
GEMERT-BAKEL

PROEFTUIN ELSENDORP

MEERWAARDEPLAN



PROEFTUIN ELSENDORP

Gemert-Bakel

Proeftuin Elsendorp

Meerwaardeplan



In samenwerking met:



Gemert-Bakel

Provincie Noord-Brabant

RHO ADVISEURS



identificatie

projectnummer:

44001847.20190643

projectleider:

drs. M.P. Kegler

auteur(s):

ir. F.B. Dinkla

ir. J.L.H.C. Bakker

planstatus

datum:

08-11-2022

opdrachtgever:

Gemeente Gemert-Bakel

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Introductie van het meerwaardeplan	3
1.1.1. Eerste stappen Proeftuin Elsendorp	3
1.1.2. De bouwstenen voor het meerwaardeplan	4
1.1.3. Het meerwaardeplan	4
1.1.4. Rol en positie van het meerwaardeplan	4
1.1.5. Uitvoering maatschappelijke en financiële meerwaarde	5
1.2. Doelstellingen van het meerwaardeplan	6
1.3. De werking van het meerwaardeplan	6
2. Visies en bestemmingsplan	7
2.1. Visie 'Proeftuin Elsendorp'	7
2.2. Uitwerking structuurvisie	7
2.3. Chw-bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp	8
3. Het proces	11
3.1. Algemeen	11
3.2. Proces	11
3.2.1. In welke categorie valt een initiatief?	11
3.2.2. Categorie 1	14
3.2.3. Categorie 2	16
3.2.4. Categorie 3	18
4. Het bepalen van de financiële meerwaarde	21
4.1. Subdoelstelling	21
4.2. Maatregelen	21
4.2.1. Regels financiële meerwaarde	21
4.2.2. Omvang financiële meerwaarde bepalen	22
4.2.3. Omvang investering in ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit bepalen	22
5. Het bepalen van de maatschappelijke meerwaarde	25
5.1. Subdoelstelling	25
5.2. Maatregelen	25
5.2.1. Regels maatschappelijke meerwaarde	25
5.2.2. Omvang maatschappelijke meerwaarde bepalen	25
5.2.3. Korting bij maatschappelijke meerwaarde	26
6. Uitvoering van het meerwaardeplan	27
6.1. De werking van een gebiedsfonds	27
6.2. Inning van een bijdrage	27
6.3. Bestedingen uit het fonds	27
6.4. Het beheer van het fonds	28
Bijlagen	
Bijlage 1 - Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde	
Bijlage 2 - Stroomschema ontwikkelingen	

1. Inleiding

3

1.1. Introductie van het meerwaardeplan

1.1.1. Eerste stappen Proeftuin Elsendorp

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

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

Door het dorp is, ondersteund door provincie, gemeente en waterschap, de visie 'Proeftuin Elsendorp' opgesteld en is nagedacht over de opzet van een meerwaardeplan. De betrokken partijen geven hiermee een uitnodiging aan initiatieven¹ die willen bijdragen aan de doelen uit deze visie en het meerwaardeplan. Bovendien is de gedachte om niet alleen per individueel initiatief een meerwaarde te leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid van Elsendorp (o.a. op basis van het provinciaal en gemeentelijk beleid voor kwaliteitsverbetering landschap²), maar juist te streven naar het verbinden van initiatieven aan elkaar en naar het samen creëren van meerwaarde op gebiedsniveau.

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

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

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

² Dit geldt voor initiatieven uit categorie 1 en 2. De categorieën worden gedefinieerd in paragraaf 2.3. Voor initiatieven uit categorie 3 geldt een grotere inspanning t.a.v. de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit wordt beschreven in dit meerwaardeplan en in het Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'.

1.1.2. De bouwstenen voor het meerwaardeplan

In de Proeftuin Elsendorp is een aanzet gegeven voor een structuurvisie en voor principes en spelregels voor het meerwaardeplan. Bovendien wordt voortgebouwd op bestaand gemeentelijk beleid met een deels vergelijkbare set spelregels als beschreven in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap'³.

Uit welke twee belangrijke bouwstenen bestaat de meerwaarde van een initiatief? De bouwstenen zijn de financiële meerwaarde voor een initiatiefnemer en de maatschappelijke meerwaarde voor Elsendorp.

Het voorstel is om de financiële meerwaarde in hoofdzaak te bepalen door de waardesprong van de bestemming van de grond. In hoofdstuk 4 wordt uitgebreid beschreven met welke rekenregels de financiële meerwaarde wordt bepaald en wordt aangegeven welk deel van de financiële meerwaarde door een initiatiefnemer geïnvesteerd dient te worden in ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit.

Naast een financiële waarde heeft elk initiatief ook een maatschappelijke waarde. Denk bijvoorbeeld aan de sloop van verspreid liggende voormalige agrarische bebouwing (VAB's), het verminderen van het aantal intensieve veehouderijen, het herbestemmen van (agrarische) bedrijven, het realiseren van nieuwe (niet-agrarische) bedrijvigheid, het verwijderen van asbest en het verminderen van het aantal (bedrijfs)woningen. Ook toe te voegen kwaliteiten, zoals het ontwikkelen van het recreatieaanbod in Elsendorp en omgeving, projecten op het gebied van klimaatadaptatie en duurzame energie of het vergroten van de buffer voor overtollig water hebben een maatschappelijk waarde. Deze potentiële maatschappelijke meerwaarde is van belang voor de toekomstige ontwikkeling van het dorp. In hoofdstuk 5 wordt uitgebreid beschreven op welke wijze de omvang van de maatschappelijke meerwaarde wordt bepaald en hoe deze maatschappelijke meerwaarde via een eventuele korting doorwerkt in de hoogte van de gevraagde investering in ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit.

1.1.3. Het meerwaardeplan

Het voorliggende document is het meerwaardeplan. Dit is een beleidsregel die wordt aangehaald in de regels van het Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'. Dit meerwaardeplan bouwt voort op de hiervoor genoemde eerste stappen en geeft concrete invulling aan het bepalen van de financiële en maatschappelijke meerwaarde in combinatie met de structuurvisie en het bestemmingsplan. Ook dit meerwaardeplan is gemaakt in nauwe samenwerking met het Dorpsoverleg Elsendorp, de gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Het meerwaardeplan heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van Elsendorp een impuls te geven. Die impuls wordt onder andere gegeven door (extra) ruimte te bieden aan nieuwe initiatieven in het buitengebied. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in het buitengebied. Die dynamiek houdt het buitengebied vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan het saneren van ongewenste situaties, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, het waterbeheer, de landschappelijke kwaliteit en de recreatie-ontwikkeling. Om initiatiefnemers te inspireren om meerwaarde te creëren met het eigen initiatief en bij te dragen aan deze doelstellingen, wordt verwezen naar de 'Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde', zoals opgenomen als bijlage 1 bij dit meerwaardeplan.

1.1.4. Rol en positie van het meerwaardeplan

Dit meerwaardeplan is onlosmakelijk verbonden met:

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

³ Dit geldt voor initiatieven uit categorie 1 en 2. De categorieën worden gedefinieerd in paragraaf 2.3. Voor initiatieven uit categorie 3 geldt een grotere inspanning t.a.v. de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit wordt beschreven in dit meerwaardeplan en in het Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'.

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

1.1.5. Uitvoering maatschappelijke en financiële meerwaarde

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

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

Het meerwaardeplan is van toepassing op initiatieven vanuit een grondeigenaar of ontwikkelende partij in het buitengebied van Elsendorp, het gebied zoals weergegeven met een rode contour in figuur 1. Het gaat dan alleen om initiatieven die ruimtelijk aanvaardbaar zijn in het buitengebied op basis van geldend gemeentelijk, provinciaal beleid en de structuurvisie Proeftuin Elsendorp. Het meerwaardeplan is niet van toepassing op initiatieven, die op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling worden gerealiseerd of die binnen de gebiedsaanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' uit de provinciale verordening worden gerealiseerd.



Figuur 1 Buitengebied Elsendorp

1.2. Doelstellingen van het meerwaardeplan

Dit meerwaardeplan streeft inhoudelijk de volgende doelstellingen na:

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

Procesmatig streeft dit meerwaardeplan de volgende doelstellingen na:

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

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

1. een gezonde, veilige en mooie leefomgeving;
2. het behouden en versterken van de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving;
3. het creëren van meerwaarde bij initiatieven.

1.3. De werking van het meerwaardeplan

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

2. Visies en bestemmingsplan

7

2.1. Visie 'Proeftuin Elsendorp'

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

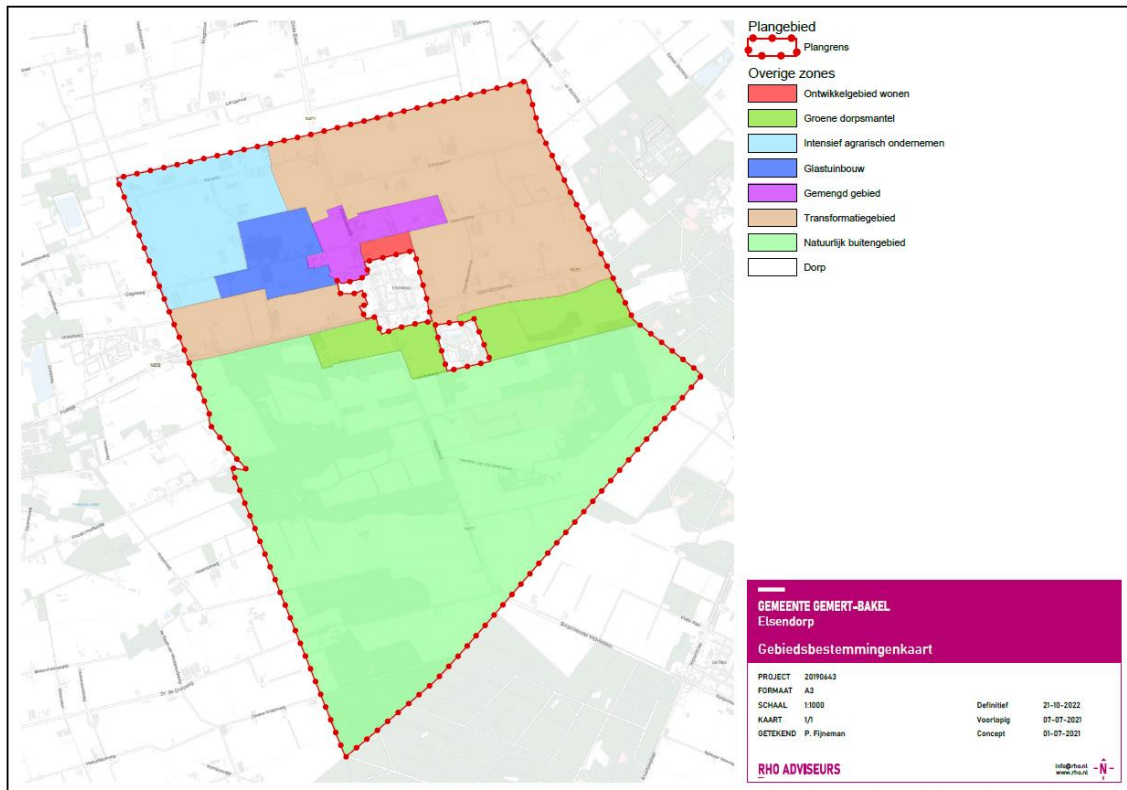
De gebiedsvisie schetst een toekomstperspectief voor het buitengebied. In het buitengebied is voldoende ondernemerschap en zijn voldoende ideeën voor initiatieven om aan de gewenste toekomst vorm te geven. Door deze nieuwe initiatieven te koppelen aan de opgaven van het gebied ontstaan kansen om een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

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

Voor wat betreft de blijvers in de agrarische sector wordt uitgegaan van bestaand beleid. Dat betekent dat er voor de bestaande rechten van zittende agrariërs niets verandert. Het bestemmingsplan sluit aan bij de uitgangspunten zoals de gemeente die in haar beleid (Structuurvisie+ 2010-2020) heeft staan en de regeling zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 blijft gehandhaafd. De grootste wijziging is een verwijzing naar het meerwaardeplan in plaats van de Handreiking kwaliteitsverbetering, terwijl deze documenten inhoudelijk gelijkgestemd zijn.

2.2. Uitwerking structuurvisie

De visie 'Proeftuin Elsendorp' is in eerste instantie opgesteld voor ongeveer de helft van het buitengebied van Elsendorp, dat is weergegeven in figuur 1 in paragraaf 1.1. Om de maatschappelijke meerwaarde van toekomstige initiatieven te kunnen beoordelen, is besloten om enerzijds de bestaande visie uit te breiden naar het oostelijk deel. Anderzijds is de visie inhoudelijk verder uitgewerkt om concreter houvast te geven aan de toekomstige ruimtelijke ambities van Elsendorp. Het gehele buitengebied is nu ingedeeld in gebiedstypen met bijbehorende gebiedsbestemmingen, zoals weergegeven in figuur 2. Voor elk gebiedstype wordt een beschrijving gegeven van de gewenste ontwikkelrichting. De gebiedsbestemmingen worden beschreven in het Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp'. Voor initiatieven wordt gekeken of deze passend zijn binnen de gebiedsbestemming(en), die op de specifieke locatie van toepassing is/zijn.



Figuur 2 Kaart met gebiedsbestemmingen

De visie krijgt de status van een structuurvisie met een financiële uitvoeringsparagraaf die o.a. de relatie duidt tussen enerzijds initiatieven in het buitengebied van Elsendorp, die conform het meerwaardeplan een maatschappelijk en/of financiële meerwaarde dienen te realiseren, en anderzijds de projecten in het buitengebied en in de kern van Elsendorp, die met de bestedingen vanuit het gebiedsfonds mede gefinancierd kunnen worden, en opgenomen worden op een projectenlijst die als bijlage bij de structuurvisie wordt gevoegd. Dit conform artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening.

2.3. Chw-bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp

De initiatieven in het buitengebied vormen de aanjagers voor het aanpakken van de verschillende gebiedsopgaven. Deze initiatieven passen – in de meeste gevallen – niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld: een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op basis van de Crisis- en herstelwet (Chw-bestemmingsplan). Met dit Chw-bestemmingsplan 'Proeftuin Elsendorp' kan gebruik worden gemaakt van een aantal van de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet biedt, terwijl de Omgevingswet nog niet is ingevoerd.

Het Chw-bestemmingsplan heeft een basislaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan overgenomen (enkelbestemmingen) en voegt daar een extra ontwikkellaag aan toe (gebiedsbestemmingen). Deze ontwikkellaag met bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt initiatiefnemers de ruimte om nieuwe initiatieven te ontplooiën in het buitengebied. De inhoud van deze ontwikkellaag is gebaseerd op de visie 'Proeftuin Elsendorp', de verdere uitwerking in de structuurvisie en de verordening van de provincie. De ontwikkellaag, in de vorm van de zeven gebiedsbestemmingen met bijbehorende ontwikkelrichtingen, wordt beschreven in het Chw-bestemmingsplan.

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

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

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

3.1. Algemeen

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

De gemeente overlegt met de initiatiefnemers over de beoogde ontwikkeling en de wenselijkheid van het initiatief. De gemeente Gemert-Bakel toetst een initiatief op basis van het Chw-bestemmingsplan en deze beleidsregel. Voor de uitvoering van dit meerwaardeplan wordt een gebiedsfonds opgericht met de gemeente Gemert-Bakel als beheerder. Volgens de spelregels van dit meerwaardeplan leveren de initiatiefnemers een bijdrage aan het fonds.

De gemeente beheert het gebiedsfonds van waaruit projecten in het buitengebied en de kern worden ge(co)financierd. Die projecten staan op een projectenlijst die een bijlage is van de structuurvisie 'Proeftuin Elsendorp'. Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de spelregels ten aanzien van de uitvoering en governance van deze nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling.

3.2. Proces

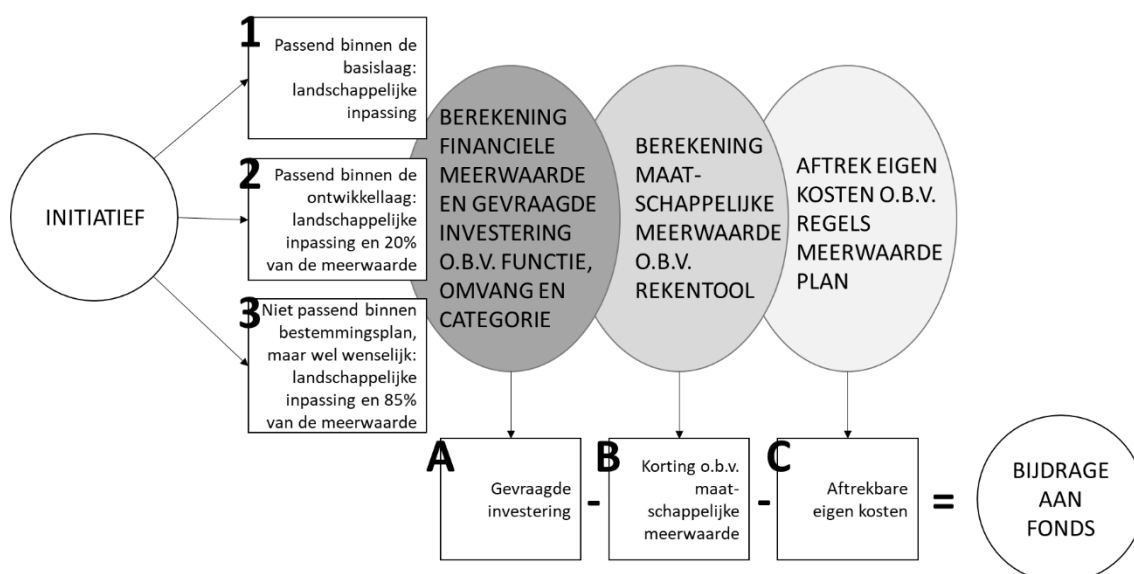
3.2.1. In welke categorie valt een initiatief?

Om te bepalen of een initiatief mogelijk is binnen het chw-bestemmingsplan Proeftuin Elsendorp wordt het stroomschema doorlopen (zie bijlage 2). Hiermee kan worden bepaald of het mogelijk is een vergunning aan te vragen voor het initiatief op basis van het bestemmingsplan. Als het antwoord op de vraag of een vergunning kan worden aangevraagd ja is dan moet voldoen worden aan de opgenomen voorwaarden. Een van de voorwaarden is:

“De activiteit heeft een meerwaarde voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of hieraan wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand de beleidsregel 'Meerwaardeplan proeftuin Elsendorp'.”

De benodigde meerwaarde van een initiatief is afhankelijk van het type initiatief. We onderscheiden drie categorieën initiatieven.

De wijze waarop de financiële en maatschappelijke meerwaarde bepaald wordt, is weergegeven in figuur 3 en staat uitgewerkt in hoofdstukken 4 en 5.



Figuur 3 Systeem financiële en maatschappelijke meerwaarde

In tabel 1 is te zien bij welke stappen uit het stroomschema een vergunning kan worden aangevraagd tot welke categorie het initiatief dan behoort.

Tabel 1 - processtappen bij stroomschema (zie bijlage 2)

Stap in stroomschema waarbij vergunning kan worden aangevraagd	Categorie behorende bij die stap	Vervolg
Stap 1.5	Categorie 1 of 2	Ga door naar tabel 2.
Stap 2.1	Categorie 1 of 2	Ga door naar tabel 2.
Stap 3.4A	Categorie 2	Ga door naar paragraaf 3.2.3
Stap 3.5	Categorie 3	Ga door naar paragraaf 3.2.4

Aan de hand van de resultaten bij stap 1.5 en stap 2.1 uit het stroomschema is nog niet meteen duidelijk of een initiatief in categorie 1 of 2 valt. Daarom is hieronder een uitputtende lijst gegeven van afwijkingsbevoegdheden behorende bij de enkelbestemmingen uit hoofdstuk 2 of algemene afwijkingsregels uit hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan met daarbij in welke categorie het initiatief valt als gebruik wordt gemaakt van de betreffende afwijkingsbevoegdheid.

Tabel 2 - afwijkingsbevoegdheden verdeeld naar categorie

Afwijkingsbevoegdheden behorende bij categorie 1	Afwijkingsbevoegdheden behorende bij categorie 2
Als gebruik wordt gemaakt van onderstaande afwijkingsbevoegdheden ga naar paragraaf 3.2.2	Als gebruik wordt gemaakt van onderstaande afwijkingsbevoegdheden ga naar paragraaf 3.2.3
Realisatie schuilhutten	Realisatie landschappelijke inpassing bij uitbreiding bebouwing
Realisatie paardenbakken	Omschakelen naar hokdierhouderij of uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij, niet zijnde pluimveehouderij
Realisatie opslag ruwvoer	Omschakelen naar overig agrarisch bedrijf
Uitbreiding dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij	Vergroten inhoud (bedrijfs)woning
Uitbreiding dierenverblijf ten behoeve van hokdierhouderij	Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen
Hogere bouw- en goothoogte bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde	
Gebruik (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische doeleinden	
Verkoop van op het agrarische bedrijf vervaardigde of geteelde producten	
Tijdelijke huisvesting van werknemers	
Uitbreiding bedrijfsgebouwen ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf	
Afwijken van de Staat van bedrijfsactiviteiten	
Buitenopslag	
Uitbreiden bedrijfsbebouwing ten behoeve van een maatschappelijk bedrijf	
Omschakeling van bedrijfsvorm van een maatschappelijk bedrijf	
Plaatsen hekwerken in bestemming Natuur	
Begrazing natuurgebied door vee bij de aanduidingen 'bos' en 'specifieke vorm van natuur – landschapselement'	
Uitbreiden bedrijfsbebouwing ten behoeve van een recreatief bedrijf	
Vestigen aan huis verbonden bedrijf	
Aanleg zwembad	
Dagrecreatieve nevenactiviteiten	
Verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten	
Realisatie minicamping	
Uitbreiding bestaande groepsaccommodatie	
Meerdaagse evenementen	
Afwijken van onderlinge afstand gebouwen	
Vervangende nieuwbouw woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak	
Hogere goot- en/of bouwhoogte en/of afwijkende dakhelling (bijbehorende bouwwerken) bij woningen	
Schuilgelegenheid voor weggebruikers.	

Inmiddels is bekend in welke categorie het initiatief valt. Op het moment dat het initiatief zodanig is uitgewerkt dat de initiatiefnemer in een 'reguliere gebiedsontwikkeling' in overleg zou treden met de gemeente over de ontvankelijkheid van het initiatief begint het navolgend beschreven proces te lopen. De initiatiefnemer doorloopt het proces dat behoort tot de categorie waarin het initiatief valt.

3.2.2. Categorie 1

Benodigde meerwaarde categorie 1

20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak landschappelijk inpassen conform:

- de regels uit het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' van oktober 2016;
- en indien het initiatief niet is genoemd in tabel 2, eveneens aan de regels uit het Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde' van oktober 2022.

Te doorlopen processtappen

1. De initiatiefnemer bespreekt het concept inrichtingsplan met bouw- en gebruiksmogelijkheden met de gemeente. Voor het initiatief wordt een berekening gemaakt, met behulp van de rekentool, door de initiatiefnemer op basis van de stappen uit dit meerwaardeplan. Categorie 1 bestaat alleen uit een basisinspanning. Deze basisinspanning bestaat uit een landschappelijke inpassing, die een oppervlakte heeft die gelijk staat aan 20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak en die qua kwaliteit voldoet aan de in het bovenstaande tekstkader genoemde beleidsdocumenten. Als de betreffende kavel al gedeeltelijk of voldoende landschappelijk is ingepast, dan wordt de gevraagde oppervlakte van de landschappelijke inpassing verminderd met de bestaande oppervlakte van de landschappelijke inpassing. De gemeente beoordeelt of de door de initiatiefnemer voorgestelde landschappelijke inpassing voldoet:
 - a. Als de landschappelijke inpassing voldoet dan, ga door naar punt 4.
 - b. Als de landschappelijke inpassing onvoldoende is of niet volledig is. Wanneer niet of niet volledig wordt voldaan, dan zal een financiële bijdrage worden gevraagd die gelijk staat aan de kosten voor de landschappelijke inpassing. Ga door naar punt 2.
2. De initiatiefnemer past eventueel zijn plannen aan op basis van de beoordeling van de gemeente en bespreekt deze aanpassingen met de gemeente, op basis waarvan de initieel berekende bijdrage uit de rekentool⁴ van het meerwaardeplan dient te worden bijgesteld. Deze stap kan een aantal keren herhaald worden totdat er een plan en een ingevulde rekentool liggen waarover alle partijen tevreden zijn. Het waterschap en de provincie kunnen in deze processtap vanuit hun rol als adviseur gevraagd en ongevraagd advies gegeven over de beoogde ontwikkeling;
3. De rekentool leidt uiteindelijk tot óf de situatie dat er geen financiële bijdrage geleverd dient te worden óf de situatie dat er een financiële bijdrage betaald dient te worden. Deze financiële bijdrage kan in twee vormen worden gerealiseerd: eigen bijdrage in landschappelijke inpassing of indien dat niet kan, middels een storting in het gebiedsfonds. Alle bijdragen worden na accordering door de gemeente in de anterieure overeenkomst, gestort door de initiatiefnemer in het gebiedsfonds. Met het gebiedsfonds worden projecten uitgevoerd ter verbetering van de leefkwaliteit van Elsendorp op basis van de jaarlijks te actualiseren projectenlijst, die een bijlage vormt van de structuurvisie;
4. De initiatiefnemer bereidt vervolgens een definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor en dient deze formeel in bij de gemeente als (bouw)aanvraag, eventueel gelijktijdig met de aanvraag van andere benodigde vergunningen ten behoeve van de ontwikkeling (bijvoorbeeld een watervergunning bij het waterschap);
5. De gemeente toetst de definitieve (bouw)aanvraag (inclusief de ingevulde en ondertekende rekentool), toetst of de aanvraag compleet en ontvankelijk is en maakt vervolgens een concept anterieure overeenkomst met de volgende elementen (indien van toepassing):
 - a. de standaard afspraken, o.a. over planning, proces, kostenverhaal, planschade en leges,
 - b. de fondsbijdrage, die in het kader van het meerwaardeplan is bepaald;
 - c. de eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing;

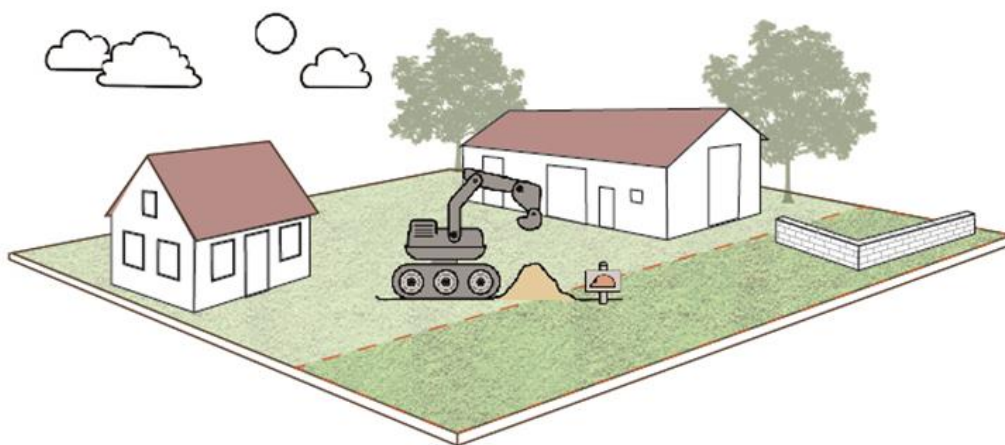
⁴ Voor toepassing van de rekentool zie hoofdstuk 4 en 5.

- d. de inspanningen van de initiatiefnemer op het gebied van de maatschappelijke meerwaarde.
- 6. De gemeente start de formele planologische procedure (indien aan de orde) dan wel verleent de omgevingsvergunning;
- 7. De initiatiefnemer kan aan de slag!

Aanvullende informatie over categorie 1

Fictief voorbeeld van een initiatief uit categorie 1

Een fictief voorbeeld van een initiatief dat passend is binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan (categorie 1) heeft betrekking op het bedrijfsperceel in figuur 4. Op dit bedrijfsperceel zijn een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning aanwezig. In de basislaag van het Chw-bestemmingsplan heeft ook de strook rechts van het bedrijfsperceel een bestemming 'Bedrijf'. De maximale bouwmogelijkheden uit het Chw-bestemmingsplan geven ruimte voor een uitbreiding van het bedrijf op de strook. De initiatiefnemer wil op deze strook een tweede bedrijfsgebouw realiseren passend binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan. Het gaat in dit fictieve voorbeeld om een uitbreiding.



Figuur 4 Fictief voorbeeld van initiatief passend binnen de basislaag (categorie 1)

Het gaat hier om kleinschalige ontwikkelingen waarin al in het bestemmingsplan is voorzien en is aangegeven dat deze onder voorwaarden zijn toegestaan. De impact van deze ontwikkelingen op de omgeving is beperkt. De impact is beperkt omdat hierin voorzien is in het bestemmingsplan en randvoorwaarden aan gesteld zijn. Ook kan de impact op de omgeving minimaal zijn omdat er een nieuw gebruik ontwikkeld wordt dat een minimale impact heeft op de omgeving. Het gaat in dit geval om ontwikkelingen waar vanuit de Omgevingsverordening Noord-Brabant ook geen kwaliteitsverbetering wordt vereist.

3.2.3. Categorie 2**Benodigde meerwaarde categorie 2**

20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak landschappelijk inpassen conform:

- de regels uit het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' van oktober 2016;
- en indien het initiatief niet is genoemd in tabel 2, eveneens aan de regels uit het Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde' van oktober 2022;

en 20% van de berekende bruto meerwaarde wordt door de initiatiefnemer gestort in het gebiedsfonds

Te doorlopen processtappen

1. De initiatiefnemer bespreekt het concept inrichtingsplan met bouw- en gebruiksmogelijkheden met de gemeente. Voor het initiatief wordt een berekening gemaakt, met behulp van de rekentool, door de initiatiefnemer op basis van de stappen uit dit meerwaardeplan. Voor alle categorieën wordt minimaal een basisinspanning gevraagd. De basisinspanning bestaat uit een landschappelijke inpassing, die een oppervlakte heeft die gelijk staat aan 20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak en die qua kwaliteit voldoet aan de in het bovenstaande tekstkader genoemde beleidsdocumenten. De gemeente beoordeelt of de door de initiatiefnemer voorgestelde landschappelijke inpassing voldoet. Als de gemeente beoordeelt dat de betreffende kavel al gedeeltelijk of voldoende landschappelijk is ingepast, dan wordt de gevraagde oppervlakte van de landschappelijke inpassing verminderd met de bestaande oppervlakte van de landschappelijke inpassing. Wanneer niet of niet volledig wordt voldaan, dan zal een financiële bijdrage worden gevraagd die gelijk staat aan de kosten voor de landschappelijke inpassing;
2. Aanvullend wordt een berekening gemaakt van de bruto financiële meerwaarde. Dit bestaat uit de gevraagde investering, de eventuele korting vanuit maatschappelijke meerwaarde, de aftrekbare meerwaarde die geleverd wordt door eigen werkzaamheden en, indien van toepassing, de bijdrage aan het gebiedsfonds;
3. De initiatiefnemer past eventueel zijn plannen aan en bespreekt deze aanpassingen met de gemeente, op basis waarvan de initieel berekende bijdrage uit de rekentool⁵ van het meerwaardeplan dient te worden bijgesteld. Deze stap kan een aantal keren herhaald worden totdat er een plan en een meerwaardeberekening liggen waarover alle partijen tevreden zijn. Het waterschap en de provincie kunnen in deze processtap vanuit hun rol als adviseur gevraagd en ongevraagd advies gegeven over de beoogde ontwikkeling;
4. De rekentool leidt uiteindelijk tot óf de situatie dat er geen financiële bijdrage geleverd dient te worden óf de situatie dat er een financiële bijdrage betaald dient te worden. Deze financiële bijdrage kan in twee vormen worden gerealiseerd: eigen bijdrage in landschappelijke inpassing of indien dat niet kan, middels een storting in het gebiedsfonds. Alle bijdragen worden na accordering door de gemeente in de anterieure overeenkomst, gestort door de initiatiefnemer in het gebiedsfonds. Met het gebiedsfonds worden projecten uitgevoerd ter verbetering van de leefkwaliteit van Elsendorp op basis van de jaarlijks te actualiseren projectenlijst, die een bijlage vormt van de structuurvisie;
5. De initiatiefnemer bereidt vervolgens een definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor en dient deze formeel in bij de gemeente als (bouw)aanvraag, eventueel gelijktijdig met de aanvraag van andere benodigde vergunningen ten behoeve van de ontwikkeling (bijvoorbeeld een watervergunning bij het waterschap);
6. De gemeente toetst de definitieve (bouw)aanvraag (inclusief de ingevulde rekentool), toetst of de aanvraag compleet en ontvankelijk is en maakt vervolgens een concept anterieure overeenkomst met de volgende elementen (indien van toepassing):
 - a. de standaard afspraken, o.a. over planning, proces, kostenverhaal, planschade en leges,
 - b. de fondsbijdrage, die in het kader van het meerwaardeplan is bepaald;
 - c. de eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing;
 - d. de inspanningen van de initiatiefnemer op het gebied van de maatschappelijke meerwaarde.

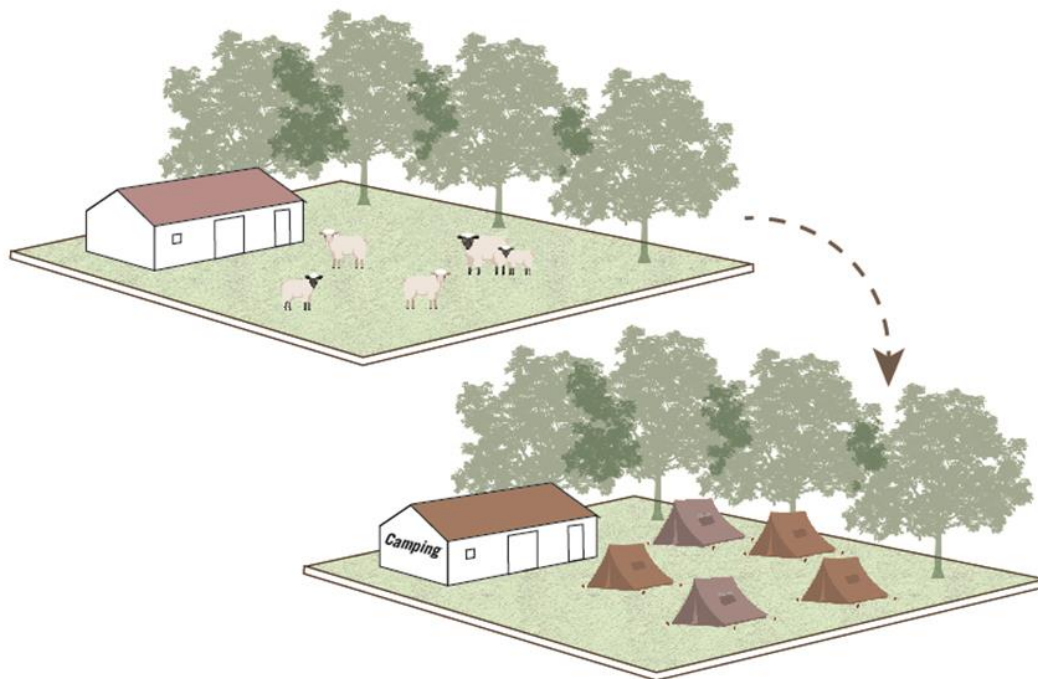
⁵ Voor toepassing van de rekentool zie hoofdstuk 4 en 5.

7. De gemeente start de formele planologische procedure (indien aan de orde) dan wel verleent de omgevingsvergunning;
8. De initiatiefnemer kan aan de slag!

Aanvullende informatie over categorie 2

Fictief voorbeeld van een initiatief uit categorie 2

Een fictief voorbeeld van een initiatief dat gebruik maakt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag (gebiedsbestemmingen) van het Chw-bestemmingsplan (categorie 2) heeft betrekking op een agrarisch bedrijf in figuur 5. De initiatiefnemer wil de agrarische bedrijfsvoering stoppen en het perceel transformeren naar een mini-camping. De bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag maken dit op de betreffende locatie mogelijk. Het gaat in dit fictieve voorbeeld om een transformatie.



Figuur 5 Fictief voorbeeld van initiatief dat gebruik maakt van bouw- en gebruiksmogelijkheden uit de ontwikkellaag (categorie 2)

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

3.2.4. Categorie 3**Benodigde meerwaarde categorie 3**

20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak landschappelijk inpassen conform:

- de regels uit het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' van oktober 2016;
- de regels uit het Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde' van oktober 2022;

en 85% van de berekende bruto financiële meerwaarde wordt door de initiatiefnemer gestort in het gebiedsfonds.

Te doorlopen processtappen

1. Initiatieven uit de 3^{de} categorie worden in een vooroverleg met de gemeente Gemert-Bakel, het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant besproken en getoetst op wenselijkheid. Indien initiatieven uit deze categorie gewenst worden geacht en daarvoor eventuele ontheffingen verleend kunnen worden, gaan ook deze initiatieven door naar de volgende processtap;
2. De initiatiefnemer bespreekt het concept inrichtingsplan met bouw- en gebruiksmogelijkheden met de gemeente. Voor het initiatief wordt een berekening gemaakt, met behulp van de rekentool⁶, door de initiatiefnemer op basis van de stappen uit dit meerwaardeplan. Voor alle categorieën wordt minimaal een basisinspanning gevraagd. De basisinspanning bestaat uit een landschappelijke inpassing, die een oppervlakte heeft die gelijk staat aan 20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak en die qua kwaliteit voldoet aan de in het bovenstaande tekstkader genoemde beleidsdocumenten. De gemeente beoordeelt of de door de initiatiefnemer voorgestelde landschappelijke inpassing voldoet. Als de gemeente beoordeelt dat de betreffende kavel al gedeeltelijk of voldoende landschappelijk is ingepast, dan wordt de gevraagde oppervlakte van de landschappelijke inpassing verminderd met de bestaande oppervlakte van de landschappelijke inpassing. Wanneer niet of niet volledig wordt voldaan, dan zal een financiële bijdrage worden gevraagd die gelijk staat aan de kosten voor de landschappelijke inpassing;
3. Aanvullend wordt een berekening gemaakt van de bruto financiële meerwaarde. Dit bestaat uit de gevraagde investering, de eventuele korting vanuit maatschappelijke meerwaarde, de aftrekbare meerwaarde die geleverd wordt door eigen werkzaamheden en, indien van toepassing, de bijdrage aan het gebiedsfonds;
4. De initiatiefnemer past eventueel zijn plannen aan en bespreekt deze aanpassingen met de gemeente, op basis waarvan de initieel berekende bijdrage uit de rekentool van het meerwaardeplan dient te worden bijgesteld. Deze stap kan een aantal keren herhaald worden totdat er een plan en een meerwaardeberekening liggen waarover alle partijen tevreden zijn. Het waterschap en de provincie kunnen in deze processtap vanuit hun rol als adviseur gevraagd en ongevraagd advies geven over de beoogde ontwikkeling;
5. De rekentool leidt uiteindelijk tot óf de situatie dat er geen financiële bijdrage geleverd dient te worden óf de situatie dat er een financiële bijdrage betaald dient te worden. Deze financiële bijdrage kan in twee vormen worden gerealiseerd: eigen bijdrage in landschappelijke inpassing of indien dat niet kan, middels een storting in het gebiedsfonds. Alle bijdragen worden na accordering door de gemeente in de anterieure overeenkomst, gestort door de initiatiefnemer in het gebiedsfonds. Met het gebiedsfonds worden projecten uitgevoerd ter verbetering van de leefkwaliteit van Elsendorp op basis van de jaarlijks te actualiseren projectenlijst, die een bijlage vormt van de structuurvisie;
6. De initiatiefnemer bereidt vervolgens een definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor en dient deze formeel in bij de gemeente als (bouw)aanvraag, eventueel gelijktijdig met de aanvraag van andere benodigde vergunningen ten behoeve van de ontwikkeling (bijvoorbeeld een watervergunning bij het waterschap);
7. De gemeente toetst de definitieve (bouw)aanvraag (inclusief de ingevulde rekentool), toetst of de aanvraag compleet en ontvankelijk is en maakt vervolgens een concept anterieure overeenkomst met de volgende elementen (indien van toepassing):
 - a. de standaard afspraken, o.a. over planning, proces, kostenverhaal, planschade en leges,

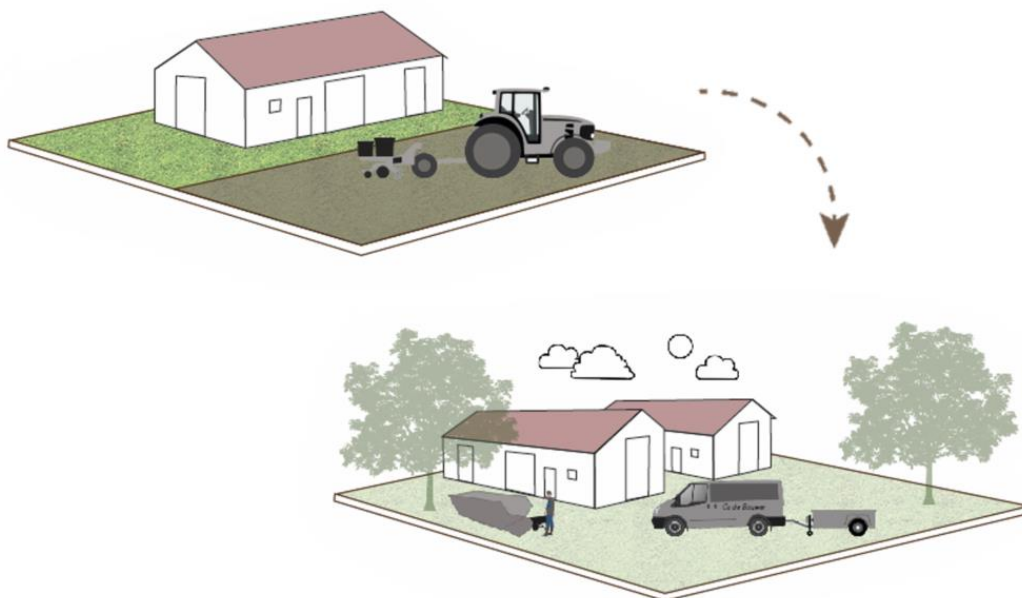
⁶ Voor toepassing van de rekentool zie hoofdstuk 4 en 5.

- b. de fondsbijdrage, die in het kader van het meerwaardeplan is bepaald;
 - c. de eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing;
 - d. de inspanningen van de initiatiefnemer op het gebied van de maatschappelijke meerwaarde.
8. De gemeente start de formele planologische procedure (indien aan de orde) dan wel verleent de omgevingsvergunning;
 9. De initiatiefnemer kan aan de slag!

Aanvullende informatie over categorie 3

Fictief voorbeeld van een initiatief uit categorie 3

Een fictief voorbeeld van een initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp (categorie 3) heeft betrekking op het voormalige agrarische bedrijf in figuur 6. De initiatiefnemer sloop de opstallen van dit agrarische bedrijf ten behoeve van de nieuwvestiging van een aannemersbedrijf op een ander perceel. Daarbij geldt dat de oppervlakte van de gesloopte opstallen groter dan of minstens even groot dient te zijn als de oppervlakte van het nieuwe opstal ten behoeve van het aannemersbedrijf. De initiatiefnemer dient bovendien aan te tonen dat het initiatief voldoende meerwaarde creëert. Het gaat in dit fictieve voorbeeld om een nieuwvestiging.



Figuur 6 Fictief voorbeeld van initiatief dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, maar op basis van de structuurvisie of andere overwegingen wel ruimtelijk gewenst is en/of meerwaarde heeft voor de fysieke leefomgeving van Elsendorp (categorie 3).

4. Het bepalen van de financiële meerwaarde

21

4.1. Subdoelstelling

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

4.2. Maatregelen

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

4.2.1. Regels financiële meerwaarde

1. Grondwaarden van huidige en toekomstige situatie bepalen:

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

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

- De grondwaarden van de huidige en toekomstige situatie worden berekend door de oppervlakte van een bestemmingsvlak (inclusief eventueel de oppervlakte van een functieaanduiding) te vermenigvuldigen met de bijbehorende grondwaarde uit bovenstaande tabel. Door vervolgens de verschillende grondwaarden van de bestemmingsvlakken (en functieaanduidingen) op te tellen, wordt de totale grondwaarde van de huidige of toekomstige situatie berekend⁷.
2. Bruto financiële meerwaarde berekenen:
- De bruto financiële meerwaarde wordt berekend door de totale grondwaarde van de toekomstige situatie te verminderen met de totale grondwaarde van de huidige situatie.

4.2.2. Omvang financiële meerwaarde bepalen

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

- Indien de bruto financiële meerwaarde positief is (groter dan € 0,-) dan geldt hetgeen dat in de rest van dit meerwaardeplan wordt beschreven;
- Indien de bruto financiële meerwaarde positief is (groter dan € 0,-), maar de initiatiefnemer aantoonbaar heeft gemaakt dat de berekende bijdrage niet betaald kan worden vanuit de businesscase van de ontwikkeling, dan kan de initiatiefnemer bij de gemeente een verzoek doen om maatwerk. Bij de behandeling van dit verzoek wordt de omvang van de maatschappelijke meerwaarde van het initiatief sterk meegewogen;
- Indien de bruto financiële meerwaarde negatief is (kleiner dan € 0,-) dan wordt uitsluitend een basisbijdrage gevraagd van de initiatiefnemer: een landschappelijke inpassing met een oppervlakte gelijk aan 20% van de omvang van het bestemmingsvlak en conform de regels uit het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied' van oktober 2016.

4.2.3. Omvang investering in ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit bepalen

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

De omvang van de bijdrage is afhankelijk van een aantal factoren, zoals de categorie waarin het initiatief valt. De volgende categorieën worden onderscheiden (zie ook de voorbeelden in paragraaf 3.2.1):

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

Uit het Chw-bestemmingsplan volgt dus tot welke categorie een initiatief behoort. Per categorie wordt een andere investering van de financiële meerwaarde gevraagd in de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied van Elsendorp. Dit wordt hieronder nader toegelicht.

Initiatief uit categorie 1

Wanneer een initiatief valt in categorie 1 en dus past binnen de basislaag van het Chw-bestemmingsplan, dan wordt een basisinspanning verwacht. De basisinspanning bestaat uit een landschappelijke inpassing, die een oppervlakte heeft die gelijk staat aan 20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak en die qua kwaliteit voldoet aan de in paragraaf 3.2.2 genoemde beleidsstukken. De gemeente beoordeelt of de door de initiatiefnemer voorgestelde landschappelijke inpassing voldoet.

⁷ Omwille van de eenvoud van de bepaling van de financiële meerwaarde is daarbij door de projectgroep gekozen om alleen uit te gaan van grondwaarderingen. Dat voldoet voor de meeste te verwachten ontwikkelingen in Elsendorp. Op het moment dat ook nadrukkelijk de waarde van vastgoed relevant is, geeft het rekenen met alleen grondwaarderingen niet het volledige beeld van de financiële meerwaarde.

Als de gemeente beoordeelt dat de betreffende kavel al gedeeltelijk of voldoende landschappelijk is ingepast, dan wordt de gevraagde oppervlakte van de landschappelijke inpassing verminderd met de bestaande oppervlakte van de landschappelijke inpassing. Wanneer niet of niet volledig wordt voldaan, dan zal een financiële bijdrage worden gevraagd die gelijk staat aan de kosten voor de landschappelijke inpassing.

Initiatieven uit categorie 2 en 3

Wanneer een initiatief valt in categorie 2 en dus past binnen de ontwikkellaag van het Chw-bestemmingsplan, dan wordt een basisinspanning gevraagd die bestaat uit een landschappelijke inpassing, die een oppervlakte heeft van 20% van het bestemmingsvlak, en die qua kwaliteit voldoet aan de in paragraaf 3.2.3 genoemde beleidsstukken. Aanvullend wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 20% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief. Voor een initiatief uit categorie 3, dat niet past binnen het Chw-bestemmingsplan, dient eerst bepaald te worden of het initiatief (ruimtelijk) wenselijk is. Indien dat het geval is, dan wordt een basisinspanning gevraagd die bestaat uit een landschappelijke inpassing, die een oppervlakte heeft van 20% van het bestemmingsvlak, en die qua kwaliteit voldoet aan de in paragraaf 3.2.4 genoemde beleidsstukken. Aanvullend wordt een investering gevraagd die gelijk staat aan 85% van de bruto financiële meerwaarde van dat initiatief.

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

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

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

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

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

5. Het bepalen van de maatschappelijke meerwaarde

25

5.1. Subdoelstelling

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

5.2. Maatregelen

5.2.1. Regels maatschappelijke meerwaarde

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

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

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

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

5.2.2. Omvang maatschappelijke meerwaarde bepalen

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

De omvang van de maatschappelijke meerwaarde is afhankelijk van hoeveel van de resterende zes hoofdvragen met 'Ja' beantwoord kunnen worden. De tweede, derde, vierde, vijfde en zesde hoofdvraag worden beantwoord op basis van de positieve, neutrale of negatieve bijdrage van een initiatief aan de beleidsdoelen die horen bij de betreffende hoofdvraag. Per hoofdvraag worden alleen de beleidsdoelen getoond die relevant zijn voor de gebiedsbestemming(en) waarbinnen het initiatief wordt gerealiseerd. Vandaar dat ook ingevuld moet worden binnen welke gebiedsbestemming(en) het initiatief ligt.

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

5.2.3. Korting bij maatschappelijke meerwaarde

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

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

6. Uitvoering van het meerwaardeplan

27

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

6.1. De werking van een gebiedsfonds

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

6.2. Inning van een bijdrage

Op het moment dat een initiatiefnemer uit het proeftuingebied zich meldt, dan wordt het proces doorlopen zoals beschreven in hoofdstuk 3, 4 en 5. Op het moment dat de initiatiefnemer uit het proeftuingebied bij de gemeente formeel een aanvraag omgevingsvergunning indient wordt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer opgesteld. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt afgesproken op welk moment de bijdrage betaald dient te zijn. In principe is het betalingsmoment het moment van afgifte van de als laatste af te geven omgevingsvergunning (dat kan zijn omgevingsvergunning voor afwijking bestemmingsplan, dat kan zijn omgevingsvergunning voor bouwen, dat kan zijn omgevingsvergunning voor afwijken van gebruik).

6.3. Bestedingen uit het fonds

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

De verschillende projecten worden inhoudelijk voorbereid (o.a. ontwerp, kostenraming, aanbesteding en uitvoeringsbegeleiding e.d., maar ook participatie) door één van de betrokken partijen. Die partij heet de projectvoorbereider. Naast publieke partijen, kan ook de Stichting de Boerenapostel (de Stichting

projectvoorbereider zijn. Dit is een stichting bestaande uit drie vertegenwoordigers op voordracht van de stichting dorpsoverleg Elsendorp en de Coöperatie Elsendorp.

Naast het aanmelden van dit project t.b.v. de projectenlijst moet de projectvoorbereider tevens, op het moment dat er een kostenraming van het project definitief is geworden, financiële dekking gaan zoeken voor de te maken kosten. Eén van de dekkingsbronnen is het fonds. De projectvoorbereider moet op het moment dat de kostenraming definitief is én het project voorkomt op de projectenlijst een verzoek doen aan de gemeente of zij bereid is een deel van de opgebouwde 'spaarpot' in te zetten voor het betreffende project. De gemeente en de projectvoorbereider voeren dan overleg om te komen tot een reële bijdrage. Het overeengekomen bedrag wordt vervolgens vastgelegd in een overeenkomst, waarbij tevens afspraken worden gemaakt over het moment van betaling (bijv. als eerste uitvoeringswerkzaamheden zijn aangevangen). Deze overeenkomst wordt door de gemeente ook gebruikt als legitimatie in de richting van de initiatiefnemers die een bijdrage leveren aan het gebiedsfonds.

6.4. Het beheer van het fonds

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

Bijlage 1 - Landschappelijke inspiratiekaart en bouwstenen landschappelijke meerwaarde

Bijlage 2 – Stroomschema ontwikkelingen

