

Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'

Inleiding

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Hierin is het uitgangspunt opgenomen dat bij iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur gezorgd moet worden voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Dit is een verbreding van de zogenaamde rood-met-groen regeling die al langer gold voor planmatige stedelijke ontwikkelingen.

Dit beleid is door de provincie uitgewerkt in artikel 2.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap van de Verordening Ruimte. Op grond hiervan moet op het moment van vaststelling van een planologisch besluit (bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning) de daarbij horende kwaliteitsverbetering van het landschap zeker zijn gesteld. Dit kan door de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of in de directe projectomgeving. Of indien dat niet mogelijk is door storting van een financiële bijdrage in een groenfonds (bestemmingsreserve kwaliteitsverbetering van het landschap).

Deze regeling in de Verordening Ruimte geeft uitsluitend enkele hoofdlijnen. Het is aan de gemeente om op basis van deze richtlijnen en verdere regionale afspraken een eigen regeling te hanteren voor ontwikkelingen in het buitengebied. Deze regeling voorziet daarin.

Toepassingsbereik

Deze regeling is van toepassing bij:

1. *Planmatige* ontwikkelingen. Dit zijn stedelijke uitbreidingen. Hierop is deze regeling altijd van toepassing. Dit kan door storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in een landschapsversterkend project. Als basisinspanning geldt hier een vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs van de grond.
2. *Niet-planmatige* ontwikkelingen. Dit zijn losse initiatieven in het buitengebied, waarbij onderscheid is te maken in de ruimtelijke impact die ze hebben:
 - a. Categorie 1 geen/verwaarloosbare impact: geen tegenprestatie in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap nodig.
 - b. Categorie 2 beperkte impact: alleen landschappelijke inpassing nodig op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer (anterior overeenkomst);
 - c. Categorie 3 aanzienlijke impact: landschappelijke inpassing nodig zoals hierboven onder b aangegeven en een plus bepaald door een berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering.

In bijlage 1 'Notitie Toepassingsbereik artikel 2.2. Verordening Ruimte' zijn de toetsingscriteria opgenomen om te bepalen in welke categorie een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling valt¹.

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 een percentage van de grondwaardeverandering. Dit percentage is verschillend voor een planmatige ontwikkeling en een niet-planmatige ontwikkeling.

Planmatige ontwikkeling

Hiervoor geldt dat per m², 1% van de uitgifteprijs van de grond wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap².

¹ Deze notitie ligt op 10 januari 2013 voor besluitvorming voor bij het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant.

Niet planmatige ontwikkeling (categorie 3)

Hiervoor geldt dat 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat, wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap³. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen wordt gebruik gemaakt van de normbedragen zoals genoemd in *tabel 1 Normbedragen niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen*. 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 waardevermeerdering. Daarnaast kan het in de praktijk voorkomen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie een andere waarde vertegenwoordigt dan nu als normbedrag in tabel 1 staat opgenomen. 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.

Ondergrond/object	Waarde
Agrarische grond	€ 5,- per m2
Agrarisch bouwvlak: voor realiseren bedrijfsbebouwing en overige voorzieningen	€ 25,- per m2
Differentiatievlak voor uitsluitend lage permanente teeltondersteunende voorzieningen (containervelden), paardenbakken, sleufsilo's, kuilvloerplaten, mestzakken, waterbassins en andere voorzieningen geen gebouwen zijnde.	€ 7,- per m2
Bestemmingsvlak/bouwvlak van een agrarisch verwant of agrarisch-technisch hulpbedrijf.	€ 50,- per m2
Inhoud burgerwoning boven 600 m3, respect. Bedrijfswoning boven 750 m3.	€ 250,- per m3
Bijgebouwen bij (bedrijfs)woning bij oppervlakte groter dan 100 m2.	€ 250,- per m2
Bestemming wonen tot 1000m2	€ 200,- per m2
Bestemming wonen boven 1000m2	€ 100,- per m2
Bestemming niet-agrarisch bedrijf, horecabedrijf, maatschappelijke voorziening, sport- en leisurevoorziening/bedrijf, dagrecreatieve en verblijfsrecreatie voorziening/bedrijf.	€ 100,- per m2
Natuur	€ 1,- per m2

Tabel 1 Normbedragen niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen⁴

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 bestemmingsreserve voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

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;

² Deze afspraak ligt op 10 januari 2013 voor besluitvorming voor bij het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant.

³ Deze afspraak ligt op 10 januari 2013 voor besluitvorming voor bij het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant.

⁴ De bedragen in deze tabel zijn waar mogelijk gebaseerd op de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant. Voor het overige is een inschatting gemaakt op basis van eerdere uitgewerkte plannen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

- f. Een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone.

Uitgangspunt is niet de waarde die de investering vertegenwoordigt, maar maatwerk passend bij de specifieke locatie. Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid zoals (wordt) vastgelegd in de structuurvisie en specifieker wordt uitgewerkt in het bestemmingsplan Buitengebied is hiervoor leidend. Hierin wordt in hoofdlijnen bepaald op welke locatie wat voor investering in het landschap passend is.

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.

<i>Investering kwaliteit landschap</i>	<i>Kosten aanleg</i>	<i>Kosten beheer10 jaar</i>
Slopen kassen (volledige verwijdering)	€ 7,- per m2	
Slopen veestallen	€ 25,- per m2	
Verwijderen verharding	€ 5,- per m2	
Planten hoogstamfruitbomen (diameter > 20 cm)	€ 70,- per stuk	• Hoogstamfruitboom diameter stam < 20 cm € 53,40 per boom • Hoogstamfruitboom diameter stam > 20 cm € 158,60 per boom
Aanplant bosplantsoen; conventioneel geteeld en nl-herkomst	€ 1,58 per stuk	• 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	• 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	• 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 draden	€ 3,74 per meter	
Plaatsen schapenraster; palen op 3 meter en zwaar gelijkmatig ursusgaas van 100 cm	€ 9,13 per	

hoogte	meter	
Plaatsen boomkorf; type schaa	€ 19,28 per stuk	
Plaatsen boomkorf; type rund	€ 50,72 per stuk	
Ontgraven poel/natuuroever en verwerken vrijkomende grond	€ 5,40 per m ³	• Amfibieënpoele opp. 100-300m² € 430,09 per poel • Amfibieënpoele opp. >300m² € 611,90 per poel • Weidevogelpoele opp. 500-1000m² € 836,00 per poel • Weidevogelpoele > 1000m² € 1361,70 per poel • 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	• Bloemrijke rand € 84,20 per are • Kruidenrijke zoom € 147,10 per are • Graslandflora en -faunaland € 92,00 per are
Aanleg akkerflora- en faunaland (inclusief aankoop zaadmengsels)	€ 18,60 per are	• Akkerflora en -faunaland € 139,50 per are
Aanleg wandelpad (graspad langs akkerrand/weiland inclusief aankoop graszaad)	€ 18,60 per are	• 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 poel. Deze gronden zijn dan namelijk niet meer agrarisch te gebruiken en verminderen in waarde.	€ 62.241,- per ha	

Tabel 2 Normbedragen kosten investeringen kwaliteitsverbetering van het landschap⁵

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 bijdrage te storten in de op 19 januari 2012 door de gemeenteraad ingestelde bestemmingsreserve voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De besteding van dit budget wordt vastgelegd in de structuurvisie.

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 dit 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 het gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid leidend. Dit kader wordt vastgelegd in het Haarens Kwaliteitsmenu dat onderdeel uitmaakt van de Structuurvisie. Op grond hiervan kan bepaald worden in welk gebied wat voor investering in het landschap gewenst is.

⁵ 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 (Tarieven 2010). Voor het overige is een inschatting gemaakt op basis van eerdere uitgewerkte plannen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

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. Dit kan in natura of door storting in de bestemmingsreserve voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze investering moet geborgd zijn door een afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking één dag nadat het besluit is bekendgemaakt en kan worden aangehaald als: *Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'*

Bijlagen:

1. Notitie Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte

Haaren, 21 februari 2013

gemeenteraad,



Eric Dammingh
plv raadsgriffier



Frans Ronnes
burgemeester



Toepassingsbereik artikel 2.2 Verordening Ruimte Kwaliteitsverbetering van het landschap

Aanleiding

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant wordt grote waarde gehecht aan de kwaliteit van het landschap. Gezocht is naar mogelijkheden om de kwaliteit van het landschap te behouden en waar mogelijk te versterken. Met name bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moet er een balans zijn tussen de ruimtelijke ontwikkeling enerzijds en de kwaliteit van het landschap anderzijds. In lijn met de eerdere rood-met-groen koppeling wordt voorgesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Deze investering gaat verder dan de landschappelijke inpassing.

Het principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze gepaard gaat met maatregelen die het landschap, in brede zin, versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

Probleemsignalering

De zorg voor de kwaliteit van landschap wordt door gemeenten breed gedragen en zij willen ook actief invulling geven aan de zorgplicht. Er bestaan echter wel bedenkingen ten aanzien van de manier waarop deze zorgplicht in de Verordening ruimte is vastgelegd. Het probleem zit hem in de generieke werking van artikel 2.2. De eis dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied¹ gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap (hetgeen verder reikt dan een goede inpassing) gaat naar de mening van gemeenten te ver. Het staat op gespannen voet met de roep om deregulering en minder bureaucratie.

Doelstelling

Met deze notitie wordt een voorstel gedaan voor een pragmatisch en doelgericht toepassingsbereik voor artikel 2.2 van de Verordening ruimte, de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap. Een toepassingsbereik dat recht doet aan de ontwikkeling van de kwaliteit van het landschap enerzijds, maar anderzijds ook recht doet aan een werkbare reële praktijk waarin initiatiefnemers en gemeenten niet nodeloos, of onevenredig, geconfronteerd worden met extra werk en extra kosten. De kwaliteitsverbetering van het landschap zal immers mede gedragen moeten worden door ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom moet voorkomen worden dat een regeling wordt opgetuigd die passende ruimtelijke ontwikkelingen verlamd of onnodig belast.

Balans tussen impact en tegenprestatie

Er moet een balans worden gevonden tussen de impact van de ruimtelijke ontwikkeling en de prestatie die geleverd moet worden voor de kwaliteit van het landschap.

Daarbij is het allereerst zaak om goed te kijken naar de impact van de ruimtelijke ontwikkeling. Deze wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling;
- betreft het nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;

¹ waarvoor planologische besluitvorming nodig is en buiten de EHS.

- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- de 'gewenstheid' van een ontwikkeling, geeft deze bijvoorbeeld concreet en direct invulling aan een (sectorale) beleidswens.

Op basis van de impact ontstaat een glijdende schaal waarop ruimtelijke ontwikkelingen binnen marges in te delen zijn:

1. Ontwikkelingen met geen, een verwaarloosbare of zeer geringe impact. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:
 - o Het toestaan van een beperkte extra oppervlakte aan bijgebouwen;
 - o Wijzigingen van gebruik binnen bestaande bebouwing zonder aanzienlijke verkeersaantrekkende werking of andere noemenswaardige (omgevingsmilieu)gevolgen voor de omgeving.
2. Ontwikkelingen met een beperkte impact: bijvoorbeeld met beperkte omvang of die direct en concreet invulling geven aan andere beleidswensen met een ruimtelijke component.
3. De buitencategorie, ontwikkelingen met een grote impact.

Analoog aan deze inschaling van de impact kan ook de gewenste tegenprestatie in bandbreedtes worden ingedeeld.

Een indeling in marges, of klassen, verdient de voorkeur boven een echte glijdende schaal waarbij per geval de exacte impact moet worden bepaald. Dit laatste zou een te bewerkelijke methode zijn. Bovendien zijn de aspecten die de impact bepalen vrijwel nooit zwart - wit en vaak mede afhankelijk van de interpretatie. Daar staat tegenover dat een generieke regel ook ongewenst is, zoals hiervoor al is aangegeven. Een indeling in klassen biedt dan een praktisch en verdedigbaar alternatief.

Dit zou dan resulteren in de volgende indeling:

1. Ontwikkelingen waarbij geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie wordt geëist; de kruimelgevallen. Hier zal bijvoorbeeld de generieke verhoging van m² bijgebouwen onder vallen of een kleine B&B binnen de bestaande woning.
2. Ontwikkelingen waarbij een goede landschappelijke inpassing voldoende is. Bijvoorbeeld bij het toestaan van een minicamping in een gebied waar ontwikkeling van verblijfsrecreatie gewenst is.
3. Ontwikkelingen waarbij een forse kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is.

Bij categorie 3 zal de kwaliteitsverbetering van het landschap verder moeten gaan dan een goede landschappelijke inpassing. Deze inpassing kan er wel deel van uitmaken. Bij deze categorie zal vooraf de omvang van de vereiste inspanning worden bepaald. Dat is een belangrijk verschil met categorie 2. Bij categorie 2 gevallen volstaat een goede landschappelijke inpassing, wat per definitie maatwerk is.

De notitie maakt goed beschouwd ook al een start voor de discussie over de basisinspanning. Voor de gevallen waar in de notitie een tegenprestatie wordt geëist, worden immers twee (oplopende) inspanningen gesteld: landschappelijke inpassing voor categorie 2, of landschappelijke inpassing + voor categorie 3.

Deze voorgestane aanpak sluit ook aan bij de gedachte achter de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte. Deze bieden extra ruimtelijke mogelijkheden met als voorwaarde een extra inspanning voor het landschap. Die extra inspanning zou dan ook met name moeten gelden voor die extra ruimtelijke mogelijkheden.

Verdere verfijning van de methodiek

Op basis van de hiervoor beschreven eerste indeling in bandbreedtes is het vervolgens zaak om naar meer concrete afbakeningsgrenzen te gaan door deze concreet te benoemen. Dit omdat in de praktijk toch beoordeeld zal moeten worden of, en zo ja, welke inspanning voor de kwaliteit van het landschap geleverd moet worden.

Onderkend wordt dat de opsomming hieronder nooit volledig kan zijn en dat er altijd een beoordeling nodig zal zijn of sprake is van inpassing en/of extra tegenprestatie. Hieronder wordt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen benoemd en onderverdeeld in één van de hiervoor genoemde categorieën.

Deze lijst bepaalt nadrukkelijk alleen de toepassing van artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Het is beslist geen ruimtelijk beleidskader op zich. De lijst stelt het bestemmingsplan of ander gemeentelijk ruimtelijk beleid niet buiten werking. De planologische aanvaardbaarheid dient altijd voorop te staan. Indien een initiatief ruimtelijk niet aanvaardbaar is dient geen medewerking te worden verleend, ongeacht de landschappelijke tegenprestatie. Het bestemmingsplan kan ook extra inrichtingseisen stellen.

De lijst is een regionale afspraak en uitkomst van een uitgebreide en brede discussie. Gemeenten mogen altijd extra of strengere eisen stellen indien zij dat willen. Maar de lijst vormt de basis van waaruit gehandeld wordt.

Categorie 1: geen inpassing of tegenprestatie

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

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 600 m³;
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³;
- vergroten aantal m² bijbouwen bij woning tot 100 m² in totaal;
- realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1000 m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m²;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);

- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200 m² binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.
- Wijzigen Agrarisch, Wonen-VAB, Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc. naar Wonen met een bestemmingsvlak van maximaal 1000m², indien de voormalige bedrijfsbebouwing is of verzekerd is dat deze wordt gesloopt. Hierbij geldt dat bij een woning maximaal 100m² aan bijgebouwen is toegestaan. In ruil voor de sloop van overtollige bebouwing mag 25% hiervan worden toegevoegd als bijgebouw bij de woning tot een totale oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 200m².

Voor het overige behoren tot deze categorie:

- ontwikkelingen onder toepassing van de directe bouwmogelijkheden/bouwregels en gebruiksregels van een geldend bestemmingsplan;
- de gevallen genoemd onder artikel 4 van Bijlage II BOR;
- de gevallen genoemd onder artikel 3 van Bijlage II BOR; voor zover er sprake is van een strijdige situatie met bestemmingsplan of beheersverordening wordt deze opgeheven met een ontheffing;
- binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering.

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

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

Categorie 2; alleen inpassing nodig

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

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 750 m³;
- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m²;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- voor zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwblok tot 1,5 ha;

- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte, vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha.

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

Categorie 3; berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig

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

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

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

Opmerking met betrekking tot inpassing

Inpassing hoeft nadrukkelijk niet alleen te bestaan uit het 'inkleden' of omzoomen van het initiatief met groen. Ook zaken als aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, het slopen van bebouwing of het kiezen voor een meer hoogwaardige architectuur kunnen hieronder gerekend worden.

Het doel is kwaliteitsverbetering van het landschap, een mooier Brabant. Dat doel moet voorop blijven staan, of iets dan landschappelijke inpassing in traditionele zin is of niet is dan niet van belang. Het gaat erom dat er bij deze landschappelijke inpassing niet vooraf berekend wordt. Het gaat om 'keukentafelgesprekken' waarbij de plaatselijke kwaliteiten en lelijkheden centraal staan. Echt maatwerk dus. Laat de term niet leidend zijn, maar het doel: een fraai landschap.

Wel is het van belang dat uitgegaan wordt van een goedgekeurd landschapsplan waarbij aanleg, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn, bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst.