

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Reglement 2016



1. Inhoud

2.	Inleiding	2
2.1.	Aanleiding	2
2.2.	Doel	2
3.	Juridisch kader	2
3.1.	Wet ruimtelijke ordening	2
3.2.	Provinciale verordening	2
4.	Toepassing Groenfonds	2
5.	Categorisering ruimtelijke ontwikkelingen	3
6.	Kwaliteitsverbetering	3
6.1.	Vormen van kwaliteitsverbetering	3
6.2.	Omvang kwaliteitsverbetering	4
6.3.	Forfaitaire bedragen	4
7.	Vastleggen van afspraken	5
7.1.	Anterieure overeenkomst	5
7.2.	Voorwaardelijke verplichting	5
8.	Overige inkomsten	5
9.	Projectenprogramma	5
10.	Verplichtingen/bestedingen	6
11.	Hardheidsclausule	6
11.1.	Omvang kwaliteitsverbetering	6
11.2.	Maatwerk	6
11.3.	Overige gevallen	6



2. Inleiding

2.1. Aanleiding

Op 19 december 2013 heeft de raad de Structuurvisie 2030 vastgesteld. In de Structuurvisie wordt het realiseren van kwaliteitswinst als beleidsvoorwaarde gesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Dit alles in lijn met het provinciale beleid. Als de initiatiefnemer niet (geheel) kan voldoen aan een fysieke bijdrage op de ontwikkellocatie moet het kunnen vragen van een financiële bijdrage bij ruimtelijke ontwikkelingen tot de mogelijkheden behoren. Deze financiële bijdrage wordt in een groenfonds gestort. Het instellen van een groenfonds is een van de voorgenomen acties uit de Structuurvisie.

2.2. Doel

Met dit reglement is uitwerking gegeven voor de gemeente Geertruidenberg aan het afsprakenkader 'Kwaliteitsverbetering in het landschap', welke in het Regionaal Ruimtelijke Overleg is vastgesteld. Daarnaast wordt met dit reglement duidelijkheid verschaft over de werking van het Groenfonds.

3. Juridisch kader

3.1. Wet ruimtelijke ordening

Artikel 6.24, lid 1 van de Wro biedt de mogelijkheid om via de privaatrechtelijke weg in een anterieure exploitatieovereenkomst met een particuliere exploitant een afzonderlijke financiële bijdrage te vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Onder deze financiële bijdragen behoren ook vereveningsfondsen zoals een groenfonds. De voorwaarde is dat in de Structuurvisie de relatie is beschreven tussen enerzijds de ontwikkellocatie en anderzijds de voorzieningen waar een bijdrage voor wordt gevraagd.

Op grond van de Structuurvisie kunnen bijdragen aan een groenfonds komen uit economische ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijventerreinen, commerciële centruminitiatieven, agrarische initiatieven en overige economische initiatieven.

3.2. Provinciale verordening

Artikel 3.2, lid 1 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie stelt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met 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. Indien hier niet aan voldaan kan worden wordt in lid 4 van dit artikel gesteld dat een bestemmingsplan dan alleen vastgesteld kan worden indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd. Om aan deze verplichting te kunnen voldoen wordt in Geertruidenberg een 'Groenfonds' ingesteld.

4. Toepassing Groenfonds

Bij toepassing van het groenfonds stort een initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling een bedrag in het fonds als een fysieke bijdrage aan kwaliteitsverbetering niet mogelijk is. De gemeente gebruikt het fonds vervolgens om de benodigde bijdrage te realiseren aan een van de projecten opgenomen in bijgevoegde projectenlijst. Verschillende bijdragen van verschillende initiatieven kunnen gebundeld worden ingezet om zo de projecten te kunnen realiseren waarbij een financiële bijdrage van de gemeente noodzakelijk is.

In de uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie is aangegeven dat de middelen uit het groenfonds alleen besteed mogen worden in het buitengebied. In de bijlage(n) bij dit reglement is de actuele projectenlijst opgenomen waar de gemeente de middelen uit het groenfonds voor kan gebruiken.



5. Categorisering ruimtelijke ontwikkelingen

De ruimtelijke ontwikkelingen zijn ingedeeld in drie categorieën. De categorisering is gebaseerd op het Regionaal Afsprakenkader van de regio West-Brabant.

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist. Dit zijn hoofdzakelijk ontwikkelingen die passen binnen de vigerende planologische kaders of vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden.

Ontwikkelingen die in categorie 1 zijn opgenomen betreffen de volgende ontwikkelingen:

- a. Ontwikkelingen die de geldende (bestemmings)planregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd;
- b. Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben;
- c. Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing;
- d. Kleinschalige ontwikkelingen waarvan de regio en de provincie afgesproken hebben dat voor deze ontwikkelingen vanwege de (zeer) geringe ruimtelijke impact geen kwaliteitsverbeteringsvereiste geldt. Deze ontwikkelingen worden specifiek benoemd en zijn daarmee limitatief.

In bijlage 1 opgenomen welke ontwikkelingen tot categorie 1 behoren.

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie betreft ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Of ontwikkelingen die in gebieden plaatsvinden die specifiek aangewezen zijn voor bepaalde ontwikkelingen. Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren, zijn vormveranderingen van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings (kleinschalig kamperen) en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfstype naar een andere en nevenactiviteiten, doch alleen wanneer deze voorbeelden leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap. De lijst van ontwikkelingen welke behoren tot deze categorie 2 is niet limitatief. Mits voorzien van een goede onderbouwing hiervan, kunnen ook andere ontwikkelingen tot deze categorie worden beschouwd.

In het Afsprakenkader wordt nader toegelicht welke ontwikkelingen in deze categorie vallen en aan welke kwantitatieve en kwalitatieve eisen de landschappelijke inpassing moet voldoen.

In bijlage 2 is weergegeven welke ontwikkelingen tot categorie 2 behoren.

Categorie 3: Ontwikkelingen welke vallen onder categorie 3 zijn ruimtelijke ontwikkelingen waar vanwege de aard en/of schaal van de ontwikkeling niet meer te onderbouwen is dat deze tot categorie 1 of 2 behoren. Deze ontwikkelingen hebben over het algemeen een beduidende invloed op de omgeving door vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of substantiële bestemmingswijziging. Ook niet aan het buitengebied gebonden ontwikkelingen vallen in principe onder categorie 3.

6. Kwaliteitsverbetering

6.1. Vormen van kwaliteitsverbetering

De regio West-Brabant heeft afgesproken om de manieren waarop geïnvesteerd kan worden in kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in de Verordening ruimte maximaal te benutten. Dit resulteert in de volgende mogelijkheden:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;



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

In bijlage 5 van dit reglement is opgenomen op welke manieren geïnvesteerd kan worden in kwaliteitsverbetering. Als blijkt dat bovengenoemde vormen van kwaliteitsverbetering niet kunnen worden uitgevoerd of niet toereikend zijn moet het resterende bedrag van de berekende basisinspanning in het Groenfonds worden gestort.

6.2. Omvang kwaliteitsverbetering

Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds wordt gestort. Een fysieke tegenprestatie op de locatie heeft de voorkeur.

Om te kunnen bepalen welke bijdrage moet worden geleverd wordt aangesloten bij de methodiek uit de handreiking kwaliteitsverbetering van de provincie Noord Brabant waarbij het 'rood' wordt omgerekend naar euro's en die euro's worden ingezet voor 'groen'. In de handreiking wordt met een minimale basisinspanning gerekend voor verschillende ontwikkelingen. Voor het bepalen van deze basisinspanning wordt onderstaande tabel uit de handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant aangehouden.

Ontwikkeling	Investering in Kwaliteitsverbetering
Stedelijke uitbreiding in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling (cf. begrenzing Verordening)	1% van de totale gronduitgifteprijs
Uitbreiding bestemmingsvlak	20% van de waardevermeerdering van de grond
Uitbreiding bebouwing	20% van de waardevermeerdering van het object
Omzetting Agrarisch bouwblok naar Wonen	20% van de waardevermeerdering van de grond
Niet-agrarische functie als nevenactiviteit of hergebruik op Agrarisch bouwblok	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen (bijvoorbeeld Maatschappelijke functies, windturbines, reclamemasten e.d.)	Maatwerk

6.3. Forfaitaire bedragen

Voor de waardebepaling van de gronden of objecten worden forfaitaire bedragen gehanteerd. Uitgangspunt hiervoor vormen de grondprijzen zoals deze jaarlijks door de gemeenteraad worden vastgesteld in het grondprijzenbesluit. De forfaitaire bedragen die gebruikt worden zijn opgenomen in bijlage 3 van deze regeling.

Samen met dit reglement stelt de gemeenteraad de forfaitaire bedragen vast. Per jaar wordt bekeken of het noodzakelijk is de forfaitaire bedragen te actualiseren. Als dit het geval is wordt de raad gevraagd bijlage 3 opnieuw vast te stellen.



7. Vastleggen van afspraken

7.1. *Anterieure overeenkomst*

Tussen de gemeente en de ontwikkelende partij wordt een overeenkomst afgesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro. In de overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt over de afdrachten m.b.t. vereveningsfondsen, waaronder het groenfonds.

In de overeenkomst wordt de inhoudelijke uitwerking van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering vastgelegd.

Ook wordt vastgelegd dat de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de wijziging van het bestemmingsplan of van de verleende omgevingsvergunning moet zijn uitgevoerd, en stand moet worden gehouden.

Indien er sprake is van een financiële bijdrage wordt de overeenkomst vastgelegd wat de hoogte van de financiële bijdrage is en wanneer deze moet zijn voldaan.

7.2. *Voorwaardelijke verplichting*

De te realiseren verplichting wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het betreffende bestemmingsplan dan wel als voorwaarde in de betreffende omgevingsvergunning vastgelegd. Tevens wordt een instandhoudingsplicht zonder einddatum met kettingbeding opgenomen.

8. Overige inkomsten

Er kunnen inkomsten voortvloeien uit bijzondere baten. Het college van Burgemeester en wethouders kan besluiten om de opbrengst van specifieke gronden ten goede te laten komen van het groenfonds. Deze middelen kunnen zowel in het stedelijke als buitengebied worden besteed.

9. Projectenprogramma

In de Structuurvisie is een projectenprogramma van gemeentelijke projecten gevoegd waaraan financiële bijdragen (eventueel gebundeld) besteed kunnen worden om de ambities uit het projectenprogramma van de Structuurvisie te kunnen financieren. De projectenlijst is aangevuld met groen- en recreatieprojecten die volgen uit de Gebiedsvisie Kerklaan.

In de Structuurvisie staat dat periodieke evaluatie, actualisering en bijstelling (en de financiële uitvoerbaarheid) op basis van nieuwe inzichten en nieuwe projecten noodzakelijk is. Projecten die passen in de visie kunnen direct opgenomen worden in het projectenprogramma. Projecten die niet passen in de Structuurvisie, worden afgewogen en leiden al dan niet tot actualisering van de Structuurvisie. In bijlage 4 is de actuele projectenlijst opgenomen. De nieuwe projecten op de lijst komen hoofdzakelijk voort uit de Gebiedsvisie Kerklaan en zijn passend binnen de Structuurvisie. Aanpassing van de Structuurvisie is daarom niet aan de orde.

Projectenlijst uit de Structuurvisie 2030

- Natuurontwikkeling Slikpolder
- Recreatieve verbinding Drimmelen, Halve-Zolenpad, Rondjes Raamsdonk
- Groene afscherming bedrijventerrein Gasthuiswaard
- Project Donge-oever, waaronder toeristisch-recreatieve ontwikkeling Geertruidenberg, recreatieve routes, herbestemming Dongecentrale, verbinding Donge-Heereplein, ecologische verbinding Donge.

Aanvullende projecten uit de Gebiedsvisie Kerklaan

- Historische duiding Halvezolenlijn bij kruising met Kerklaan + servicepunt fietsers
- Kerklaan/Heemraadsingel
- Ommetje "Noord" en "Zuid"



- Doortrekken Halve Zolenlijn als recreatief fietspad (onderzoek)
- Evenementenlocatie op particulier terrein
- Parkeeroute- en plaats bij Lambertuskerk realiseren
- Verbetering beheer en uitstraling De Ganzewiel
- Aanbrengen lage singelbeplanting langs A27 en A59
- Laanbomen langs Kerklaan aanbrengen
- Zware landschappelijke inpassing fly-over A27

10. Verplichtingen/bestedingen

De voorwaarden voor de bestedingen uit het Groenfonds zijn:

- De projecten op bijgevoegde programmalijst komen in aanmerking voor een bijdrage uit het groenfonds. Het college kan projecten aan de lijst toevoegen die passen binnen de Structuurvisie. Voor projecten die niet binnen de Structuurvisie passen, dient de Structuurvisie hierop door de gemeenteraad aangepast te worden;
- De middelen die binnen komen en betrekking hebben op economische ontwikkelingen in het buitengebied zoals bedoeld in de Structuurvisie (woningbouw, bedrijventerreinen, commerciële centruminitiatieven, agrarische initiatieven en overige economische initiatieven) kunnen alleen in het buitengebied worden ingezet. Uitzondering hierop vormen de middelen die vanuit overige inkomsten in het Groenfonds vloeien;
- Monitoring en verantwoording van de kwaliteitsverbetering dient te geschieden in het RRO. Met de provincie Noord-Brabant is overeengekomen dat de eerste € 5.000 mag worden aangewend voor advisering, taxaties en/of de kosten voor het opstellen van bijvoorbeeld een structuurvisie. Het gaat hier om gelden welke door ontwikkelingen van derden in het landschapsfonds worden gestort.

11. Hardheidsclausule

11.1. *Omvang kwaliteitsverbetering*

Het college van B&W heeft de mogelijkheid om af te wijken van de gevraagde investering in kwaliteitsverbetering indien blijkt dat strikte toepassing van dit reglement voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die niet in verhouding staan tot het doel van de kwaliteitsverbetering. Deze afwijking wordt allen toegepast, mits voorzien van een zeer gedegen verantwoording. Hierbij zal de omvang van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering tegenover het belang van dit individuele geval specifiek worden afgewogen. Er kan dus gemotiveerd worden afgeweken van onder meer de categorie-indeling en de minimale basisinspanning zoals opgenomen in dit reglement.

11.2. *Maatwerk*

Voor alle ontwikkelingen die onder de noemer 'maatwerk' vallen is het aan het college van B&W om te bepalen wat omvang van de investering in kwaliteitsverbetering moet bedragen. Het bepalen van de omvang zal altijd gepaard moeten gaan met een gedegen verantwoording. Desgewenst laat het college zich bij staan door een (onafhankelijk) adviseur.

11.3. *Overige gevallen*

In alle gevallen waar in dit reglement niet voorziet, beslist het college van B&W.



Bijlage I Ontwikkelingen behorende tot categorie 1



Bijlage 1: Categorie 1 ontwikkelingen

De ontwikkelingen die onder categorie 1 zijn geplaatst zijn hierna weergegeven.

GENERIEK:

- Ontwikkelingen die zonder dat een afwijkingsbesluit nodig is passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan (planconforme vergunningen);
- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 2 – 3 en 4 Bijlage II Bor, voor zover deze vergunningsvrij zijn;
- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 3 Bijlage II Bor, voor zover niet vergunningsvrij (een aantal specifieke vergunningen met een afwijkingsbesluit);
- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo (vergunningen met binnenplanse afwijking), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft;
- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo juncto artikel 4 Bijlage II Bor (vergunningen met kleine buitenplanse afwijking), met uitzondering van lid 6 (installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet) en lid 7 (installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten etc.), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft;
- Ontwikkelingen die naar hun aard reeds een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- Alle ontwikkelingen in panden met cultuurhistorische waarden en met instemming van een deskundige instantie, zoals de Boerderijenstichting, waarbij de ontwikkelingen (mede) zijn gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

SPECIFIEK:

- Vergroten bestemmingsvlak Wonen tot 1500 m²;
- Vergroten inhoud woning tot 750 m³, of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;
- Herbouw woning binnen bestemmingsvlak (artikel 6.7 en 7.7 lid 3 onder a Vr);
- Vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot maximaal 100 m², of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;
- Vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in monumentale/karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 6.7 en 7.7 lid 3 onder b Vr);
- Eenmalige vergroting inhoud solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het op 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan (artikel 6.7 en 7.7 lid 5 Vr) toegelaten inhoud, of oppervlakte;
- Tijdelijke mantelzorgwoning in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;



Bijlage 2 Ontwikkelingen behorende tot categorie 2



Bijlage 2: Categorie 2 ontwikkelingen

De categorie 2-ontwikkelingen zijn in onderstaande lijst weergegeven: (Deze lijst is niet limitatief)

- Voor zover de locatie gelegen is in het gemengd landelijk gebied als bedoeld in de Vr: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha;
- Voor zover de locatie gelegen is in de groenblauwe mantel als bedoeld in de Vr: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha;
- Uitbreiding (intensieve) veehouderij tot 1,5 ha, waarbij 10% van het bouwblok wordt aangewend voor landschappelijke inpassing;
- Vergroten bouwvlak voor agrarisch verwant of agrarisch-technisch hulpbedrijf tot 1 ha, gelegen in zowel gemengd landelijk gebied, als de groenblauwe mantel;
- Alle agrarische ontwikkelingen in Landbouwontwikkelingsgebied als bedoeld in de Vr, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);
- Alle boomteeltontwikkelingen in Teeltgebied Zundert als bedoeld in de Vr, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);
- Alle glastuinbouwontwikkelingen in Vestigingsgebieden en doorgroeigebieden voor glastuinbouw als bedoeld in de Vr tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan). Boven per gemeente bepaalde maatvoering kan gemeente aanvullende verplichtingen opleggen (categorie 3);
- Teeltondersteunende kassen in gebieden Teeltondersteunende kassen toegestaan als bedoeld in de Vr, tenzij deze vallen onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan);
- Vormverandering van (agrarisch) bouwvlak of bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm, welke het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toestaat (omvang bouwvlak onveranderd);
- Wijziging bestemming Wonen, VAB of Bedrijf naar bestemming Agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf), voor zover het bestemmingsvlak niet wordt vergroot;
- Minicampings(o.a. kamperen bij de boer) met een omvang en seizoensduur voor zover is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan, direct aansluitend aan het bestemmingsvlak en met gebouwde voorzieningen binnen bestaande bebouwing of geldende bouwmogelijkheden;
- Paardenbakken (zonder gebouwen) direct aansluitend bij het bouwvlak, voor zover het geldende bestemmingsplan dit toestaat;
- Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders: binnen het bouwvlak in caravans en/of woonunits vanwege voorkomen visuele hinder;
- Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

Bijlage 3 Rekenbedragen waardevermeerdering



Bijlage 3: Rekenbedragen voor het bepalen van de waardevermeerdering

<i>Bestemming</i>	<i>Forfaitaire grondwaarde per m2</i>
Natuur/Bos/Water/Groen	€ 1,00
Agrarisch	€ 5,00
Agrarisch met bouwvlak	€ 25,00
Agrarisch technisch/verwant bedrijf	€ 40,00
Niet-agrarisch bedrijf	€ 60,00
Glastuinbouw	€ 25,00
Intensieve recreatie / Horeca	€ 125,00
Extensieve recreatie	€ 40,00
Maatschappelijk	€ 90,00 *
Wonen	€ 266,00 *
Infrastructuur/Verkeer	€ 10,00

<i>Ontwikkeling</i>	
Uitbreiden bedrijfswoning	€ 50,00 /m3
Uitbreiden woning	€ 50,00 /m3
Uitbreiden bebouwing bedrijf	€ 35,00 /m3
Uitbreiden bebouwing horeca	€ 35,00 /m3
Uitbreiden bebouwing maatschappelijk	€ 35,00 /m3
Uitbreiden bebouwing recreatie	€ 35,00 /m3
Uitbreiden bebouwing sport	€ 35,00 /m3

* bedrag bepaald op grond van grondprijzenbesluit 2016



10. Zware landschappelijke inpassing fly-over A27



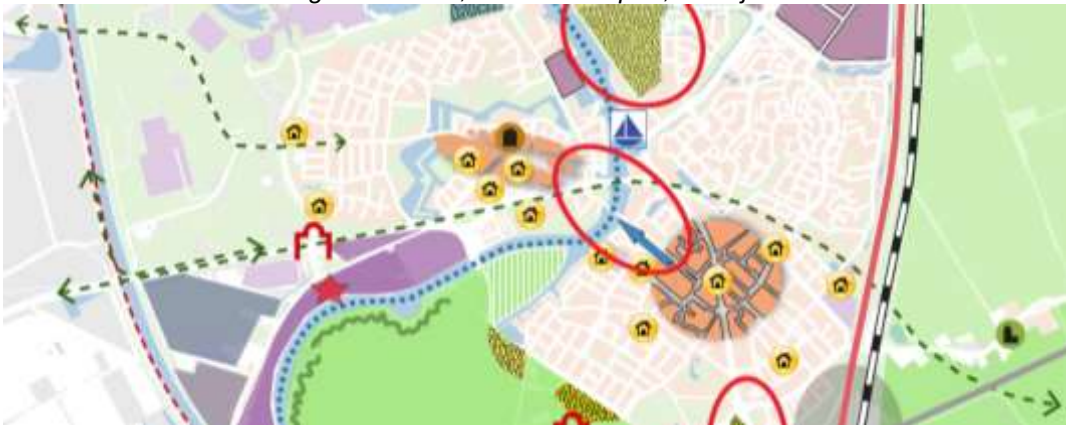
Bijlage 4 Lijst projectenprogramma (behorende bij Groenfonds)

A. Reguliere projectenlijst Structuurvisie 2030

1. Natuurontwikkeling Slikpolder



2. Recreatieve verbinding Drimmelen, Halve-Zolenpad, Rondjes Raamsdonk



3. Groene afscherming bedrijventerrein Gasthuiswaard



B. Aanvullende projecten Voortkomend uit de Gebiedsvisie Kerklaan

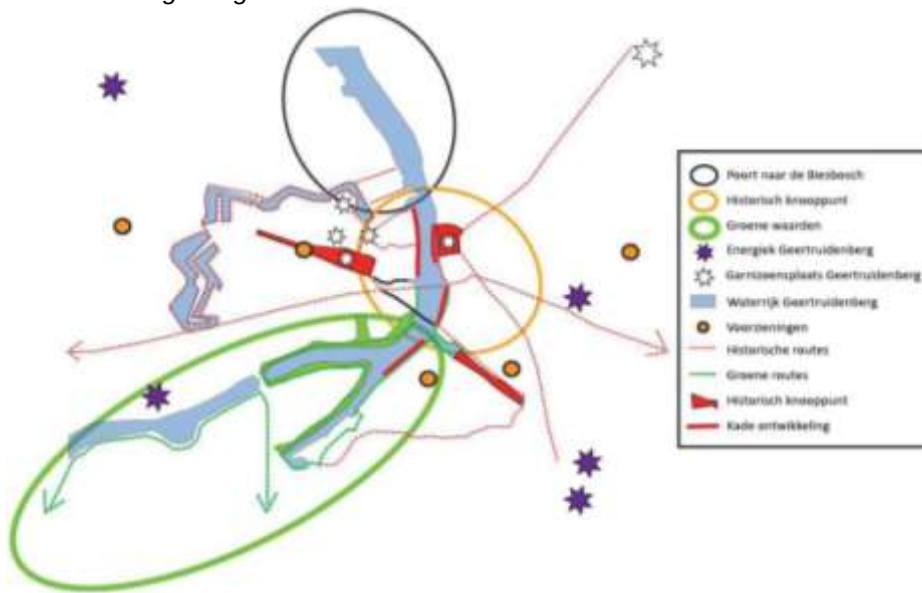
1. Historische duiding Halvezolenlijn bij kruising met Kerklaan + servicepunt fietsers



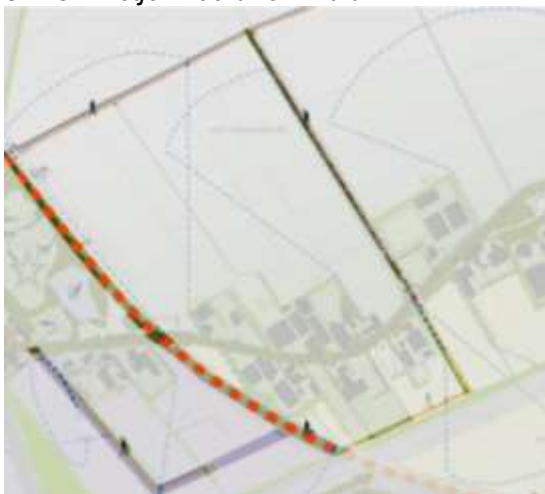
2. Kerklaan/Heemraadsingel



4. *Project Donge-oeveren, waaronder toeristisch-recreatieve ontwikkeling Geertruidenberg, recreatieve routes, herbestemming Dongecentrale, verbinding Donge-Heereplein, ecologische verbinding Donge.*



3. Ommetje “Noord” en “Zuid”



4. Doortrekken Halve Zolenlijn als recreatief fietspad (onderzoek)



5. Evenementenlocatie op particulier terrein

6. Parkeerroute- en plaats bij Lambertuskerk realiseren



7. Verbetering beheer en uitstraling De Ganzewiel

8. Aanbrengen lage singelbeplanting langs A27 en A59

9. Laanbomen langs Kerklaan aanbrengen

Bijlage 5 Investeren in kwaliteitsverbetering in het landschap



Bijlage: 5 Investeren in kwaliteitsverbetering in het landschap

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. In ieder geval moet kwaliteitsverbetering altijd resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Ook wanneer een storting wordt gedaan, moet dit uiteindelijk resulteren in fysieke maatregelen in het buitengebied en is ook onderstaande van toepassing voor uitvoering door de gemeente.

Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van:

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

Deze lijst is niet limitatief. Andere vormen van kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld ten behoeve van archeologie zijn mogelijk, maar alleen dan wanneer er sprake is van verbetering van fysieke landschappelijke kwaliteiten, zoals bijvoorbeeld het zichtbaar maken en ontsluiten van een archeologische vindplaats.

Investeringskosten die geen fysieke kwaliteitsverbetering opleveren, kunnen niet worden aangewend als kwaliteitsverbetering, zoals (asbest)sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn. Dat geldt ook voor grondverwervingskosten, plan- en advieskosten en kosten voor werkzaamheden die op wettelijke basis al plaats moeten vinden. Realisatie- en onderhoudskosten voor 10 jaar kunnen wel worden meegenomen bij de investering van kwaliteitsverbetering van het landschap. De STIKA-normen geven hiervoor goede richtlijnen.

a. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een gekwalificeerd opgesteld erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan, dat door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) is opgesteld. Uit het opgestelde plan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschapselementen) de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Hierbij wordt aangesloten bij de STIKA-normen voor minimale oppervlakten van landschapselementen en sortimenten.

Bij uitbreiding van een bouwblok wordt eis gesteld dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 10% beslaat van de oppervlakte van de uitbreiding en in alle andere situaties de wordt de eis gesteld dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt.

b. Natuur- en landschapselementen

Bij de investering in het landschap door middel van de aanleg van natuur- en landschapselementen wordt gebruik gemaakt van de gegevens (prijzen, minimale oppervlakten, soorten) die vanuit het STIKA beschikbaar zijn. Dit plan bevat een beschrijving van de aanwezige landschapstypen.

Deze landschapstypen sluiten aan op diverse vormen van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen etc.). Afhankelijk van de locatie waar de investering in het landschap zal landen kan mede aan de hand van het STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan realiseren dan de richtbedragen in het STIKA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer.

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, wegruizen, groenelementen. Gedeeltelijk kan de systematiek van het STIKA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt. Ook voor andere waardevolle elementen, zoals archeologische, geldt dat deze inzet kunnen zijn van kwaliteitsverbetering. Het dient hier wel te gaan om fysieke maatregelen, bijvoorbeeld het zichtbaar maken van archeologische waarden. Maatregelen die op grond van wet- en regelgeving reeds uitgevoerd dienen te worden, kunnen niet als kwaliteitsverbetering worden aangemerkt.

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. Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) wordt gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met €5,00 per m² glas (prijspeil 2012-2014). Aan de hand van actuele gegevens kunnen andere bedragen worden gehanteerd.

f. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken

Bij het omzetten van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een woonbestemming kan enerzijds waardevermeerdering ontstaan voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze niet-agrarische bedrijfskavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak, dat grotendeels met een agrarische gebiedsbestemming (waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd) kan worden herbestemd. Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak 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. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen c.q. opheffingen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijk sprake is van het terugdringen van gebruik- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

g. Fysieke bijdrage aan EHS en EVZ's

De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische 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.