaliteitsverbeterende maatregelen in het vervolg van deze nota aangeduid als de ‘landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen’ (lkm’s).

### Maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

De opsomming van kwaliteitsverbeterende maatregelen, zoals die in de verordening is opgenomen, is niet limitatief. Aan de gemeentes wordt ruimte gelaten om daar nadere invulling aan te geven. Mede gelet op de zorgplichtbepaling, zoals die in artikel 2.1 van de Verordening ruimte<sup>3</sup> is opgenomen, zullen wij ook de volgende kwaliteitsverbeterende maatregelen mee laten wegen in onze beoordeling of al dan niet medewerking kan worden verleend:

- gebruik van technieken en systemen, waardoor een meer dan wettelijk verplichte reductie van de uitstoot van ammoniak, fijn stof, koolstofdioxide, stikstof of fosfaat, kan worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door optimale toepassing van luchtwassers, zonnepanelen, duurzame mestverwerkings – en biomassasystemen, etc.;
- gebruik van technieken en systemen, waardoor op een meer dan wettelijke verplichte zorgvuldige manier met water wordt omgegaan, bijvoorbeeld door goede waterconservering (retentievijvers), afkoppelen van verharding, inzetten op infiltratie en 'groene daken', op maat beregenen, peilgestuurde drainage, efficiënter gebruik van meststoffen, beperken gebruik gewasbeschermings- en ongediertebestrijdingsmiddelen, teeltoptimalisatie, etc.;
- meer dan wettelijk verplichte maatregelen met betrekking tot de gezondheid van zowel dier als mens, bijvoorbeeld op het gebied van preventie van (de verspreiding van) dierziekten en zoönosen door minimaal gebruik van antibiotica en resistentie te voorkomen en door monitoring van dieren en personeel op het voorkomen van enkele specifieke (nader te bepalen) zoönosen, op het gebied van geur- en geluidhinder, etc.;
- meer dan wettelijk verplichte maatregelen met betrekking tot dierenwelzijn, bijvoorbeeld op het gebied van huisvesting (meer ruimte per dier), snavelkappen, onthoornen, etc.;
- nastreven van transparantie door educatie en openstelling, bijvoorbeeld door het houden van open dagen, het gebruik van zichtstallen, etc.;
- meer dan wettelijke verplichte aandacht voor de architectonische kwaliteit door oude bebouwing te slopen en uitsluitend nieuwe bebouwing op te richten die een bepaalde architectonische meerwaarde heeft.

---

<sup>3</sup> De toelichting op het artikel luidt (ged.): *“Ruimtelijke kwaliteit is slechts in algemene termen aangegeven en betreft uiteraard alle ruimtelijke ontwikkelingen. Het is aan de gemeenten om daarin in concrete gevallen vorm en uitwerking te geven, met afweging van de diverse aspecten van ruimtelijke kwaliteit zoals hiervoor aangegeven: de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde. [...] Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt een verantwoording vereist waaruit blijkt dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzocht is welke de effecten zijn van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de in het plan begrepen gronden en die in de naaste omgeving daarvan en in hoeverre met deze effecten rekening is gehouden. In zijn algemeenheid gaat het daarbij uiteraard om een ruimtelijke beoordeling gelet op de passendheid wat betreft de aard, schaal en functie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van die omgeving.”*



Deze maatregelen kunnen over het algemeen worden geschaard onder de noemer 'maatschappelijk verantwoord ondernemen' en worden in het vervolg van deze nota dan ook aangehaald als 'maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen' (mkm's). Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling betrekking heeft op intensieve veehouderij, moet ingevolge de Verordening ruimte sprake zijn van een 'duurzame locatie'. In de gemeentelijke nota "Grondgebonden veehouderij en duurzame locaties intensieve veehouderij", die eveneens onderdeel is van het "Kwaliteitskader buitengebied", is nadere invulling geven aan dit begrip. In die nota is bovendien bepaald dat binnen bepaalde gebieden aan de Maatlat Duurzame Veehouderij (MDV) moet worden voldaan. De MDV ziet op het (ver)bouwen van stallen en waardeert alleen aanpassingen die bovenwettelijk zijn. Door aan de MDV te voldoen, kan een veehouderij al in grote mate (zo niet geheel) aan bovenstaande mkm's voldoen. Een ander voorbeeld van certificering, die echter uitsluitend ziet op diergezondheid en dierenwelzijn, is het Beter Leven kenmerk van de Dierenbescherming.

Bovenstaande gemeentelijke uitwerking van de kwaliteitsverbeterende maatregelen heeft een hoog dynamisch en modulair karakter en zal voortdurend in ontwikkeling zijn. De maatregelen zullen in eerste instantie op basis van maatwerk voorwaardelijk worden gesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat het gebied de ontwikkeling moet kunnen dragen en dat het moet gaan om een aantoonbare verbetering als bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Een nog in te stellen ambtelijke commissie Kwaliteitsverbetering, die in ieder geval zal bestaan uit een duurzaamheidscoördinator, een adviseur ruimtelijke ordening, een landschapsdeskundige en een vertegenwoordiger van de afdeling Samenleving, zal elke concrete aanvraag voor wat betreft het aspect 'kwaliteitsverbetering' op zijn merites beoordelen en de casemanager (behandelend ambtenaar) uitsluitel geven of op basis van de kwaliteitsverbeterende maatregelen medewerking kan worden verleend.

### **2.3. Fondsvorming**

In alle gevallen is een fysieke kwaliteitsverbetering het uitgangspunt. Een initiatiefnemer kan daartoe een particuliere derde of uitvoeringsorganisatie (bijvoorbeeld het Waterschap Aa en Maas of Brabants Landschap) inschakelen, die voor hem de fysieke landschapsmaatregel uitvoert. Met name bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn er echter vaak omstandigheden waardoor het niet wenselijk, moeilijk of zelfs onmogelijk is de benodigde kwaliteitsverbetering op of in de directe omgeving van de projectlocatie te realiseren. Daarom bepaalt artikel 2.2, vierde lid, van de provinciale Verordening ruimte dat wanneer een fysieke kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, het bestemmingsplan slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is verzekerd. In de volgende paragraaf worden per categorie *indicatieve* bedragen genoemd die in dat geval in het Landschapsfonds moeten worden gestort. Het Landschapsfonds zal in het kader van de structuurvisie worden ingesteld. In het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 is geregeld aan welke ontwikkelingen de gelden zullen worden besteed.

Ook in dit verband draagt de in te stellen ambtelijke commissie Kwaliteitsverbetering zorg voor eenduidige advisering en gelijkwaardige eisen.

## **2.4. Categorie-indeling ontwikkelingen**

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO, zie paragraaf 3.3 “Verantwoording”) d.d. 10 januari 2013 zijn afspraken gemaakt over de ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’. De zorg voor de kwaliteit van het landschap wordt door de deelnemende gemeenten breed gedragen en zij willen actief invulling geven aan de zorgplicht. Er bestaan echter bedenkingen ten aanzien van de manier waarop deze zorgplicht in de Verordening ruimte is vastgelegd. Het probleem schuilt volgens de deelnemende gemeenten in de generieke werking van artikel 2.2 van de provinciale Verordening ruimte. De eis dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap gaat naar de mening van een aantal gemeenten te ver. Volgens hen staat het op gespannen voet met de roep om deregulering en minder bureaucratie.

De gemeenten Bernheze, Schijndel, Mill en Sint Hubert en Oss hebben daarom een voorstel aangedragen, waarmee een pragmatisch en doelgericht toepassingsbereik van artikel 2.2 van de verordening wordt beoogd. Een toepassingsbereik dat enerzijds recht doet aan de ontwikkeling van de kwaliteit van het landschap, maar anderzijds ook aan een werkbare reële praktijk waarin initiatiefnemers en gemeenten niet nodeloos of onevenredig met extra werk of kosten worden geconfronteerd. Op die manier moet worden voorkomen dat een regeling wordt opgetuigd die passende ruimtelijke ontwikkelingen verlamt of onnodig belast, met als ongewenste consequentie dat er veel te weinig of zelfs geen enkele kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

Volgens de RRO-afspraken zijn de ontwikkelingen in te schalen naar de ruimtelijke impact die ze hebben: 1. geen of verwaarloosbaar, 2. beperkt en 3. aanzienlijk. De vereiste kwaliteitsverbetering wordt vervolgens gerelateerd aan de mate van de impact. Er worden dus “passende” maatregelen geëist. In het vervolg van deze paragraaf wordt een en ander op gemeentelijk niveau uitgewerkt. Op enkele punten wordt van de afspraken afgeweken. Waar dat het geval is, wordt dit expliciet aangegeven (zie met name de voetnoten). De genoemde bedragen en aantallen zijn indicatief van aard en kunnen, indien daarvoor een concrete aanleiding bestaat, per situatie worden bijgesteld.

### **2.4.1. Categorie 1: lichte impact**

Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat geen kwaliteitsverbetering wordt verlangd. Wij wijken hier echter van af. Volgens ons staat het immers niet vast dat in deze gevallen geen of slechts een verwaarloosbare impact zal plaatsvinden. De som van vele kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen die zonder een kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd, kan bovendien ernstig afbreuk doen aan de kwaliteit van het buitengebied. Om die reden is in het bestemmingsplan Buitengebied bij alle binnenplanse afwijkingsbevoegdheden de voorwaardelijke kwaliteitsverbetering opgenomen.

Van ontwikkelingen in deze categorie wordt echter verwacht dat het vrijwel altijd mogelijk zal zijn met relatief beperkte middelen een afdoende fysieke kwaliteitsverbetering te realiseren; in de meeste gevallen zal een traditionele landschappelijke inpassing volstaan. Daartoe dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's). Als alternatief, maar ook aanvullend, kan er voor worden gekozen mkm's onderdeel te laten vormen van het initiatief (zie paragraaf 2.2 "Kwaliteitsverbeterende maatregelen"). Indien het desalniettemin niet mogelijk blijkt om tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 2,- per m<sup>2</sup> van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

### Ontwikkelingen RRO-afspraken

De volgende in de RRO-afspraken opgenomen ontwikkelingen worden tot deze categorie gerekend:

- vergroting oppervlakte bijgebouwen bij een woning tot 100 m<sup>2</sup>;
- realisatie Ruimte voor Ruimte woning(en)<sup>4</sup>;
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie<sup>5</sup>;
- wijziging bestemming naar 'Bos' of 'Natuur' en treffen planologische maatregel 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<sup>6</sup>;
- vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale, karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Wonen' tot 1.000 m<sup>2</sup>;
- herbouw van een woning binnen bestemmingsvlak;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in of bij een (bedrijfs)woning tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> en mits dit past binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Bedrijf' (niet-agrarisch) en de bijgebouwenregeling;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of woning (vrijkomende agrarische bebouwing) tot 200 m<sup>2</sup> en mits dit past binnen de bebouwingmogelijkheden;
- vergroting van de inhoud van een burgerwoning tot 600 m<sup>3</sup><sup>7</sup>;
- vergroting van de inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m<sup>3</sup><sup>8</sup>;
- aan huis gebonden beroep of bedrijf in of bij een woning mits dit past binnen de bijgebouwenregeling;
- mantelzorg in of bij een woning passend mits dit past binnen de bijgebouwenregeling;
- tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders binnen bestaande en vergunde bebouwing (mits hierdoor geen zelfstandige woonruimte ontstaat);
- huisvesting van reclasseringsjongeren op een (agrarisch) bedrijf binnen bestaande en vergunde bebouwing;

<sup>4</sup> Deze ontwikkeling is ingevolge artikel 11.2 lid 2 Verordening ruimte uitgezonderd van de rood-met-groen-koppeling, waardoor die buiten het toepassingsbereik van deze nota valt.

<sup>5</sup> Een dergelijke ontwikkeling is ingevolge artikel 4.12 lid 4 Verordening ruimte uitgezonderd van de rood-met-groen-koppeling, waardoor die buiten het toepassingsbereik van deze nota valt.

<sup>6</sup> Een dergelijke ontwikkeling is juist gericht op het versterken van de landschappelijk kwaliteiten en wordt daarom van het toepassingsbereik van deze nota uitgezonderd.

<sup>7</sup> Ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied mogen burgerwoningen tot een inhoud van 600 m<sup>3</sup> worden opgericht, waardoor deze ontwikkeling buiten het toepassingsbereik van deze nota valt.

<sup>8</sup> Ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied mogen bedrijfswoningen tot een inhoud van 750 m<sup>3</sup> worden opgericht, waardoor deze ontwikkeling buiten het toepassingsbereik van deze nota valt.

- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen<sup>9</sup>;
- verkoop van op het eigen (agraris) bedrijf vervaardigde producten, inclusief de verkoop van streek-eigen producten, tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> mits dit past binnen de bijgebouwenregeling;
- ~~bouw van ooi-eaarsnosten~~<sup>10</sup>;
- ~~bouw van Bosman-molens tot 5 m.~~<sup>11</sup>

Tevens is de afspraak gemaakt dat tenzij een ontwikkeling concreet wordt benoemd in categorie 2 of 3 (zie paragraaf 2.4.2 respectievelijk 2.4.3), de volgende generieke ontwikkelingen eveneens tot deze categorie behoren:

- ~~ontwikkelingen onder toepassing van de directe bouw- of gebruiksregels van een geldend bestemmingsplan~~<sup>12</sup>;
- de gevallen genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht ('krui-melgevallenregeling');
- de gevallen genoemd in artikel 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Voor de activiteit 'bouwen' is in beginsel geen omgevingsvergunning vereist. Indien echter sprake is van een met het bestemmingsplan of beheersverordening strijdige situatie, kan met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan van worden afgewe-ken;
- binnenplanse 10%-afwijking ten behoeve van hoogte en situering<sup>13</sup>.

---

<sup>9</sup> Ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied mogen teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – voorziening buiten bouw-vlak' worden opgericht, waardoor deze ontwikkelingen buiten het toepassingsbereik van deze nota vallen. Voor alle teeltondersteunende voorzieningen die buiten deze gronden liggen, met uitzondering van lage tijdelijke, geen bouwwerken zijnde, wordt wel een kwaliteitsverbetering gevraagd.

<sup>10</sup> Vanwege de zeer minimale ruimtelijke impact van deze ontwikkeling, wordt deze van de reikwijdte van deze nota uitgezonderd.

<sup>11</sup> Idem.

<sup>12</sup> De ruimtelijke afweging omtrent deze ontwikkelingen heeft al tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan plaatsgevonden, waardoor zij in principe buiten het toepassingsbereik van deze nota vallen. Dit ligt slechts anders wanneer er sprake is van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Ons inziens kan dan echter niet van een toepassing van *directe* bouw- of gebruiksregels van een bestemmingsplan worden gesproken.

<sup>13</sup> In het bestemmingsplan Buitengebied is geen gebruik gemaakt van een '10%-regeling', maar zijn wel afwijkingsbepalingen opgenomen ten aanzien van de maximale goot- en bouw-hoogte van bedrijfsgebouwen. Die gevallen worden tot deze categorie gerekend.

### Ontwikkelingen bestemmingsplan Buitengebied

Ook de volgende ontwikkelingen, ten behoeve waarvan in het bestemmingsplan Buitengebied flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen, worden tot deze categorie gerekend<sup>14</sup>:

- teeltondersteunende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding 'wro-zone – voorziening buiten bouwvlak' binnen de bestemmingen 'Agrarisch 1', 'Agrarisch 2', 'Agrarisch met waarden – 1' en 'Agrarisch met waarden – 2';
- minimale afstand van bebouwing tot de weg binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 1', 'Agrarisch – 2' 'Agrarisch met waarden – 1';
- grotere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 1', 'Agrarisch - 2' en 'Agrarisch met waarden – 1';
- herbouw binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 1', 'Agrarisch - 2', 'Agrarisch met waarden – 1', 'Bedrijf', 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Wonen';
- paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik herbouw binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 1', 'Agrarisch - 2' en 'Agrarisch met waarden – 1';
- mantelzorg in afhankelijke woonruimte binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 1', 'Agrarisch - 2', 'Agrarisch met waarden – 1', 'Agrarisch met waarden – 2', 'Bedrijf', 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Maatschappelijk', 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', 'Sport', 'Horeca' en 'Wonen';
- sloop-bonusregeling vrijstaande gebouwen binnen de bestemming 'Wonen';
- vergroting van de inhoud van een burgerwoning tot 750 m<sup>3</sup> binnen de bestemming 'Wonen';
- bed & breakfast binnen de bestemming 'Wonen';
- routegebonden horeca als nevenactiviteit binnen de bestemming 'Wonen';
- huisvesting van buitenlandse werknemers binnen de bestemming 'Wonen';
- woningsplitsing binnen de bestemming 'Wonen'.

#### **2.4.2. Categorie 2: beperkte impact**

Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat enkel een traditionele landschappelijke inpassing nodig is. Landerd wijkt hier van af. Bij deze ontwikkelingen verlangen wij een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's). Aanvullend moet, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal één mkm worden getroffen (zie paragraaf 2.2 "Kwaliteitsverbeterende maatregelen"). Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 4,- per m<sup>2</sup> van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

---

<sup>14</sup> In de betreffende planvoorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied zijn aanvullende randvoorwaarden opgenomen, waaraan deze ontwikkelingen moeten voldoen. Vanwege de verschillende manieren waarop de (soorten) ontwikkelingen in de RRO-afspraken en in het bestemmingsplan Buitengebied worden omschreven, kan enige overlap niet worden uitgesloten. Deze voetnoot heeft ook betrekking op categorie 2 en 3 hieronder.

### Ontwikkelingen RRO-afspraken

De volgende in de RRO-afspraken opgenomen ontwikkelingen worden tot deze categorie gerekend:

- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in of bij een (bedrijfs)woning mits dit past binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Bedrijf' (niet-agrarisch) en de bijgebouwenregeling, vanaf een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of woning (vrijkomende agrarische bebouwing) vanaf 200 m<sup>2</sup> en mits dit past binnen de bebouwingmogelijkheden;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak<sup>15</sup>;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfstypering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak.

Tevens is in het RRO de afspraak gemaakt dat in een bestemmingsplan kan worden bepaald dat een specifieke afwijking als categorie 3 moet worden behandeld. In Landerd is dit echter niet aan de orde; de bestemmingsplanregels bepalen enkel dat er een kwaliteitsverbetering plaats moet vinden en niet in welke categorie een bepaalde ontwikkeling valt. Dit omdat de categorieën in de toekomst mogelijk worden bijgesteld of aangevuld.

### Ontwikkelingen bestemmingsplan Buitengebied

Ook de volgende ontwikkelingen, ten behoeve waarvan in het bestemmingsplan Buitengebied flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen, worden tot deze categorie gerekend:

- uitbreiding bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 1', 'Agrarisch – 2', 'Agrarisch met waarden – 1', 'Bedrijf', 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Maatschappelijk – Militaire zaken', 'Sport' en 'Wonen';
- huisvesting tijdelijke werknemers binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 1', 'Agrarisch – 2', en 'Agrarisch met waarden – 1';
- opslag gevaarlijke stoffen binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 1', 'Agrarisch – 2', 'Agrarisch met waarden – 1', 'Bedrijf', 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Bedrijf – Nutbedrijf', 'Recreatie – Dagrecreatie', 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' en 'Sport';
- minicampings binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 2' en 'Agrarisch met waarden – 1';
- pensionstalling binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 2' en 'Agrarisch met waarden – 1';
- zorgverlenende activiteiten binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 2' en 'Agrarisch met waarden – 1';
- recreatieve nevenactiviteiten binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 2' en 'Agrarisch met waarden – 1';
- inpandige statische opslag als nevenactiviteit binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 2', 'Agrarisch met waarden – 1' en 'Wonen';
- niet-agrarische bedrijven binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1';
- gebruik van assimilatiebelichting bij teeltondersteunende kassen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1';
- vergroting inhoud woning binnen de bestemming 'Wonen' (sloop-bonusregeling).

---

<sup>15</sup> Ons inziens dient dit ook ten aanzien van andersoortige bouwvlakken te gelden; er hoeft geen sprake te zijn van een *agrarisch* bouwvlak.

### 2.4.3. Categorie 3: aanzienlijke impact

Ten aanzien van deze categorie is in het RRO de afspraak gemaakt dat een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is (forfaitair bedrag a 20% van de waardevermeerdering). Wij wijken hier van af. Ook deze ontwikkelingen moeten te allen tijde gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering die meer behelst dan uitsluitend een landschappelijke inpassing. Ten aanzien van de fysieke kwaliteitsverbetering dient in eerste instantie aansluiting te worden gezocht bij de recepten en projecten, zoals die in het Landschapsbeleidsplan 2013-2027 zijn weergegeven (lkm's). Aanvullend moeten, voor zover redelijkerwijs mogelijk en de betreffende ontwikkeling daar ruimte gelegenheid toe biedt, minimaal twee mkm's worden getroffen (zie paragraaf 2.2 "Kwaliteitsverbeterende maatregelen"). Indien het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage van tenminste € 8,- per m<sup>2</sup> van de oppervlakte waar de voorgenomen ontwikkeling betrekking op heeft. Het daadwerkelijke bedrag moet in verhouding staan tot de ruimtelijke impact van de betreffende ontwikkeling.

#### Ontwikkelingen RRO-afspraken

De volgende in de RRO-afspraken opgenomen ontwikkelingen worden tot deze categorie gerekend:

- wijziging, zonder vergroting van het bouwvlak, van 'Agrarisch' of 'Wonen' (vrijkomende agrarische bebouwing) naar 'Bedrijf', 'Recreatie', 'Agrarisch'-gerelateerd, etc.;
- wijziging 'Agrarisch', 'Wonen' (vrijkomende agrarische bebouwing), 'Bedrijf', 'Recreatie', 'Agrarisch-gerelateerd', etc. naar 'Wonen';
- vergroting bouwvlak agrarisch bedrijf (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden)<sup>16</sup>;
- uitbreiding bestemmingsvlak 'Bedrijf', 'Wonen' (> 1.000 m<sup>2</sup>), 'Horeca', 'Recreatie', etc.;
- vergroting bouwvlak binnen 'Bedrijf', 'Recreatie', 'Horeca', etc.;
- vergroting inhoud burgerwoning > 750 m<sup>3</sup> (met toepassing van sloop-bonusregeling);
- vergroting inhoud agrarische bedrijfswoning > 750 m<sup>3</sup>;
- realisatie BiO-woning op basis van artikel 11.4 Verordening ruimte (kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking);
- omschakeling van een niet-agrarische bestemming met bouwvlak naar 'Agrarisch' (al dan niet grondgebonden);
- wijziging ten behoeve van telecommunicatie (zendmasten e.d.);
- vergroting oppervlakte bijgebouwen bij een woning > 100 m<sup>2</sup>;
- nieuwbouw eerste bedrijfswoning.

In het RRO is tevens de afspraak gemaakt dat, tenzij een ontwikkeling concreet wordt benoemd in een andere categorie, alle ontwikkelingen die uitsluitend via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening (en dus niet middels een afwijkingbevoegdheid) mogelijk kunnen worden gemaakt, eveneens tot deze categorie worden gerekend.

---

<sup>16</sup> In het RRO d.d. 10 januari 2013 is de afspraak gemaakt dat uitbreidingen tot 1,5 ha in agrarisch gebied en tot 1 ha in de groenblauwe mantel (conform de Verordening ruimte) worden opgenomen in categorie 2. Wij zijn van mening dat dergelijke ontwikkelingen ook in de genoemde gebieden een grote ruimtelijke impact kunnen hebben en wijken daarom af van de RRO-afpraak.

### Ontwikkelingen bestemmingsplan Buitengebied

Ook de volgende ontwikkelingen, ten behoeve waarvan in het bestemmingsplan Buitengebied flexibiliteitsbepalingen zijn opgenomen, worden tot deze categorie gerekend:

- wijziging naar 'Wonen' binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 2', 'Agrarisch met waarden – 1', 'Bedrijf' en 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'.



## 3. Slot

### 3.1. Borging

Om zeker te stellen dat wordt voldaan aan de voorwaarden die in deze nota worden beschreven en om deze alsnog af te kunnen dwingen op het moment dat blijkt dat dit nog niet het geval is, moeten die voorwaarden juridisch goed worden geborgd.

#### Voorwaardelijke verplichting bestemmingsplan, omgevingsvergunning

Daartoe kan enerzijds een 'voorwaardelijke verplichting' in het bestemmingsplan of in de omgevingsvergunning worden opgenomen. Een voorwaardelijke verplichting houdt in dat een bepaald gebruik slechts is toegestaan of een bepaald bouwwerk pas mag worden opgericht op het moment dat en zolang als aan een bepaalde voorwaarde wordt voldaan. Op die manier wordt een 'goede ruimtelijke ordening' gewaarborgd. Een voorwaardelijke verplichting dient, net als alle andere planregels, te allen tijde 'ruimtelijke relevantie' te hebben.

Ruimtelijke relevantie is echter een rekbaar begrip. Zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) op 29 december 2010 (LJN: BO9160) een uitspraak gedaan waaruit blijkt dat bijvoorbeeld de aanleg en het onderhoud van een haag, die een beschermende functie heeft, ruimtelijk relevant is en derhalve in een bestemmingsplan moet worden geborgd (de Afdeling vond een privaatrechtelijke intentieovereenkomst in dit geval onvoldoende).

Daar staat tegenover dat in een bestemmingsplan of omgevingsvergunning waarschijnlijk niet de voorwaardelijke verplichting mag worden opgenomen dat er 'maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen' (zie paragraaf 2.2) worden doorgevoerd, bijvoorbeeld door aan de (gehele) Maatlat Duurzame Veehouderij te voldoen. Niet alle onderdelen van die maatlat hebben immers ruimtelijke relevantie. Daarbij kan met name worden gedacht aan onderdelen met betrekking tot dierenwelzijn en energiebesparing. Derhalve moet telkens aan de hand van de specifieke situatie en de jurisprudentiële lijn worden beoordeeld of sprake van is van ruimtelijke relevantie. Bovendien moet een bestemmingsplanbepaling die een voorwaardelijke verplichting behelst, voldoende objectief begrensd zijn.

Ingeval geen bestemmingsplanprocedure wordt gevolgd, maar enkel een omgevingsvergunning wordt verleend waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken, kunnen voorschriften aan die omgevingsvergunning worden verbonden. Artikel 2.22, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) luidt voor zover van belang: *"Aan een omgevingsvergunning worden de voorschriften verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20. [...]"* Bij elk op te nemen voorschrift moet dus worden beoordeeld of het een van de in artikelen 2.10 t/m 2.20 Wabo aangegeven belangen beoogt te beschermen. Indien ook een omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit 'milieu', moeten de voorschriften bovendien op elkaar worden afgestemd.

### Privaatrechtelijke overeenkomst

Aanvullend op het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning waarbij van een bestemmingsplan wordt afgeweken, kan het grondgebruik in een privaatrechtelijke overeenkomst verder worden beperkt. Tevens kunnen over aanvullende zaken, zoals bijvoorbeeld het doorvoeren van 'maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen', afspraken worden gemaakt.

Niet uit het oog mag worden verloren dat het bevoegd gezag in beginsel voorrang moet geven aan de bestuursrechtelijke instrumenten die haar ter beschikking staan (zie boven). Overigens verdienen die bestuursrechtelijke instrumenten ook de voorkeur, omdat met gebruikmaking daarvan eenzijdig voorwaarden kunnen worden opgelegd en bij handelen in strijd met een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning handhavend kan worden opgetreden.

### **3.2. Inwerkingtreding en bekendmaking**

Deze beleidsnota treedt in werking daags na bekendmaking in het huis-aan-huisblad 'De Omroeper'. Bekendmaking zal tevens op de gemeentelijke website plaatsvinden. Ook zal middels een persbericht bekendheid worden gegeven aan het vastgestelde beleid.

### **3.3. Evaluatie en actualisatie**

Bij alle partijen bestaat de behoefte aan een zo helder mogelijke afbakening van de relevante begrippen. Daarbij mag echter niet uit het oog worden verloren dat elke uitwerking en aanduiding een bepaalde mate van tijdgebondenheid bevat. Nieuwe kennis en nieuw verworven inzichten (met name over de relatie tussen intensieve veehouderij en de gezondheid van omwonenden), maar ook nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen leiden tot een noodzakelijke bijstelling. Tot slot kunnen nieuwe toetsingskaders hier hun uitwerking op hebben en tot aanpassing nopen.

Gelet op het dynamische en modulaire karakter van de nota zal deze over een jaar, maar zo nodig eerder, worden geëvalueerd en zo nodig bijgesteld, aangevuld en geactualiseerd op basis van ontwikkelingen die zich in die periode hebben voorgedaan, alsmede op basis van eventuele nieuwe inzichten.

### **3.4. Verantwoording**

Conform hoofdstuk 12 van de provinciale Verordening ruimte neemt de gemeente Landerd deel aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant (RRO). Het RRO is een platform voor gestructureerd overleg over onder andere de hoofdzaken van het door de provincie en gemeenten te voeren ruimtelijk beleid als bedoeld in artikel 2.1 en 2.2 van de provinciale Verordening ruimte. Verder heeft het RRO de taak om in het belang van de regionale ruimtelijke samenhang te bevorderen dat de deelnemers afstemming plegen en afspraken maken over de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling en andere ruimtelijke voorzieningen in het buitengebied. Artikel 2.2, tweede lid, van de Verordening ruimte luidt dan ook:

*De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.*

In de “handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap” heeft de provincie laten weten afspraken te willen maken over een periodieke verantwoording, via het RRO, van de uitvoering van de rood-met-groen-regeling. Inzet is om op systeemniveau informatie te vragen over hoe de gemeente rood-met-groen heeft geïmplementeerd. Is er ruimtelijk kwaliteitsbeleid vastgesteld, hoe wordt de ambitie gekoppeld aan initiatieven, hoe vaak is de rood-met-groen-koppeling binnen de gemeente toegepast, zijn er concrete effecten te benoemen en hoe is de uitvoering en handhaving van de regel vormgegeven? In het geval van een fondsvorming vraagt de provincie tevens een verantwoording van de inzet van de middelen uit dat fonds. Om ervaringen te kunnen uitwisselen worden goede praktijkvoorbeelden gevraagd. De provincie heeft voorgesteld hiertoe aan te sluiten bij de al geldende afspraak over rood-met-groen voor stedelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat eenmaal per twee jaar verslag wordt gedaan over de toepassing en uitvoering van de rood-met-groen-regeling.

## 4. Bijlagen

### 1. Voorwaardelijke verplichtingen

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 66' mogen pas worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten nadat en zolang als de naastgelegen gronden met kadastraal nummer 666, bestemd met Natuur, zijn ingericht, aangelegd en in stand worden gehouden conform het in Bijlage 6 Kwaliteitsverbetering (*adres*) opgenomen beplantingsplan ten behoeve van de voorwaardelijke kwaliteitsverbetering als bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

Tot een gebruik, strijdig met deze omgevingsvergunning, wordt in ieder geval gerekend het voor bedrijfsdoeleinden in gebruik nemen van gronden en bouwwerken alvorens de landschappelijke kwaliteitsverbetering, zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte en die in de bij deze vergunning gevoegde ruimtelijke onderbouwing is weergegeven, is gerealiseerd. Zodra die kwaliteitsverbetering door aanvrager niet meer in stand wordt gehouden, dient ook de bedrijfsvoering te worden gestaakt.

## 2. Overeenkomst

### Ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Landerd, ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door (...), burgemeester van de gemeente Landerd, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van (*datum besluit*);

hierna te noemen: **de gemeente**

en

2. (*Naam*), thans wonende aan de (*adres*) te (*woonplaats*);

hierna te noemen: **initiatiefnemer**

De gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk hierna te noemen: partijen.

### In aanmerking nemende:

- a. dat initiatiefnemer voornemens is om op het perceel (*adres + nadere omschrijving nieuwe ruimtelijke ontwikkeling*) te realiseren;
- b. dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan (*naam*) niet mogelijk is, waardoor gebruik moet worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid als bepaald in (*wettelijke grondslag bevoegdheid noemen*);
- c. dat Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 (hierna: Verordening) hebben vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden;
- d. dat in artikel 2.2 van de Verordening is vastgelegd dat de gemeente bij de vaststelling van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten die zien op ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied rekening dienen te houden met de kwaliteitsverbetering van het landschap. Een kwaliteitsverbetering kan mede betreffen:
  - de landschappelijke inpassing van bebouwing;
  - het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - het wegnemen van verharding;
  - het slopen van bebouwing;
  - een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
- e. dat in artikel 2.2 van de Verordening tevens is bepaald dat indien een fysieke kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, een passende financiële bijdrage in een Landschapsfonds moet worden gestort;
- f. dat uit het vermelde onder sub d voortvloeit dat initiatiefnemer zorg dient te dragen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.
- g. dat in het Regionaal Ruimtelijke Overleg van 10 januari 2013 afspraken zijn gemaakt over de reikwijdte en toepassing van artikel 2.2 van de Verordening

- en dat de gemeentelijke nota Kwaliteitsverbetering een nadere uitwerking van de reikwijdte en toepassing van dat artikel en de regionale afspraken betreft.
- h. dat de gemeente ook waarde wordt hecht aan zogenaamde 'maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen', als aanvulling op de 'landschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen'. In de nota Kwaliteitsverbetering is uitgewerkt wat onder dergelijke maatregelen wordt verstaan;
  - i. dat de omvang van de investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de hand van de methodiek in de gemeentelijke nota Kwaliteitsverbetering dient te worden bepaald, waarbij maatwerk op basis van het Landschapsbeleidsplan 2013-2027, eventueel in combinatie met één of meerdere 'maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen', het uitgangspunt is. Pas wanneer het niet mogelijk blijkt om op die manier tot een toereikende fysieke kwaliteitsverbetering te komen, wordt een financiële bijdrage aan het Landschapsfonds verlangd;
  - j. dat de gemeente bereid is de door initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat initiatiefnemer op grond van artikel 2.2 van de Verordening zorg draagt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals onder sub d t/m h is omschreven en in de gemeentelijke Nota kwaliteitsverbetering is uitgewerkt;
  - k. dat uit de door initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade kan voortvloeien, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening;
  - l. dat de gemeente bereid is de door initiatiefnemer beoogde ruimtelijke ontwikkeling verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat initiatiefnemer zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.

Verklaren te zijn overeengekomen:

**Artikel 1 Omschrijving ruimtelijke ontwikkeling en kwaliteitsverbetering**

- 1.1 Onderhavige overeenkomst heeft betrekking op de ruimtelijke ontwikkeling, die voorziet in (*nadere omschrijving*), zoals op de bij deze overeenkomst behorende tekening (*kenmerken*) nader is aangegeven (bijlage 1);
- 1.2 Initiatiefnemer is voornemens de kwaliteitsverbetering te realiseren zoals op de bij deze overeenkomst behorende tekening met (*kenmerken*) (bijlage 2) is aangegeven en is samengesteld uit de aanleg/aanplant van:  
(*opsomming van de kwaliteitsverbetering*)  
(*en/of:*)
- 1.3 Aangezien niet mogelijk is gebleken om op basis van maatwerk tot een (*toereikende*) fysieke kwaliteitsverbetering te komen, moet door initiatiefnemer een financiële bijdrage a (*€ ...,- bedrag*) in het gemeentelijk Landschapsfonds worden gestort. In de bij deze overeenkomst behorende berekening (bijlage 3) is weergegeven hoe tot het betreffende bedrag is gekomen. Het bedrag zal door de gemeente worden besteed aan (*beschrijving project*).

## **Artikel 2 Planologische medewerking gemeente**

- 2.1 De gemeente zal zich inspannen om de in de considerans genoemde planologische procedure voortvarend te doorlopen.
- 2.2 De hiervoor omschreven inspanningsverplichting laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden en de daaruit voortvloeiende verantwoordelijkheden van de gemeente, voortvloeiende uit wet- en regelgeving en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onverlet. Het bepaalde in deze overeenkomst kan aan deze verantwoordelijkheden niet afdoen en kan ook niet leiden tot aansprakelijkheid. De gemeente kan in ieder geval niet aansprakelijk worden gesteld voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit aanwijzingen van hogere overheden of uitspraken van rechterlijke instanties. Zo is er ook geen sprake van een toerekenbare tekortkoming of verzuim van de gemeente, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheden eist dat de zij een publiekrechtelijke rechtshandeling verricht of nalaat die niet in het voordeel is van de aard en strekking van deze overeenkomst.
- 2.3 De inspanningsverplichting van de gemeente laat onverlet haar bevoegdheid (althans die van haar bestuursorganen) om onder meer als gevolg van ingediende zienswijzen wijzigingen aan te brengen in de door de aanvrager gevraagde planologische medewerking of deze alsnog gemotiveerd te weigeren.
- 2.4 Alle kosten die worden gemaakt ten behoeve van de te doorlopen planologische procedure, inclusief de kosten van de hiervoor benodigde onderzoeken, komen voor rekening van initiatiefnemer.
- 2.5 Het (financiële) risico van wijziging of weigering van de planologische medewerking zoals bedoeld in deze overeenkomst ligt bij initiatiefnemer.

## **Artikel 3 Uitvoering kwaliteitsverbetering**

- 3.1 Initiatiefnemer verplicht zich om voorafgaand aan of gelijktijdig met de verwezenlijking van de ruimtelijke ontwikkeling, doch uiterlijk 1 jaar na onherroepelijk worden van (*vermelding van planologisch besluit*), de in artikel 1 omschreven en verbeelde kwaliteitsverbetering te hebben gerealiseerd en deze vervolgens, zowel kwantitatief als kwalitatief, voor een periode van 25 jaar in stand te houden.
- 3.2 Ingeval door initiatiefnemer een financiële bijdrage aan het Landschapsfonds als bedoeld in artikel 1.3 moet worden gedaan, dient het gehele bedrag uiterlijk 14 dagen voordat het bevoegde bestuursorgaan ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling een definitief planologisch besluit zal nemen, te worden voldaan. Betaling dient te geschieden door storting op rekeningnummer 28.50.60.619 bij de BNG te 's-Gravenhage, t.n.v. de gemeente Landerd en onder vermelding van 'bijdrage Landschapsfonds (*korte omschrijving project*)'.

## **Artikel 4 Vervreemding/overdracht contractpositie**

- 4.1 Vervreemding van de onroerende zaak waarop de kwaliteitsverbetering is gericht, dan wel de vestiging van welk recht dan ook op die onroerende zaak, laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van initiatiefnemer ten aanzien van de realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering onverlet.
- 4.2 Initiatiefnemer verbindt zich de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de onroerende za(a)k(en), waar de in artikel 1 beschreven ontwikkeling betrekking op heeft, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijke of persoonlijke gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen en, in verband daarmee, in een akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijke gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van initiatiefnemer door die van de nieuwe gerechtigde.

## **Artikel 5 Planschade**

- 5.1 Initiatiefnemer verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), die door burgemeester en wethouders van de gemeente bij onherroepelijk besluit wordt toegekend en die voortvloeit uit de planologische maatregel.
- 5.2 De gemeente zal initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag voor tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die voortvloeit uit het planologische besluit dat ten behoeve van de door initiatiefnemer gewenste ruimtelijke ontwikkeling is vastgesteld.
- 5.3 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de het planologische besluit, het bedrag van de tegemoetkoming schriftelijk aan initiatiefnemer meedelen.
- 5.4 Het bedrag van een toegekende tegemoetkoming in planschade dient door initiatiefnemer te worden voldaan uiterlijk 14 dagen nadat het besluit waarbij de tegemoetkoming in schade is toegekend, onherroepelijk is geworden. Betaling dient te geschieden door storting op rekeningnummer 28.50.60.619 bij de BNG te 's-Gravenhage, t.n.v. de gemeente Landerd en onder vermelding van planschadekosten (*naam*).

## **Artikel 6 Niet nakomen van verplichtingen door initiatiefnemer**

- 6.1 De gemeente kan bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijk nakoming van het bepaalde in artikelen 1, 2 en 3 aan initiatiefnemer een boete opleggen van € 100,- voor elke dag dat de niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming voortduurt, een en ander onverminderd het recht van de gemeente om alsnog nakoming en schadevergoeding te verlangen, tot een maximum van 200% van de totale kosten die met de kwaliteitsverbeterende maatregelen gemoeid zijn.
- 6.2 Alvorens de gemeente gebruik maakt van het bepaalde in artikel 6.1 stelt zij initiatiefnemer bij aangetekend schrijven in gebreke. Aldus wordt initiatiefnemer een, in de ingebrekestelling te noemen, nadere termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 6.3 Indien initiatiefnemer de gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat verstrijken, is hij door het enkele verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

## **Artikel 7 Duur van de overeenkomst**

- 7.1 Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de verwezenlijking en instandhouding van de kwaliteitsverbetering in alle redelijkheid kan worden geëist.
- 7.2 Deze overeenkomst vervalt van rechtswege indien het planologische besluit, benodigd voor de realisatie van de in artikel 1 beschreven ruimtelijke ontwikkeling, door de gemeente Landerd niet binnen een jaar na ondertekening van deze overeenkomst is vastgesteld of als gevolg van bezwaar en/of beroep geheel wordt vernietigd.



## **Artikel 8 Slotbepalingen**

- 8.1 Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst knelpunten ontstaan, zullen partijen met elkaar in overleg treden. Partijen zijn over en weer verplicht hun medewerking te verlenen aan aanpassing van de overeenkomst voor zover daarvoor recht wordt gedaan aan de in de considerans vervatte uitgangspunten.
- 8.2 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing. Indien het in artikel 8.1 genoemde overleg niet tot een voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gereede partij het geschil aan de Rechtbank Oost-Brabant voorleggen, tenzij partijen voor dat geschil arbitrage overeenkomen.
- 8.3 Een kopie van deze overeenkomst zal ter kennisname aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant worden toegezonden.

## **Artikel 9 Bijlagen**

De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen, welke als zodanig door partijen zijn gewaarmerkt, maken daarvan deel uit:

1. Tekening ruimtelijke ontwikkeling (*kenmerken*)
2. Tekening kwaliteitsverbetering (*kenmerken*)
3. Berekening financiële bijdrage Landschapsfonds (*kenmerken*)

*Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Zeeland op (datum)*

De gemeente  
burgemeester (*naam*)

initiatiefnemer  
(*naam*)

### **3. Proces op hoofdlijnen**

1. Initiatief
2. Planologische beoordeling en toets aan Kwaliteitskader buitengebied
3. Vaststelling voorwaardelijke kwaliteitsverbetering door commissie Kwaliteitsverbetering (eventueel in overleg met initiatiefnemer/adviseur). Maatwerk niet of onvoldoende mogelijk? Dan financiële bijdrage aan Landschapsfonds.
4. Borging kwaliteitsverbetering en besluitvorming
5. Uitvoering en handhaving