

Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode'

Inleiding

Uit de provinciale Verordening Ruimte kan worden opgemaakt dat ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening, mogelijk zijn. Een voorwaarde daarbij is dat gelijktijdig met een dergelijke ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voorts moet aangegeven worden hoe die kwaliteitsverbetering is geborgd.

Als uitwerking van de provinciale Verordening Ruimte (Kwaliteitsverbetering Landschap) heeft besluitvorming plaatsgehad in de gemeenteraad. Daarnaast heeft het college besloten om over te gaan tot het nader uitwerken van het raadsbesluit.

Samengevat komt de besluitvorming neer op het volgende.

Er wordt ingestemd met een in de Regio Noord-Oost Brabant gehanteerde notitie Toepassingsbereik inclusief verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën activiteiten, inhoudende dat voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) de volgende inspanningen van toepassing zijn:

- a. categorie 1: geen inspanning;
- b. categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- c. categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden (landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden).

Een overzicht van de diverse categorieën is opgenomen in bijlage 1 welke deel uitmaakt van deze regeling.

Bij de grondwaardebepaling en de bepaling van de hoogte van de tegenprestatie wordt een relatie gelegd met de Waardering Onroerende Zaken (WOZ) en de regeling Stimuleringskader Groene en Blauwe Diensten (STIKA).

Toetsingscriteria

Om te kunnen beoordelen of de kwaliteitsverbetering van het landschap in verhouding staat tot de geplande ruimtelijke ontwikkeling wordt de omvang van de prestatie berekend. Daarnaast wordt ook een waarde toegekend aan de investering die in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gedaan. Ook moet geborgd zijn dat de investering daadwerkelijk op de geschikte locatie wordt uitgevoerd. Deze zaken worden beoordeeld op grond van de volgende vier toetsingscriteria:

- A. Omvang van te leveren prestatie
- B. Uitgangspunten kwaliteitsverbetering
- C. Privaatrechtelijke overeenkomst
- D. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Ad. A. Omvang van te leveren prestatie

De omvang van de te leveren prestatie wordt gebaseerd op het eerdergenoemde percentage van de grondwaardeverandering.

Niet planmatige ontwikkeling (categorie 3)

Voor zover er sprake is van een grondwaardevermeerdering als gevolg van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling, geldt dat 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden, wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen wordt gebruik gemaakt van de normbedragen zoals genoemd in *tabel 1 Normbedragen niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen*.

Tabel 1. Bijdrage niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen

Waardering bij woningen

	Bijdrage per m2/m3/eenheid in agrarisch gebied, afgerond op hele euro's	Bijdrage per m2/m3/eenheid in Agrarisch met waarden, afgerond op hele euro's
1.Wijziging bouwvlak agrarisch/agr verwant/agr techn hulpbedrijf naar Wonen	€ 29,00 tot 1000 m2	€ 36,00 tot 1000 m2
2.Wijziging bouwvlak niet-agrarisch overig naar wonen	€ 18,00 m2	€ 22,00
3.Vergroting kavel 1000 tot 1500 m2 (uitgaande van de bestemming "agrarisch"	€ 5,00 m2	€ 6,00
4.Vergroting inhoud woning vanaf 600 tot 750 m3	Landschappelijke inpassing	Landschappelijke inpassing
5. Vergroting inhoud woning boven 750 m3	€ 44,00 tot 900 m3	€ 54,00 tot 900 m3
6.Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2	€ 69,00	€ 86,00
7.Bedrijfswoning	€ 8.000 per woning	€ 10.000 per woning

Waardering bij bedrijvigheid

8.Uitbreiding agrarisch bouwvlak/agr verwant*	€ 3,60	€ 4,50
9.Uitbreiding differentiatievlak tbv voorzieningen	€ 2,80	€ 3,50
10.Wijziging agr bouwvlak/Wonen-VAB naar overig niet-agrarisch/horeca/sport/recreatie (dagrecreatie/verblijfsrecreatie)	€ 23,00 bebouwd € 9,00 onbebouwd	€ 29,00 bebouwd € 12,00 onbebouwd
11. Uitbreiding bouwmogelijkheden niet-agrarisch/horeca/sport/recreatie (dagrecreatie/verblijfsrecreatie)	€ 27,00	€ 34,00
12. Uitbreiding onbebouwd niet-agrarisch/horeca/sport/recreatie (dagrecreatie/verblijfsrecreatie)	€ 13,00	€ 16,00

* Uitbreiding van agrarische bouwblokken in agrarisch gebied **tot 1,5 ha** wordt voor de kwaliteitsverbetering opgenomen in categorie 2 in plaats van categorie 3. Dit betekent dat in die situaties kan worden volstaan met "een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer". Het vorenstaande geldt ook voor de gebieden met de bestemming Agrarisch met waarden waar uitsluitend de aanduiding leefgebied Struweelvogels/leefgebied Dassen/leefgebied Weidevogels van toepassing is.

* Categorie 2 is eveneens van toepassing voor uitbreiding van agrarische bouwvlakken **tot 1 ha** in Agrarisch met waarden.

Ad. B. Uitgangspunten kwaliteitsverbetering

De kwaliteitsverbetering in het landschap kan op twee manieren plaatsvinden, namelijk door:

- fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving.
- Storting van een financiële bijdrage in de Reserve Groenfonds. Het doel van deze reserve is: bekostiging van de kwaliteitsverbetering in het buitengebied. De investering kan ook plaatsvinden door een combinatie van deze twee opties.

Fysieke prestatie

Indien de prestatie in natura plaatsvindt op of nabij de projectlocatie bevat het betreffende ruimtelijke plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering. De Verordening Ruimte noemt de volgende mogelijkheden voor een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap:

- a. De landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de 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 verbindingzone.

Om te kunnen beoordelen of een investering in verhouding staat tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om de financiële waarde van een investering te berekenen. Ook hiervoor kan gebruik worden gemaakt van normbedragen. Deze worden genoemd in *tabel 2 normbedragen kosten investeringen kwaliteitsverbetering van het landschap*. Deze tabel is geen limitatieve opsomming en bevat uitsluitend een normbedrag voor de meest gangbare ontwikkelingen. Voor zaken die ontbreken, maakt de gemeente op basis van een gemotiveerd verzoek per afzonderlijk geval een reële inschatting van de aanleg- en beheerkosten. Daarnaast kan het in de praktijk voorkomen dat duidelijk blijkt dat een bepaalde investering op een specifieke locatie andere aanleg- en beheerkosten met zich mee brengt dan nu als normbedrag staat in tabel 2. Uitgangspunt van deze regeling is dat in deze gevallen afgeweken kan worden van de genoemde normbedragen, mits deze afwijking naar het oordeel van gemeente en provincie voldoende is onderbouwd.

Tabel 2 Normbedragen kosten investeringen kwaliteitsverbetering van het landschap¹

¹ De bedragen in deze tabel zijn waar mogelijk gebaseerd op de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant en op Vergoedingsystematiek en –grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. Voor het overige is een inschatting gemaakt op basis van eerdere uitgewerkte plannen voor kwaliteitsverbetering van het landschap o.a. BIO-uitvoeringsregeling.

<i>Investering kwaliteit landschap</i>	<i>Kosten aanleg</i>	<i>Kosten beheer10 jaar</i>
Slopen kassen (volledige verwijdering)	€ 3,- per m2	
Slopen veestallen	€ 15,- per m2	
Asbestplaten	€ 7,50 per m2	
Kelderruimte	€ 2,50 per m2	
Verwijderen verharding	€ 3,- per m2	
<i>Investering kwaliteit landschap</i>	<i>Kosten aanleg</i>	<i>Kosten beheer10 jaar</i>
Planten hoogstamfruitbomen (diameter > 20 cm)	€ 70,- per stuk	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogstamfruitboom diameter stam < 20 cm € 53,40 per boom
Aanplant bosplantsoen; conventioneel geteeld en nl-herkomst	€ 1,58 per stuk	<ul style="list-style-type: none"> • Hakhoutsingel € 115,90 per are • Bossingel € 71,90 per are • Elzensingel € 5,60 per meter • Hakhoutbosje € 47,10 per are • Griendje € 175,30 per are • Klein bosje € 28,80 per are • Struweelhaag 6 jaar € 7,30 per meter • Struweelhaag 12 jaar € 4,50 per meter • Knip- en scheerheg € 11,70 per meter
Aanplant laanbomen	€ 60,62 per stuk	<ul style="list-style-type: none"> • Landschapsboom diameter stam < 20 cm € 33,40 per boom • Landschapsboom diameter stam >20 cm-60 cm € 55,40 per boom • Landschapsboom diameter stam > 60 cm € 97,00 per boom • Knotboom diameter stam < 30 cm € 26,80 per boom • Knotboom diameter stam 30-60 cm € 73,80 per boom • Knotboom Diameter stam > 60 cm € 97,20 per boom
Aanplant knotwilgenstek	€ 10,88 per stuk	<ul style="list-style-type: none"> • Knotboom diameter stam < 30 cm € 26,80 per boom • Knotboom diameter stam 30-60 cm € 73,80 per boom • Knotboom Diameter stam > 60 cm € 97,20 per boom
Plaatsen veeraster; palen op 4 meter afstand en 2 puntdraden	€ 4,56 per meter	
Plaatsen elektrisch veeraster; palen op 10 meter afstand en 2	€ 3,74 per meter	

draden		
Plaatsen schapenraster; palen op 3 meter en zwaar gelijkmatig ursoruugaas van 100 cm hoogte	€ 9,13 per meter	
Plaatsen boomkorf; type schaaap	€ 19,28 per stuk	
Plaatsen boomkorf; type rund	€ 50,72 per stuk	
Ontgraven poel/natuuroever en verwerken vrijkomende grond	€ 5,40 per m3	<ul style="list-style-type: none"> • Amfibieënpool opp. 100-300m2 € 430,09 per pool • Amfibieënpool opp. >300m2 € 611,90 per pool • Weidevogelpool opp. 500-1000m2 € 836,00 per pool • Weidevogelpool > 1000m2 € 1361,70 per pool • Natuuroever riet € 84,20 per are • Natuuroever nat grasland € 120,90 per are
Aanleg bloemrijke rand, kruidenrijke zoom en graslandflora- en fauna (inclusief aankoop zaadmengsel)	€ 16,25 per are	<ul style="list-style-type: none"> • Bloemrijke rand € 84,20 per are • Kruidenrijke zoom € 147,10 per are • Graslandflora en -faunarand € 92,00 per are
Aanleg akkerflora- en faunarand (inclusief aankoop zaadmengsels)	€ 18,60 per are	<ul style="list-style-type: none"> • Akkerflora en -faunarand € 139,50 per are
Aanleg wandelpad (graspad langs akkerrand/weiland inclusief aankoop graszaad)	€ 18,60 per are	<ul style="list-style-type: none"> • Wandelpad over boerenland € 8,20 per meter • Onverharde weg met bloemrijke bermen € 10,90 per meter zandweg • Onverharde weg met bomen € 32,50 per meter zandweg
Voorzieningen wandelpaden zoals slagboom. Bruggetje, poortje, bebording e.d.	Werkelijke kosten	
Grondwaardedaling indien er geen bestemmingswijziging plaatsvindt. Dit is bijvoorbeeld bij de aanleg van een houtwal of pool. Deze gronden zijn dan namelijk niet meer agrarisch te gebruiken en verminderen in waarde.	€ 49.975,- per ha	

Bestemmingsreserve voor kwaliteitsverbetering van het landschap

Indien het niet mogelijk/wenselijk is de prestatie in of nabij de projectlocatie te laten plaatsvinden is het mogelijk deze bijdragen te storten in de Reserve Groenfonds. Het doel van deze reserve is: bekostiging van de kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Ad. C. Privaatrechtelijke overeenkomst

De investering in kwaliteitsverbetering van het landschap moet geborgd zijn door een afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst. Dit betekent dat bij een fysieke prestatie de kwaliteitsverbetering moet zijn uitgewerkt in een landschapsplan. De overeenkomst moet de aanleg, het beheer en de instandhouding hiervan borgen. Indien er sprake is van een storting in de bestemmingsreserve voor kwaliteitsverbetering van het landschap moeten dit bedrag en de storting zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Ad. D. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Naast de waarde die een bepaalde prestatie vertegenwoordigt, dient deze prestatie op de betreffende locatie ook daadwerkelijk bij te dragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor is vooralsnog het Landschapsontwikkelingsplan Sint-Oedenrode leidraad. Bij de opstelling van landschapsplannen moet aansluiting worden gezocht bij de van toepassing zijnde landschapstypologieën in de gemeente Sint-Oedenrode.

Voorwaarden

Een planologisch besluit (bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning) kan uitsluitend worden genomen als de daarbij horende kwaliteitsverbetering van het landschap zeker is gesteld. Indien op grond van deze regeling blijkt dat investering in kwaliteitsverbetering noodzakelijk is moet de prestatie berekend worden aan de hand van de grondwaardevermeerdering en moet vast staan dat deze prestatie ook daadwerkelijk wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking één dag nadat het besluit is bekendgemaakt en kan worden aangehaald als: *Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode'*.

Bijlage 1. Categorie-indeling

Categorie 1: geen inpassing of tegenprestatie

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

- vergroten aantal m² bijbouwen bij een woning tot 100 m² in totaal;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1000 m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- bed & breakfast in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m²;
- *vergroten inhoud van een (bedrijfs)woning tot 600 m³*;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streekeigen producten) binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;

Voor het overige behoren tot deze categorie:

- ontwikkelingen onder toepassing van de directe bouwmogelijkheden/bouwregels en gebruiksregels van een geldend bestemmingsplan;
- de gevallen genoemd onder artikel 3 van Bijlage II BOR;
- binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering.

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer:

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

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m²;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- vergroten inhoud van een (bedrijfs)woning tot 750 m³;

- Uitbreiding van agrarische bouwblokken in agrarisch gebied tot 1,5 ha alsmede gebieden met de bestemming Agrarisch met waarden waar uitsluitend de aanduiding leefgebied Struweelvogels/leefgebied Dassen/leefgebied Weidevogels van toepassing is;
- Uitbreiding van agrarische bouwvlakken tot 1 ha in Agrarisch met waarden.
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak.

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

Categorie 3;toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden (landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden).

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

- vergroting agrarisch bouwvlak (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) met uitzondering van uitbreidingen als genoemd in categorie 2;
- omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-VAB naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch verwant etc;
- wijzigen Agrarisch, Wonen-VAB, Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. naar Wonen;
- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1000 m²), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m² bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750 m³ (o.a. sloop-bonusregeling);
- vergroten inhoud van een agrarische Bedrijfswoning boven 750 m³;
- realiseren van een woning op basis van artikel 11.4, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking (BiO-woning);
- omschakelen van een niet agrarische bestemming met bouwvlak naar agrarisch grondgebonden of niet-grondgebonden;
- wijzigen ten behoeve van telecommunicatie (zendmasten e.d.);
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m²;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.