# Buitengebied 2013 (inl. Lint Oosteind), herziening 16 (Meerberg 10)

# Inhoudsopgave

**Bijlagen bij regels** **5**

**Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten** **6**

**Bijlage 2 Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant** **10**

**Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Camping de Kleine Abtshoeve** **41**

# Bijlagen bij regels

# Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

# STAAT VAN BEDRIJVEN

| SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | |
|---|---|---|---|
| | nummer | | CATEGORIE |
| 10, 11 | - | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN | |
| 1051 | 0 | Zuivelprodukten fabrieken: | |
| 1052 | 2 | - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m² | 2 |
| 1071 | 0 | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: | |
| 1071 | 1 | - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens | 2 |
| 10821 | 0 | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk: | |
| 10821 | 3 | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m² | 2 |
| 10821 | 6 | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m² | 2 |
| 110102 | 0 | Vervaardiging van ethylalcohol door gisting: | |
| 1102 t/m 1104 | | Vervaardiging van wijn, cider e.d. | 2 |
| 14 | - | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT | |
| 141 | | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer) | 2 |
| 16 | - | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. | |
| 162902 | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken | 2 |
| 58 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | |
| 581 | | Uitgeverijen (kantoren) | 1 |
| 18129 | | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen | 2 |
| 1814 | A | Grafische afwerking | 1 |
| 1814 | B | Binderijen | 2 |
| 1813 | | Grafische reproduktie en zetten | 2 |
| 1814 | | Overige grafische aktiviteiten | 2 |
| 182 | | Reproduktiebedrijven opgenomen media | 1 |
| 20 | - | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN | |
| 2120 | 0 | Farmaceutische produktenfabrieken: | |
| 2120 | 2 | - verbandmiddelenfabrieken | 2 |
| 23 | - | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN | |
| 231 | 0 | Glasfabrieken: | |
| 232, 234 | 0 | Aardewerkfabrieken: | |
| 232, 234 | 1 | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW | 2 |
| 26, 28, 33 | - | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS | |
| 26, 28, 33 | A | Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie | 2 |
| 26, 27, 33 | - | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH. | |
| 293 | | Elektrotechnische industrie n.e.g. | 2 |
| 26, 32, 33 | - | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN | |
| 26, 32, 33 | A | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | 2 |
| 31 | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | |
| 9524 | 2 | Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2 | 1 |
| 321 | | Fabricage van munten, sieraden e.d. | 2 |
| 322 | | Muziekinstrumentenfabrieken | 2 |
| 32991 | | Sociale werkvoorziening | 2 |
| 35 | - | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER | |
| 35 | C0 | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: | |
| 35 | C1 | - < 10 MVA | 2 |
| 35 | D0 | Gasdistributiebedrijven: | |
| 35 | D3 | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A | 1 |
| 35 | D4 | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C | 2 |
| 35 | E0 | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: | |
| 35 | E2 | - blokverwarming | 2 |
| 41, 42, 43 | - | BOUWNIJVERHEID | |
| 41, 42, 43 | 3 | - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² | 2 |
| 45, 47 | - | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | |
| 451, 452, 454 | | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | 2 |
| 45204 | B | Autobeklederijen | 1 |
| 45205 | | Autowasserijen | 2 |

| SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | |
|---|---|---|---|
| | nummer | | CATEGORIE |
| 453 | | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires | 2 |
| 46 | - | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | |
| 461 | | Handelsbemiddeling (kantoren) | 1 |
| 4622 | | Grth in bloemen en planten | 2 |
| 4634 | | Grth in dranken | 2 |
| 4635 | | Grth in tabaksprodukten | 2 |
| 4636 | | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk | 2 |
| 4637 | | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen | 2 |
| 4638, 4639 | | Grth in overige voedings- en genotmiddelen | 2 |
| 464, 46733 | | Grth in overige consumentenartikelen | 2 |
| 4673 | 0 | Grth in hout en bouwmaterialen: | |
| 4673 | 2 | - algemeen: b.o. <= 2000 m² | 2 |
| 46735 | 4 | zand en grind: | |
| 46735 | 6 | - algemeen: b.o. <= 200 m² | 2 |
| 46752 | | Grth in kunstmeststoffen | 2 |
| 47 | - | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN | |
| 952 | | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 1 |
| 55 | - | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING | |
| 562 | | Cateringbedrijven | 2 |
| 49 | - | VERVOER OVER LAND | |
| 493 | | Taxibedrijven | 2 |
| 50, 51 | - | VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT | |
| 50, 51 | A | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren) | 1 |
| 52 | - | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER | |
| 52109 | B | Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) | 2 |
| 5221 | 1 | Autoparkeerterreinen, parkeergarages | 2 |
| 5222 | | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren) | 1 |
| 791 | | Reisorganisaties | 1 |
| 5229 | | Expediteurs, cargadoors (kantoren) | 1 |
| 53 | - | POST EN TELECOMMUNICATIE | |
| 531, 532 | | Post- en koeriersdiensten | 2 |
| 61 | A | Telecommunicatiebedrijven | 1 |
| 61 | B0 | zendinstallaties: | |
| 61 | B2 | - FM en TV | 1 |
| 61 | B3 | - GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig) | 1 |
| 64, 65, 66 | - | FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN | |
| 64, 65, 66 | A | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen | 1 |
| 41, 68 | - | VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED | |
| 41, 68 | A | Verhuur van en handel in onroerend goed | 1 |
| 77 | - | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN | |
| 7711 | | Personenautoverhuurbedrijven | 2 |
| 772 | | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. | 2 |
| 62 | - | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE | |
| 62 | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. | 1 |
| 58, 63 | B | Datacentra | 2 |
| 72 | - | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | |
| 721 | | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk | 2 |
| 722 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 1 |
| 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | - | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING | |
| 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | A | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren | 1 |
| 82992 | | Veilingen voor huisraad, kunst e.d. | 1 |
| 84 | - | OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN | |
| 84 | A | Openbaar bestuur (kantoren e.d.) | 1 |
| 86 | - | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG | |

| SBI-2008 | | OMSCHRIJVING | |
|---|---|---|---|
| | nummer | | CATEGORIE |
| 8621, 8622, 8623 | | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven | 1 |
| 8691, 8692 | | Consultatiebureaus | 1 |
| 8891 | 2 | Kinderopvang | 2 |
| 37, 38, 39 | - | MILIEUDIENSTVERLENING | |
| 3700 | B | rioolgemalen | 2 |
| 94 | - | DIVERSE ORGANISATIES | |
| 941, 942 | | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren) | 1 |
| 9491 | | Kerkgebouwen e.d. | 2 |
| 94991 | A | Buurt- en clubhuizen | 2 |
| 59 | - | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE | |
| 591, 592, 601, 602 | | Studio's (film, TV, radio, geluid) | 2 |
| 9101, 9102 | | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d. | 1 |
| 91041 | | Kinderboerderijen | 2 |
| 931 | 0 | Schietinrichtingen: | |
| 931 | 2 | - binnenbanen: boogbanen | 1 |
| 931 | F | Sportscholen, gymnastiekzalen | 2 |
| 96 | - | OVERIGE DIENSTVERLENING | |
| 96013 | A | Wasverzendinrichtingen | 2 |
| 96013 | B | Wasserettes, wassalons | 1 |
| 9602 | | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten | 1 |
| 9313, 9604 | | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden | 2 |
| 9609 | B | Persoonlijke dienstverlening n.e.g. | 1 |

# Bijlage 2 Notitie toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

**Provincie Noord-Brabant**

IO.1301282 15/10/2013

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043

Het college van burgemeester
en wethouders van Oosterhout
Postbus 10150
4900 GB OOSTERHOUT

VERZONDEN 14 OKT. 2013

**Onderwerp**
Afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap"

**Datum**
11 oktober 2013
**Ons kenmerk**
C2115914/3481837
**Uw kenmerk**
-
**Contactpersoon**
F. van Lievenoogen - Grube
**Cluster**
Ruimte
**Telefoon**
(073) 680 82 09
**Fax**
(073) 680 76 45
**Bijlage(n)**
1
**E-mail**
FvLievenoogen@brabant.nl

Geacht college,

Met deze brief bevestigen wij dat met uw gemeente bestuurlijke afspraken zijn gemaakt over de toepassing van de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap" bij ruimtelijke procedures. Wij zijn verheugd dat wij met uw gemeente het afsprakenkader over de toepassing van de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap" hebben kunnen maken.

Verordening ruimte
In artikel 2.2 van de provinciale Verordening ruimte 2012 staat dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De bestuurlijke afspraken zoals bedoeld in voorgaande alinea, betreffen de concrete toepassing van deze regel bij ruimtelijke procedures.
De afspraken zijn in regionaal verband voorbereid en het daaruit voortvloeiende afsprakenkader is door het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant (RRO) van 26 juni 2013 bestuurlijk bekrachtigd.

In de ontwerp-Verordening ruimte 2014 is een bepaling, onder artikel 3.2 sub 5, opgenomen die inhoudt dat de met de gemeenten gemaakte afspraken over Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012) in acht worden genomen. Het spreekt voor zich dat het afsprakenkader de toepassing van andere verordeningsregels niet opzij zet.

Het afsprakenkader
- Algemeen

Wij kunnen instemmen met de door de regiogemeenten voorgestelde aanpak waarbij een indeling van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gehanteerd in 3 categorieën:

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de treintaxi en met de OV-fiets.

- categorie 1:Rruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of en bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wort in een andere categorie. Hierbij moet de ontwikkeling voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

Uw gemeente kan door een nadere uitwerking van het afsprakenkader maatwerk leveren voor de lokale toepassing van de regeling, waarbij het mogelijk is om ontwikkelingen uit categorie 1 of 2 in een hogere categorie te plaatsen en/of waarbij voor categorie 3-ontwikkelingen een hoger percentage wordt gehanteerd dan de basisinspanning van 20%.
In voorkomende gevallen kan een "hardheidsclausule" worden gehanteerd. Dit geeft u de mogelijkheid om van het afsprakenkader af te wijken wanneer de strikte toepassing hiervan voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die niet in verhouding staan tot de doelen die met het afsprakenkader worden nagestreefd.

In de bijlage bij deze brief is het afsprakenkader opgenomen. Dit afsprakenkader legt de basisinspanning vast waaraan voldaan zal moeten worden bij ruimtelijke procedures. Ook geeft het initiatiefnemers en andere belanghebbenden vooraf duidelijkheid over hoe gemeente en provincie de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap" daarbij zullen toepassen.

Het vervolg

- Evaluatie

Wij verwachten dat er, via de betreffende ambtelijke werkgroep, een evaluatieronde zal worden uitgevoerd over de ervaringen met de toepassing van onderhavig afsprakenkader, waarbij resultaten en (eventueel) daaruit voortvloeiende verbetervoorstellen in het RRO zullen worden voorgelegd. Hoe deze evaluatie vorm zal krijgen, zal nog nader worden uitgewerkt en met de werkgroep worden besproken.

- Landschapsfonds

In de Verordening ruimte 2012 (artikel 2.2, lid 4) staat verder dat, in geval dat financiële bijdragen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap in een landschapsfonds worden gestort, over de werking van dit fonds door uw gemeente verslag wordt gedaan in het RRO. De vorm en manier waarop zullen wij met u nader afstemmen in RRO-verband.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend

drs. J.W. Stad,
hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West

Versie 29 mei 2013

# Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

## 1. Aanleiding en doel

### Waarom deze notitie?

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Verordening ruimte" het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

Om de invoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap te ondersteunen, heeft de provincie de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld (zie www.brabant.nl/RRO). Deze handreiking is een hulpmiddel voor de gemeenten om invulling te geven aan artikel 2.2. In het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie (RRO) hebben de gemeenten in de regio West-Brabant met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relicten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. Deze notitie zal ruimte blijven bieden voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Wel zal in deze notitie een eenduidige regeling worden opgenomen voor de regio West-Brabant.

In deze notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

### Wat is het doel van de notitie?

Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 2.1 van de Verordening ruimte, ook toepassing geven aan artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Daar waar wordt gesproken over de Verordening ruimte wordt bedoeld de Verordening ruimte 2012. De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant
- De mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd
- een eenduidige regionale methodiek
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte.

Het is hierbij de bedoeling dat de afspraken direct helderheid bieden voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Is er een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig of niet? Het is inmiddels door ervaringen bekend dat een beperkt deel van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen niet eenvoudig in dergelijke afspraken is op te nemen, door de unieke omstandigheden die verbonden zijn aan de ontwikkeling. In dergelijke gevallen blijft het noodzakelijk om aan artikel 2.2 te blijven voldoen, maar over de wijze waarop kunnen via maatwerk afspraken worden gemaakt. Deze afspraken zullen wel in lijn met de voorliggende *Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap moeten plaatsvinden*.

Het is van belang om ook het volgende op te merken: deze afspraken zeggen **niets** over de wenselijkheid van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. De afweging over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gemaakt in besluitvormingsprocessen op basis van de Wet op de

ruimtelijke ordening (Wro). Het is aan het bevoegd gezag om hier een besluit over te nemen. Alleen indien het bevoegd gezag besluit mee te werken aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling komen de *Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap* in beeld en dan slechts voor het antwoord op de vraag óf en welke kwaliteitsverbetering nodig is.

## Leeswijzer

De uitwerking van de rood-met-groen koppeling voor de regio west Brabant is uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

- Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel
- Hoofdstuk 2 Reikwijdte rood-met-groen koppeling (op welke ruimtelijke ontwikkelingen is art. 2.2. van de Verordening ruimte van toepassing)
- Hoofdstuk 3 Methodiek categorie 2
- Hoofdstuk 4 Methodiek categorie 3
- Hoofdstuk 5 Taxaties
- Hoofdstuk 6 Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap
- Hoofdstuk 7 Indeling in categorieën van de meest voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied
- Hoofdstuk 8 Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer en handhaving
- Hoofdstuk 9 Verwerking rood-met-groen koppeling in het gemeentelijk beleid
- Bijlagen

## 2. Reikwijdte rood-met-groen koppeling

**Begrip ruimtelijke ontwikkeling**
De Verordening ruimte 2012 definieert het begrip ***ruimtelijke ontwikkeling*** als *bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht (Bor) een omgevingsvergunning is vereist.*

Het begrip is erg ruim omschreven. Echter, er zijn ook besluiten die niet onder de werking van de Verordening vallen. Zie in dit kader artikel 4.1 Wro:

1. *Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, over de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, evenals over de inhoud van beheersverordeningen.*

Dit betekent het volgende:
- Artikel 4.1 van de Wro bepaalt dat de Verordening regels kan stellen over bestemmingsplannen, beheersverordeningen, projectafwijkingsbesluiten en projectuitvoeringsbesluiten.
- Artikel 1.2 van de Verordening bepaalt dat onder een bestemmingsplan tevens wordt verstaan een beheersverordening, een projectafwijkingsbesluit en een projectuitvoeringsbesluit (alle conform artikel 4.1 van de Wro) en een omgevingsvergunning (op basis van binnenplanse afwijking).
- Dit houdt in dat alles wat vergunningvrij is en alle binnenplanse afwijkingsbesluiten op basis van bestaande bestemmingsplannen die niet onder de werking van Verordening zijn vastgesteld, niet onder de Verordening vallen. Bij nieuwe bestemmingsplannen die onder de werking van de Verordening ruimte zijn vastgesteld vallen de binnenplanse afwijkingen uiteraard *wel* onder de Verordening.
- Verder vallen ook alle buitenplanse afwijkingsbesluiten op basis van artikel 4 van Bijlage II van het Bor niet onder de Verordening.

Daarnaast bestaat er in de regio overeenstemming over de wenselijkheid van een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen (in de zin van de provinciale begripsbepaling), gebaseerd op de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. Die invloed wordt onder meer bepaald door:
- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik van gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- het onderscheid in een (traditionele) gebiedseigen, of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Kort samengevat:
Artikel 2.2 stelt dat ***elke*** ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" (zoals is aangeduid in de Verordening ruimte) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving wenst de Regio West-Brabant een aantal ontwikkelingen geheel uit te sluiten van de verplichting van artikel 2.2.

Wel wordt door de regio West-Brabant landschappelijke ontwikkeling dermate belangrijk geacht dat hiervan voor een aantal ontwikkelingen niet kan worden afgezien door te kiezen voor een andere manier van kwaliteitsverbetering. Echter, met de landschappelijke inpassing is de kwaliteitsverbetering voor deze ontwikkelingen dan ook afdoende geregeld.

Het begrip "***elke*** ruimtelijke ontwikkeling" kan echter genuanceerd worden op basis van de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving.

Hiermee rekening houdend worden de volgende categorieën onderscheiden, die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang:

- ***Categorie 1:*** ***Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.***

- ***Categorie 2:*** ***Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.***

- ***Categorie 3:*** ***Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.***

In hoofdstuk 7 zijn de ontwikkelingen behorend bij deze categorieën concreet benoemd. Deze lijst is dynamisch en niet limitatief, maar geeft op dit moment wel een overzicht van de meest voorkomende ontwikkelingen. Nog niet vermelde ontwikkelingen kunnen aan deze lijst worden toegevoegd en zo onderdeel worden van het afsprakenkader.

**Uitleg categorie-indeling:**

***Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist***

*Het gaat met name om de volgende typen ontwikkelingen:*
**a. Ontwikkelingen die de geldende (bestemmings)planregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd.**
De Verordening ruimte, en daarmee ook artikel 2.2, is alleen van toepassing als er planologische besluitvorming nodig is. Daarmee is het gebruik maken van de directe bouw- en gebruiksregels die in geldende plannen zijn opgenomen uitgesloten van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap.
In het Besluit omgevingsrecht is in Bijlage II, art. 2, 3 en 4 door de wetgever aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen vergunningsvrij of met buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Hiermee vallen ook deze ruimtelijke ontwikkelingen niet onder de werkingsfeer van artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Naar verwachting zal de wetgever deze lijst in de toekomst verder uitbreiden. Dit komt tegemoet aan de wens tot deregulering.

**b. Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben**
Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die primair tot doel hebben de fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden. Dit betreft niet alleen de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van wandelpaden. Verder behoren hiertoe ook planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

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

- ***Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.***

Hoewel het uitgangspunt van landschappelijke inpassing het aanplanten van groen is, kan het begrip breder worden gezien. Kwaliteitsverbetering dient het uitgangspunt te zijn. De gemeenten kunnen in samenspraak met de initiatiefnemer tot maatwerkoplossingen komen, wanneer bijvoorbeeld landschappelijke inpassing praktisch onhaalbaar of mogelijk ongewenst is.

Bij categorie 2 ontwikkelingen kan ook sprake zijn van maatregelen die noodzakelijk zijn vanwege de waterhuishouding, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een retentie of het verplaatsen van watergangen. Uiteraard is een en ander afhankelijk van het soort ruimtelijke ontwikkeling, het soort landschap en watersysteem, en van de landschappelijke kwaliteit die ter plaatse nagestreefd wordt. De watertoets is een goed instrument om te kijken of, en zo ja, welke mogelijkheden er zijn.

**Definitie landschappelijke inpassing:** het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels-, of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen.

Hierbij wordt de relatie gelegd met artikel 2.1.van de Verordening ruimte, welke gaat over de algehele "zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit". Kortom bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zal, meer dan voorheen gebruikelijk was, een goede landschappelijke inpassing van het totale bouw-, of bestemmingsvlak worden vereist. Daarmee wordt beoogd het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen. Daarmee moet de landschappelijke kwaliteit worden verbeterd. Landschappelijke inpassing kan slechts ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling worden gerealiseerd. Landschappelijke inpassing kan echter ook worden gekoppeld bij meerdere ontwikkelingen in hetzelfde gebied.
Het gaat hierbij met name om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd, of in gebieden plaatsvinden die aangewezen zijn voor bepaalde ontwikkelingen.
Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren, zijn vormveranderingen van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings (kleinschalig kamperen) en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere en nevenactiviteiten, doch alleen wanneer deze voorbeelden leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.
In deze categorie van ontwikkelingen wordt het accent gelegd op een goede landschappelijke inpassing van het initiatief in relatie tot de inpassing van het bouwvlak/bestemmingsvlak waarbinnen het initiatief plaats vindt. In de huidige situatie gebeurt dit nog niet altijd of met een onvoldoende kwaliteit en is de realisatie en instandhouding hiervan niet altijd verzekerd.

- ***Categorie 3. Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.***

Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Voorgesteld wordt om de omvang van de bijdrage te relateren aan de omvang en invloed van de ontwikkeling. Grootschalige ontwikkelingen, dan wel niet aan het buitengebied gerelateerde ontwikkelingen, zouden moeten voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.
De gemeente dient vast te leggen, dat slechts sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling, als

wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Omgekeerd zal de gemeente niet meewerken aan een ruimtelijke oplossing, als de bijdrage aan landschap, cultuurhistorie of recreatie niet verzekerd is.

De methodiek uit de handreiking en het groen/blauwe stimuleringskader is een goede graadmeter om de waarde van een tegenprestatie uit te drukken. De omvang van de ontwikkeling dient in verhouding te staan tot de kwaliteitsverbetering.

Het betreft uiteraard wel ontwikkelingen die verder passen binnen de kaders van de Verordening ruimte.

## 3. Methodiek Categorie 2

Landschappelijke inpassing vereist maatwerk. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een goed erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan. Dit plan bestaat uit een ontwerptekening met een overzicht en een specificatie van de te nemen maatregelen zodat helder is op welke wijze aan de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven. Indien beplantingen onderdeel uitmaken van het plan worden uitsluitend inheemse soorten (zie Stika) gebruikt. Het plan moet opgesteld worden door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschaps-architect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen). Een alternatief zou zijn dat gemeenten er voor kiezen de landschappelijke inpassing te standaardiseren en bijvoorbeeld vast te leggen in de structuurvisie;
- Indien op het perceel al groenstructuren of landschapselementen bestaan, welke planologisch niet zijn verankerd en die aan de criteria van kwaliteitsverbetering voldoen, mogen deze worden meegeteld, indien deze van toegevoegde waarde zijn voor de landschappelijke inpassing. In een herziening van het bestemmingsplan zullen deze elementen een passende bestemming krijgen.
- Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd;
- Nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend dienen de structuren die meetellen voor de landschappelijke inpassing op de verbeelding, behorende bij het betreffende plan (voorkeur) en anders bij de eerstvolgende herziening van het (ontwerp)bestemmingsplan (uitwerkingsplan), vastgelegd te worden. Ook is borging in de planregels nodig;
- Indien niet aan landschappelijke inpassing kan worden voldaan, dient de systematiek voor 'categorie 3-ontwikkeling' te worden toegepast.

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

**Omvang landschappelijke inpassing**

Om de omvang van de landschappelijke inpassing te bepalen kan de volgende formule worden toegepast (methodiek Breda):

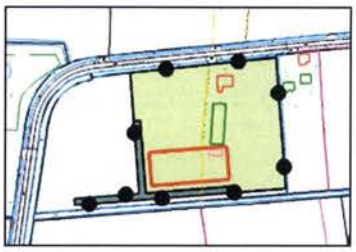
- De lengte van drie zijden van het bouwblok x een breedte van 3 meter landschappelijke inpassing.

*Voorbeeld berekening omvang landschappelijke inpassing:*
*Bestaand agrarisch bedrijf met 2100m$^2$ bouwvlak, vraagt een bouwvlak van 1 ha. aan t.b.v. bouw loods, paardenbak en stapmolens. Het nieuwe bouwvlak wordt 100 x 100 meter.*
*Omvang landschappelijke inpassing is 3 * 100 meter lang x 3 meter breed = 900 m$^2$.*

*Gekozen kan worden voor een traditionele inpassing (afb. 4), maar in overleg met gemeente is ook maatwerk mogelijk. Gekozen kan worden voor landschapselement van (tenminste) 180 meter lang x 5 meter breed = 900 m$^2$. (zie afb. 2). Ook kan gekozen worden voor andere natuur- of landschapselementen zoals een waterelement of een bloemrijke grasrand, met minimaal dezelfde omvang.*



*Afb. 1: Bestaande situatie*

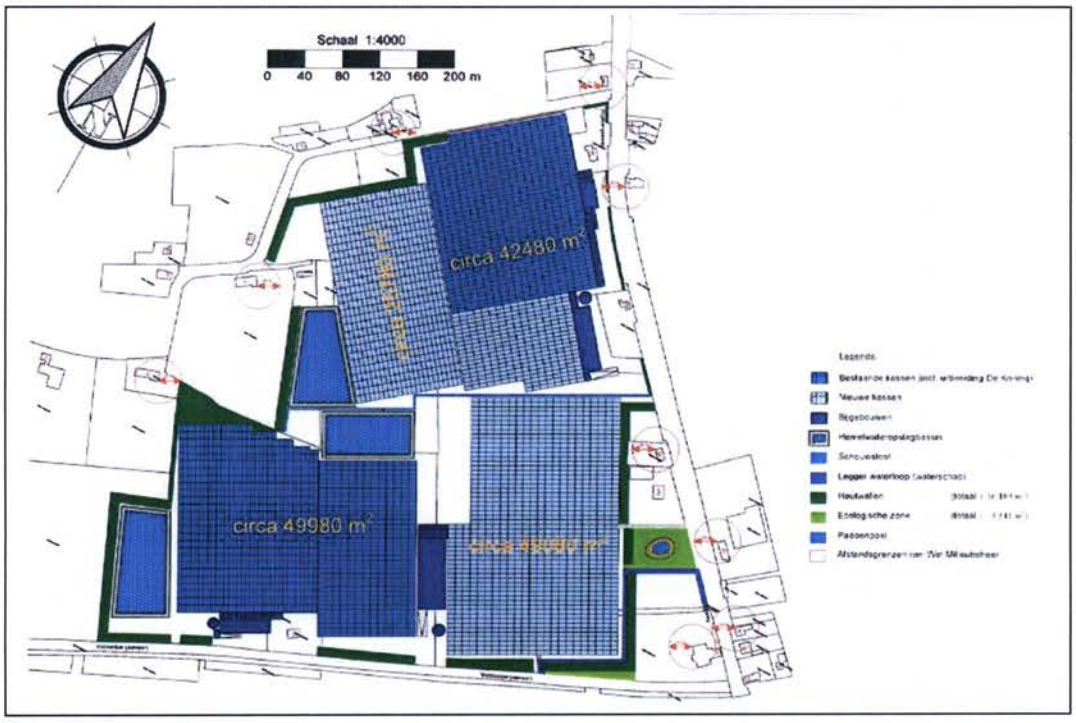


*Afb. 2: Nieuwe situatie*

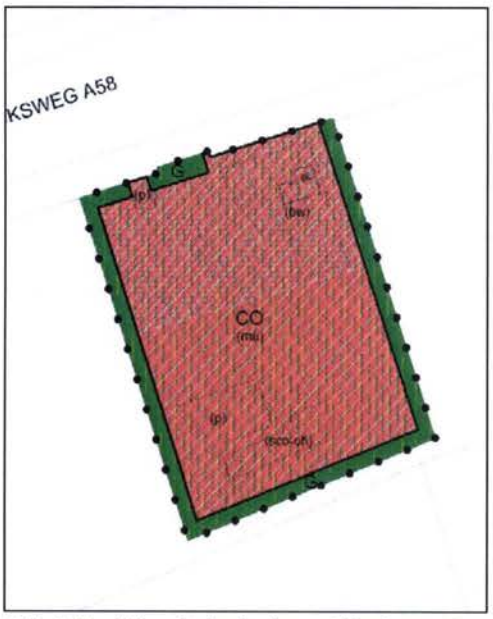
**Clustering landschappelijke inpassing**

Bij landschappelijke inpassing kan ook gekozen worden voor clustering. Meerdere met een bouwblok aan elkaar grenzende bedrijven werken een gezamenlijk landschappelijk inpassingsplan uit. Gerelateerd aan de methodiek Breda zou de berekening van de omvang van de landschappelijke inpassing toegepast kunnen worden op de buitenkant van de ontwikkeling en/of de buitenkant van de landschappelijk in te passen bedrijven. Daar waar bedrijven met een bouwblok aan elkaar grenzen, hoeft het aan elkaar grenzende gedeelte niet ingepast te worden.

Indien één of meerdere bedrijven die de landschappelijke inpassing clusteren een ontwikkeling hebben die behoort tot categorie 3 van deze notitie, dan kan het zo zijn dat aanvullend individuele afspraken worden gemaakt met deze ondernemers over extra kwaliteitsverbetering bovenop de landschappelijke inpassing.




*Afb. 3: Voorbeeld clustering landschappelijke inpassing in Glastuinbouw vestigingsgebied Etten-Leur*




***Afb. 4: Traditionele landschappelijke inpassing***

## 4. Methodiek Categorie 3

Dit hoofdstuk beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen die niet tot de categorie 1 en 2 behoren, de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor de uitwerking van deze zogenaamde rood-met-groen koppeling heeft de provincie Noord-Brabant, in samenspraak met een aantal gemeenten, een handreiking (1 november 2011) opgesteld waarin methodieken zijn uitgewerkt om invulling c.q. uitvoering aan dit principe te geven. Opgemerkt wordt dat deze handreiking een hulpmiddel en geen verplichte regel betreft.

De methode die in de handreiking nader is uitgewerkt, en waarvan wordt voorgesteld deze ook in West-Brabant toe te passen, is als volgt samen te vatten: 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, die vervolgens wordt omgerekend naar een "groene" tegenprestatie. Voor deze omrekening zijn verschillende varianten denkbaar:

- vaststellen van grondprijzen (bepaald percentage van waardestijging dient dan te worden geïnvesteerd);
- vaststellen van forfaitaire bedragen (vaste bedragen afgeleid van realistische schatting van waardestijging);
- taxatiewaarde (bepaald percentage van waardevermeerdering);
- omvang van de investering (bepaald percentage van investering).

Voorgesteld wordt om forfaitaire bedragen vast te stellen omdat deze methode goed toepasbaar is voor ontwikkelingen die vaak voorkomen. Voor overige (complexe) ontwikkelingen kan worden aangesloten op de methodiek van taxatie waarbij een onafhankelijke taxateur de waarde van een object voor én na realisering van het initiatief inzichtelijk maakt.

Voorbeeld forfaitaire benadering: uitbreiding agrarisch hulp- en nevenbedrijf:

- uitbreiding van een bouwblok van 1 naar 1,5 hectare;
- functieverandering: er verandert 0,5 ha agrarische cultuurgrond (waarde € 5) in 0,5 ha agrarisch bouwblok (waarde € 25);
- waardevermeerdering van de grond vanwege bestemmingswijziging: € 20 per m² = 5000 m² x € 20 = € 100.000,--;
- Voorstel: 20%, basisinspanning = € 20.000,--

Na de omrekening van rood naar euro's (in bovenstaand voorbeeld: € 20.000,--) dient omrekening naar gewenste (groen)maatregelen plaats te vinden. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de rekentool die vanuit het Stimuleringskader groenblauwe diensten beschikbaar is. De kosten voor aanleg/ onderhoud/waardevermindering van bijvoorbeeld een poel, hakhoutsingel en fruitboomgaard zijn daarin berekend. Voor het voornoemde voorbeeld zou dit de aanleg van een houtsingel (275 m lengte en 4 meter breedte) en poel (800 m²) kunnen betekenen.

**Uitvoering**

Naar verwachting zal in de meeste gevallen de verplichte kwaliteitsinvestering door de initiatiefnemer op eigen terrein worden uitgevoerd. Overigens geldt op grond van de Verordening ruimte bij uitbreiding van agrarische bouwblokken voor intensieve veehouderij de verplichting dat volgens de Verordening ruimte 10% van het oppervlak van het bouwblok wordt benut ten behoeve van landschappelijke inpassing. Deze verplichte investering mag de initiatiefnemer overigens verrekenen met het omrekenbedrag dat voor vergroting van het agrarisch bouwblok is verschuldigd.

Ook kan de initiatiefnemer een particuliere derde, het waterschap of een organisatie (bijv. Brabants Landschap) inschakelen, die voor hem de fysieke landschapsmaatregel uitvoert, dan wel op een andere wijze bijdraagt aan de realisatie ervan.

Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer de gemeente verzoekt zijn verplichting over te nemen. Dit kan zich voordoen wanneer de initiatiefnemer niet over gronden beschikt om de tegenprestatie uit voeren, maar ook bij planmatige ontwikkelingen (bijvoorbeeld stedelijke uitbreiding) waarbij de tegenprestatie van een dermate omvang is dat deze niet binnen het plangebied of directe omgeving uitgevoerd kan worden. Voor dit alternatief dient een fonds te worden ingesteld. Door de

inleg van dit fonds aan de beoogde landschapsversterking te labelen, kunnen projecten binnen een gemeente worden gerealiseerd. In dat verband is de opstelling van een gemeentelijke structuurvisie Landschap noodzakelijk. In deze structuurvisie wordt aangegeven welke landschapsontwikkeling in het gebied wordt beoogd en wordt (globaal) inzicht gegeven in de te maken kosten hiervan. Het onderdeel landschap kan ook in een gebiedsdekkende allesomvattende structuurvisie worden opgenomen. In de uitvoering van de structuurvisie wordt het (gelabelde) fonds gekoppeld aan de uitvoering van de maatregelen zoals in de structuurvisie benoemd.

**Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO)**
De provincie wenst met gemeenten in de RRO's afspraken te maken over de uitvoering van het rood-met-groen. Deze afspraken hebben betrekking op:
- het voeren van (regionaal) ruimtelijk kwaliteitsbeleid;
- de verdere implementatie;
- eventuele fondsvorming;
- een periodieke verantwoording over de uitvoering van de kwaliteitsverbetering.

**Basisinspanning**
De provincie biedt ruimte aan gemeenten om een eigen invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. Daarom wil de provincie in de RRO's afspraken maken met de gemeenten over de toepassing hiervan en de omvang van de basisinspanning die gemeenten, in principe, hanteren.

De provincie stelt in de Handreiking de volgende percentages te hanteren, voorgesteld wordt om deze percentages als regio over te nemen:

| | |
|---|---|
| - stedelijke uitbreiding: | 1% van uitgifteprijs |
| - uitbreiding bestemming: | 20% waardevermeerdering grond |
| - uitbreiding bebouwing: | 20% waardevermeerdering object |
| - hergebruik VAB woning: | 20% waardevermeerdering object |
| - niet-agrarisch functie (nevenactiviteiten of hergebruik): | 20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel |
| - overige ontwikkelingen: | maatwerk |

**Forfaitaire bedragen/basisinspanning**
In de Handreiking zijn enkele voorbeelden uitgewerkt waarbij de waardevermeerdering van de grond of het object als gevolg van de ruimtelijke besluitvorming is berekend. Daarbij zijn (gemiddelde) rekenbedragen gehanteerd. Voorgesteld wordt om deze rekenbedragen (voorlopig) te hanteren. Bij vaststelling van de structuurvisie Landschap bestaat de mogelijkheid om deze bedragen en de basisinspanning aan te passen c.q. te wijzigen. Daarvoor zijn mogelijk ervaringscijfers, onder andere uit het RRO, beschikbaar.

**Privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst**
De uitvoering van de (groen)maatregel dient te worden geborgd. Dit impliceert dat een privaatrechtelijke overeenkomst dient te worden gesloten waarin met een boetebeding zowel de aanleg als de instandhouding van de tegenprestatie wordt vastgelegd. Daarnaast is het nodig om ook op een publiekrechtelijke manier de ontwikkeling te borgen, door de inpassing op de verbeelding op te nemen en in de planregels een koppeling te leggen tussen de activiteit en de landschappelijke inpassing.

**Hardheidsclausule**
Het kan voorkomen dat toepassing van deze methodiek leidt tot een bijdrage aan kwaliteitsverbetering die redelijkerwijs niet in die situatie kan worden gevraagd. In dat soort situaties heeft het college van B&W de mogelijkheid om af te wijken van de toepasselijke methodiek. Deze zogenaamde hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om van de methodiek af te wijken wanneer die voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die niet in verhouding staan tot de doelen die met de werkafspraken worden nagestreefd. De hardheidsclausule kan alleen worden toegepast, mits met goede redenen omkleed. De omvang van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering tegenover het belang van het individuele geval zal moeten worden afgewogen. Zo kan indien de impact in het gebied/landschap slechts minimaal is een gemeente via maatwerk gemotiveerd afwijken van de basisinspanning van 20% waardevermeerdering van de grond of het object bij categorie 3.

## 5. Taxaties

In de methode die in de handreiking nader is uitgewerkt, wordt gewerkt met een vaste vierkante meterprijs binnen bouwblokken van € 25,-. Deze grondprijs is niet in alle gevallen overeenkomstig de praktijk. Niet alleen gelden er afwijkende grondprijzen binnen de regio, zo worden in het Boomteelt Ontwikkelings Gebied (BOG) in Zundert, andere bedragen betaald dan bijvoorbeeld in het zeeklei gebied rondom Moerdijk. Daarnaast gelden er afwijkende bedragen voor het soort bedrijf dat op een bouwblok is gevestigd. Gesteld kan worden dat voor intensieve veehouderijen, alsmede grondgebonden agrarische bedrijven een hogere vierkante meterprijs geldt dan voor meer ruimte vragende agrarische bedrijven, zoals glastuinbouw, of teelt ondersteunende voorzieningen (TOV).

Om bovengenoemde redenen wordt geadviseerd om geen regionale taxaties uit te laten voeren, maar de taxaties door de gemeenten te (doen) laten uitvoeren. Wel worden in deze notitie twee voorbeelden nader uitgewerkt.

**Voorbeeld 1:**
Differentiatie voor diverse vormen van agrarische bedrijven (Methode Rucphen):

| Agrarische bedrijfsvorm | grondprijs/$m^2$ | Investering/$m^2$ |
|---|---|---|
| Veehouderij, land- en tuinbouw | € 25,- | € 4,- |
| Glastuinbouw | € 15,- | € 2,- |
| Teeltondersteunende voorzieningen | € 9,- | € 0,80 |
| Grondwaarde buiten bouwblok | € 5,- | |

Berekening *grootschalige* ontwikkeling:

> Glastuinbouwbedrijf breidt uit van 1,5 ha. naar 3 ha.
> Bruto investering is 15.000 $m^2$ x € 2,- = € 30.000,-.

**Voorbeeld 2:**
Staffeling van grondwaarde binnen bouwblok (Voorstel ZLTO):

| Landbouwgebied Zuidwest-Brabant | | |
|---|---|---|
| Kavel grootte ($m^2$) | | Prijs (€/$m^2$) |
| van | Tot en met | |
| 0 | 400 | 170,50 |
| 401 | 1000 | 32,00 |
| 1001 | 4500 | 24,00 |
| 4501 | 7500 | 14,00 |
| 7501 | | 7,50 |
| Grondwaarde buiten bouwblok: | | 5,00 |

| Zuidwestelijk akkerbouwgebied | | |
|---|---|---|
| Kavel grootte ($m^2$) | | Prijs (€/$m^2$) |
| van | Tot en met | |
| 0 | 400 | 121,00 |
| 401 | 1000 | 22,50 |
| 1001 | 4500 | 17,00 |
| 4501 | 7500 | 10,00 |
| 7501 | | 5,50 |
| Grondwaarde buiten bouwblok: | | 4,20 |

Bron: Taxatiewijzer Grond bij agrarische objecten van de VNG (08-11-2011)

Berekening *grootschalige* ontwikkeling:

> Glastuinbouwbedrijf in Landbouwgebied Zuidwest-Brabant breidt uit van 1,5 ha. naar 3 ha.
> Uitbreiding bouwblok boven 7.500 $m^2$. Waardevermeerdering is € 7,50 - € 5,00 = € 2,50.
> Investering per vierkante meter is 20% van € 2,50 = € 0,50.
> Bruto investering: 15.000 $m^2$ x € 0,50 = € 7.500,-

**Conclusie:**
De staffelingsmethode is een methode waarbij grootschalige en industrieel aandoende uitbreidingen worden bevoordeeld ten opzichte van kleinere uitbreidingen die in categorie 2 van deze notitie vallen. Dit is niet in de geest van deze notitie, waar ontwikkelingen in categorie 2 minder ruimtelijke impact hebben en relatief een minder zware landschappelijke investering hoeven te doen. De lage waarde voor investering in landschappelijke kwaliteit zorgt voor onvoldoende landschappelijke inpassing en maakt het afkopen van de investering aantrekkelijker dan het uitvoeren van compenserende maatregelen. Voorgesteld wordt om de staffelingsmethode niet te hanteren.

## 6. Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Verordening ruimte heeft hiervoor een aantal manieren opgenomen waarop de kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd. Voorgesteld wordt om deze manieren in de regio West-Brabant maximaal te benutten.

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

Deze lijst is niet limitatief. Andere vormen van kwaliteitsverbetering zijn mogelijk, wanneer er sprake is van verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. Vormen van kwaliteitsverbetering, welke niet landschappelijke winst opleveren zijn niet toegestaan, zoals investeringen in duurzaamheid en dierenwelzijn.

**a. Landschappelijke inpassing**
De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een gekwalificeerd opgesteld erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan, dat door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) is opgemaakt. Uit het opgestelde plan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Geadviseerd wordt om in die situatie waar sprake is van uitbreiding van een bouwblok de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 10% beslaat van de oppervlakte van de uitbreiding en om in alle andere situaties de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt.

**b. Natuur- en landschapselementen**
Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen kan gebruik worden gemaakt van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (STIKA, zie bijlage 3 van de provinciale Handreiking). Bijna alle gemeenten in de regio West-Brabant hebben een plan opgesteld voor uitwerking van het STIKA. Het plan voor het STIKA bevat een beschrijving van de aanwezige landschapstypen. Deze landschapstypen sluiten aan op diverse vormen van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen etc.). Afhankelijk van de locatie waar de investering in het landschap zal landen kan mede aan de hand van het STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan realiseren dan de richtbedragen in het STIKA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer.
Een investering voortvloeiend uit de toepassing van de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap" (artikel 2.2 verordening ruimte) geeft uiteraard geen recht op subsidie vanuit het STIKA.

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

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

**e. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen**
Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. In de provinciale Handreiking wordt voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met €5,00 per m² glas (zie memo inzake rood-voor-groen koppeling).

**f. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken**
Bij het omzetten van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een woonbestemming kan enerzijds waardevermeerdering ontstaan voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze niet-agrarische bedrijfskavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwblok, dat grotendeels met een agrarische gebiedsbestemming (waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd) kan worden herbestemd. Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwblok kan dan ook afgewaardeerd worden naar agrarische cultuurgrond. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is inherent aan de hiervoor geschetste werkwijze met forfaitaire bedragen. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen c.q. opheffingen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijk sprake is van het terugdringen van gebruik- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

**g. Fysieke bijdrage aan EHS en EVZ's**
De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische verbindingszones. Hierbij wordt veelal agrarische cultuurgrond omgezet in een natuur-of bosbestemming. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen. Naast de kosten gemoeid met aanleg en de eerste jaren van onderhoud kan ook de waardevermindering van de grond (omzetten van agrarisch naar natuur) bij de investering in kwaliteitsverbetering betrokken worden.

## 7. Indeling in categorieën van de meest voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied

De in hoofdstuk 2 beschreven indeling in 3 categorieën is in dit hoofdstuk uitgewerkt en geconcretiseerd naar type ontwikkeling en tegenprestatie.

**Categorie 1:** ***Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.***

**GENERIEK:**

- Ontwikkelingen die zonder dat een afwijkingsbesluit nodig is passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan (planconforme vergunningen);

- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 2 – 3 en 4 Bijlage II Bor, voor zover deze vergunningvrij zijn;

- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 3 Bijlage II Bor, voor zover niet vergunningvrij (een aantal specifieke vergunningen met een afwijkingsbesluit);

- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo (vergunningen met binnenplanse afwijking), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft;

- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo juncto artikel 4 Bijlage II Bor (vergunningen met kleine buitenplanse afwijking), met uitzondering van lid 6 (installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet) en lid 7 (installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten etc.), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft;

- Ontwikkelingen die naar hun aard reeds een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;

- Alle ontwikkelingen in panden met cultuurhistorische waarden en met instemming van een deskundige instantie, zoals de *Boerderijenstichting*, waarbij de ontwikkelingen (mede) zijn gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

**Categorie 1:** ***Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.***

**SPECIFIEK:**

- Vergroten bestemmingsvlak Wonen tot 1500 m². Boven 1500 m² worden bestaande situaties gerespecteerd;

- Vergroten inhoud woning tot 750 m³, of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;

- Herbouw woning binnen bestemmingsvlak (artikel 11.1 lid 3a Verordening ruimte);

- Vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot maximaal 100 m², of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;

- Vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 11.1 lid 3 Verordening ruimte);

- Eenmalige vergroting inhoud solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het op 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan (artikel 11.1 lid 6 Verordening ruimte) toegelaten inhoud, of oppervlakte;

- Tijdelijke mantelzorgwoning in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;

- Aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;

- Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;

- Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen geldend bouwvlak en binnen het geldende bestemmingsplan;

- Verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streekeigen producten) tot een maximum van 200m², of zoveel het bestemmingsplan toestaat, binnen het geldende bestemmingsplan;

- Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;

- Wijziging bestemming Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, met een omvang van minimaal 1 ha., in bestemming Wonen of andere bestemming zoals Horeca, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500 m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen (wat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan zijn);

- Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders: binnen (omgebouwde) bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak;

- Paardenbakken binnen bestemmings-, of regulier bebouwingsvlak welke het bestemmingsplan rechtstreeks toestaat;

- Een vrijkomende agrarische bedrijfswoning welke wordt aangemerkt als 'plattelandswoning';

- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;

- Een inpandige vergroting van een woning bij een langgevelboerderij binnen bestaande bouwmassa;

- Het omzetten van de bestemming agrarisch gebied in tuin mits daar sprake is van een groene

landschappelijke invulling en geen bouwmogelijkheden worden geboden of andere inrichtingsobjecten zoals terrassen, paardenbakken, zwembaden, tennisbanen, parkeerterrein zijn toegestaan.

- **<u>Categorie 2:</u>** ***Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.***

  - Voor zover de locatie gelegen is in het **<u>agrarisch gebied</u>**, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha;

  - Voor zover de locatie gelegen is in de **<u>groenblauwe mantel</u>**, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha. Onder landschappelijke inpassing dient hier te worden verstaan de aanplant van een landschapselement met een minimale lengte van 2 maal de lange zijde en 1 maal de korte zijde van de uitbreiding van het bouwblok en een minimale breedte van 4 meter. Indien een landschappelijke inpassing op de locatie niet mogelijk is, dan wel onvoldoende kwaliteitsverbetering kan bieden wordt de uitbreiding opgenomen in categorie 3;

  - Uitbreiding van een intensieve veehouderij tot 1,5 ha. waarbij 10% van het bouwblok wordt aangewend voor landschappelijke inpassing;

  - Vergroten van bouwvlak voor agrarisch verwant, of agrarisch-technisch hulpbedrijf tot 1 ha., gelegen in zowel **<u>agrarisch gebied</u>**, als de **<u>groenblauwe mantel</u>**;

  - Alle agrarische ontwikkelingen in Landbouw Ontwikkelingsgebied, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);

  - Alle boomteelt ontwikkelingen in Boomteelt Ontwikkelingsgebied[1], tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);

  - Alle glastuinbouwontwikkelingen in Vestigingsgebieden en doorgroeigebieden voor glastuinbouw[2], tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan). Boven per gemeente bepaalde maatvoering kan gemeente aanvullende verplichtingen opleggen (categorie 3);

  - Teeltondersteunende kassen in gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan[3], tenzij deze vallen onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan) art. 8.3 lid 4 van de Verordening ruimte;

  - Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;

  - Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm, welke het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toestaat (omvang bouwvlak onveranderd);

  - Wijziging bestemming Wonen, VAB of Bedrijf naar bestemming agrarisch-agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf), voor zover het bestemmingsvlak niet wordt vergroot;

  - Minicampings(o.a. kamperen bij de boer) met een omvang en seizoensduur voor zover is

---

[1] Voor deze ontwikkelingen dient een landschappelijke inpassing met een minimale lengte van 2 maal de lange zijde en 1 maal de korte zijde van de uitbreiding van het bouwblok, een minimale eindbreedte van 6 meter en een minimale eindhoogte van 5 meter op perceelsniveau te worden gerealiseerd. Indien er geen goede landschappelijke inpassing op perceelsniveau zoals hierboven kan worden gegarandeerd valt de ontwikkeling alsnog in categorie 3.

[2] Zie voetnoot 1

[3] Zie voetnoot 1

toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan, direct aansluitend aan het bestemmingsvlak en met gebouwde voorzieningen binnen bestaande bebouwing of geldende bouwmogelijkheden;

- Paardenbakken (zonder gebouwen) direct aansluitend bij het bouwvlak, voor zover het geldende bestemmingsplan dit toestaat;

- Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders: binnen het bouwvlak in caravans en/of woonunits vanwege voorkomen visuele hinder;

- Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

- **Categorie 3:** ***Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.***

  - Al wat niet onder categorie 1 en 2 valt.

## 8. Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer en handhaving

De uitvoering van rood-met-groen koppeling moet door de initiatiefnemer worden verzekerd. Voor de regio is een (voorbeeld van een) standaard privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld welke bij deze notitie is bijgevoegd. Het ligt voor de hand om deze overeenkomst anterieur met de initiatiefnemers af te sluiten. In de standaard overeenkomst is meteen een planschade paragraaf opgenomen, waardoor maar één overeenkomst afgesloten hoeft te worden. Uiteraard is, zoals bij alles in deze notitie, maatwerk mogelijk.

Naast het aangaan van een anterieure overeenkomst dienen bepaalde zaken als landschappelijke inpassing ook in het bestemmingsplan publiekrechtelijk te worden geregeld.

Overige manieren om de uitvoering van de kwaliteitsverbetering te verzekeren is door het notarieel vast te leggen, of het koppelen als voorwaarde aan een te verlenen afwijking, of (bouw)vergunning. Omdat bij een privaatrechtelijke overeenkomst meer maatwerk mogelijk is, wordt voorgesteld om altijd van deze privaatrechtelijke overeenkomst gebruik te maken. Vanuit handhavingsoogpunt is publiekrechtelijke borging nodig.

**Handhaving**
Toezicht en handhaving van de aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering worden opgepakt na de evaluatie die eind 2013 plaats vindt.

## 9. Verwerking rood-met-groen koppeling in het gemeentelijke beleid

De toepassing van art. 2.2. uit de Verordening ruimte zoals in deze notitie is beschreven, kan en deels is dat nodig, doorwerken in het gemeentelijke beleid. Dat betreft o.a. de gemeentelijke structuurvisie, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, instellen landschapfonds en monitoring en verantwoording van de investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

**Structuurvisie**
De Wro verplicht op basis van art 2.1 lid 1 alle overheidsinstanties tot het opstellen van een structuurvisie. Daarnaast geeft de Wro ook de mogelijkheid tot het opstellen van een niet-verplichte, of facultatieve structuurvisie voor bepaalde aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, overeenkomstig art. 2.1 lid 2 Wro. Een landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een vorm van een facultatieve structuurvisie.

De Wro stelt geen eisen aan de vorm en inhoud van een structuurvisie, maar wel aan de totstandkoming ervan. Uit de nota van toelichting op de Bro blijkt dat burgers en maatschappelijke organisaties betrokken moeten worden bij de totstandkoming van een structuurvisie. Hierbij wordt verwezen naar artikel 150 Gemeentewet, en hiermee in feite naar de gemeentelijke inspraakverordening.

Planologische medewerking voor een ontwikkeling in het buitengebied wordt slechts verleend op voorwaarde dat wordt voldaan aan het vereveningsprincipe. Voorwaarde bij het toepassen van het vereveningsprincipe is dat de verevening aantoonbaar en afdwingbaar wordt geregeld. Het vereveningsprincipe valt niet onder het verplichte kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Het grondexploitatie-instrumentarium uit de Wro en het Bro is gericht op het verhalen van gemaakte kosten zoals deze limitatief staan opgesomd in artikel 6.2.4 van het Bro.

Vanwege de in de inleiding al aangehaalde enorme diversiteit van het landschap en de mogelijkheid om de 'couleur locale' te behouden, wordt voorgesteld om geen intergemeentelijke structuurvisie landschap op te stellen.

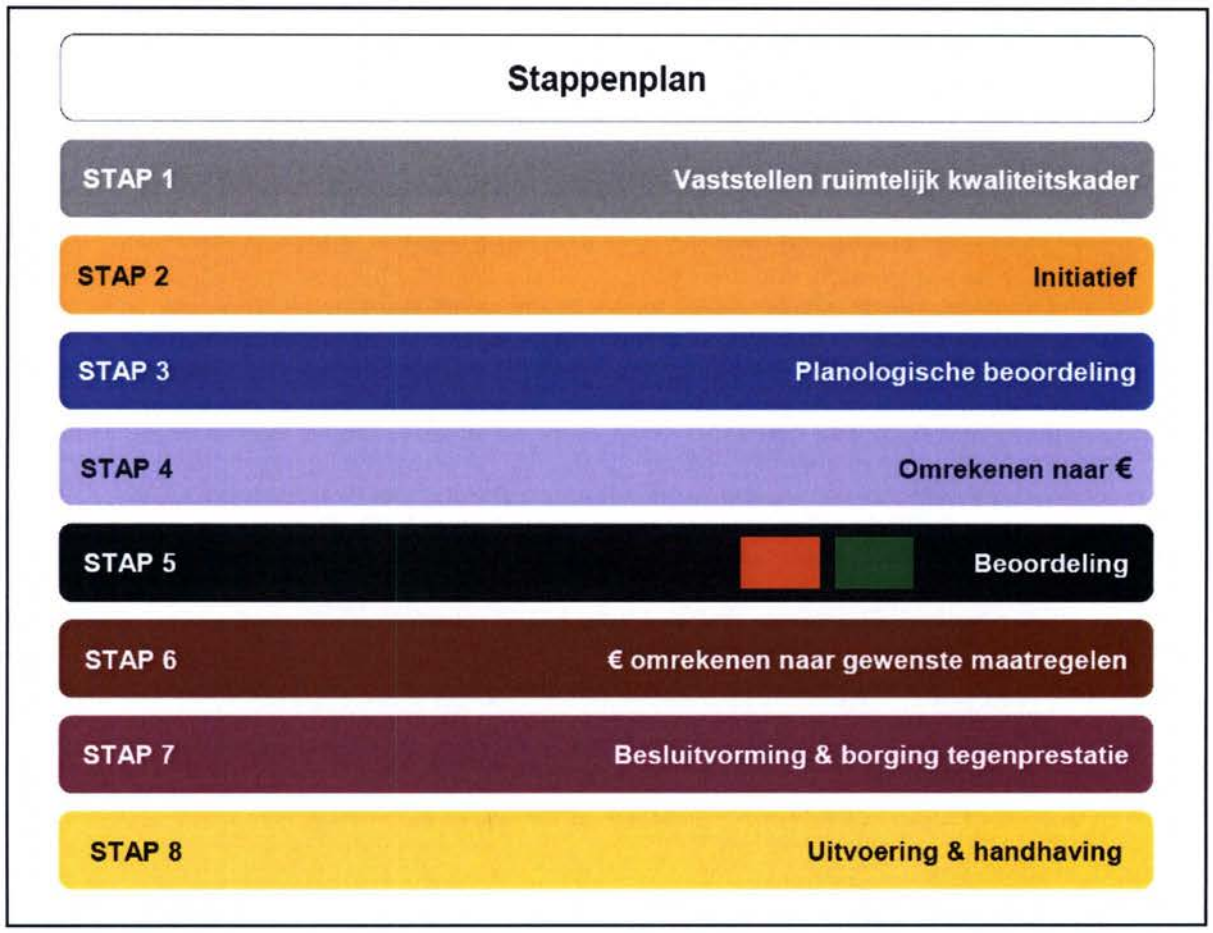
**Instellen Landschapsfonds**
De gemeenteraad dient een landschapsfonds (of groenfonds) in te stellen, waarin ontwikkelaars hun bijdrage kunnen storten, indien de kwaliteitsverbetering niet zelf kan worden uitgevoerd. Indien van toepassing dient de landschappelijke inpassing wel te zijn geborgd. Gemeenten dienen met de bedragen uit dit fonds zelf de maatregelen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit elders te realiseren. Monitoring en verantwoording van de kwaliteitsverbetering dient te geschieden in het RRO.

Met de provincie Noord-Brabant is overeengekomen dat de eerste € 5.000,- welke door ontwikkelingen van derden in het landschapsfonds worden gestort, mag worden aangewend voor advisering, taxaties en/of de kosten voor het opstellen van bijvoorbeeld een structuurvisie.

**Bestemmingsplan**
In de toelichting bij het bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, wordt een verantwoording opgenomen hoe financieel, juridisch en feitelijk de beoogde tegenprestatie voor landschapsverbetering wordt verzekerd. Per ruimtelijk besluit wordt een verantwoording gevraagd. Er bestaan verschillende mogelijkheden om de rood-met-groen koppeling in een bestemmingsplan te vertalen. Welke methode wordt gekozen is aan de individuele gemeente. In de nieuw te ontwikkelen bestemmingsplannen wordt opgenomen hoe dat wordt geregeld en veilig gesteld.
Daarnaast dienen de planregels te worden aangepast.

## Bijlage 1 Stappenplan toepassing art. 2.2. Verordening ruimte

Onderstaand stappenplan geeft een beeld van de mogelijk te doorlopen stappen in geval van een nieuw ruimtelijk initiatief buiten bestaand stedelijk gebied:



## Bijlage 2 voorbeeld standaard anterieure overeenkomst

# STANDAARD
# OVEREENKOMST KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP EN PLANSCHADE

Versie 13 september 2012

De ondergetekenden

1. De **Gemeente (..)**, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door (…), burgemeester van de gemeente (…), 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: **de Initiatiefnemer**

De Gemeente en de Initiatiefnemer gezamenlijk hierna te noemen: **Partijen**.

IN AANMERKING NEMENDE:

a. dat Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant op 11 mei 2012 de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 hebben vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden;
b. dat in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 de kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd hetgeen betekent dat gemeenten bij de vaststelling van hun bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten hiermee rekening dienen te houden;
c. dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied de initiatiefnemer dient zorg te dragen voor kwaliteitsverbetering van het landschap die mede kan betreffen:
   - de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening Ruimte;
   - 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 verbindingszones.
d. dat de omvang van de investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de hand van de methodiek uit de regionale Handreiking 'De rood-met-groen koppeling West Brabant' d.d. (…) dient te worden bepaald waarbij achtereenvolgens:
   - de waardevermeerdering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt berekend aan de hand van vastgestelde normbedragen, of bij specifieke situaties door middel van een deskundige taxatie;

- over de berekende waardevermeerdering een minimale basisinspanning van 20% wordt gehanteerd, welke door de Initiatiefnemer als tegenprestatie moet worden geïnvesteerd;

e. dat de Initiatiefnemer voornemens is om op het perceel *(adres + nadere omschrijving nieuwe ruimtelijke ontwikkeling)* te realiseren;

f. dat de Initiatiefnemer eigenaar van het voornoemde perceel, kadastraal bekend gemeente ……., *(kadastraal nummer en sectie vermelden)* is;

g. dat de realisatie van de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan *(naam)* niet mogelijk is;

h. dat de Gemeente slechts met de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan instemmen en haar planologische medewerking daaraan kan verlenen mits de Initiatiefnemer op grond van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte zorg draagt voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals onder sub c is omschreven;

*i. dat er uit de door de Initiatiefnemer gewenste nieuwe ruimtelijke ontwikkeling schade kan voortvloeien, als bedoeld in artikel 6.1. Wet ruimtelijke ordening, die voor vergoeding in aanmerking komt;*

*j.* dat de Partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van de hiervoor bedoelde overeenkomst die de kwaliteitsverbetering van het landschap *en het planschadeverhaal* garandeert, welke overeenkomst hierna is uitgewerkt.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

**Artikel 2 Omschrijving nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en tegenprestatie**

2.1 De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, die voorziet in *(nadere omschrijving)*, zoals op de bij deze overeenkomst behorende tekening *(naam/datum)* nader is aangegeven (**bijlage 1**);

2.2 De berekening van de waardevermeerdering leidt, met inachtneming van de minimale basisinspanning van 20%, tot een tegenprestatie van *(€ bedrag,--)* welke als kwaliteitsverbetering van het landschap door de Initiatiefnemer moet worden geïnvesteerd.

2.3 De Initiatiefnemer is voornemens de tegenprestatie te realiseren zoals op de bij deze overeenkomst behorende tekening met *(nummer/datum)* (**bijlage 2**) is aangegeven en is samengesteld uit de aanleg/aanplant van:
*(opsomming van tegenprestatie)*

**Artikel 3 Uitvoering tegenprestatie**

3.1 De Initiatiefnemer verplicht zich om voorafgaand aan of gelijktijdig met de verwezenlijking van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, doch uiterlijk 1 jaar na realisatie van de gewenste ontwikkeling *(vermelding van planologisch besluit)*, de in artikel 2 omschreven en verbeelde tegenprestatie te hebben gerealiseerd, en deze vervolgens, zowel kwantitatief en kwalitatief, in stand te houden.

**Artikel 4 Vervreemding/overdracht contractpositie**

4.1 Vervreemding van de onroerende zaak waarop de tegenprestatie is verricht, dan wel de vestiging van welk recht dan ook op de onroerende zaak, laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer ten aanzien van de instandhouding van de tegenprestatie onverlet.

4.2 De Initiatiefnemer verbindt zich de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in de tegenprestatie omschreven onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijke of persoonlijke gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen en ten behoeve van dezen aan te nemen en, in verband daarmede, 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 de Initiatiefnemer door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde.

**Artikel 5 Duur van de overeenkomst**

5.1 Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door beide Partijen.

5.2 Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap in alle redelijkheid kan worden geëist.

5.3 Deze overeenkomst komt te vervallen indien het in artikel 3.1 genoemde planologische besluit, benodigd voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, door de gemeente ……. niet wordt vastgesteld of als gevolg van bezwaar en/of beroep geheel of gedeeltelijk onherroepelijk wordt vernietigd.

**Artikel 6 Overige bepalingen**

6.1 De Gemeente behoudt, hetgeen uitdrukkelijk door de Initiatiefnemer wordt erkend, haar volledige publiekrechtelijke positie, bevoegd- en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandeling verricht of nalaat die niet in het voordeel is van de aard en strekking van deze overeenkomst.

**Artikel 7 Niet nakoming van de verplichtingen door Initiatiefnemer**

7.1 De Gemeente kan bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke *nakoming van het bepaalde in artikelen 2, 3 en 4 de Initiatiefnemer een boete opleggen van € 100,-- voor elke dag dat de* niet (tijdige/behoorlijke) nakoming voortduurt, één en ander onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en schadevergoeding te verlangen, met een maximum van 200% van de totale compensatie.

7.2 Alvorens de Gemeente gebruik maakt van het bepaalde in 7.1. stelt zij de Initiatiefnemer bij aangetekend schrijven in gebreke en wordt hem alsnog een, in de ingebrekestelling te noemen, termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.

7.3 Indien de Initiatiefnemer de gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbij gaan, is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

**Artikel 8 Planschade (evt. lokaal maatwerk)**

8.1 De Gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in hoofdstuk 6, afdeling 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening welke voortvloeit uit het planologische besluit dat ten behoeve van de door de Initiatiefnemer gewenste nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is genomen.

8.2 De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in hoofdstuk 6, afdeling 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het planologische besluit dat naar aanleiding van de door de Initiatiefnemer gewenste nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is vastgesteld.

8.3 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 8.2 bedoelde planologische besluit het bedrag schriftelijk aan de Verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 8.2 bepaalde verplicht de Initiatiefnemer zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling van de Gemeente over te maken

binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer xx.xx.xx.xxx van de gemeente (...) bij de BNG te 's-Gravenhage onder vermelding van planschadekosten "naam".

**Artikel 9 Geschillen**

9.1 Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst knelpunten ontstaan, zullen Partijen onderling in overleg treden. Indien het overleg niet tot een voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gerede partij het geschil aan de Rechtbank Breda voorleggen, tenzij Partijen voor dat geschil arbitrage overeenkomen.

**Artikel 10 Slotbepalingen**

10.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

10.2 Een kopie van deze overeenkomst zal ter kennisname aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant worden toegezonden.

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

**Bijlagen:**

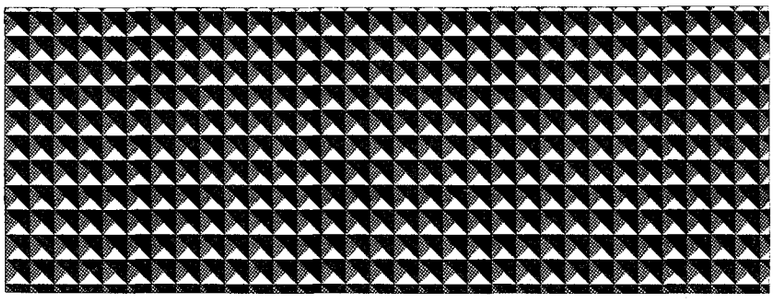
1. Tekening nieuwe ruimtelijke ontwikkeling *(naam/datum)*
2. Tekening tegenprestatie met *(nummer/datum)*

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te (...) op

| | |
|---|---|
| de Gemeente *(naam)* | de Initiatiefnemer |
| burgemeester *(naam)* | *(naam)* |

**Provincie Noord-Brabant**
Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

TNT Post
Port betaald
Port Payé
Pays-Bas



www.brabant.nl

# Bijlage 3 Landschappelijke inpassing Camping de Kleine Abtshoeve

|A G E L| adviseurs




# LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
# CAMPING DE KLEINE ABTSHOEVE
## MEERBERG 10 OOSTERHOUT

**Februari 2020**

# BESTAANDE SITUATIE




**Gazon / weide**

**Grasland**

**Kampeerterrein** *(25 standplaatsen)*

**Elzensingel**

**(coniferen)struweel**

**Sanitairgebouw**

**Receptie + eetcafe / terras**

**Bestaande houtsingel**

**Parkeervoorziening** *(35 parkeerplaatsen)*

# NIEUWE SITUATIE

## UITBREIDING CAMPING MET LANDSCHAPSVERBETERING




**Bloemenweide**

**Kampeerterrein** *(40 standplaatsen)*

**Struweelheg**

**Landschapsbomen**

**Nieuwe sanitair unit**

**Versterken elzensingel**

**Struweelheg**

**Sanitairgebouw**

**Receptie + eetcafe / terras**

**Knip- en scheerheg**

**Bestaande houtsingel**

**Parkeervoorziening** *(53 parkeerplaatsen)*

# LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

## STRUWEELHAAG EN ELZENSINGEL




**Elzensingel (85m)**

**Struweelhaag (175m)**

# AANLEG EN BEHEER STRUWEELHAAG

## Eindbeeld:

Struweelhaag/mussenhaag met enkele bovenstaanders met een totale lengte van 175 meter en een breedte van 3 meter. De haag wordt zodanig hoog dat de kampeermiddelen op het terrein vanaf de zuid- en oostzijde niet zichtbaar zijn. De struweelhaag vormt een permanent gesloten beplanting.

## Aanplant:

Onderstaande beplanting wordt in 2 rijen aangeplant in verspringend verband van 0,25 bij 0,50 meter. Bomen worden daar willekeurig tussen geplant.

Aantal stuks:

| | |
|---|---|
| 700 | st bosplantsoen<br>st haagplantsoen<br>st veren |
| 5 | st laanbomen<br>st hoogstamfruitbomen<br>st knotwilgenstek<br>st snelgroeiend loofhout |

## Beheer:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt maximaal 1 maal per 6 jaar op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid. Overhangende takken aan de zijkanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in de beplanting is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop.
- Bij beweiding van de onderhoudsstrook of andere aangrenzende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van de beplanting wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van de beplanting zelf.
- Grondbewerking van de eigen aangrenzende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan de beplanting wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart. Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden.



Afbeelding: Struweelhaag

# AANLEG EN BEHEER ELZENSINGEL

## Eindbeeld:

De elzensingel bestaat uit een vrijliggend, lijnvormig en enkelrijig landschapselement over een lengte van 85 meter en een breedte van 3 meter. De singel heeft een minimale bedekking van 80% van aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken.

## Aanplant:

De aanplant bestaat uit inheemse bomen en struiken, waarvan 50% bestaat uit zwarte els. De beplanting wordt over een lengte van 85 meter om de 0,50 meter aangeplant (in totaal 170 stuks).

## Beheer:

- De diameter van de stammen (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstoven.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan m.u.v. pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag
niet bevestigt zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.



Afbeelding: Elzensingel

# KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

## BIJDRAGE KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP

**Bijdrage kwaliteitsverbetering uitbreiding de Kleine Abtshoeve**

| **Investering in landschap** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *aantal* | *prijs* | *kostprijs* | | | |
| *Planvorming* | uur | | | | | |
| Inrichtingsplan en ontwerp (incl. aanpassingen) | 24 | € 85,00 | € 2.040,00 | | | |
| | | | | | | |
| *Aanleg* | stuks | | | | | |
| L2 Elzensingel | 170 | € 1,66 | € 282,20 | | | |
| L6A Struweelhaag | 700 | € 1,66 | € 1.162,00 | | | |
| L8A Landschapsboom, solitair diameter stam , 20 m | 5 | € 65,00 | € 325,00 | | | |
| | | | | | | |
| *Beheer* | (m) | | 10 jr onderhoud | | | |
| L2 Elzensingel | 85 | € 0,56 | € 476,00 | | | |
| L6A Struweelhaag | 175 | € 1,63 | € 2.852,50 | | | |
| L8A Landschapsboom, solitair diameter stam , 20 m | 5 | € 3,34 | € 167,00 | | | |
| | | | | | | |
| *totale investering* | | | ***€ 7.304,70*** | | | |

| Bijdrage kwaliteitsverbetering | | Huidige situatie | | Nieuwe situatie | |
|---|---|---|---|---|---|
| | *Grondprijs gem. € / m2* | *Aantal m2* | *Totale waarde* | *Aantal m2* | *Totale waarde* |
| Agrarische grond (onbebouwd) | € 7,20 | 4000 | € 28.800,00 | 0 | € - |
| Intensieve recreatie (camping, onbebouwd) | € 20,00 | 0 | € - | 3475 | € 69.500,00 |
| Groen/landschappelijke inpassing* | € 0,94 | 0 | € - | 525 | € 494,50 |
| | | | | | |
| Intensieve recreatie (camping, onbebouwd) | € 20,00 | 255 | € 5.100,00 | 0 | € - |
| Groen/landschappelijke inpassing* | € 0,94 | 0 | € - | 225 | € 211,93 |
| | *Totale waarde* | | *€ 33.900,00* | | ***€ 70.206,43*** |
| *Totale waardevermeerdering* | | ***€*** | | | ***36.306,43*** |

| | | |
|---|---|---|
| Bijdrage aan kwaliteitsverbetering (20%) | € | 7.261,29 |
| Investering in landschappelijke inpassing | € | 7.304,70 |
| Nog bij te dragen aan kwaliteitsverbetering | **€** | **-43,41** |

* grondwaardedaling Revitalisering Zand E 605,81 per are