

Regionale toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Aanleiding en doel

Waarom deze notitie?

De regio Midden-Brabant (Hart van Brabant) wil een aantrekkelijke woon- en werkomgeving bieden. Een mooi en vitaal platteland maakt daar een essentieel onderdeel van uit.

Particuliere initiatieven zijn belangrijk voor de ontwikkeling van Midden-Brabant. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat echter het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Verordening ruimte" het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Via lokaal maatwerk wil de regio ruimte bieden voor ontwikkelingen in het landelijk gebied mits daar een meerwaarde voor het landelijk gebied tegenover staat.

De provincie heeft daarom in artikel 2.2 van de Verordening ruimte de verplichting voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren, ook wel rood-met-groen koppeling genoemd. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken.

Deze verplichting gaat verder dan de al eerder bestaande regeling van landschappelijke inpassing die in artikel 2.1 van de Verordening Ruimte is genoemd. De basisgedachte van artikel 2.2 is dat in een aantal situaties er meer nodig is dan alleen landschappelijke inpassing.

Om de invoering hiervan te ondersteunen heeft de provincie de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Deze Handreiking is een hulpmiddel aan de gemeenten om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling.

De provincie en de Hart van Brabantgemeenten willen aan de hand van deze Handreiking afspraken maken over hoe gemeenten toepassing geven aan de rood-met-groen verplichting.

In het RRO van 19 mei 2011 hebben de gemeenten in de regio Hart van Brabant met de provincie afgesproken om de Handreiking verder uit te werken. In deze notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en handhaving en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Wat is het doel van de notitie?

Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio Hart van Brabant naast de toepassing van artikel 2.1 van de Verordening ruimte, ook toepassing geven aan artikel 2.2. van de Verordening ruimte. De notitie biedt:

- Een helder beleidskader voor de gemeenten, en wel zodanig dat vooraf duidelijk is dat dit de instemming heeft van de provincie
- Duidelijkheid aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen over hoe de gemeenten de rood-met-groen koppeling toepassen
- Duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen en dat dit in overeenstemming is met de bedoeling van de Verordening ruimte.

Leeswijzer

De uitwerking van de rood-met-groenkoppeling voor de regio Hart van Brabant is uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

- Paragraaf 2 Reikwijdte rood-met-groen koppeling (op welke ruimtelijke ontwikkelingen is art. 2.2. van de Verordening ruimte van toepassing);
- Paragraaf 3 Methodiek (hoe wordt de omvang van de bijdrage bepaald);
- Paragraaf 4 Investerings in landschappelijke kwaliteit (waarin dient geïnvesteerd te worden);
- Paragraaf 5 Indeling in categorieën van voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen;
- Paragraaf 6 Verwerking rood-met-groen koppeling in het gemeentelijk beleid;
- Paragraaf 7 Monitoring en verantwoording.

2. Reikwijdte rood-met-groen koppeling

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

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

We maken een onderscheid tussen planmatige stedelijke ontwikkeling en ontwikkelingen in het buitengebied. Bij **planmatige stedelijke ontwikkeling** (bijvoorbeeld een nieuw bedrijventerrein, woonwijk of infrastructuur) wordt het stedelijke gebied uitgebreid en verdwijnt daarmee een stuk buitengebied (een duidelijke aantasting van het landelijke gebied). In de paragraaf Methodiek is hiervoor een specifieke berekening opgenomen.

Ten aanzien van **ontwikkelingen in het buitengebied** is het belangrijk om eerst te kijken naar de invloed van de ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving. Deze is bepalend voor de wijze en mate van de tegenprestatie die gevraagd wordt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Die invloed wordt onder meer bepaald door:

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

Rekening houdend met deze invloed op de omgeving worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met de bijbehorende kwaliteitsverbetering onderscheiden:

- **Categorie 1.** *Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen*
- **Categorie 2:** *Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing*
- **Categorie 3:** *Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)*

In paragraaf 5 zijn de ontwikkelingen behorend bij deze categorieën concreet benoemd. Deze lijst is dynamisch maar geeft op dit moment wel een overzicht van de meest voorkomende ontwikkelingen. Nog niet vermelde ontwikkelingen kunnen aan deze lijst worden toegevoegd en zo onderdeel worden van het afsprakenkader.

Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen

Het gaat met name om de volgende typen ontwikkelingen:

a. Ontwikkelingen die de geldende (bestemmings)planregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de Wet zijn uitgezonderd.

De Verordening ruimte en daarmee ook artikel 2.2 is alleen van toepassing als er planologische besluitvorming nodig is. Daarmee is het gebruik maken van de directe bouw- en gebruiksregels die in geldende plannen zijn opgenomen uitgesloten van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap.

In het Besluit omgevingsrecht is in Bijlage II, art. 3 en 4 door de wetgever aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen met ontheffing van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Hiermee vallen ook deze ruimtelijke ontwikkelingen niet onder de werkingsfeer van artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Naar verwachting zal de wetgever deze lijst in de toekomst verder uitbreiden. Dit komt tegemoet aan de wens tot deregulering.

b. Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben

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

c. Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing.

Hiertoe behoren onder meer aan huis gebonden beroepen en bedrijven, huisvesting van seizoensarbeiders en reclasseringsjongeren, bed & breakfast, (recreatieve) nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten voor zover dit alles gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing en/of vigerende bouwregeling.

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing

Hierbij wordt de relatie gelegd met artikel 2.1. van de Verordening ruimte welke gaat over de algehele "zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit". Kortom bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zal, meer dan voorheen gebruikelijk was, een goede landschappelijke inpassing van het totale bouwvlak cq bouwblok worden vereist. Daarmee wordt beoogd het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen. Daarmee moet de kwaliteit van het landschap verbeteren.

Het gaat hierbij met name om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Als dergelijke ontwikkelingen al gepaard gaan met het oprichten van nieuwe bebouwing past deze bebouwing binnen de vigerende bouw mogelijkheden, is hiervoor geen vergroting van bestemmingsvlak of bouwvlak nodig en/of is er geen sprake van een beduidende bestemmingswinst. Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zijn vormverandering van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings (kleinschalig kamperen) en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere en nevenactiviteiten die passen binnen de vigerende bouw mogelijkheden.

In deze categorie van ontwikkelingen wordt het accent gelegd op een goede landschappelijke inpassing van het initiatief in relatie tot de inpassing van het bouwvlak/bestemmingsvlak waarbinnen het initiatief plaats vindt. In de huidige situatie gebeurt dit nog niet altijd of met een onvoldoende kwaliteit en is de realisatie en instandhouding hiervan niet altijd verzekerd.

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

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden, maar worden enkele kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een gekwalificeerd, door een deskundige instantie (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) opgesteld erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan, waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven;
- Middels een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

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

ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd.

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt genormeerd in euro's

Dit gaat om ontwikkelingen waarbij de basisinspanning die verricht moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap relatief eenvoudig kwantitatief genormeerd kan worden, omdat het mogelijk is deze ontwikkeling te koppelen aan waardevermeerdering van de grond of van het object ("bestemmingswinst"). Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Het betreft uiteraard wel ontwikkelingen die verder passen binnen de kaders van de Verordening ruimte.

Voor deze categorie wordt in paragraaf 3 nader de methodiek beschreven waarmee de omvang bepaald wordt van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. In paragraaf 5 worden hiervoor per ontwikkeling de normbedragen genoemd.

Indien bij een ruimtelijke ontwikkeling de volgens deze normbedragen berekende minimale basisinspanning minder dan €1000,- bedraagt, wordt deze ontwikkeling overigens onder categorie 2 geschaard.

In sommige gevallen kan niet goed gewerkt worden met dit systeem van vooraf bepaalde normbedragen en zal per geval, in overleg tussen gemeente en provincie, een maatwerkoplossing worden gezocht voor het bepalen van de omvang van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betreft veelal complexe ontwikkelingen met grootschalig ruimtebeslag en/of grote impact op de omgeving (voorbeelden: uitbreiding Efteling, Beekse Bergen, oprichting windturbines, aanleg infrastructuur).

3. Methodiek bepalen tegenprestatie categorie 3 gevallen

Deze paragraaf beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 3 de methodiek 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. De euro's worden vervolgens ingezet voor het realiseren van de vereiste kwaliteitsverbetering (zie paragraaf 4). Belangrijke voordelen van deze methodiek zijn dat het op veel ontwikkelingen kan worden toegepast en dat het vooraf duidelijkheid biedt aan de initiatiefnemer. De forfaitaire bedragen zijn afgeleid van een realistische schatting van de waardestijging/bestemmingswinst, op basis van expert-judgement, als gevolg van de ruimtelijke besluitvorming die het initiatief mogelijk maakt. Het kan daarbij zowel gaan om de waardevermeerdering van de grond (bijvoorbeeld bestemmingswijziging van agrarisch naar agrarisch bouwvlak) als van een object (bijvoorbeeld een woning die mag uitbreiden). Daarnaast kan ook een forfaitair bedrag worden vastgesteld voor het bieden van een nieuwe gebruiksmogelijkheid (bijvoorbeeld de bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf)

In de voorgaande paragraaf is onderscheid gemaakt tussen planmatige stedelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen in het buitengebied. Ten aanzien van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap is er een verschil in de wijze waarop voor beide ontwikkelingen deze bijdrage wordt bepaald.

Planmatig stedelijke ontwikkeling

Bij planmatige stedelijke ontwikkeling zoals bedrijventerreinen, woongebieden, sportterreinen, infrastructuur wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m² uit te geven grond. De minimum bijdrage is 1% van de uitgifteprijs. Hiermee wordt rekening gehouden met het verschil in kosten en opbrengsten van verschillende bestemmingen.

Ontwikkelingen in het buitengebied

De gekozen methodiek gaat uit van het werken met forfaitaire bedragen. Dit houdt in dat voor diverse ontwikkelingen, afhankelijk van de omvang en de aard van de ontwikkeling, bepaald is welk minimumbedrag geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering (uitgewerkt in paragraaf 5).

4. Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De gemeenten en provincie hebben de voorkeur dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Dit is juridisch ook het beste vast te leggen. Het is echter mogelijk dat investeringen niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren, dan wel worden aangewend om regionale landschapsprojecten te realiseren. De regionale projecten zijn opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de regionale landschapsvisie. *Noot MB: dat uitvoeringsprogramma moet er dan wel zijn.*

Er kan op meerdere wijze een geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen een:

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

a. Landschappelijke inpassing

Zie de beschrijving in paragraaf 2 van categorie 2. Het bedrag dat met de realisering van landschappelijke inpassing gemoeid is kan afgeleid worden uit het daartoe in opdracht van de initiatiefnemer opgestelde gekwalificeerd inpassingsplan.

b. Natuur- en landschapselementen

Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen kan gebruik worden gemaakt van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (STIKA, zie bijlage 3 van de provinciale Handreiking). Alle gemeenten in de regio Hart van Brabant hebben een plan opgesteld voor uitwerking van het 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, poelen, 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 dan de richtbedragen in STIKA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer. (Een investering voortvloeiend uit de toepassing van de regeling “kwaliteitsverbetering van het landschap”(artikel 2.2 verordening ruimte) in een STIKA gebied geeft uiteraard geen recht op subsidie vanuit het STIKA).

c. Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik

Ook een investering in de aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik wordt als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap gezien.

Initiatieven die gericht zijn op het vestigen of uitbreiden van een recreatief bedrijf hebben voordeel bij het realiseren van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals openbaar te gebruiken bankjes of wandelpaden en fietspaden.

d. Cultuurhistorie en archeologie

Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Voorbeelden zijn herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegkruizen, groenelementen. Gedeeltelijk kan de systematiek van STIKA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

zijn de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt

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

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

f. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken

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 cq 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.

g. Fysieke bijdrage aan EHS en EVZ's

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

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

De in paragraaf 3 beschreven indeling in 3 categorieën is in deze paragraaf uitgewerkt en geconcretiseerd naar type ontwikkeling en tegenprestatie.

Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen

- 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;
- 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 (conform artikel 11.1 lid 3c van de Verordening Ruimte);
- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 600 m³; (discussiepunt: 750 m³)
- vergroten van een bedrijfswoning tot 750 m³;
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot 100 m² in totaal; (in sommige situatie 200 m²)
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1000m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak (conform artikel 11.1 lid 3a van de Verordening Ruimte);
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen ;
- 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 (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200m² binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwing (dus geen nieuwbouw);

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing

- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarische) bedrijven binnen vigerend bouwvlak, in ofwel tijdelijke wooneenheden/stacaravans/woonunits, ofwel in binnen de geldende bouwmogelijkheden nieuw op te richten bedrijfsbebouwing; (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte)
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders op (agrarische) bedrijven binnen geldend bouwvlak, in ofwel tijdelijke wooneenheden/stacaravans/woonunits, ofwel in binnen de geldende bouwmogelijkheden nieuw op te richten bedrijfsbebouwing; (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte)
- minicampings (kleinschalige kampeergelegenheden) tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen gedurende het zomerseizoen (ca. 7 maanden); direct aansluitend aan woonbestemming of agrarisch bouwvlak; met gebouwde voorzieningen binnen geldende bebouwing/bouwmogelijkheden;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf die gepaard gaan met uitbreiding/nieuwbouw bedrijfsbebouwing binnen geldend agrarisch bouwvlak; (mogelijkheden onder overeenkomstige toepassing van artikel 11.6 lid 1 en lid 2 van de Verordening Ruimte)
- vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels);
- paardenbakken (zonder gebouwen!) direct aansluitend bij woonbestemming;
- bestemmingswijziging van een niet-agrarische bedrijfsbestemming of van een bestemming “wonen-met aanduiding voormalig agrarisch bedrijf (vab)” naar een agrarisch bedrijf (agrarisch bouwvlak niet groter dan niet-agrarisch bestemmingsvlak);
- bestemmingswijziging agrarisch bouwvlak of van een bestemming “wonen met aanduiding voormalig agrarisch bedrijf 9vab) of (overig)niet-agrarische bedrijfsbestemming naar agrarisch-technische of agrarisch verwante bedrijfsbestemming (zonder bestemmingsvlakvergroting);
- omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm (omvang bouwvlak onveranderd);
- ontwikkelingen behorende tot categorie 3 met een berekende basisinspanning minder dan €1000,-

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's

- uitbreiding geldend agrarisch bouwvlak met mogelijkheden bouw bedrijfsgebouwen, kassen, hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen e.d.: €5,- per m2 uitbreiding bouwvlak;
- uitbreiding geldend agrarisch bouwvlak met specifiek differentiatievlak voor aanleg lage permanente teeltondersteunende voorzieningen (containervelden), paardenbakken, sleufsilo's, kuilvloerplaten, mestzakken, waterbassins en andere voorzieningen geen gebouwen zijnde: €2,- per m2 uitbreiding differentiatievlak;
- uitbreiding geldend bestemmingsvlak/bouwvlak van een agrarisch verwant of agrarisch-technisch hulpbedrijf: €5,- per m2 uitbreiding bestemmingsvlak/bouwvlak;
- vergroten inhoud van een burgerwoning tot meer dan 600 m3/ 750 m3, respect. van een bedrijfswoning tot meer dan 750 m3: €50,- per m3 uitbreiding boven 600 m3/750 m3, respect. 750 m3;
- vergroten aantal m2 bijgebouwen bij (bedrijfs)woning tot oppervlakte groter dan 100 m2/ 200 m2: €50,- per m2 uitbreiding boven 100 m2;
- uitbreiding van bestemmingsvlak wonen tot een bestemmingsvlak groter dan 1000 m2: €20,- per m2 uitbreiding boven 1000m2;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning: €10.000,- ;
- bestemmingswijziging van agrarisch bouwvlak of van agrarisch-technische en agrarisch verwante bedrijfsbestemming naar bestemmingsvlak wonen: €20,- per m2 woonbestemming;
- bestemmingswijziging van (overige) niet-agrarische bedrijfsbestemming naar bestemmingsvlak wonen: €10,- per m2 woonbestemming;
- bestemmingswijziging van agrarisch bouwvlak of van een bestemming "wonen- met aanduiding voormalig agrarisch bedrijf (vab)" naar bestemmingvlak, inclusief bouwvlakken/bebouwingsoppervlakte, voor (overig) niet-agrarisch bedrijf, horecabedrijf, maatschappelijke voorziening, sport- en leisurevoorziening/bedrijf, dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve voorziening/bedrijf (vab-vestigingen conform Verordening Ruimte): €10,- per m2 bouwvlak/toegestane bebouwingsoppervlakte en €2,- per m2 overig bestemmingsvlak (onbebouwd).
- uitbreiding van geldend bouwvlak/bebouwingsoppervlakte voor (overig) niet-agrarisch bedrijf, horecabedrijf, maatschappelijke voorziening, sport- en leisurevoorziening/bedrijf, dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve voorziening/bedrijf: €15,- per m2 uitbreiding bouwvlak/ uitbreiding bouw mogelijkheden;
- uitbreiding van geldend bestemmingsvlak (onbebouwd) voor (overig) niet-agrarisch bedrijf, horecabedrijf, maatschappelijke voorziening, sport- en leisurevoorziening/bedrijf, dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve voorziening/bedrijf: €3,- per m2 uitbreiding bestemmingsvlak (onbebouwd);
- alle andere niet eerder genoemde ontwikkelingen en/of complexe ontwikkelingen met grootschalig ruimtebeslag en/of grote impact op de omgeving, bijv. aanleg infrastructuur, oprichten windturbines (basisinspanning in West-Brabant €10.000,- per megawatt geïnstalleerd vermogen), oprichten zend- en telecommunicatiemasten, realisatie bestemmingsvlak voor (bio)woning (conform artikel 11.4 Verordening Ruimte; voor basisinspanning bestaan wel normen!), vab-vestiging en uitbreiding van een complex recreatiewoningen, ontwikkeling grootschalige voorziening, integrale gebiedsontwikkeling, e.d.: maatwerk of nog nader te normeren;

* voor planmatige stedelijke ontwikkeling (bedrijventerrein/werklocatie, woongebied, sportterrein, infrastructuur, e.d.) binnen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling/gebieden integratie stad-land wordt de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd door uit te gaan van een minimumbijdrage per m2 uit te geven grond: 1% van de uitgifteprijs.

6. Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer en handhaving

De uitvoering van rood-met-groen moet door de initiatiefnemer worden verzekerd. Dit kan op diverse manieren:

- Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst met boetebeding waarin zowel de aanleg als de instandhouding van de tegenprestatie wordt vastgelegd. Dergelijke overeenkomsten worden ook in het kader van compensatieverplichting van de ecologische hoofdstructuur vaak benut. Indien de gemeente eigenaar is van de gronden (bijvoorbeeld bij een planmatige stedelijke ontwikkeling) kan ook gewerkt worden met een dergelijke overeenkomst.
- Een andere methode die bij het stimuleringskader groenblauwe diensten wordt gebruikt, is het notarieel vastleggen van een kwalitatieve verplichting die in het kadaster wordt ingeschreven. Dit biedt duidelijkheid aan derden dat er een verplichting rust op bepaalde gronden, bijvoorbeeld tot het instandhouden van landschapselementen, wandelpaden of cultuurhistorische bebouwing.
- Tot slot kan de realisatie van de tegenprestatie als voorwaarde worden opgenomen bij de te verlenen ontheffing of bouwvergunning (indien er sprake is van een voorwaardelijke verplichting)

De ervaring leert dat het toezicht op de aanleg en instandhouding van een 'groene' verplichting nodig is. De gemeente is daarvoor verantwoordelijk (handhaving). De aanleg van de maatregelen in landschap wordt bij het toezicht op de naleving van de bouwvergunning betrokken en in het veld wordt nagegaan wat er daadwerkelijk buiten is gerealiseerd.

7. Verwerking rood-met-groen koppeling in het gemeentelijke beleid (NOG GEEN DEFINITIEVE TEKST)

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

Structuurvisie

Randvoorwaarde voor het vragen van een bijdrage van een ruimtelijke ontwikkeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap is dat de samenhang tussen de ontwikkelingen tot uiting komt in een structuurvisie. De koppeling tussen de rode ontwikkeling en de financiering en realisatie van de maatschappelijke functies moet in het ruimtelijke beleid worden onderbouwd. Het is daarbij wenselijk dat (globaal) inzicht wordt gegeven in de te maken kosten voor de beoogde ontwikkeling van het landschap. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie wordt de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld door storting in een gelabeld fonds) gekoppeld aan de uitvoering van de maatregelen die in de structuurvisie zijn benoemd. Het is mogelijk, dat de gemeente voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststelt. Dat betekent dat de structuurvisie beperkt kan zijn tot de ontwikkeling van het landschap, waarin de koppeling wordt gelegd met de onderhavige regeling en een landschapfonds. De op te stellen structuurvisie (verplicht volgens de Wro) bevat tevens de onderbouwing om de voorwaardelijke verplichting te ondersteunen.

De kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Hierbij wordt gedacht aan het beleid zoals beschreven is in de (inter)gemeentelijke structuurvisie of aan (meer) concrete uitgangspunten voor landschapsontwikkeling zoals neergelegd in een landschapsbeleidsplan of een landschapvisie. De regio heeft in mei 2011 het "Werkdocument landschapvisie regio Hart van Brabant" vastgesteld. In 2012 wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het is logisch dat in de gemeentelijke structuurvisies hierop wordt aangesloten.

Bestemmingsplan (nog nader uit te werken met mogelijk voorbeeldregelingen)

In de toelichting bij het bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, wordt een verantwoording opgenomen hoe financieel, juridisch en feitelijk de beoogde tegenprestatie voor landschapsverbetering wordt verzekerd. Per ruimtelijk besluit wordt een verantwoording gevraagd. Er bestaan verschillende mogelijkheden om de rood-met-groen koppeling in een bestemmingsplan te vertalen. Welke methode wordt gekozen is aan de individuele gemeente. Bij planmatige stedelijke ontwikkelingen zijn dat de volgende mogelijkheden:

- In het plan te bepalen dat 1% van de uitgifteprijs gestort wordt in het gemeentelijke landschapfonds
- In het vastgestelde plan (of een afzonderlijk plan in geval dit buiten het plan gebeurt) aan te geven waar en welke maatregelen voor kwaliteitsverbetering van het landschap getroffen worden en hoe de uitvoering daarvan is verzekerd

Bij individuele ontwikkelingen kunnen de volgende methoden aanvullend aan elkaar worden ingezet:

- Het opnemen van criteria waaraan voldaan moet worden bij de toepassing van flexibiliteitsbepalingen in een bestemmingsplan, zoals een wijzigingsbevoegdheid of een ontheffing.
- De mogelijkheid om gekoppeld aan de (rechtstreekse) bouwregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Als hiervoor wordt gekozen is het nodig dat zo'n verplichting zijn grondslag vindt in gemeentelijk beleid en dat de voorwaardelijke verplichting zo concreet mogelijk is omschreven. De verplichting mag daarbij niet afhankelijk worden gesteld van een onzekere gebeurtenis. Bij het opnemen van een voorwaardelijke plicht in de planregels geldt dat de grondslag van het gemeentelijk (ruimtelijk kwaliteits)beleid in beginsel verankerd moet zijn in een structuurvisie. Daarbij geldt dat hoe concreter de landschapsmaatregelen in een structuurvisie zijn benoemd, hoe beter de voorwaardelijke verplichting kan worden vorm gegeven in het bestemmingsplan.
- De keuze om voor ontwikkelingen een buitenplanse afwijkingsprocedure te voeren. Ook dan biedt

een vastgestelde structuurvisie de basis om invulling aan rood-met-groen te geven. In de nieuw te ontwikkelen bestemmingsplannen wordt opgenomen in welke gevallen de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing van toepassing is en hoe dat wordt geregeld en veilig gesteld (zie de betreffende teksten).

Instellen landschapsfonds

Zoals al eerder is opgemerkt, heeft het de voorkeur dat de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt in de nabijheid van het initiatief. Er zijn echter omstandigheden dat niet mogelijk blijkt te zijn:

- Bij planmatige stedelijke uitbreidingen
- De initiatiefnemer heeft geen grond ter beschikking
- De beschikbare grond ligt op een verkeerde locatie
- De investering is zo groot (vooral bij stedelijke ontwikkeling) dat deze de schaal van het initiatief overstijgt.

Voor deze gevallen is het wenselijk om over een landschapsfonds te beschikken. Een aantal gemeenten in de regio heeft een dergelijk fonds al ingesteld als gevolg van de rood-met-groen koppeling die voor planmatige stedelijke uitbreidingen sinds 2005 van toepassing is. In de Verordening ruimte is bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd een bestemmingsplan pas kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd. Daarom wordt aanbevolen in geval een gemeente dat nog niet heeft, te bezien of het instellen van een landschapsfonds wenselijk/nodig is.

De initiatiefnemer stort, indien er geen investering mogelijk is in de nabijheid van het initiatief, de vereiste middelen in een fonds (eventueel met aanvullende leges). De gemeente neemt daarbij de verplichting over van de initiatiefnemer om die gelden te investeren in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het heeft daarbij de voorkeur om de middelen uit het fonds in eerste plaats binnen de eigen gemeenten in te zetten en in tweede instantie kunnen deze middelen ook geïnvesteerd worden in regionale projecten die buiten de gemeenten liggen.

Overeenkomsten

In geval van ruimtelijke ontwikkeling met een rood-met-groen koppeling zal het veelal nodig zijn dat de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst sluit waarin is vastgelegd welke (financiële) bijdrage de initiatiefnemer levert aan de in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij krijgt ook beheer en instandhouding aandacht. Naast de mogelijkheid van het sluiten van een anterieure overeenkomst is ook het vragen van een bijdrage op grond van een grondexploitatieplan mogelijk (kostenverhaal op grond van de Wro).

Uitvoering, beheer en handhaving

De gemeente zal aandacht geven aan de uitvoering en handhaving van de met initiatiefnemers gemaakte rood-met-groen overeenkomsten.

Ten behoeve van het stimuleringskader groenblauwe diensten heeft de provincie een efficiënte uitvoeringsorganisatie ontwikkeld waar ook gebruik van gemaakt kan worden voor de uitvoering van de rood-met-groen koppeling.

Het is wenselijk om ook de kosten voor het beheer en instandhouding van vooral groen-blauwe maatregelen in het bepalen van de tegenprestatie mee te nemen. De vergoedingensystematiek die voor het stimuleringskader groenblauwe diensten (STIKA) is uitgewerkt kunnen de gemeenten hiervoor gebruiken. In die systematiek wordt niet alleen rekening gehouden met de kosten van de aanleg en inrichting van de landschapsmaatregelen maar ook met de inbreng van grond en het beheer van de aangelegde elementen. Daarbij is het redelijk om aan te sluiten bij de termijn van 10 jaar uit de Wro. Dat betekent dat de kosten voor inrichting en het beheer van de eerste tien jaar al bij de omvang van de landschapsmaatregel worden betrokken. Er bestaat dan er geen mogelijkheid om hiervoor subsidies te verkrijgen.

Monitoring en verantwoording in het RRO

Gemeenten en provincie zullen de toepassing en werking van art.2.2 uit de verordening ruimte elke 2 jaar verantwoorden en bespreken in het RRO. Daarbij wordt de werking en doelmatigheid van deze regeling gezien. Hierbij worden de gegevens betrokken uit de verantwoording van de gemeenten. De gemeenten die beschikken over een landschapsfonds doen elke 2 jaar daarvan, waaronder de investeringen van de gelden in het landschap, verslag in het regionaal ruimtelijk overleg.

De evaluatie en verantwoording kan leiden tot het bijstellen van het beleid in de provinciale en gemeentelijke structuurvisies, de Verordening ruimte of de gemaakte afspraken in de RRO's. Daarnaast kan de provincie periodiek steekproefgewijs onderzoek (laten) doen bij gemeenten naar de concrete effecten van de toepassing van rood-met-groen (zowel dossier als veldonderzoek).

Bijlage 1 Stappenplan toepassing art. 2.2. Verordening ruimte

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

