



VITAAAL BUITENGEBIED BOEKEL

waardering



Vitaal Buitengebied Boekel Waardering

Beleidsregels behorende bij het Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016

30 augustus 2016



GEMEENTE BOEKEL



BügelHajema

Plek voor ideeën



Inhoud

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 5 |
| 1.1 | Kwaliteitsverbetering van de leefomgeving | 5 |
| 1.2 | Rechtvaardiging van de tegenprestatie | 5 |
| 1.3 | Inzet fonds Vitaal buitengebied Boekel | 6 |
| 1.4 | Hoofddoelen voor het fonds | 7 |
| 1.5 | Uitsluiting inzet van fonds Vitaal Buitengebied | 7 |
| 1.6 | Uitsluiting verplichting kwaliteitsverbetering | 8 |
| 2 | Waarderingsmethodiek | 9 |
| 2.1 | Basisprincipe: ontwikkelingswinst | 9 |
| 2.2 | Tegenprestatie: kwaliteit realiseren | 9 |
| 2.3 | Waardering van ontwikkelingswinst en tegenprestatie | 10 |
| 2.4 | Hoogte van de tegenprestatie | 10 |
| 2.5 | Maatschappelijke meerwaarde | 11 |
| 2.6 | Meerwaarde voor de fysiek leefomgeving | 13 |
| 2.7 | Algemene voorwaarden | 13 |
| 3 | Evaluatie | 15 |
| 3.1 | Periode 2013-2016 | 15 |
| 3.2 | Aantal ontwikkelingen 2013-2016 | 15 |
| 3.3 | Belangrijkste trends 2013-2016 | 16 |
| 3.4 | Aanbevelingen en opmerkingen | 17 |
| 4 | Hardheidsclausules | 19 |
| 4.1 | Kwaliteitsverbetering | 19 |
| 4.2 | Maatwerk | 19 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.3 | Het college uitvoeringsbevoegd | 19 |
| 4.4 | Functionelijst niet uitputtend | 20 |
| 4.5 | Reikwijdte regeling | 20 |
| 5 | Waarderingsnormen | 21 |
| 5.1 | Nieuwe waarderingssystematiek | 21 |
| 5.2 | Detailfunctie en bouwregels gaan boven gebiedsfunctie | 21 |
| 5.3 | Specifieke waarderingsnormen | 21 |
| 5.4 | Uitgewerkt plan leidend | 24 |
| 5.5 | Tabel waardering functies en bebouwing | 24 |
| 6 | Tegenprestatie | 27 |
| 6.1 | Inleiding | 27 |
| 6.2 | Specifieke vormen van tegenprestatie | 27 |
| 6.3 | Tabel tegenprestaties | 28 |

1 Inleiding

1.1 Kwaliteitsverbetering van de leefomgeving

Uitgangspunt van de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel is dat de kwaliteit van het Boekelse buitengebied wordt verbeterd. Hierbij wordt extra ruimte geboden voor ontwikkelingen in de leefomgeving, al dan niet in bepaalde gebieden, waarbij de beoogde kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de waardestijging van de ondergronden en/of bebouwing die ontstaat door die ontwikkeling.

Als aanvullend alternatief heeft de gemeente Boekel een fonds Vitaal buitengebied Boekel ingesteld, waarmee de gemeente zelf kan bijdragen aan de gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Dit fonds kan worden gebruikt als een bepaalde ontwikkeling zelf niet kan voorzien in de vereiste kwaliteitswinst. De ontwikkelaar betaalt dan mee aan het realiseren van kwaliteitswinst elders binnen de gemeente Boekel.

De gemeente acht de noodzaak van een dergelijk fonds aanwezig, omdat in de praktijk niet alle ontwikkelingen zelf kunnen voorzien in de benodigde kwaliteitsverbetering. Er zijn situaties denkbaar, en in de praktijk ook aanwezig, waar bijvoorbeeld te weinig fysieke ruimte aanwezig is om de tegenprestatie uit te kunnen voeren. Denk daarbij aan het noodzakelijke grondbezit of de aanwezigheid van veel bebouwing in de directe omgeving of juist een solitaire ligging t.o.v. natuur, waardoor er geen sprake kan zijn van voldoende waardevolle nieuwe natuur.

1.2 Rechtvaardiging van de tegenprestatie

De gemeente Boekel heeft in de Structuurvisie 2011 het gewenste beeld van de gemeente geschetst tot ongeveer 2025. Hierin is ook een projectprogramma opgenomen dat bepaalde concrete ontwikkelingen beschrijft om dat toekomstbeeld te bereiken. Deze investeringen worden (mede) betaald uit het fonds Vitaal buitengebied Boekel dat wordt gevuld door nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

In de Nota Grondbeleid zal het fonds een plaats krijgen als onderdeel van kostenverhaal door de gemeente.

Aan de andere kant moet worden voorkomen dat de ontwikkelingsruimte wordt “misbruikt” door financieel draagkrachtigen, zoals projectontwikkelaars, die primair uit zijn op ontwikkelingswinst. Hiertoe is in de beleidsnota opgenomen dat elke ontwikkeling gepaard moet gaan met een bepaalde directe kwaliteitswinst ter plaatse van de ontwikkeling. Hiermee wordt voorkomen dat iemand een ontwikkelingsrecht gaat “kopen”.

Dit moet de vereiste tegenprestatie ook meteen (gedeeltelijk) rechtvaardigen. In ruil voor een concreet gemaakte (of nog te maken, maar wel beschreven) kwalitatieve verbetering in het Boekelse buitengebied mag er een bepaalde ontwikkeling plaatsvinden. Verderop wordt duidelijk dat ook de waardering van iedere ontwikkeling zoveel als mogelijk ook objectieve wijze zal plaatsvinden. Een

zekere mate van objectieve waardering is noodzakelijk om de gevraagde tegenprestatie of storting in het fonds te kunnen verantwoorden.

1.3 Inzet fonds Vitaal buitengebied Boekel

De middelen die voortvloeien uit de tegenprestaties worden ondergebracht in het fonds Vitaal buitengebied Boekel van de gemeente. Deze middelen worden gebruikt om op meerdere fronten bij te dragen aan (landschappelijke) kwaliteitsverbetering van het Boekelse buitengebied. Er is dus altijd een algemeen belang met dergelijke investeringen gemoeid. De middelen kunnen echter ook worden ingezet op meer individuele / particuliere situaties, mits de inzet van deze middelen tot een concrete kwalitatieve verbetering van het Boekelse buitengebied leidt. En niet leidt tot de financiering van bestaande verplichtingen van individuen. Hierbij kan gedacht worden aan een subsidieregeling voor de sloop van leegstaande stallen of op kwalitatief hoogwaardige landschappelijke ontwikkeling. Niet zijnde een reeds bestaande verplichting.

1.3.1 Goede en gezonde fysieke leefomgeving

Deze middelen kunnen in principe zelfs worden ingezet op stimulering van maatregelen ter bevordering van de duurzaamheid of bovenwettelijke milieumaatregelen. Zeker nu het Omgevingsplan zich richt op een **“goede en gezonde fysieke leefomgeving”** en zich niet tot een “goede ruimtelijke ordening” zoals onder de Wet ruimtelijke ordening. Deze verbrede reikwijdte van het Omgevingsplan stelt de gemeente ook in staat om het fonds aan te wenden voor

minder fysieke maatregelen. Mits het leidt tot verbetering van de fysieke leefomgeving.

In alle gevallen is het aan het gemeentebestuur om te bepalen op welke onderdelen het fonds Vitaal Buitengebied Boekel zal worden ingezet als daartoe voldoende middelen zijn ingebracht in dat fonds.

1.3.2 Projectenplan Structuurvisie

Primaire doelstelling is om het fonds in te zetten voor de opgenomen projecten en doelen uit het programma van de Structuurvisie Boekel 2011. Hierbij geldt als harde voorwaarde dat deze inzet bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het gaat dan om 10 concrete projecten uit de Structuurvisie:

- ✓ *Waterberging Zandhoeksche Loop en Burgtsche Loop.*
- ✓ *Herontwikkeling Groene Ladder.*
- ✓ *Hemelrijk-Voskuilenheuvel.*
- ✓ *Landschapspark Voskuilenheuvel.*
- ✓ *Neerbroek 5 - herplaatsing sociale en maatschappelijke functies.*
- ✓ *Koppeling groengebieden.*
- ✓ *Versterking bebouwingslinten en buurtschappen.*
- ✓ *Ontwikkeling dorpsmantel.*
- ✓ *Meerkensloop: EVZ.*
- ✓ *Versterking waterlopen.*

(uit: “Structuurvisie Boekel, Deel B: Projectenplan”, hoofdstuk 8)

1.3.3 Verordening Ruimte 2014

In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014 (provincie Noord-Brabant) wordt bepaald dat **“kwaliteitsverbetering van het landschap”** betrekking heeft op *“een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving”*. Hierin zit dus een nuanceverschil ten aanzien van wat de gemeente als kwaliteitsverbetering ziet. Concreet beschrijft dit artikel uit de Verordening Ruimte dat het gaat om het waarden van

- a. *de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;*
- b. *het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- c. *activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d. *het wegnemen van verharding;*
- e. *het slopen van bebouwing;*
- f. *een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.*

De Verordening Ruimte 2014 maakt het op grond van lid 4 uit voornoemde artikel ook mogelijk om met een fonds te werken: *“Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in*

een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.”

1.4 Hoofddoelen voor het fonds

In de praktijk is het moeilijk op voorhand de investeringen uit het fonds Vitaal Buitengebied Boekel te benoemen. De gemeente heeft geen concrete projecten op dit moment om het fonds aan te besteden. De benoemde projecten uit vorige paragrafen zijn daarin ook niet uitputtend.

Het is aan het college om te bepalen waar het fonds daadwerkelijk aan besteed gaat worden, mits dit maar leidt tot een **verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving** én recht gedaan wordt aan de benoemde investeringen in **“kwaliteitsverbetering van het landschap”** zoals in de diverse plannen gedurende de afgelopen jaren is opgenomen. Hier moet immers ook richting de provincie en andere partijen verantwoording over worden afgelegd.

1.5 Uitsluiting inzet van fonds Vitaal Buitengebied

Het fonds kan en mag niet worden ingezet voor ontwikkelingen die voortvloeien uit andere verplichtingen, zoals compensatie van de EHS of andere grootschalige projecten. Ongeacht of die van gemeentewege of op particulier initiatief zijn gebaseerd. Dit is niet te rechtvaardigen. Het fonds wordt derhalve in ieder geval niet ingezet voor de volgende ontwikkelingen:

- landschappelijke verbetering of inpassing in het landbouwontwikkelingsgebied, zoals door de gemeenteraad opgenomen in de structuurvisie LOG's;
- landschappelijke verbetering of inpassing die als verplichting voortvloeien uit de beleidsvisie voor het doorgroeigebied voor de glastuinbouw;
- het slopen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden en/of andere waardevolle of beeldbepalende objecten;
- ontwikkelingen of verbeteringen in het komgebied van de gemeente Boekel Hiermee zijn bedoeld de komgebieden zoals begrensd in planologische zin op grond van de Wet ruimtelijke ordening, dan wel op grond van de Omgevingswet;
- landschappelijke inpassing of verbetering in of rond het tracé van de randweg Boekel, zijnde de basisinspanning die in het kader van de randweg Boekel als compensatie voor de aanleg is opgelegd.

1.6 Uitsluiting verplichting kwaliteitsverbetering

Een aantal ontwikkelingen hebben geen directe verplichting voor kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving. Primair is dat in het Omgevingsplan bepaald en vastgelegd. Het gaat dan om ontwikkelingen die per definitie zelf al leiden tot een verbetering van de fysieke leefomgeving c.q. de landschappelijke kwaliteit. Hierbij moet gedacht worden aan natuurontwikkeling en nieuwe landschapselementen die worden toegevoegd.

2.1 Basisprincipe: ontwikkelingswinst

De gemeente Boekel kiest er voor om waardering van de ontwikkelingswinst en tegenprestaties te koppelen aan normatieve waarden van de ontwikkeling. Deze waarden hebben hoofdzakelijk betrekking op het toegestane gebruik van de ondergronden: door de ontwikkeling verandert de functie van de ondergrond, waardoor er ook een verandering in de grondwaarde ontstaat. Naast de waardevermeerdering van de ondergrond kunnen ook extra bebouwingmogelijkheden tot de ontwikkelingswinst behoren. Naast de functionele verandering ontstaat er door aanpassing of het toepassen van de regels in sommige gevallen ook extra bebouwingruimte. Ook dit is een waardevermeerdering die als ontwikkelingswinst wordt aangemerkt. Deze waardeverandering is een gevolg van het verruimen van het toegestane functionele gebruik en/of de toegestane bebouwingruimte.

Een deel van de ontwikkelingswinst moet worden besteed aan de beoogde kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

In tegenstelling tot onder het regiem van het bestemmingsplan Buitengebied 2005 gaat deze beleidsvisie niet alleen over ontwikkelingen die verder gaan dan het bestemmingsplan toestond. Doordat het Omgevingsplan veel meer toestaat via haar eigen regels, wordt de beleidsvisie ook relevant voor zogenaamde binnenplanse mogelijkheden. Het gaat dan om ontwikkelingen die via een afwijking of een gedelegeerde bevoegdheid aan het college tot stand komen.

Wanneer de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel van toepassing is, wordt bepaald door de regels van het Omgevingsplan.

Daarnaast is en blijft het beleid uit deze beleidsvisie van toepassing voor ontwikkelingen die verder gaan dan mogelijk op grond van het Omgevingsplan Buitengebied 2016.

2.2 Tegenprestatie: kwaliteit realiseren

Als tegenprestatie voor een ontwikkeling moet er een bepaalde kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd. Dit kan in velerlei vormen plaatsvinden. De kosten voor de uitvoering van de kwaliteitsverbetering wordt gewaardeerd. Ook dit kan meerdere vormen krijgen. Het aanleggen van bijvoorbeeld nieuwe natuur kent niet alleen een waardeverandering in de ondergrond, maar kost ook gewoon geld. In het geval van nieuwe natuur bestaat de waarde van de verbetering dus uit twee componenten: de waarde(daling) van de ondergrond en de aanlegkosten. Het terugbrengen of herstellen van cultuurhistorische waarde van bebouwing of in de omgeving kan ook als tegenprestatie worden gewaardeerd. Hiervoor is echter geen normbedrag per vierkante meter of andere vaste waarde te hanteren: de meerkosten zullen in deze gevallen in overleg met de initiatiefnemer moeten worden bepaald. Het gaat dan bijvoorbeeld om het verschil tussen het volledig nieuwbouwen van een boerderij of het restaureren ervan met behouden van waardevolle elementen.

2.3 Waardering van ontwikkelingswinst en tegenprestatie

De gemeente heeft er expliciet voor gekozen om te werken met vooraf vastgelegde standaard bedragen. Dit om vooral op voorhand helderheid te kunnen verschaffen en te voorkomen dat ontwikkelingen onmogelijk worden gemaakt door allerlei discussies met taxateurs en de daarmee samengaande hoge (advies)kosten. Via de hardheidsclausule in hoofdstuk 4 kan het college onderbouwd afwijken van de regels. Bijvoorbeeld door het inschakelen van een taxateur. Het werken met taxaties heeft ons in het verleden echter geleerd (met name bij de beëindigings- en verplaatsingsregelingen voor de veehouderij) dat initiatiefnemers in het voortraject al uit het proces stappen door de grote onzekerheden en eindeloze discussies over “de knikkers”.

De lijst met normatieve waarden is gekoppeld aan deze beleidsvisie en zal bij het bepalen van de ontwikkelingswinst en tegenprestatie worden toegepast. Deze lijst kan (jaarlijks) worden herzien / geactualiseerd door het college. Een aantal waarden heeft immers een directe relatie met bijvoorbeeld de uitgifteprijs van bouwgrond of bedrijfskavels of is aan marktwerking onderhevig. De afgelopen jaren heeft bijvoorbeeld geleerd dat “statische opslag” of een caravanstalling te hoog gewaardeerd wordt als daar de reguliere waarde van de functie “*Bedrijf*” voor wordt gehanteerd. Ook kennen kassen bijvoorbeeld een heel andere ondergrondwaarde dan reguliere agrarische bouw- en functievlakken.

Opgemerkt moet worden dat bepaalde waarderingen niet op voorhand zijn te bepalen. Hierbij gaat het concreet om zaken als het herstel van cultuurhistorische waarden en de maatschappelijke meerwaarde. Laatstgenoemd is sowieso bijna

niet te kwantificeren. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor kwaliteitsverbetering op het gebied van gezondheid en milieu. Denk daarbij aan de vraag “hoeveel is het creëren van 12 arbeidsplaatsen in de gemeente Boekel waard?” Of de vraag “hoeveel is het verminderen van fijnstofemissie waard als tegenprestatie? In euro’s uitgedrukt dan!

Het gemeentebestuur heeft op basis van de Algemene wet bestuursrecht de vrijheid om hier een oordeel over te vellen. Zonder daarbij willekeur toe te passen en onrechtmatig te handelen. Overweging mogen gemaakt worden, maar moeten wel onderbouwd worden. Helaas kan lang niet alles met cijfers en wetenschappelijk onderzoek worden onderbouwd. Dit is een spel dat op de rand van het juridische kader gespeeld wordt om ook andere dan alleen fysieke meerwaarde voor de gemeente te kunnen beoordelen.

2.4 Hoogte van de tegenprestatie

De hoogte van de minimale tegenprestatie moet bepaald worden. Hierbij moet afgewogen worden wat wenselijk is en waarom. Aspecten die hierbij van belang zijn, zijn de volgende:

- a. **Uitvoerbaarheid:** hoe groter de gevraagde bijdrage ten opzichte van de bestemmingswinst is, des te kleiner wordt de financiële uitvoerbaarheid van een ontwikkeling.
- b. **Kwaliteit door ontwikkeling:** hoe minder ontwikkelingen, des te minder kwaliteitsverbetering er zal plaatsvinden in ons buitengebied.

- c. **Gebiedszonering:** bepaalde ontwikkelingen zijn in een bepaald gebied juist meer of minder wenselijk. In sommige gevallen kan een ontwikkeling als onwenselijk worden beschouwd, terwijl deze verderop juist misschien als doelstelling geldt. De gevraagde bijdrage kan op grond van de zonering “*dynamiek – luwte – rust*” uit deel 1, de strategie, variëren.
- d. **Verordening Ruimte:** de provincie vraagt om een bepaalde bijdrage in landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze is inmiddels voor de meeste ontwikkelingen concreet gemaakt in een regionaal afsprakenkader: de tegenprestatie bedraagt minimaal 20% van de bestemmingswinst. De gemeente bepaalt zelf wat de bestemmingswinst is. In ons geval de ontwikkelingswinst dus. In ieder geval vraagt de Verordening Ruimte 2014 om een verantwoording van de minimale kwaliteitsverbetering.
- e. **Maatschappelijke en andere meerwaarde:** deze zijn moeilijk te kwantificeren in euro’s, maar kunnen wel degelijk van groot belang zijn voor de vitaliteit en kwaliteit van het landelijke gebied. Zeker nu het Omgevingsplan ook verder gaat dan alleen een “*goede ruimtelijke ordening*”. Meerwaarde kan in onze ogen ook in maatschappelijk aspecten zitten, maar ook in andere (deel)aspecten van een “*goede en gezonde fysieke leefomgeving*”. Meerwaarde komt echter wel hoofdzakelijk voor in een fysieke verschijningsvorm (landschap, gebouwen, groen, etc).

Uiteindelijk zal het bestuur voor elke ontwikkeling een norm moeten stellen, waaraan voldaan moet worden. Deze is gekoppeld aan de ontwikkelingswinst die

behaald wordt en wordt uitgedrukt in een percentage van die ontwikkelingswinst welke in de vorm van een tegenprestatie geleverd moet worden.

Binnen de gemeente Boekel wordt de volgende tegenprestatie gevraagd bij ontwikkeling als bedoeld in deze beleidsvisie.

| Karakter van de omgeving | Dynamiek: Buurtschappen / kernranden | Dynamiek: woonwerklandschap | Luwte: Agrarisch landschap / Beekdal naar open agrarisch landschap | Rust: Bosrijke ontginningen met buurtschappen |
|-----------------------------|--|--------------------------------|---|---|
| Type ontwikkeling | | | | |
| Met extensief karakter | 20% | 20% | 20% | 20% |
| Zonder specifieke kenmerken | 20% | 20% | 20% | 30% |
| Met meer dynamisch karakter | 20% | 20% | 30% | 40% |

2.5 Maatschappelijke meerwaarde

Volgens de provincie moet maatschappelijke meerwaarde worden gekoppeld aan de volgende overwegingen:

1. **Betekenisvolle plannen:** plannen die bijdragen aan de gewenste transitie van stad en platteland. Het gaat dan om vernieuwing, vermindering van publieke investeringen of uitgaven en het versterken van de zelforganisatie.

2. **Juiste inhoud:** de plannen moeten een bijdrage leveren aan de strategische thema's van de provincie én tevens geen inbreuk doen op deze thema's. Het plan moet maatschappelijk inpasbaar zijn (is er voldoende draagvlak aanwezig in de omgeving?):
 - ⇒ Versterken concurrentiepositie
 - ⇒ Bevorderen transitie landbouw
 - ⇒ Bereiken gezonde leefomgeving
 - ⇒ Versterken regionale identiteit
 - ⇒ Realiseren van robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
 - ⇒ Onderhouden van een goede stedelijke structuur
3. **Afspraken vastleggen:** Naast de publiekrechtelijke procedure worden er ook afspraken vastgelegd via een overeenkomst over de organisatie, rolverdeling, het proces, rapportage en monitoring en borging van het concept.

De provincie onderkent dat maatschappelijke meerwaarde moeilijk te definiëren is in criteria en normen. De gemeente Boekel bevestigt dit. De provincie is echter van mening dat er een proces moet worden doorlopen met diverse adviesgesprekken tussen gemeente, provincie, ondernemer en een adviescommissie om overeenstemming te bereiken over de meerwaarde. De provincie koppelt daarbij “maatschappelijke meerwaarde” nadrukkelijk aan het provinciaal belang dat is verankerd in de provinciale structuurvisie.

De provincie hecht echter geen belang aan lokale aspecten die voor een gemeente van groot belang (kunnen) zijn. Denk daarbij aan vervangende werkgelegenheid voor de terugtrekkende agrarische sector of het opheffen van

milieubelastende activiteiten. Het maatschappelijk belang van de provincie gaat voorbij aan het lokale maatschappelijke belang.

De gemeente Boekel vindt ook dat met name het opgetuigde proces dat hierbij wordt verlangd veel te ver gaat. Een dergelijk proces is alleen in het belang van betrokken adviseurs en niet de omgeving. Wij vinden dat de ondernemer hier zelf een verantwoordelijkheid in heeft; hij moet de gemeente en vooral zijn omgeving overtuigen van de meerwaarde. Het past ook niet in de Boekelse bestuurscultuur van baliebouwvergunning en welstandsvrij bouwen om een dergelijk proces op te gaan tuigen. De initiatiefnemer zal dit zelf moeten regelen.

Het beheersen van eventuele willekeur is vervolgens aan het gemeentelijk bestuur. Onder het Omgevingsplan vooral het college, die de plannen afweegt en de bevoegdheid grotendeels krijgt. In sommige gevallen aan de gemeenteraad, als er geen regeling in het Omgevingsplan zelf is opgenomen. Als het om maatschappelijke meerwaarde gaat, zal het laatste veelal het geval zijn.

Op basis van een grote maatschappelijke meerwaarde van een ontwikkeling kan het bevoegde gezag bij de bepaling van de tegenprestatie een reductie toekennen.

| Ontwikkeling | Reductie in tegenprestatie |
|---|---|
| met een grote maatschappelijke meerwaarde | Tot maximaal 50% van de berekende tegenprestatie. |

2.6 Meerwaarde voor de fysiek leefomgeving

Omdat deze aangepaste versie van de beleidsvisie direct gekoppeld is aan het nieuwe Omgevingsplan 2016 reikt ook de visie verder dan alleen “een goede ruimtelijke ordening”. Het gaat in het Omgevingsplan immers om een **“goede en gezonde fysieke leefomgeving”** en niet alleen maar om ruimtelijke en landschappelijke aspecten.

Dit rechtvaardigt dus ook het toestaan van andere vormen van tegenprestatie. Op basis van de verbrede reikwijdte uit het Omgevingsplan gaat het dan om velerlei aspecten uit de fysieke leefomgeving die verbetering kunnen ondergaan. Gedacht moet worden aan beperking van de veiligheids- en gezondheidsrisico's (bijvoorbeeld het saneren van een tankstation) of het verbeteren van een onveilige verkeerssituatie (bijvoorbeeld het saneren van hoekbebouwing). Met de Omgevingswet in het vooruitzicht (2019) en de nu nog beperkte reikwijdte van het Omgevingsplan Buitengebied 2016 is het opstellen van een uitputtende en limitatieve lijst op dit moment niet realistisch en ook niet zinvol. We gaan daarom uit van een flexibele regeling voor het toekennen van een reductie op de tegenprestatie in ruil voor andere kwaliteitsverbeteringen ten aanzien van de fysieke leefomgeving.

| Ontwikkeling | Reductie in tegenprestatie |
|---|---|
| met meerwaarde voor de fysieke leefomgeving voor zover nog niet gewaardeerd bij de waardering van de ontwikkeling op andere wijze | Tot maximaal 25% van de berekende tegenprestatie. |

2.7 Algemene voorwaarden

Voor alle ontwikkelingen en tegenprestaties gelden de onderstaande algemene voorwaarden.

2.7.1 40% tegenprestatie zelf realiseren

Tenminste 40% van de vastgestelde tegenprestatie wordt ter plaatse van de ontwikkeling, in de omgeving of elders gerealiseerd door de initiatiefnemer. Bij voorkeur is dit in de directe nabijheid van het project, maar het kan ook op afstand plaatsvinden. De uitvoering van dit deel van de tegenprestatie wordt dus ook in dezelfde procedure als de ontwikkeling geregeld en geborgd.

2.7.2 Geen dubbeltelling

Tegenprestaties komen niet in aanmerking voor een gemeentelijke subsidie. Het is een verplichting die uitgevoerd moet worden en in stand moet blijven.

2.7.3 Erfbeplanting telt voor de helft mee

Het gemeentelijke beleid schrijft 20% erfbeplanting voor bij elke ontwikkeling of procedure. Dit is een basisverplichting voor iedereen in het buitengebied. De raad is van mening dat de helft hiervan mag meetellen als (landschappelijke) kwaliteitsverbetering en dus als tegenprestatie.

2.7.4 Uitsluiting tegenprestatie

De volgende vormen van maatregelen of investeringen zijn uitgesloten als vorm van tegenprestatie:

- Het slopen van illegaal gerealiseerde gebouwen en/of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Het saneren van illegaal aangelegde / opgerichte sleufsilos, erfverhardingen, voerplaten en vergelijkbare voorzieningen;
- Bebouwing en voorzieningen die verwijderd en vervangen worden door nieuwe bebouwing en voorzieningen.

2.7.5 Plankosten en onderzoek vervallen

In de regeling uit 2013 zat oorspronkelijk een optie om plankosten en extra onderzoek (gedeeltelijk) als tegenprestatie te waarderen. Onder bepaalde voorwaarden. Dit is in de praktijk niet werkbaar gebleken. Plankosten is iets waar je altijd mee te maken hebt en de initiatiefnemer dient hier gewoon rekening mee te houden. Voor beide kostenposten gold ook dat alleen in specifieke gevallen dit kon worden gewaardeerd als tegenprestatie: als het voor een kwalitatief hoogwaardig plan zou zijn. Een dergelijke situatie heeft zich nog niet voorgedaan.

Hierbij komt dat met het Omgevingsplan en de binnenplanse mogelijkheden, maar ook de aankomende Omgevingswet, de plankosten naar beneden moeten gaan. Kosten zullen dus lager worden. Wij hebben deze regeling uit de visie gehaald.

2.7.6 Functiewijziging en mogelijkheden binnen dezelfde functie

Deze regeling is gekoppeld aan het Omgevingsplan. Hierin wordt niet meer gesproken van bestemmingen, maar van functies. Binnen de verschillende functies kunnen zich ook ontwikkelingen voordoen. Hierbij hoeft geen sprake te zijn van een functiewijziging. De beleidsvisie en tegenprestatie kan dan nog wel van toepassing zijn. Dit vraagt om een andere systematiek dan onder het bestemmingsplanregiem. De waarderingssystematiek en berekening van de tegenprestatie gaat bij het Omgevingsplan dan ook uit van een onderscheid naar gelang de zwaarte / impact van de ontwikkeling.

3 Evaluatie

3.1 Periode 2013-2016

Sinds de vaststelling van de beleidsvisie in februari 2013 hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan. Dit zijn allemaal herzieningen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2005. Postzegelplannen dus. Van deze ontwikkelingen is hiernaast een korte evaluatie opgenomen. In de laatste paragraaf zijn enkele opmerkingen en discussiepunten weergegeven die naar voren zijn gekomen. Maar ook uit initiatieven die uiteindelijk niet tot een planprocedure hebben geleid. Om welke reden dan ook. Deze evaluatie sluit af met enkele opmerkingen en aanbevelingen.

3.2 Aantal ontwikkelingen 2013-2016

Gekeken is naar het aantal verzoeken (al dan niet geleid tot concrete planvorming) dat gedurende de periode 2013-2016 schriftelijk is ingediend bij de gemeente. Niet meegenomen zijn intake gesprekken die (onder andere) over Vitaal Buitengebied gingen en nooit tot verzoeken of verdere procedures hebben geleid. Van die laatste groep is geen indicatie bekend.

3.2.1 Gerealiseerde projecten

In deze drie jaren zijn ongeveer 12 projecten van A tot (bijna) Z gerealiseerd. Dat betekent dat de initiatiefnemer aan de gang is of kan met bouwen en het gevraagde gebruik. Doorgaans volgt daarna de realisatie van de landschappelijke inpassing en erfbeplanting. In het veld is derhalve ook nog niet op

alle projectlocaties iets waarneembaar. Deze projecten vertegenwoordigen op basis van de anterieure overeenkomsten de volgende waarden in tegenprestaties.

| Soort ontwikkeling | Tegenprestatie (in €) | | | | |
|--|-----------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| | Totaal | Sloop | Natuur / Groen | Anders | Fonds |
| Vergroting bijgebouwen | 11.700 | | 4.200 | 2.800 | 4.700 |
| Vergroting woningen | 15.500 | 8.500 | 1.600 | | 5.400 |
| Herbestemming agrarisch bedrijf | 153.400 | 14.600 | 50.000 | 5.500 | 83.500 |
| Vergroting agrarisch bouwblok | 10.200 | | 6.700 | | 3.500 |
| Extra woning | 98.000 | 9.000 | 29.500 | 14.000 | 25.500 |
| Verbreding agrarische bedrijf | 33.000 | 11.000 | 18.500 | | 3.500 |
| Totaal (in €) | 321.800 | 43.100 | 110.500 | 22.300 | 126.100 |
| Totaal in oppervlak (m²) | | 2.130 | 35.100 | | |

Hierbij vallen de volgende zaken op:

- ✓ Er is / wordt voor zo'n € 320.000 aan tegenprestatie gerealiseerd.
- ✓ Daarbij is er "slechts" 2.100 m² aan oude stallen gesloopt.
- ✓ Wel is er ruim 3,5 ha nieuw groen / nieuwe natuur aangelegd.
- ✓ 40% van de tegenprestatie wordt gestort in het in fonds(€ 126.000). 60% wordt door initiatiefnemers zelf gerealiseerd.
- ✓ De meeste resultaten worden behaald bij het toestaan van nieuwe functies in vrijkomende agrarische gebouwen.

3.2.2 Projecten in het Omgevingsplan

Daarnaast zitten er in het Omgevingsplan nog diverse meelifters op basis van het geldende beleid. Deze meelifters zijn goed voor de navolgende tegenprestaties

(hierbij gaan we uit van feitelijke realisatie van 16 ontwikkelingen op basis van wat de gemeente weet anno augustus 2016). Omdat deze plannen nog niet allemaal concreet zijn uitgewerkt kunnen nu ook geen verdere details worden gegeven. De bedragen en oppervlakten geven echter wel een goede indicatie.

| | Tegenprestatie (in €) | | | | |
|--|-----------------------|---|----------------|---------------|---------------|
| | Totaal | Sloop | Natuur / Groen | Anders | Fonds |
| Diverse ontwikkelingen | | Onderdelen nog nader in te vullen per meelifter / initiatiefnemer | | | |
| Totaal (in €) | 360.000 | 115.000 | 100.000 | 80.000 | 65.000 |
| Totaal in oppervlak (m²) | | 4.800 | 35.000 | | |

Hierbij vallen de volgende zaken op:

- ✓ Het gaat hier vooral over het omzetten van agrarische locaties naar bedrijven en wonen met grotere inhoud en/of grotere bijgebouwen.
- ✓ Verspreid zijn er enkele recreatieve ontwikkelingen op (voormalige) agrarische locaties. Vaak in combinatie met paarden.
- ✓ Er wordt meer oppervlak gesloopt.
- ✓ Initiatiefnemers voeren meer tegenprestatie zelf uit en er komt minder geld naar het fonds VBB.
- ✓ Het meeliften in het omgevingsplan tegen geringere leges en planvormingskosten verlaagt de drempel voor veel initiatiefnemers. Kennelijk is de investering vooraf een grote drempel.

3.2.3 Ervaringen van de keukentafel

Naast deze relatief harde cijfers zijn er de afgelopen jaren ook veel ervaringen opgedaan aan de keukentafel en in het vooroverleg. Deze zijn niet hard te maken, maar willen wij wel puntsgewijs benoemen.

- ✓ De rol van de betrokken adviseur is van belang. Adviseurs die onbekend zijn met de beleidsvisie en de planvorming zijn doorgaans ook huiverig voor de regeling. Meer ervaren adviseurs blijken sneller de voordelen bij de klanten te kunnen uitleggen.
- ✓ Initiatiefnemers zetten meestal hoog in. Vooral als het om het behoud van gebouwen / stallen gaat. De agrariër denkt nog altijd veel kapitaal uit de gebouwen te kunnen halen. In de praktijk blijken die echter veel eerder een negatieve waarde te vertegenwoordigen.
- ✓ Het rekenmodel is niet in alle gevallen goed toepasbaar en kan tot discussies leiden. Vooral als functies niet overduidelijk tot één bepaalde bestemming horen. Of bij nevenactiviteiten en plattelandsverbreding. Wat is dan de toe te passen waardering? Of is er bij dergelijke functies géén sprake van ontwikkelingswinst?
- ✓ Advies en planvormingskosten zijn vaak grote drempels. De financiële draagkracht van vooral VAB-locaties is vaak laag. Investeren blijkt heel snel lastig te zijn.

3.3 Belangrijkste trends 2013-2016

Uit de resultaten en ervaringen blijkt dat het meeliften in het Omgevingsplan de drempel voor actie aanzienlijk verlaagt. Hierbij speelt waarschijnlijk ook mee dat

de betrokken (Boekelse) adviseurs inmiddels meer ervaringen hebben opgedaan met eerdere projecten en de voordelen lijken te onderkennen. Ook de gereduceerde leges- en advieskosten spelen een stimulerende rol.

Het gros van de ontwikkelingen is in te delen in drie categorieën:

1. VAB-ontwikkeling naar een bedrijfsfunctie.
2. Verhoging van het woon- en leefgenot door extra bebouwing (woonruimte + bijgebouwen).
3. Recreatie en paardensport.

Ook moet geconcludeerd worden dat de initiatiefnemer vaak beter af is door zelf de tegenprestatie uit te voeren. Vooral als er grond beschikbaar is. Dat is echter bij lang niet iedereen het geval. En dan worden plannen al minder haalbaar of het risico te groot. Typerend is gebleken dat veel initiatiefnemers nog altijd met een open vraag bij de gemeente komen: “Wat kan ik op mijn locatie?” En niet zozeer met een gewenste ontwikkeling of concreet eigen plan. Dat laatste blijkt sterk afhankelijk van toevallige factoren. Zoals een kind dat interesse heeft in de locatie of een eigen bedrijf heeft of een hobby van de eigenaar.

Daarnaast lijkt de markt van plattelandverbreding en alternatieve functies zich te verzadigen. Nieuwe alternatieve functies vissen hoofdzakelijk in dezelfde vijver. Veel initiatieven richten zich op caravanstallingen, statische opslag, zorgboerderijen en kleinschalige bedrijfjes. Maar ook deze functies hebben een verzadigingspunt. Voor de gemeente is onduidelijk waar dat punt ligt. Het is echter ook de verantwoordelijkheid van de ondernemer om dit te onderkennen. Ambtshalve wordt hier wel op gewezen.

Naar aanleiding van het Alterra-onderzoek uit 2016 (*“Leegstand agrarisch vastgoed in de provincie Noord-Brabant”*, maart 2016) is een snelle analyse gemaakt van de Boekelse situatie. Tot 2030 wordt geraamd dat er zo’n 27.000 m² aan stallen in Boekel hergebruik moet gaan worden. Inmiddels is ruim 6.000 m² hergebruikt en zit er nog 6.000 m² in verschillende initiatieven. Dit ligt redelijk op koers. Echter, Alterra raamt ook dat en tot 2030 ca. 83.000 m² aan stallen echt leeg komt te staan. Hiervan is de afgelopen jaren slechts 2.000 m² gesloopt. En er zit nog ca. 8.000 m² in de pijplijn om te slopen. De sloopopgave wordt zonder extra maatregelen (naast het voorliggende beleid) niet gehaald kan worden gesteld. Naar verwachting zal daarnaast nog eens 22.000 m² aan stallen worden hergebruikt voor andere agrarische doeleinden.

3.4 Aanbevelingen en opmerkingen

De beleidsvisie heeft nieuwe mogelijkheden gecreëerd voor het hergebruik van VAB’s en andere functies en ontwikkeling in het buitengebied van Boekel. De systematiek van het beleid blijkt te werken. Er is meer gerealiseerd dan aan wijzigingen binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2005. Deze mogelijkheden moeten behouden c.q. uitgebreid worden.

Het wegnemen van de investeringsdrempel werkt versnellend. De gemeente is daar echter niet direct verantwoordelijk voor, maar het Omgevingsplan en simpelere procedures bieden kansen.

De opgave die voorligt als het gaat om vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is veel groter dan hetgeen deze beleidsvisie in kan voorzien. Er is flankerend beleid van andere partijen en sectoren noodzakelijk. Met name gericht op het slopen van echt leegstaande stallen. Boekel kan dit als gemeente alleen maar ter sprake brengen bij betreffende partners.

De ontworpen systematiek werk goeddeels, maar vraagt door de nieuwe systematiek van het Omgevingsplan, meer binnenplanse mogelijkheden en praktijkervaring om herformulering en nuancering. De filosofie kan onverminderd overeind blijven.

Als iemand wat wilt, zal hij of zij daar ook iets voor moeten doen. Investeren is des ondernemers. De agrarische sector, vooral de intensieve veehouderij en dan ook nog eens de meeste VAB-locaties, heeft op dit moment echter weinig vlees op de botten. De gemeente kan hier echter geen risicodragende rol op zich nemen. Niet ten opzichte van andere sectoren of initiatiefnemers, maar ook niet ten aanzien van de uit te voeren verplichtingen bij een ontwikkeling. Dit blijft een zaak des ondernemers: ***“voor wat, hoort wat.”***

4 Hardheidsclausules

4.1 Kwaliteitsverbetering

Niet te bepalen is welke financiële middelen er uit het fonds Vitaal Buitengebied Boekel zullen voortkomen, noch welke investeringen daaruit gedaan kunnen worden. Wel is het een harde eis om de gevraagde kwaliteitsverbetering daadwerkelijk te realiseren. De Verordening Ruimte bepaalt dat gemeenten hier verslag van doen in het Regionale Ruimtelijke Overleg (RRO). Dit wordt ondersteund door de wetgeving: je mag geen willekeurige bijdrage vragen en er vervolgens niets mee doen. Je moet als gemeente zelfs vrij concreet aangeven waar de gevraagde bijdragen naar toe gaan.

De projecten waar de gemeente Boekel de gevraagde bijdragen uit het fonds in gaat investeren zijn in paragraaf 1.3 beschreven. Hiermee is zowel naar de burgers als de rechterlijke macht aangegeven wat er gaat gebeuren en wordt voorkomen dat er sprake zal zijn van een “onverschuldigde betaling”.

4.2 Maatwerk

Een vaak gehanteerd cliché bij toetsing van ruimtelijke ontwikkeling is “*regels zijn regels*”. Echter, bij de meeste ontwikkelingen ontstaan er situaties waarin niet op voorhand is of had kunnen worden voorzien. En dit komt steeds vaker voor doordat de huidige maatschappij steeds sneller ontwikkelt en de planvorming en regels hier steeds “achteraan hobbelen”.

Het te rigide vasthouden aan voorop vastgestelde regels werkt dan belemmerend en kan reden zijn dat gewenste ontwikkelingen geen doorgang vinden. Dit is een doorn in het oog van enthousiaste initiatiefnemers en ontwikkelaars, maar ook van welwillende bestuurders die hun doelen niet gerealiseerd zien worden, terwijl er wel plannen en ideeën voor zijn.

De traditionele manier van toetsen wordt beschreven als “*toelatingsplanologie*”. Deze is achterhaald in de huidige dynamische maatschappij. Ontwikkelingen kunnen niet worden gevangen in een toetsingskader en moeten anders afgewogen worden. De wereld blijkt veel minder maakbaar dan lang gedacht.

De gewenste ontwikkelingen in de huidige dynamische maatschappij vragen om een andere manier van afwegen en toetsen, ook wel “*onderhandelings- of uitnodigingsplanologie*” genoemd. Je gaat in gesprek met initiatiefnemers en toetst op doelstellingen van beleid. Niet op vooraf geformuleerde regels of kaders. Er wordt gezocht naar praktische oplossingen. **Maatwerk**, waarbij de geformuleerde doelstellingen als uitgangspunt gelden.

4.3 Het college uitvoeringsbevoegd

Voorliggende beleidsvisie gaat uit van het principe van de belonings- of onderhandelingsplanologie: de doelstelling is belangrijker dan de regel. Het dagelijkse bestuur is daarbij het uitvoerend en vaak ook bevoegde gezag. Het college van B&W is bevoegd om af te wijken van de regels, indien strikte toepassing zou leiden tot een onevenredige verhouding tussen de primaire

doelstelling van kwaliteitsverbetering van het buitengebied en de formeel geldende regels, waarbij het bereiken van de geformuleerde doelstellingen tekort zouden worden gedaan.

Het college is ook het bevoegde gezag om in principe te bepalen of de voorliggende beleidsvisie buiten toepassing verklaard kan worden. Uiteindelijk moet de gemeenteraad in dergelijke gevallen nog wel besluiten hierover. Vitaal Buitengebied is in ieder geval niet van toepassing als een ontwikkeling ten minste één van de volgende kenmerken heeft:

- a. Het betreft een grootschalige gebiedsontwikkeling met meerdere (nieuwe) functies daarin opgenomen, waarbij tegelijkertijd sprake is van een verbetering van de fysieke omgeving, of
- b. Het betreft een nieuwe stedelijke uitbreiding in de kernrandzone van Boekel of Venhorst, of
- c. Het betreft een ontwikkeling waarbij in overwegende mate (in oppervlak uitgedrukt) sprake is van ontwikkeling van nieuwe natuur en landschappelijke elementen.

4.4 Functielijst niet uitputtend

De lijst met functies en waarderingen daarvan uit dit deel van de beleidsregel is niet uitputtend. Bepaalde functies kennen een specifieke regeling in het Omgevingsplan. Vaak zijn dat functies die niet generiek voorkomen in het plangebied. En ook niet verwacht worden als nieuwe functies. Dergelijke functies kennen een beperkt ontwikkelingsregiem in het Omgevingsplan. En zijn vaak

gebonden aan specifieke kenmerken en omgevingsaspecten. Om praktische redenen (o.a. de hoogte van de waardering die nauwelijks te bepalen is) zijn dergelijke functies buiten het waarderingstelsel gelaten.

In geval van ontwikkeling van dergelijke functies, bijvoorbeeld de uitbreiding van een specifiek bouw- en/of functievak (paintball terrein of zo), kan een dergelijke functie altijd buiten het Omgevingsplan om ontwikkelen. In dat geval gaat het college in overleg met de initiatiefnemer over de toe te passen waarden.

4.5 Reikwijdte regeling

Voorliggende beleidsregel is van toepassing op planologische ontwikkelingen waarbij een ***afwijking of wijziging van het Omgevingsplan Buitengebied 2016 van toepassing is***. Voorliggende beleidsregel is tevens van toepassing op alle planologische ontwikkelingen die buiten het geldende bestemmingsplan om in het Buitengebied van de gemeente Boekel mogelijk worden gemaakt.

In het geval dat er reeds sprake is van in het verleden “*vergunde rechten*”, zoals een grotere inhoud van de woning of een groter oppervlakte aan bijgebouwen of bedrijfsgebouwen, of deze ontwikkeling via vergunningsvrije mogelijkheden tot stand zijn gekomen of kunnen komen, dan is deze beleidsregel niet van toepassing. Voorliggende beleidsregeling is ook niet van toepassing op “reguliere uitbreidingen of vormveranderingen” van agrarische bouw- en functievlakken. Daarvoor gelden andere kwalitatieve voorwaarden welke in het omgevingsplan zijn opgenomen.

5 Waarderingsnormen

5.1 Nieuwe waarderingsystematiek

Het Omgevingsplan 2016 kent andere termen en functies dan het bestemmingsplan Buitengebied 2005. Er zijn met het Omgevingsplan niet alleen ontwikkelingen die buiten het bestemmingsplan om, maar ook ontwikkelingen die binnen het Omgevingsplan en zelfs binnen eenzelfde functie een tegenprestatie kunnen verlangen. Dit vraagt om een aangepast systeem van waardering en normen.

Het systeem en de waarden zullen zo veel als mogelijk aansluiten bij de oorspronkelijke versie van de beleidsvisie. In een enkel geval zal de waarde worden aangepast op grond van de opgedane ervaringen en evaluatie.

Daar waar landelijke richtlijnen of normen gelden, blijven deze in stand. Wij zien geen dringende redenen om van landelijk of regionaal geaccepteerde normen af te wijken.

5.2 Detailfunctie en bouwregels gaan boven gebiedsfunctie

In het Omgevingsplan liggen meerdere functies en regels over elkaar. Leidend voor de waardebepaling en tegenprestatie zijn de detailfunctie(s) en de bouwmogelijkheden en waarde die daarmee samengaat. Deze moeten beide in acht worden genomen en gaan voor wat betreft de waardebepaling boven de gebiedsfuncties die ter plaatse van toepassing zijn.

5.3 Specifieke waarderingsnormen

Voor een aantal specifieke ontwikkelingen blijkt een specifieke waardering nodig te zijn. Redenen hiervoor zijn de bepalingen van hogere overheden of het feit dat waarden op voorhand gewoon bijna niet mogelijk is. In de volgende paragrafen zijn deze waarderingsnormen beschreven.

5.3.1 Waardering bij nieuwe functie wonen

De Verordening Ruimte schrijft een specifieke regeling voor het toevoegen van burgerwoningen voor. Naast de mogelijkheid om via de Ruimte-voor-Ruimte regeling een burgerwoning toe te voegen, kan er ook een woning worden toegevoegd op basis van het leveren van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij mag echter geen percentage van de ontwikkelingswinst worden toegepast, maar moet de kwaliteitsverbetering een gelijkwaardige waarde vertegenwoordigen als een Ruimte-voor-Ruimte kavel. Wat deze waarde is, is niet bepaald in de Verordening Ruimte. Om helderheid én rechtsgelijkheid hierin te verkrijgen vinden wij het verstandig om hiervoor een waarde te bepalen.

De gemeente Boekel stelt in deze beleidsregel de waarde van kwaliteitsverbetering voor het kunnen realiseren van een nieuwe woning in de betreffende gebieden vast op **ten minste € 107.500**. Hiermee wordt de waarde gelijkgesteld aan ten minste de aankoopwaarde van een Ruimte-voor-Ruimte

recht bij de gemeente Boekel (zie verder ook in bijlage 9 bij de regels van het Omgevingsplan, “Ruimte voor Ruimte woningen in Boekel”).

Hierbij blijft gelden dat de provincie via de Landschapsinvesteringsregeling uit de Verordening Ruimte ook een minimale inspanning vereist. Deze inspanning kan hoger liggen dan de gemeente verlangt. In dat geval zal ook aan de investeringsregeling van de provincie moeten worden voldaan.

Dit betekent het volgende:

1. Indien een woning wordt toegevoegd, zonder gebruik making van de ruimte-voor-ruimte regeling, dan moet er een kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd ter hoogte van ten minste € 107.500.
2. In voorkomende geval kan deze kwaliteitsverbetering op grond van de provinciale Verordening Ruimte groter moeten zijn.
3. De kwaliteitsverbetering wordt in de gemeente Boekel gerealiseerd.
4. Tenminste 40% hiervan moet door initiatiefnemer worden uitgevoerd. De rest kan in het fonds Vitaal Buitengebied worden gestort.
5. Uitgangspunt voor een dergelijke woning is en blijft de beleidsregel “Ruimte voor Ruimte woningen in Boekel”.
6. Groter bouwen:
 - ⇒ Grotere kavels, meer woninginhoud en/of een grotere bijgebouwen worden verrekend middels de reguliere waarderingssystematiek van Vitaal Buitengebied Boekel.
 - ⇒ Voor deze extra bouwruimte mag wél een percentage worden toegepast voor het bepalen van de extra kwaliteitsverbetering die naast genoemde € 107.500 gevraagd wordt.

5.3.2 Toevoegen functies in karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle objecten

Op basis van het herstellen van karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle elementen kunnen er ook woningen of andere functies worden toegevoegd in die objecten. De meest simpele vorm daarvan is boerderijsplitsing. Maar het zou ook een nieuwe horecafunctie in een kerkgebouw kunnen zijn. Of vakantiewoningen in een Vlaamse schuur. Dergelijke ontwikkelingen zullen per geval bekeken worden. Vooral omdat inhoudsmaten, maar ook de investeringen die er bij komen kijken sterk variëren.

Voor woningsplitsingen willen wij wel een concreet onderscheid maken t.a.v. de ontwikkelingswinst en tegenprestatie die in paragraaf 5.3.1 is vastgelegd. Er wordt immers geen nieuw object toegevoegd maar “slechts” een nieuwe functie. Onderstaande ontwikkelingswinst wordt toegepast bij het toevoegen van nieuwe woningen in bestaande cultuurhistorisch waardevolle objecten (boerderijsplitsing).

| Aantal wooneenheden | | Ontwikkelingswinst (in €) | |
|---------------------|-------|---------------------------|----------|
| Bestaand | Nieuw | Per extra eenheid | Totaal |
| 1 | 2 | € 50.000 | € 50.000 |
| 1 | 3 | € 37.500 | € 75.000 |
| 1 | 4 | € 30.000 | € 90.000 |

Indien een ontwikkeling niet binnen deze tabel voorkomt, dan is het college bevoegd een waarde vast te stellen. Deze waarde wordt in de te sluiten anterieure overeenkomst vastgelegd.

5.3.3 Niet agrarische bedrijvigheid

Uit de evaluatie is naar voren gekomen dat de indeling in de bedrijfscategorieën tot 400 m² bedrijfsgebouw, 400-800 m² bedrijfsgebouw en meer dan 800 m² bedrijfsgebouw, doorgaans acceptabel is. Bedrijven die op een locatie buitenaf de ruimte hebben en vooruit kunnen voor de komende jaren hebben voldoende draagkracht om de vereiste tegenprestatie te dragen.

Echter, in enkele specifieke situaties blijkt deze waardering niet in verhouding te staan en leidt dit tot oneindige discussies en uiteindelijk ook niet het gewenste effect: verbetering van de omgevingskwaliteit. Het gaat dan vaak concreet om het hergebruik van oude stallen voor (statische) opslagactiviteiten. Op plekken waar geen echt ondernemersplan ten grondslag ligt of waar de stoppende boer geen idee heeft wat hij met zijn bedrijf aan moet. Er is geen opvolger. Kopers zijn er niet en er zit geen vlees meer op de botten. Elke (extra) investering op zo'n locatie is er één teveel.

Wij zijn van mening dat statische opslag op dergelijke VAB-locaties kan, maar dat er wel een minimale kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. Aanpassing van deze waarden kan niet tot doel hebben om de berekening op € 0,00 uit te laten komen. Statische opslag (stalling van caravans en andere (grote) voertuigen en volumineuze artikelen) zal met een bedrijfsfunctie moeten worden gewaardeerd.

Het gaat dan dus niet om nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf, maar een zelfstandige hoofdfunctie. Indien dit specifiek aangeduid wordt voor statische opslag, dan wordt de waarde vastgesteld op **€ 60,- per m²**. Niet toegestaan is dat ter plaatse een loodgieter of andere zzp-er zijn materiaal of materieel opslaat of stalt, of dat er dagelijks mensen ter plaatse werkzaamheden uitoefenen. In principe wordt er alleen aangevoerd, voor een langere tijd spullen gestald of opgeslagen en afgevoerd.

Zodra er echter sprake is van enige vorm van andere of gelieerde bedrijfsactiviteiten binnen de functie, dan is de waardering van de normale functie "bedrijf" van toepassing. Vaak in de vorm van een soort "bedrijfsverzamelgebouw".

5.3.4 Teeltondersteunende voorzieningen en zonneweides

Het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen voor grondgebonden teelten en het aanleggen van zonneweides op agrarische gronden resulteert in een verhoogde economische waarde van deze ondergronden. Omdat deze voorzieningen in de regel veranderingen, zo niet inbreuk, op de landschappelijke kwaliteiten tot gevolg hebben, vindt de gemeente Boekel een extra kwalitatieve inspanning gerechtvaardigd. Om die redenen kennen wij een waardestijging toe in het geval er zonneweides of teeltondersteunende voorzieningen worden aangelegd. Deze ondergronden worden gewaardeerd op **€ 8,00 per m²**.

5.4 Uitgewerkt plan leidend

De waarderingsnormen zijn vastgelegd in onderstaande tabel. De gemeente hanteert een rekenblad op basis van een concreet uitgewerkt plan om de waardering te bepalen. De waardering en tegenprestatie worden bij de besluitvorming over een ontwikkeling vastgelegd door (of namens) het college.

Het concreet uitgewerkte plan is hierbij leidend en levert de input voor de te hanteren oppervlaktes, aantallen en inhoudsmaten. Dat plan moet voldoende concreet worden uitgewerkt en worden aangeleverd door de initiatiefnemer en maakt onderdeel uit van de aanvraag c.q. de planstukken.

5.5 Tabel waardering functies en bebouwing

Onderstaande tabellen zijn van toepassing op ontwikkelingen zoals opgenomen in het Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016 alsmede ontwikkelingen die buiten dit plan om worden gerealiseerd. In tegenstelling tot bij het voorgaande bestemmingsplan wordt er in het Omgevingsplan nadrukkelijker onderscheid gemaakt tussen waardering van de functie (ondergronden) en de waardering van bebouwing(-smogelijkheden).

Hierbij heeft de functionele waardebeoordeling betrekking op het functie- en bouwvlak dat in het Omgevingsplan is opgenomen en de waardering van bebouwing heeft betrekking op de mogelijkheden die binnen de regels worden geboden voor het oprichten van gebouwen. Hierbij worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vergunningvrije bouwwerken en gebouwen, verhardingen en

andere voorzieningen niet als te waardenen bebouwingsmogelijkheden gezien. Het gaat bij bebouwing dus om de extra mogelijkheden die worden geboden na ontwikkeling.

Voorbeeld

Bedrijf X heeft onder de bestaande regels een functie- en bouwvlak van 3.000 m² voor een categorie 2 bedrijf. Het bebouwd oppervlak aan bedrijfsgebouwen is begrensd op 1.000 m².

De nieuwe ontwikkeling kan geheel binnen het functie- en bouwvlak plaatsvinden. Er mag na ontwikkeling 1.500 m² aan bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

De functionele winst komt dan uit op € 0 omdat het functie- en bouwvlak gelijk blijft. De bebouwingswinst is in dit geval echter (1.500 m² – 1.000 m²) 500 m² x € 200. In totaal dus € 100.000. De tegenprestatie die hiervoor geleverd moet worden bij 20% is derhalve € 20.000.

5.5.1 Functies

Onderstaande tabel geeft de waarden van de diverse functies die worden gebruikt om de ontwikkelingswinst te bepalen. Daar waar de functie niet benoemd is in de tabel kan het college een waarde vaststellen.

| Functie | Waarde | Per |
|-------------------------------------|--------|----------------|
| Woonwerklandschap met buurtschappen | € 6,50 | m ² |

| | | |
|---|----------|----------------|
| Beekdal met aansluitend open agrarisch landschap | € 6,20 | m ² |
| Agrarisch landschap | € 6,50 | m ² |
| Bosrijke ontginningen met buurtschappen | € 6,20 | m ² |
| Agrarisch bedrijf - (vollegronds)teeltbedrijf | € 20,00 | m ² |
| Agrarisch bedrijf - veehouderij | € 20,00 | m ² |
| Agrarisch bedrijf - glastuinbouwbedrijf | € 35,00 | m ² |
| Agrarisch bedrijf - overig bedrijf | € 20,00 | m ² |
| Agrarisch bedrijf - paardenhouderij | € 20,00 | m ² |
| Agrarisch bedrijf - kavel bedrijfswoning (eerste 1.000 m ²) | € 90,00 | m ² |
| Bedrijf (< 400 m ² bedrijfsgebouw) | € 90,00 | m ² |
| Bedrijf (400-800 m ² bedrijfsgebouw) | € 100,00 | m ² |
| Bedrijf (> 800 m ² bedrijfsgebouw) | € 110,00 | m ² |
| Bedrijf – statische opslag / caravanstalling | € 60,00 | m ² |
| Bedrijf uit een hogere milieucategorie ¹ | € 125,00 | m ² |
| Kavel dienst- of bedrijfswoning (eerste 500 m ²) | € 250,00 | m ² |
| Gezondheidszorg | € 150,00 | m ² |
| Groen | € 2,60 | m ² |
| Honden- en paardensport | € 15,00 | m ² |
| Horeca | € 75,00 | m ² |
| Verblijfsrecreatie | € 15,00 | m ² |
| Manege | € 25,00 | m ² |
| Natuur (inclusief EHS en evz's) | € 0,70 | m ² |

¹ Uit een hogere milieucategorie betreft bedrijven uit een hogere milieucategorie dan opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten uit het Omgevingsplan, dan wel daarmee gelijk te stellen.

| | | |
|----------------------------|---------|----------------|
| Nutsvoorziening / Leiding | € 6,50 | m ² |
| Recreatiewoning | € 40,00 | m ² |
| Verkeer (wegen) | € 6,50 | m ² |
| Verkeer (onverharde paden) | € 2,60 | m ² |
| Water | € 2,00 | m ² |

5.5.2 Bebouwing

In onderstaande tabel staan de waarden per eenheid die worden toegepast bij het bepalen van de ontwikkelingswinst voor wat betreft extra bouw mogelijkheden ten opzichte van het “basisrecht” zoals opgenomen in het Omgevingsplan. Daar waar het bebouwingstype niet benoemd is in de tabel kan het college een waarde vaststellen.

| Extra bebouwing | Waarde | Per |
|--|----------|----------------|
| (bedrijfs) Woningen | | |
| Bouwen – woningen (600-1.200 m ³) | € 250,00 | m ³ |
| Bouwen – woningen (boven 1.200 m ³) | € 100,00 | m ³ |
| Bouwen – recreatiewoningen (boven 600 m ³) | € 100,00 | m ³ |
| Bouwen – bedrijfs- of dienstwoningen (750-1.200 m ³) | € 250,00 | m ³ |
| Bouwen – bedrijfs- of dienstwoningen (boven 1.200 m ³) | € 100,00 | m ³ |
| Bijgebouwen | | |
| Bouwen – bijgebouwen bij een woning (boven 100 m ²) | € 140,00 | m ² |

Overige functies²

| | | |
|--|----------|----------------|
| Bouwen – intensieve dagrecreatie of verblijfsrecreatie | € 40,00 | m ² |
| Bouwen – extensieve dagrecreatie | € 25,00 | m ² |
| Bouwen – niet-agrarische bedrijfsgebouwen | € 200,00 | m ² |
| Bouwen – nevenactiviteiten | € 50,00 | m ² |
| Bouwen – teeltondersteunende voorzieningen | € 8,00 | m ² |
| Bouwen – zonneweides | € 8,00 | m ² |
| Bouwen – motorcrossterrein | € 15,00 | m ² |

² Het betreft hier de uitbreiding van het bebouwde oppervlak aan (bedrijfs-) gebouwen boven het binnen het omgevingsplan toegelaten oppervlak.

6 Tegenprestatie

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de waarden van de diverse tegenprestaties vastgelegd. Voor zover op voorhand mogelijk en wenselijk. Op grond van de opgedane ervaringen zijn er extra nuances aangebracht om meer helderheid te verschaffen, maar ook om de gewenste kwaliteit van bepaalde tegenprestaties beter te borgen. Voor bepaalde vormen van tegenprestaties zijn geen standaard waarden vast te stellen. Om diverse redenen. Deze zijn in paragraaf 6.2 beschreven. In paragraaf 6.3 is de tabel opgenomen.

6.2 Specifieke vormen van tegenprestatie

6.2.1 Erfbeplanting

De gemeenteraad heeft bepaald dat erfbeplanting voor de helft meetelt als tegenprestatie. De basisinspanning voor erfbeplanting bedraagt 20% van het oppervlak van het bouw- en functieveld. 10% mag dus worden geduid als tegenprestatie.

6.2.2 Waardering herstel cultuurhistorische waarden

Het herstellen van cultuurhistorische waarden kan diverse vormen hebben. Het kan gaan om gebouwen, maar ook om objecten, historische structuren of een

constellatie van deze elementen. Een waardering op voorhand ligt derhalve niet in de rede.

Wij zijn van mening dat de waardering van deze tegenprestatie alleen de kosten kan betreffen die aantoonbaar verband houden met het herstellen van deze waardevolle elementen. Dus ook niet het behouden van die elementen. Als het bijvoorbeeld gaat om het splitsen van een boerderij dus de (meer)kosten voor het aanbrengen, herstellen, restaureren, ontwerpen, aanleggen van waardevolle elementen.

Of iets als cultuurhistorisch waardevol beschouwd moet worden wordt bepaald door een onafhankelijke deskundige partij. De betreffende (meer)kosten moeten onderbouwd en aangetoond worden door de initiatiefnemer.

6.2.3 Maatschappelijke meerwaarde en leefomgeving

De meerwaarde die in paragraaf 2.5 en 2.6 is beschreven laat zich niet (altijd) uitdrukken in bedragen. Om die reden is er voor gekozen om deze vormen van tegenprestatie uit te drukken in een procentuele vermindering van de vereiste totale tegenprestatie bij een ontwikkeling. Deze meerwaarde komt derhalve ook niet terug in de tabellen.

Het college bepaalt de hoogte van de toe te passen procentuele mindering in tegenprestatie.

6.3 Tabel tegenprestaties

| Tegenprestatie | Waarde | Per |
|--|---------|----------------|
| Sloop van stallen en andere overbodige gebouwen ³ | | |
| <input type="checkbox"/> Gebouwen | € 15,00 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Gebouwen met (mest)kelders | € 17,50 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Gebouwen met asbest daken | € 22,50 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Gebouwen met asbest daken en (mest)kelders | € 25,00 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Sloop van glasopstanden | € 6,00 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Sloop van mestsilos | € 3,00 | m ² |
| Sanering van bedrijfsmatige voorzieningen | | |
| <input type="checkbox"/> Saneren erfverhardingen | € 2,00 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Saneren sleufsilos | € 3,00 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Saneren van mestbasins (plastic foliebasin) | € 2,00 | m ² |
| Overige agrarisch | | |
| <input type="checkbox"/> Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel | € 0,75 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Uit de markt halen van verhandelbare fosfaat- of dierproductierechten | € 19,00 | Kg |

³ Gerekend wordt met het oppervlak van de gebouwen en per afzonderlijk gebouw. Dus ongeacht de dakhelling of de onderkeldering. Er moet wel ten minste 40% of 200 m² per gebouw onderkelderd zijn om hier aanspraak op te kunnen maken.

Natuur en landschap

| | | |
|---|------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> Aanleg erfbeplanting ⁴ (eerste 50% van basisverplichting) | € 0,00 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Aanleg erfbeplanting (tweede 50% van basisverplichting) | € 1,00 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Aanleg erfbeplanting boven de minimale verplichting | € 1,00 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Aanleg nieuwe natuur (functie "Natuur") | € 3,65 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Aanleg en herstel van wijstgronden ⁵ | € 3,65 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Aanleg landschapselementen (functie "Groen") | € 2,95 | m ² |
| <input type="checkbox"/> Herstelkosten van bestaande natuur, landschapselementen of wateren | 50% ⁶ | |

Recreatieve kwaliteitsverbetering

| | | |
|---|--------|----------------|
| <input type="checkbox"/> Aanleg openbare paden / routes | € 1,75 | m ¹ |
| <input type="checkbox"/> Aanlegkosten openbaar gestelde wateren | € 4,25 | m ² |

⁴ conform beleidsregel erfbeplanting: eerste 10% erfbeplanting telt niet mee als tegenprestatie. Dit is een minimale basisinspanning.

⁵ Aanleg en herstel van wijstgronden is alleen mogelijk en direct gekoppeld aan een nieuwe bestemming "Natuur" of "Water".

⁶ van de normbedragen voor aanlegkosten uit deze tabel.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Boekel

Contactpersoon
Arthur Hermans

Projectleiding
Henk Veldhuis

Supervisie
Bas Verbruggen

Herschreven versie behorende
bij Omgevingsplan
Buitengebied 2016
Arthur Hermans
d.d. 30 augustus 2016

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort