

Beleidsnotitie

Uitwerking landschapsinvesteringsregeling

Gemeente Uden

Maart 2017

Beleidsnota uitwerking landschapsinvesteringsregeling (LIR) Uden

1. Aanleiding

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden.

In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De Verordening Ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning.

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met de LIR wordt omgegaan en kan ervoor kiezen om per ontwikkeling overleg hebben met de provincie. Er kan ook voor worden gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met de LIR wordt omgegaan, deze algemene omgang af te stemmen met de provincie en vervolgens bestemmingsplannen overeenkomstig deze algemene werkwijze op te stellen. Dit laatste heeft als voordeel dat vooraf in het overgrote deel van de gevallen voor de initiatiefnemers duidelijk is welke bijdrage vanuit de ontwikkeling moet worden gedaan en dat hierover overeenstemming bestaat met de provincie. Daarmee worden onnodige planontwikkelingskosten voorkomen, omdat niet eerst sprake moet zijn van een volledige uitgewerkt plan voordat op dit onderdeel duidelijkheid ontstaat ten aanzien van de haalbaarheid.

2. Toepassingsbereik

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

Het gaat alleen om ontwikkelingen in het buitengebied. Voor het stedelijk gebied geldt voor ontwikkelingen dat er een bijdrage geleverd moet worden in het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.



Reikwijdte rood-met-groen koppeling

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het “bestaand stedelijk gebied” moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

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

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald of artikel 2.2. van de Verordening Ruimte (VR) van toepassing is.

3. Samenvatting provinciaal kader

Doel landschapsinvesteringsregeling:

- Invulling geven aan de provinciale Verordening ruimte en de bijbehorende handreiking;
- Regelgeving omzetten in kansen voor ontwikkelingsperspectief voor het buitengebied;
- Druk op financiële haalbaarheid van particulier initiatief zo veel mogelijk beperken;
- Een goede ruimtelijke ordening. Bij een goede ruimtelijke ordening moet altijd duidelijk zijn waar welke functie is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen.

Provinciale regelgeving

- Verplicht voor ontwikkelingen met grotere ruimtelijke impact in het buitengebied (zie in bijlage categorie 3)
- Gaat gepaard met uitvoerbare en fysieke kwaliteitsverbetering van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft;
- De kwaliteitsverbetering moet financieel, juridisch zeker worden gesteld;
- De hoogte van de tegenprestatie is gekoppeld aan de waardevermeerdering als gevolg van het ruimtelijk plan en betreft minimaal 20%;
- De tegenprestatie mag ingezet worden op eigen terrein of anders via bijdrage in een centraal landschapsfonds;
- Bijzondere behandeling planmatige ontwikkelingen.

4. Rolverdeling

De gemeente Uden heeft samen met gemeente Bernheze, Oss, Schijndel, Mill en Sint Hubert in overleg met de provincie een notitie opgesteld over de uitwerking (toepassingsbereik) van artikel 2.2. van de Verordening Ruimte en zijn er regionale afspraken gemaakt.

De gemeente beoordeelt in eerste instantie of een uitwerking van een initiatief voldoet aan de landschapsinvesteringsregeling. De provincie beoordeelt bij ruimtelijke plannen of de landschapsinvesteringsregeling goed is overgenomen.

5. Hoe weet ik of ik moet compenseren?

In eerste instantie is het van belang om te bepalen in welke categorie de ontwikkeling valt.

Er zijn 3 categorieën (voor een nadere uitwerking zie bijlage 1):

Categorie 1: voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie.

Bijvoorbeeld: bed en breakfast tot 200 m², aan huis gebonden beroep/bedrijf, vergroten bijgebouw tot 100 m²

Categorie 2: voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is een landschappelijke inpassing vereist.

Bijvoorbeeld: verbrede landbouwactiviteiten, vormverandering bouwvlak

Categorie 3: voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen).

Bijvoorbeeld: bouwblokvergroting groter dan 1 ha in GroenBlauwe Mantel en groter dan 1,5 ha in het overige gebied, vergroting woning meer dan 600 m³, functiewijzigingen

6. Hoe weet ik hoeveel ik moet compenseren?

Voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 3 is het van belang een duidelijke rekensystematiek te hebben waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de “rode” ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging. Het staat echter elke gemeente vrij om een hoger percentage vast te stellen, al naar gelang de ambities op het vlak van de landschapsontwikkeling zijn. Gemeente Uden hanteert overal 20% behalve voor bouwvlakken groter dan 1,5 ha in de GroenBlauwe Mantel en daarvoor geldt 30%.

Kader provincie

- Minimaal 20% van waardevermeerdering als uitgangspunt bij ontwikkelingen in categorie 3
- Waardevermeerdering gaat over waardevermeerdering van de gronden en niet van de mogelijke opstallen;
- Uitgaan van vastgestelde set van grondprijzen gekoppeld aan functielijst per bestemming;
- Waardevermindering door bestemmingswijziging van gronden meerekenen.

Aanvullend beleid gemeente Uden

Handhaven minimale grens 20% dus niet meer compensatie eisen dan door provincie verplicht behalve in het gebied GroenBlauwe Mantel wordt 30% compensatie gevraagd voor bouwvlakken of bestemmingsvlakken groter dan 1,5 ha. In de bijlage staat uitleg en situering van de GroenBlauwe Mantel.

Uitwerkingsystematiek Uden

De gemeente Uden verwerkt dit beleidskader in een instrument met daarin een functielijst en grondprijzenlijst gebaseerd op Uden en een rekenmodel om de grondwaardevermeerdering te bepalen.

De gemeente Uden kiest ervoor om een consistente berekeningssystematiek te ontwikkelen om de volgende redenen:

- Er is één totaalinstrument;
- Het instrument biedt transparante en heldere kaders voor particuliere investeerders;
- De consistente berekeningssystematiek zorgt voor een grote mate van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid.

7. De compensatie, ter plaatse en/of in een fonds?

Bij categorie 3 moet de waardevermeerdering worden geïnvesteerd. Dat kan door het storten van het geld in een fonds of door het compenseren ter plaatse of in de buurt van de ontwikkeling.

De gemeente stelt voor om eerst te kijken of er ter plaatse gecompenseerd kan worden en als dat niet lukt, het in een fonds moet worden gestort.

De keuze is aan de ondernemer om of ter plaatse te compenseren of het bedrag te storten in het landschapsinvesteringsfonds.

De aangebrachte elementen ten behoeve van de compensatie buiten bouwblok moeten als zodanig bestemd worden in het bestemmingsplan.

8. Welke kosten mogen ter plaatse meegerekend worden bij de kwaliteitsverbetering?

Bij zowel categorie 2 als categorie 3 is het verplicht om minimaal 10% van of aangrenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak in te vullen als landschappelijke inpassing.

Vanuit Verordening Ruimte is een landschappelijke inpassing van 10% verplicht bij bouwblokvergroting t.b.v. intensieve veehouderij.

Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden binnen het buitengebied van de gemeente Uden in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Dit kan betreffen een:

- landschappelijke inpassing;
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- onderhoudskosten;
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen gelegen buiten het toekomstig bouwvlak/bestemmingsvlak;
- Waardedaling van gronden ingezet buiten bouwvlak met uitzondering van de 10% landschappelijke inpassing

Welke maatregelen worden niet gezien als kwaliteitsverbetering:

- Inkomsten- en/of opbrengstenderving kunnen niet worden opgevoerd;
- Wadi/Poelen binnen of buiten bouwblok worden niet meegerekend als kwaliteitsverbetering indien deze worden aangelegd vanuit de waterverplichting;
- Fietspaden worden niet meegerekend als kwaliteitsverbetering;
- Tuin en erf rondom woonhuis en opstallen horende bij het woonhuis.

a. Landschappelijke inpassing

Bij zowel categorie 2 als categorie 3 is het verplicht om minimaal 10% in of aangrenzend aan het bouwvlak in te vullen als landschappelijke inpassing.

Vanuit Verordening Ruimte is alleen een landschappelijke inpassing van 10% verplicht bij bouwblokvergroting t.b.v. intensieve veehouderij. Vanwege het belang van de landschappelijke kwaliteit wordt er in deze beleidsnotitie ook voor niet intensieve bedrijven 10% verplicht maar dit hoeft niet in het bouwvlak plaats te vinden maar mag ook aangrenzend aan het bouwvlak plaatsvinden

De 10% landschappelijke inpassing bij ontwikkelingen horende bij categorie 3 mag meegerekend bij de berekening van de tegenprestatie. De waardedaling van de 10% landschappelijke inpassing, zowel binnen als buiten het bouwvlak mag niet meegerekend worden.

b. Natuur- en landschapselementen

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

Kosten die berekend mogen worden zijn:

- inrichtingskosten (arbeid, machines en materialen) op basis van normbedrag StiKa;
- plankosten (landschapsplan, bestek, leges, e.d.) gemaximeerd op 20% van inrichtingskosten;
- wandelpaden genoemd in de StiKa regeling worden gezien als kwaliteitsverbetering;
- StiKa gaat uit van normbedragen en daar zit bovengenoemde aspecten al in verrekend.

c. Onderhoudskosten

Bij categorie 3 moet de waardevermeerdering worden geïnvesteerd. Een van de onderdelen die van deze waardevermeerdering kan worden afgetrokken, zijn de onderhoudskosten.

De provincie heeft aangegeven dat er maximaal 10 jaar aan onderhoudskosten mag worden verrekend bij de investering. Maar de provincie wil dit binnenkort evalueren, omdat de verhouding investering/onderhoud niet meer in balans is als je zo lang onderhoudskosten meerekent. De gemeente stelt daarop voor om binnen het bouwvlak 2 jaar en buiten het bouwvlak 6 jaar aan onderhoudskosten mee te laten rekenen. De 6 jaar buiten het bouwvlak is gebaseerd op de verrekenbare kosten bij de StiKa regeling. De 2 jaar binnen het bouwvlak is gebaseerd op het feit dat het binnen 2 jaar mogelijk moet zijn om nazorg te bieden voor de beplanting. Dit laatste is in de StiKa normering opgenomen. Voorstel is om ook de onderhoudsnormering van de StiKa te hanteren zodat er duidelijke afspraken zijn en om discussie met initiatiefnemers te voorkomen.

d. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) wordt gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met € 5,00 per m² glas.

e. Waardedaling

Bij het omzetten van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een (burger)woonbestemming ontstaat enerzijds waardevermeerdering voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze woonkavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwblok, dat grotendeels met een agrarische gebiedsbestemming (waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd) kan worden herbestemd. Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwblok kan dan ook afgewaardeerd worden naar agrarische cultuurgrond. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is inherent aan de hiervoor geschetste werkwijze met forfaitaire bedragen. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen of het opheffen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijk sprake is van het terugdringen van gebruiks- en

bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

9. Waar wordt het (landschapsinvesterings)fonds aan besteed?

Uitgangspunt is dat het fonds wordt gekoppeld aan projecten die zijn opgenomen in het landschapsbeleidsplan of de gemeentelijke structuurvisie waarbij de projecten in de groenblauwe mantel prioriteit hebben. Het gaat om aanleg of herstel van landschappelijke beplantingen, natuurbouwprojecten e.d. betreft. Het gaat dus niet om bijvoorbeeld het opruimen van eigen overvloedige bebouwing of aankoop van stallen.

Projecten genoemd in de gemeentelijke structuurvisie;

- Projecten uit landschapsbeleidsplan waar tot nu toe geen geld voor beschikbaar is:

- * aanvulling Ecologische verbindingszone tot de Ruit om Uden

Daarbij gaat het om aankoop en inrichting ecologische verbindingszone en ruit om Uden in samenwerking met waterschappen

- * Herkenningpunt rand dal van de Leijgraaf

Lokatie en vormgeving nog nader te bepalen in relatie tot recreatieve routes dal van de Leijgraaf

- * Omvorming bestaande beplantingen van SBB en gemeente

Jaarlijks zullen een aantal lokaties opgepakt moeten worden evt. in combinatie met aanleg van natuurlijke poelen en wandelpaden.

- * Ecologisch Bermbeheer

Kansrijke bermen selecteren en hier het maaisel afvoeren en evt. bloemenmengsel doorzaaien.

- Ontwikkeling Maashorst
- Groene Ruit om Uden
- Ontwikkelingen die genoemd staan op de stimuleringskaderkaart

10. Communicatie

Deze uitwerking is tot stand gekomen in overleg met een interne werkgroep met de vakdisciplines planeconomie, grondzaken, natuur en planologie.

Daarnaast is de uitwerking 2 keer besproken in de klankbordgroep van het bestemmingsplan Buitengebied waarin zowel vertegenwoordigers aanwezig zijn geweest vanuit onder andere de ZLTO, IVN (natuurbelangen) en de dorpsraden.

11. Vervolg

Na besluit van het college wordt deze beleidsnotitie ter informatie voorgelegd aan de klankbordgroep en adviseurs. De beleidsnotitie wordt vervolgens aan de raad voorgelegd.

De rekensystematiek is een uitwerking van de beleidsnotitie en wordt na goedkeuring van de raad definitief afgerond.

12. Vastleggen van afspraken

De te realiseren landschappelijk verplichtingen worden middels een anterieure overeenkomst of een voorwaardelijke verplichting in ruimtelijke besluiten vastgelegd. Daarbij wordt aangegeven dat er ook een instandhoudingsverplichting geldt voor de aan te leggen groen. Na realisatie van de tegenprestatie zal er een inmeting plaatsvinden.

De aangebrachte elementen ten behoeve van de compensatie voor een ontwikkeling in categorie 3 buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak moeten als zodanig bestemd worden in het bestemmingsplan.

De verplichtingen vanuit de 10% landschappelijke inpassing zowel binnen als buiten het bouwvlak worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De gemeente Uden hanteert dezelfde indeling van de categorieën zoals in de regio afgesproken. Op het moment dat de provincie de categorie indeling verandert neemt de gemeente Uden deze wijziging over.

13. Hardheidsclausule in het LIR

Deze beleidsnotitie is overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht. Hierin is enerzijds bepaald dat (1) een bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, maar anderzijds is hierin bepaald dat (2) van een beleidsregel kan worden afgeweken, als er sprake is van gevolgen van de toepassing van de beleidsregel voor één of meer belanghebbenden die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Dit wordt ook wel als de "inherente afwijkingsbevoegdheid" aangeduid.

Voor de 2^e doelstelling is het op grond van jurisprudentie (ABRvS 18 februari 2009, 200803916/1) toegestaan om in de beleidsregels zelf te voorzien van een zelfstandige afwijkingsbevoegdheid of een hardheidsclausule welke regels stelt op grond waarvan afgeweken kan worden van de beleidsregels.

Deze hardheidsclausule ziet juist op niet voorziene bijzondere gevallen waarvoor de beleidsregels zelf geen ruimte bieden om daar rekening mee te houden.

De hardheidsclausule is als volgt:

'Het college handelt overeenkomstig deze beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen, dit ter beoordeling van het college.'

Bijlage 1:

Categorie-indeling niet-planmatige ontwikkelingen uit de notitie Toepassingsbereik

Categorie 1; geen inpassing of tegenprestatie

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 700 m³;
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³;
- vergroten aantal m² uwen bij woning tot 100 m² in totaal;
- realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1000 m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m²;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200 m² binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

Voor het overige behoren tot deze categorie:

- ontwikkelingen onder toepassing van de directe bouwmogelijkheden/bouwregels en gebruiksregels van een geldend bestemmingsplan;
- de gevallen genoemd onder artikel 4 van Bijlage II BOR;
- de gevallen genoemd onder artikel 3 van Bijlage II BOR; voor zover er sprake is van een strijdige situatie met bestemmingsplan of beheersverordening wordt deze opgeheven met een ontheffing;

- binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering.

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

In het voormalige provinciale ruimtelijke beleid (Streekplan, Paraplunota ruimtelijke ordening) waren de hiervoor genoemde oppervlakte- en inhoudsmaten opgenomen als gangbare bovenmaten tot waar gemeenten de mogelijkheid kregen deze ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren. Het zou niet juist zijn voor deze mogelijkheden nu opeens een extra inspanning te eisen.

Categorie 2: alleen inpassing nodig

Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m²;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- voor zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha;
- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte, vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Tevens kan in het bestemmingsplan bepaald worden dat een specifieke afwijking wel als categorie 3 behandeld moet worden.

Categorie 3: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig

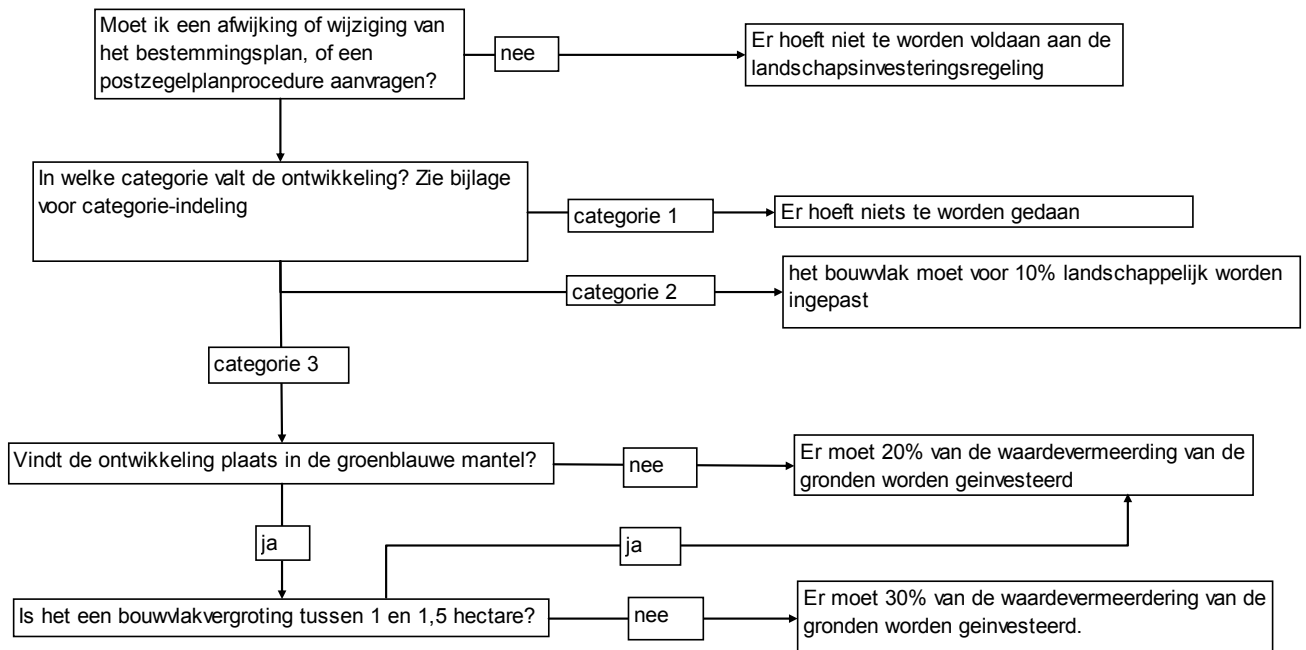
Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- vergroting woning tot 1000 m³
- omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc.;
- wijzigen Agrarisch, Wonen-VAB, Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. naar Wonen;
- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1000 m²), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m² bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750 m³ (sloop-bonusregeling);
- vergroten inhoud van een agrarische Bedrijfswoning boven 750 m³;
- realiseren van een woning op basis van artikel 11.4, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking (BiO-woning);

- omschakelen van een niet agrarische bestemming met bouwvlak naar agrarisch grondgebonden of niet-grondgebonden;
- wijzigen ten behoeve van telecommunicatie (zendmasten e.d.);
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m²;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Bijlage 2 Stroomschema

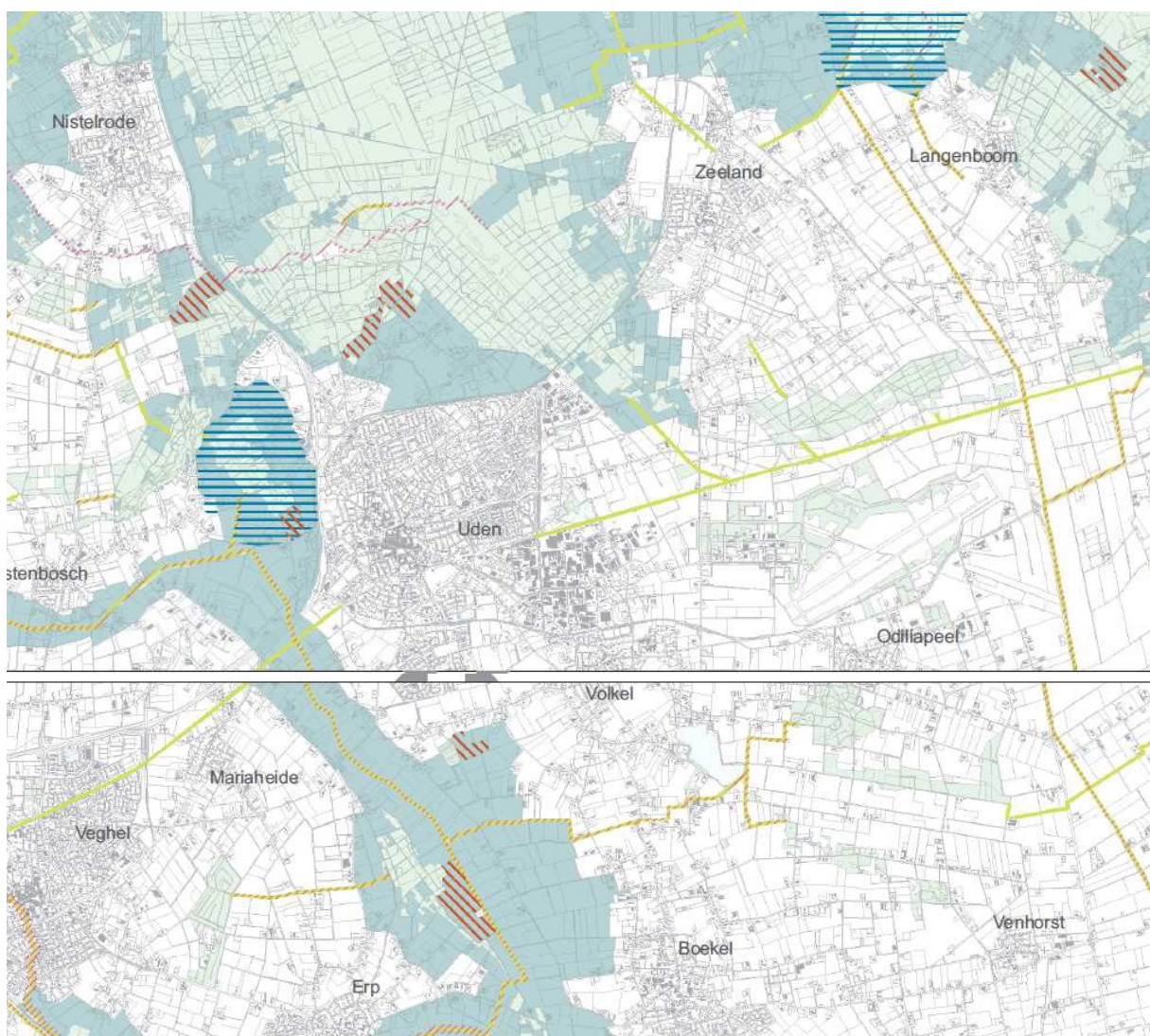


Bijlage 3 Uitleg Groenblauwe mantel

Het kerngebied groenblauw bestaat daarbij voornamelijk uit de (bestaande en nog te ontwikkelen) natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur (EHS), inclusief de ecologische verbindingzones. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor (de ontwikkeling van) natuur, water en landschap in verwevenheid met grondgebonden landbouw.

Bij het bepalen van de begrenzing is gekeken naar de belangrijkste doelen van de groenblauwe mantel:

1. robuust maken en versterken van natuur en water;
2. natuur en water verbinden;
3. klimaatbestendig maken van het natuur- en waterbeheer;
4. het versterken van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap.



Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs

Toevoeging maart 2017

- Bij een tijdelijke vergunning is het voorstel om voor 20% te kiezen van het oorspronkelijke bedrag van de compensatie door enerzijds een landschappelijke inpassing en daarnaast moet het restbedrag gestort worden in het landschapsfonds. Dit bedrag wordt uiteraard niet teruggestort naar de initiatiefnemer na maximaal 10 jaar maar is de compensatie voor de periode van maximaal 10 jaar van de ruimtelijke impact.
- Op het moment dat de voorzieningen op een later tijdstip wel permanent bestemd worden door bijvoorbeeld een verandering in het beleid dan wordt het bedrag wat eerder betaald is voor compensatie van de tijdelijke bestemming uiteraard in mindering gebracht op het totale bedrag dat gecompenseerd moet worden voor een permanente bestemming.
- In de landschapsinvesteringsregeling wordt ook nader omschreven dat een dierenwei of in sommige gevallen een stuk voortuin van het bouwvlak gehaald mag worden om een agrarische ontwikkeling mogelijk te maken omdat dit deze ruimte niet gebruikt kan worden voor de agrarische ontwikkeling en er in sommige situatie anders een nadeel ondervonden wordt van een grote voortuin. Het dierenweijtje of de tuin kan dan (gedeeltelijk) uit het agrarisch bouwvlak gehaald worden maar kan niet ingezet worden als landschappelijke compensatie.

Te hanteren Grondprijzen landschapsinvesteringsregeling

nr.	categorie	grondprijs	
		gem. € / m ²	ehd
1	Agrarisch grond (onbebouwd)	€	7,00 m ² kavel
2	Agrarisch bouwblok	€	25,00 m ² bouwvlak
3	Agrarische bedrijfswoning	€	70,00 m ² bouwvlak
4	Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	€	90,00 m ² bouwvlak
5	Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	€	45,00 m ² kavel
6	Glastuinbouw (grond)	€	25,00 m ² kavel
7	Intensieve recreatie / horeca buitengebied (bebouwd)	€	40,00 m ² bouwvlak
8	Extensieve recreatie (onbebouwd)	€	12,50 m ² kavel
9	Intensieve recreatie / horeca stedelijk karakter (bebouwd)	€	125,00 m ² bouwvlak
10	Kantoren (bvo)	€	90,00 m ² bvo
11	Kantoren buiten bouwvlak (ongebonden)	€	45,00 m ² kavel
12	Retail (detailhandel)	€	100,00 m ² bvo
13	Retail (detailhandel) buiten bouwvlak	€	50,00 m ² kavel
14	Retail pdv / gdv	€	90,00 m ² kavel
15	Retail pdv / gdv buiten bouwvlak	€	45,00 m ² kavel
16	Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	€	120,00 m ² bouwvlak
17	(Semi-) commerciële voorzieningen	€	140,00 m ² bouwvlak
18	Telecommunicatie (Maatwerk)	€	- m ² kavel
19	Wonen appartementen (bvo)	€	125,00 m ² bvo
20	Wonen bouwkaavel grondgebonden	€	275,00 m ² bouwvlak
21	Bijbehorend bouwwerk > 100 m ² (buitengebied)	€	35,00 m ² bouwvlak
22	Tuin tot 500 m ² (incl. bouwvlak)	€	275,00 m ² kavel
23	Tuin 500-1000 m ²	€	125,00 m ² kavel
24	Tuin vanaf 1000 - 2000 m ²	€	25,00 m ² kavel
25	Tuin vanaf 2000 m ²	€	10,00 m ² kavel
26	Water / groen (natuur) / verharding openbaar	€	1,00 m ² kavel
27	Teeltondersteunende voorzieningen		16 m ² kavel

Toewijzingspercentages

obv waardestijging

	neutraal
Buitengebied basis	20%
Groen-/blauwe mantel	30%