

Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant

1. Aanleiding en doel

Waarom deze notitie?

De regio Hart van Brabant wil een aantrekkelijke woon- en werkomgeving bieden. Een mooi en vitaal platteland is daar een essentieel onderdeel van. Particuliere initiatieven zijn belangrijk voor de ontwikkeling van Hart van Brabant. Voor zover deze ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn, kan dat ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap. Omdat de provincie Noord-Brabant versterking van het landschap nastreeft, heeft de provincie in haar “Structuurvisie ruimtelijke ordening” en in de “Verordening ruimte” het principe van ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd.

In artikel 2.2 van de Verordening ruimte heeft de provincie de verplichting voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren, ook wel voorheen rood-met-groen koppeling genoemd. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden, mits deze 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. Artikel 2.2 vraagt dus een extra inspanning. De basisgedachte van dat artikel is dat in een aantal situaties er meer nodig en gewenst is dan alleen landschappelijke inpassing.

Om de invoering hiervan te ondersteunen heeft de provincie de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld (zie www.brabant.nl/RRO). Deze Handreiking is een hulpmiddel aan de gemeenten om invulling te geven aan artikel 2.2. In het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie (RRO) van 19 mei 2011 hebben de gemeenten in de regio Hart van Brabant met de provincie afgesproken om te komen tot nadere afspraken over de toepassing van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap in de praktijk. Deze afspraken zijn in dit document vervat.

Wat is het doel van deze 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 kader 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 regels inzake kwaliteitsverbetering toepassen;
- duidelijkheid over hoe de regels inzake kwaliteitsverbetering in de praktijk worden geëffectueerd en over het feit dat dit in overeenstemming is met de bedoeling van de Verordening ruimte.

Het is hierbij de bedoeling dat de afspraken direct helderheid bieden voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Is er een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig of niet? De ervaring leert echter dat een beperkt deel van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen niet eenvoudig in dergelijke afspraken is op te nemen, door de unieke omstandigheden die verbonden zijn aan de ontwikkeling. In dergelijke gevallen blijft het noodzakelijk om aan artikel 2.2 te blijven voldoen, maar over de wijze waarop kunnen via maatwerk afspraken worden gemaakt. Deze zullen echter wel in lijn met de voorliggende *Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap* moeten plaatsvinden.

Het is van belang om ook het volgende op te merken: deze afspraken zeggen **niets** over de wenselijkheid van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. De afweging over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gemaakt in besluitvormingsprocessen op basis van de Wro. Het is aan het bevoegd gezag om hier een besluit over te nemen. Alleen *indien* het bevoegd gezag besluit mee te werken aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling komen de *Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap* in beeld en dan slechts alleen voor het antwoord op de vraag of en welke kwaliteitsverbetering nodig is.

Leeswijzer

Deze notitie is uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

- Paragraaf 1 Aanleiding en doel
- Paragraaf 2 Reikwijdte regels inzake verbetering ruimtelijke kwaliteit (op welke ruimtelijke ontwikkelingen zijn artikel 2.1. en artikel 2.2. van de Verordening ruimte van toepassing);
- Paragraaf 3 Indeling in categorieën van de meest voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied;
- Paragraaf 4 Methodiek bepalen tegenprestatie categorie 3 -gevallen;
- Paragraaf 5 Investerings in kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Paragraaf 6 Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer;
- Paragraaf 7 Verwerking Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap in het gemeentelijk beleid;
- Paragraaf 8 Monitoring en verantwoording;
- Bijlagen.

2. Reikwijdte regels inzake verbetering ruimtelijke kwaliteit

Begrip ruimtelijke ontwikkeling

De Verordening ruimte 2012 definieert het begrip **ruimtelijke ontwikkeling** als *bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.*

Het begrip is dus erg ruim omschreven. Echter, er zijn ook besluiten die niet onder de werking van de Verordening vallen. Zie in dit kader artikel 4.1. Wro:

1. *Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, over de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, evenals over de inhoud van beheersverordeningen.*

Dit betekent het volgende:

- Artikel 4.1 van de Wro bepaalt dat de Verordening regels kan stellen over bestemmingsplannen, beheersverordeningen, projectafwijkingbesluiten en projectuitvoeringsbesluiten.
- Artikel 1.2 van de Verordening bepaalt dat onder een bestemmingsplan tevens wordt verstaan een beheersverordening, een projectafwijkingbesluit en een projectuitvoeringsbesluit (alle conform artikel 4.1 van de Wro) en een omgevingsvergunning (op basis van binnenplanse afwijking).
- Dit houdt in dat alles wat vergunningvrij is en alle binnenplanse afwijkingbesluiten op basis van bestaande bestemmingsplannen niet onder de Verordening vallen. Bij nieuwe bestemmingsplannen vallen de binnenplanse afwijkingen uiteraard *wel* onder de Verordening.
- Verder vallen ook alle buitenplanse afwijkingbesluiten op basis van artikel 4 van Bijlage II van het Bor niet onder de Verordening. (Artikel 4 is als bijlage opgenomen).

Daarnaast bestaat er in de regio overeenstemming over de wenselijkheid van een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen (in de zin van de provinciale begripsbepaling), gebaseerd op de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. 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.

Categorie-indeling

Rekening houdend met het vorenstaande worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist)

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)

In paragraaf 3 zijn de ontwikkelingen behorend bij deze categorieën concreet benoemd. Deze lijst is

dynamisch en niet limitatief. Het doel van de lijst is om aan te geven welke type ontwikkelingen worden bedoeld per categorie. Hiermee geeft de lijst meteen een overzicht van de meest voorkomende ontwikkelingen. Hierdoor kunnen initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen zelf ook snel beoordelen of een kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk zal zijn. Nog niet vermelde ontwikkelingen kunnen aan deze lijst worden toegevoegd en zo onderdeel worden van het afsprakenkader.

Uitleg categorie-indeling

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)

Op basis van het vorenstaande kan categorie 1 worden uitgesplitst in drie onderdelen:

Generiek:

- De regels inzake kwaliteitsverbetering zijn niet van toepassing omdat de ruimtelijke ontwikkeling buiten het toepassingsbereik van de Verordening ruimte valt;
- De regels inzake kwaliteitsverbetering worden niet van toepassing geacht te zijn omdat de ruimtelijke ontwikkeling maatschappelijk zeer gewenst is, of een kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel heeft;

Specifiek:

- De regels inzake kwaliteitsverbetering worden niet van toepassing geacht te zijn omdat de ruimtelijke ontwikkeling een (zeer) beperkte invloed heeft op haar omgeving.

Onder generiek zijn dus ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen die niet onder werking van de Verordening ruimte vallen en dus ook niet onder de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap. Een belangrijke groep hierbinnen zijn allerlei ruimtelijke ontwikkelingen die rechtstreeks mogelijk zijn in het bestemmingsplan, of bijvoorbeeld via een binnenplanse afwijking. Voorts zijn in de generieke situaties ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen, 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.

De gevallen genoemd onder specifiek spreken voor zichzelf.

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist)

Hierbij wordt de relatie gelegd met artikel 2.1 van de Verordening ruimte, dat gaat over de algehele "zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit". Bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren, zal, meer dan voorheen gebruikelijk was, een goede landschappelijke inpassing 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. Daardoor moet de kwaliteit van het landschap verbeteren. Het gaat hierbij vooral om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend *binnen* en eigen *aan* het landelijk gebied worden beschouwd. 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 naar een andere en nevenactiviteiten die passen binnen de vigerende bouwmogelijkheden. In deze categorie van ontwikkelingen wordt het accent gelegd op een goede landschappelijke inpassing van het initiatief. In de huidige situatie gebeurt dit nog niet altijd of niet altijd met een voldoende kwaliteit en is de realisatie en instandhouding van de inpassing 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 bouwvlak/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 door een deskundige instantie (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) opgesteld erfbepantingplan/ landschapinpassingsplan, waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschap)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Middels een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer kan de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd worden. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst kunnen worden vastgelegd. Naast of in de plaats van een anterieure overeenkomst is het mogelijk een regeling in het bestemmingsplan op te nemen.

Bij de vormgeving en invulling van landschappelijke inpassing wordt gekeken naar de algehele situering van het bouwvlak/bestemmingsvlak en niet alleen naar wat er door de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd.

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)

Dit gaat om ontwikkelingen waarbij de inspanning 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 ("de 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 4 nader de methodiek beschreven waarmee de omvang bepaald wordt van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. 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 het nodig zijn dat - in overleg tussen gemeente en provincie - een maatwerkoplossing wordt 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).

Wellicht ten overvloede -maar dan toch voor de duidelijkheid- wordt opgemerkt, dat als de ruimtelijke ontwikkeling gericht is op natuurcompensatie, dan is artikel 2.2 van de Verordening ruimte niet van toepassing.

Om een en ander te verduidelijken is het vorenstaande samengevat in de onderstaande matrix. Hierin wordt duidelijk gemaakt in welke categorie bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen vallen en waarom dat zo is.

				Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
Maatschappelijk zeer gewenst				→		
Doel ruimtelijke ontwikkeling is verbetering kwaliteit landschap				→		
Binnen BP	Direct bestemd			→		
	Binnenplanse afwijkingen			→		
	Binnenplanse afwijkingen waaraan het bestemmingsplan landschappelijke inpassing als voorwaarde verbindt				→	
Buiten BP	Buitenplanse afwijkingen (art. 4 bijlage II BOR)			→		
	Binnen bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
	Buiten bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap			→

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

De in paragraaf 2 beschreven indeling in 3 categorieën is in deze paragraaf uitgewerkt en geconcretiseerd naar type ontwikkeling.

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)

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 Bijlage II Bor (vergunningvrije ontwikkelingen, ongeacht wat het bestemmingsplan ervan zegt; dit zijn overigens geen ontwikkelingen in de zin van de provinciale begripsbepaling);
- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 3 Bijlage II Bor, voor zover vergunningvrij (dus passend binnen het bestemmingsplan; dit zijn overigens geen ontwikkelingen in de zin van de provinciale begripsbepaling);
- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 3 Bijlage II Bor, voor zover niet vergunningvrij (een aantal in omvang en impact beperkte 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:
 - a. het een zogenaamde 10%-afwijking betreft, ofwel
 - b. het een andere afwijking betreft, tenzij het bestemmingsplan in kwestie expliciet bepaalt dat landschappelijke inpassing voorwaarde is voor afwijking. In dat geval valt de ontwikkeling onder categorie 2;
- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo jo. artikel 4 Bijlage II Bor (vergunningen met kleine buitenplanse afwijking; ingevolge artikel 4.1 Wro kan de provinciale Verordening ruimte geen betrekking hebben op deze soort vergunningen);
- Ontwikkelingen die maatschappelijk zeer gewenst zijn, bijvoorbeeld een intensieve veehouderij die omschakelt naar een zorgboerderij met een beperkt aantal dieren en een extra maatschappelijke functie. Een ander veel voorkomend voorbeeld is de vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 11.1 lid 3c Verordening ruimte);
- Ontwikkelingen die naar hun aard al een fysieke verbetering van de van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben, zoals het wijzigen van de bestemming in de bestemming Bos of Natuur;
- Herbouw bouwwerken, passend binnen de bestemming en het bestemmingsvlak, maar niet binnen de bouwregels, onder handhaving van de bestaande maten;
- Ontwikkelingen die passen binnen de gebruiksregels van een bestemmingsplan en toegelaten worden met een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning; dit zijn overigens geen ontwikkelingen in de zin van de provinciale begripsbepaling);

SPECIFIEK:

- Vergroten bestemmingsvlak Wonen tot 1500 m²;
- Vergroten inhoud (bedrijfs)woning tot 750 m³ binnen het bestemmingsvlak;
- Vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot maximaal 200 m² binnen het bestemmingsvlak;
- Herbouw woning binnen bestemmingsvlak (artikel 11.1 lid 3a Verordening ruimte);
- Eenmalige vergroting inhoud solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het op 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan (artikel 11.1 lid 6 Verordening ruimte) toegelaten inhoud;
- Toestaan mantelzorgwoning in/bij woning binnen de geldende bouwregels;
- Aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen de geldende bouwregels;
- Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij woning binnen de geldende bouwregels;
- Nevenactiviteiten, verbrede landbouwactiviteiten en tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders bij een agrarisch bedrijf binnen geldend bouwvlak en binnen bestaande bebouwing;
- Verkoop van op het eigen (agrarisch)bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200m² binnen de geldende bouwregels;
- Toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf in bestemming Wonen of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie, mits het bestemmingsvlak met tenminste 70% wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist)

- Voor zover de locatie gelegen is in het **agrarisch gebied**, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha;
- Voor zover de locatie gelegen is in de **groenblauwe mantel**, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha;
- Vergroten bouwvlak agrarisch verwant of agrarisch-technisch hulpbedrijf tot 1 ha;
- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels);
- Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm (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;
- Nevenactiviteiten, verbrede landbouwactiviteiten en tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders bij een agrarisch bedrijf binnen bestaand bestemmingsvlak, maar buiten bestaande bebouwing;
- Minicampings (kleinschalige kampeergelegenheden) tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen gedurende het zomerseizoen (ca. 7 maanden), direct aansluitend aan bestemmingsvlak en met gebouwde voorzieningen binnen bestaande bebouwing of geldende bouwmogelijkheden;
- Paardenbakken (zonder gebouwen) direct aansluitend bij bestemmingsvlak;
- Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf in bestemming Wonen of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60 % wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;
- ontwikkelingen behorende tot categorie 3 met een berekende basisinspanning minder dan €1000, -;

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) inbreuk op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist)

- Al wat niet onder categorie 1 of 2 valt.

4. Methodiek bepalen tegenprestatie categorie 3 gevallen

In categorie 3 gevallen is landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap noodzakelijk. Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend. Indien de investering niet kan worden gedaan op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak, wordt het bedrag in een gemeentelijk groenfonds gestort. Het gaat overigens dan om een basisinspanning. Met basisinspanning wordt de minimale omvang bedoeld. Het staat de gemeente vrij om een grotere inspanning te vragen.

Er zijn verschillende methodes om het bedrag voor investering in het landschap te berekenen. Bij alle methodes wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van het perceel. Een percentage (te bepalen per gemeente) van de waardevermeerdering is het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in het landschap. Het bepalen van de waardevermeerdering verschilt per methode. Dat kan op basis van forfaitaire bedragen, WOZ-waarden, grondwaarden etc.

De regiogemeenten kiezen voor een methodiek, die transparant is, duidelijk uitlegbaar is en op de lokale situatie is toegesneden. De grondwaardemethodiek van Croonen/Read Advies/gemeente Mill en Sint Hubert voldoet daar perfect aan. Deze methode geeft handvatten om het proces van eerste particuliere initiatief tot aan contractvorming vorm te geven. Deze methode houdt in dat aan de hand van de ruimtelijke ontwikkeling die plaatsvindt, wordt berekend in hoeverre de grondwaarde stijgt. Een percentage van de toename van de grondwaarde moet geïnvesteerd worden in het landschap. De regiogemeenten hanteren hiervoor tenminste 20%..

Het gaat hierbij om een instrument, waarmee de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald op basis van grondprijzen. De grondwaarden dienen ieder jaar per gemeente te worden bepaald, in overleg met externen.

De voordelen zijn van de methode zijn:

- De gemeente krijgt één totaalinstrument voor het vragen van 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen'.
- Het instrument biedt transparante en heldere kaders voor particuliere investeerders;
- Concrete handvatten zorgen voor een grote mate van gebruiksvriendelijkheid voor beleidsmedewerkers en bestuurders bij gemeenten;
- Nieuwe ontwikkelingen dragen direct bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied;
- Initiatieven in het buitengebied worden niet langer geblokkeerd doordat ze niet voldoen aan het provinciaal beleid;
- Er wordt uitgegaan van lokale grondwaarden, die jaarlijks aan de hand van de vastgoedontwikkelingen worden vastgesteld.

Aan de hand van onderstaand voorbeeld wordt de toe te passen methodiek verduidelijkt.

Rekenvoorbeeld: uitbreiding agrarisch bouwblok

Huidige situatie:

- bestemming agrarisch
- oppervlak: totaal 20.000 m2 (bouwblok 15.000 m2, onbebouwd 5.000 m2)
- locatie: buitengebied.

Nieuwe situatie:

- bestemming agrarisch
- oppervlak: totaal 20.000 m2 (bouwblok 20.000 m2)
- locatie: buitengebied

Berekening:

Huidige situatie

- agrarisch bebouwd: 15.000 m² * € 20,00 = € 300.000,-
- agrarisch onbebouwd: 5.000 m² * € 5,50 = € 27.500,-

Totaal 20.000 m² = € 327.500,-

Nieuwe situatie

- agrarisch bebouwd: 20.000 m² * € 20,00 = € 400.000,-
- agrarisch onbebouwd: - * € 5,50 = € -

Totaal 20.000 m² = € 400.000,-

Verschil 400.000 – 327.500 = € 72.700,-

Factor 20% = € 14.500,-

Bijdrage = € 14.500,-

Onderscheid in ontwikkeling

Onderscheid kan worden gemaakt tussen planmatige stedelijke ontwikkelingen en (min of meer op zichzelf staande, beperktere) 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 is bedoeld voor incidentele ontwikkelingen.

Hardheidsclausule

Het kan voorkomen, dat toepassing van de onderhavige *Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap* leidt tot een uitkomst, die als disproportioneel (naar verhouding onjuist) moet worden beschouwd. In dat geval is er sprake van een omvang van een bijdrage die redelijkerwijs niet in die situatie kan worden gevraagd. In dat soort situaties heeft de gemeente (lees: het college van burgemeester en wethouders) de mogelijkheid om af te wijken van de toepasselijke methodiek. Deze zogenaamde hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om van de methodiek af te wijken wanneer die voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die niet in verhouding staan tot de doelen die met die werkafspraken worden nagestreefd. De hardheidsclausule kan alleen worden toegepast, mits met goede redenen omkleed.

Telkens zal de omvang van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering tegenover het belang van het individuele geval moeten worden afgewogen.

In welke gevallen wordt de omvang van de berekende bijdrage disproportioneel geacht? Dat is op voorhand niet eenvoudig te beantwoorden aan de hand van voorbeelden.

Waar het om gaat is, dat op een integere en terughoudende wijze omgegaan wordt met het toepassen. In de praktijk zal moeten blijken of de hardheidsclausule nodig is of niet. Bij de evaluatie van deze werkafspraken zal dit aspect zeker worden meegenomen. Strikt genomen is het opnemen van een hardheidsclausule niet eens noodzakelijk, omdat vanuit de Algemene wet bestuursrecht een dergelijke regeling al is omschreven.

5. Investerings 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. Deze regionale projecten worden benoemd bij de regionale structuurvisie.

Er kan op meerdere wijze geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap:

- 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 artikel 2.2 verordening ruimte en de ter uitwerking daarvan gemaakte afspraken 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, wegruizen, 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.

6. Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer

De uitvoering van de landschappelijke kwaliteitsverbetering door de initiatiefnemer moet 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 groen-blauwe 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 in stand houden van landschapselementen, wandelpaden of cultuurhistorische bebouwing.
- In een aantal praktijkgevallen is gebleken dat een regeling in het bestemmingsplan ook tot de mogelijkheden behoort.
- 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.

Met deze paragraaf is de laatste stap in de procedure beschreven. De procedure is ook in een stappenplan inzichtelijk gemaakt. Zie hiervoor bijlage 1.

7. Verwerking Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap in het gemeentelijke beleid

De toepassing van artikel 2.1. en artikel 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 o.a. de gemeentelijke structuurvisie, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, het instellen van een landschapsfonds of het labellen van het geld voor kwaliteitsverbetering, monitoren en verantwoorden 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 ruimtelijk 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 Werkafspraken en een landschapsfonds. De op te stellen structuurvisie (verplicht volgens de Wro) bevat tevens de onderbouwing om de voorwaardelijke verplichting te ondersteunen.

Regionale structuurvisie landschap

De Hart van Brabantgemeenten hebben voor het eigen grondgebied weliswaar een structuurvisie vastgesteld, maar daarin is geen koppeling gelegd met het vragen van een bijdrage voor kwaliteitsverbetering van het landschap en een gelabeld fonds. Strikt genomen is het vragen van een bijdrage dan ook niet rechtens afdwingbaar.

Om dit manco op te heffen hebben de Hart van Brabantgemeenten besloten om een regionale structuurvisie landschap op te stellen.

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 landschapsvisie. Voorts wordt daarin het in mei 2011 vastgestelde "Werkdocument landschapsvisie regio Hart van Brabant" verwerkt.

Bestemmingsplan

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 Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap 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 landschapsfonds
- 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 een dergelijke 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 kwaliteit)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 de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap 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 ruimtelijke ontwikkeling ligt op een locatie, waar kwaliteitsverbetering van het landschap niet aan de orde is (bijvoorbeeld wanneer een ruimtelijke ontwikkeling ligt ingeklemd tussen bestaande bebouwing die geen deel uitmaken van het project).
- 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 afspraak tussen gemeente en provincie over kwaliteitsverbetering landschap 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 nodig is. De initiatiefnemer stort, indien er geen investering mogelijk is in de nabijheid van het initiatief, de vereiste middelen in een fonds. 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 verplichting tot landschappelijke kwaliteitsverbetering landschap 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 krijgen ook beheer en instandhouding aandacht.

Uitvoering, beheer en handhaving

De gemeente zal aandacht geven aan de uitvoering en handhaving van de overeenkomsten die met initiatiefnemers zijn gemaakt. 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 Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap.

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 geen mogelijkheid om hiervoor subsidies te verkrijgen.

8. Monitoring en verantwoording in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (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 Werkafspraken 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 kunnen 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 steekproefsgewijs onderzoek (laten) doen bij gemeenten naar de concrete effecten van de toepassing van de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap (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:

STAP 1:

Particulier dient plan in mbv standaardformulier

STAP 2:

Gemeente toetst aan vigerend bestemmingsplan

STAP 3:

Gemeente toetst plan aan beleid structuurvisie

STAP 4:

Gemeente berekent benodigde tegenprestatie adhv grondwaardenmethodiek

STAP 5:

Gemeente beoordeelt in hoeverre tegenprestatie op eigen terrein van toegevoegde waarde is

STAP 6:

Gemeente bespreekt situatie met particulier en biedt keuze tussen fondsbijdrage en/of tegenprestatie op eigen terrein

STAP 7a:

Gemeente sluit anterieure overeenkomst met particulier over fondsbijdrage en formuleert daarna principe-uitspraak

Of

STAP 7b:

Particulier werkt plan nader uit adhv checklist gemeente

STAP 8:

Gemeente beoordeelt nader uitgewerkt plan en bespreekt dit totdat plan voldoet aan gestelde tegenprestatie

STAP 9:

Gemeente sluit anterieure overeenkomst met particulier over fondsbijdrage en formuleert daarna principe-uitspraak

Hoofdstuk II. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist

Artikel 2

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

- 1. gewoon onderhoud, voor zover detaillering, profilering en vormgeving niet wijzigen;
- 2. werkzaamheden ingevolge een besluit als bedoeld in artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet;
- 3. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. voor zover op een afstand van niet meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - 1°. 4 m,
 - 2°. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 3°. het hoofdgebouw,
 - b. voor zover op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - 1°. niet hoger dan 3 m,
 - 2°. de oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken binnen een afstand van 1 m van een naburig erf niet meer dan 10 m²,
 - 3°. als gevolg van het bijbehorende bouwwerk de totale oppervlakte van vergunningvrije bijbehorende bouwwerken op een afstand van meer dan 2,5 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw niet meer dan 30 m², en
 - 4°. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw,
 - c. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn,
 - d. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte,
 - e. het bij het oorspronkelijk hoofdgebouw behorende achtererfgebied als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd, en
 - f. niet aan of bij:
 - 1°. een woonwagen,
 - 2°. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
 - 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;
- 4. een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. voorzien van een plat dak,
 - b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
 - c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
 - d. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok,
 - e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en
 - f. niet op:
 - 1°. een woonwagen,
 - 2°. een gebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan is bepaald dat het slechts voor een bepaalde periode in stand mag worden gehouden, of
 - 3°. een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf door één huishouden;

- 5. een dakraam, daklicht, lichtstraat of soortgelijke daglichtvoorziening in een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. indien in het achterdakvlak, een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak of een plat dak, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak respectievelijk het platte dak uitsteekt,
 - b. indien in een ander dakvlak dan bedoeld in onderdeel a,
 - 1°. de constructie niet buiten het dakvlak uitsteekt, of
 - 2°. ingeval geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn, de constructie niet meer dan 0,6 m buiten het dakvlak uitsteekt, en
 - c. zijkanten meer dan 0,5 m van de randen van het dakvlak of het platte dak;
- 6. een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. indien op een schuin dak:
 - 1°. binnen het dakvlak,
 - 2°. in of direct op het dakvlak, en
 - 3°. hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak,
 - b. indien op een plat dak: afstand tot de zijkanten van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel, en
 - c. indien de collector of het paneel niet één geheel vormt met de installatie voor het opslaan van het water of het omzetten van de opgewekte elektriciteit: die installatie aan de binnenzijde van een bouwwerk is geplaatst;
- 7. een kozijn, kozijninvulling of gevelpaneel, mits in de achtergevel, of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw, dan wel in een gevel van een bijbehorend bouwwerk;
- 8. een zonwering, rolhek, luik of rolluik aan of in een gebouw, mits bij een rolhek, luik of rolluik in een voorgevel of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel van een ander hoofdgebouw dan een woning of woongebouw, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. geplaatst aan de binnenzijde van de uitwendige scheidingsconstructie, en
 - b. voor ten minste 75% voorzien van glasheldere doorkijkopeningen;
- 9. een afscheiding tussen balkons of dakterrassen;
- 10. tuinmeubilair, mits niet hoger dan 2,5 m;
- 11. een sport- of speeltoestel voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 2,5 m, en
 - b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- 12. een erf- of perceelafscheiding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 1 m, of
 - b. niet hoger dan 2 m, en
 - 1°. op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat,
 - 2°. achter de voorgevelrooilijn, en
 - 3°. op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied, tenzij geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
- 13. een constructie voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil van niet meer dan 1 m die niet hoger is dan het aansluitende afgewerkte terrein;
- 14. een vlaggenmast op een erf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 6 m, en
 - b. maximaal één mast per erf;
- 15. een antenne-installatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie op of aan een bouwwerk, met inbegrip van een hekwerk ter beveiliging van een zodanige antenne-installatie op of aan een bouwwerk als bedoeld in onderdeel a, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. indien op of aan een hoogspanningsmast, wegportaal, reclamezuil, lichtmast, windmolen, sirenemast dan wel een niet van een bouwwerk deel uitmakende schoorsteen, of op een antenne-installatie als bedoeld in onderdeel 16 dan wel een antenne-installatie voor het bouwen waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is vereist:

- 1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 5 m, en
 - 2°. de antenne hoger geplaatst dan 3 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,
- b. indien op of aan een ander bouwwerk, dan bedoeld in onderdeel a:
 - 1°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 0,5 m, of
 - 2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien bevestigd aan een gevel van een gebouw, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m, en:
 - a. de antenne, met antennedrager, hoger geplaatst dan 9 m, gemeten vanaf het bij het bouwwerk aansluitende afgewerkt terrein,
 - b. de bedrading in of direct langs de antennedrager of inpandig is aangebracht, dan wel in een kabelgoot, mits deze kabelgoot meer dan 1 m achter de voorgevel is geplaatst, en
 - c. de antennedrager bij plaatsing op het dak van een gebouw:
 - 1°. aan of bij een op het dak aanwezig object geplaatst,
 - 2°. in het midden van het dak geplaatst, of
 - 3°. elders op het dak geplaatst, mits de afstand in m tot de voorgevel van het bouwwerk ten minste gelijk is aan: 18 gedeeld door de hoogte waarop de antenne, met antennedrager, is geplaatst, gemeten vanaf het bij het gebouw aansluitende afgewerkt terrein tot aan de voet van de antenne, met antennedrager;
- 16. een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt ten behoeve van de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten;
- 17. een andere antenne-installatie dan bedoeld in de onderdelen 15 en 16, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de antenne-installatie achter de voorgevelrooilijn geplaatst,
 - b. indien het een schotelantenne betreft:
 - 1°. de doorsnede van de antenne niet meer dan 2 m, en
 - 2°. de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, niet hoger dan 3 m, of
 - c. indien het een andere antenne betreft dan bedoeld in onderdeel b: de antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet, of indien deze is bevestigd aan de gevel, gemeten vanaf het punt waarop de antenne, met antennedrager, het dakvlak kruist, niet hoger dan 5 m;
- 18. een bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het betreft:
 - a. een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 3 m, en
 - 2°. de oppervlakte niet meer dan 15 m²,
 - b. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van het weren van voorwerpen die de veiligheid van het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer in gevaar kunnen brengen, ten behoeve van de beveiliging van een weg, spoor- of waterweg of een spoorweg- of luchtvaartterrein, of ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, het opladen van accu's van voertuigen met een elektromotor als hoofdmotor, verlichting of tolheffing,
 - c. bovenleidingen met de bijbehorende draagconstructies of seinpalen,
 - d. ondergrondse buis- en leidingstelsels, met uitzondering van een buisleiding als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid buisleidingen,

- e. een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet milieubeheer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 2 m, en
 - 2°. indien bovengronds geplaatst: de oppervlakte niet meer dan 4 m²,
 - f. een elektronische sirene ten behoeve van het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten of de dreiging daarvan, alsmede de daarbij behorende bevestigingsconstructie,
 - g. straatmeubilair;
- 19. een magazijnstelling die uitsluitend steunt op een vloer van het gebouw waarin zij wordt geplaatst, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet lager dan 3 m en niet hoger dan 8,5 m, en
 - b. de magazijnstelling niet is voorzien van een verdiepingsvloer of loopbrug;
- 20. een bouwkeet, bouwboard, steiger, heistelling, hijskraan, damwand of andere hulpconstructie die functioneel is voor een bouw-, onderhouds- of slooppactiviteit, een tijdelijke werkzaamheid in de grond-, weg- of waterbouw of een tijdelijke werkzaamheid op land waarop het Besluit algemene regels milieu mijnbouw van toepassing is, mits geplaatst op of in de onmiddellijke nabijheid van het terrein waarop die activiteit of werkzaamheid wordt uitgevoerd;
- 21. een ander bouwwerk in voor- of achtererfgebied, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 1 m,
 - b. de oppervlakte niet meer dan 2 m², en
 - c. het voor- of achtererfgebied als gevolg van het bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd.

Hoofdstuk III. Categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist

Artikel 3

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

- 1. een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in achtererfgebied, mits niet hoger dan 5 m;
- 2. een op de grond staand bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
- 3. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. redelijke eisen van welstand zijn niet van toepassing;
 - b. voorzien van een plat dak,
 - c. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m,
 - d. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
 - e. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok, en
 - f. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- 4. een sport- of speeltoestel anders dan voor uitsluitend particulier gebruik, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 4 m, en
 - b. uitsluitend functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- 5. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien;
- 6. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering, voor zover het betreft:
 - a. een voeder- of mestsilos, of
 - b. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;

- 7. een buisleiding als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- 8. een verandering van een bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. geen verandering van de draagconstructie,
 - b. geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering,
 - c. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte, en
 - d. geen uitbreiding van het bouwvolume.

Hoofdstuk IIIa. Categorieën gevallen waarin voor activiteiten met betrekking tot een beschermd monument geen omgevingsvergunning is vereist

Artikel 3a

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

- 1. gewoon onderhoud als bedoeld in artikel 2, onderdeel 1, voor zover ook materiaalsoort en kleur niet wijzigen, en bij een tuin, park of andere aanleg, de aanleg niet wijzigt, of
- 2. een activiteit die uitsluitend leidt tot inpassende veranderingen van een onderdeel van het monument dat uit het oogpunt van monumentenzorg geen waarde heeft.

Hoofdstuk IV. Categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend

Artikel 4

Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

- 1. een bijbehorend bouwwerk:
 - a. binnen de bebouwde kom,
 - b. buiten de bebouwde kom, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1°. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - 2°. de oppervlakte niet meer dan 150 m², en
 - 3°. het bouwen niet tot gevolg heeft dat het aansluitend terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening voor bebouwing in aanmerking komt voor meer dan 50% wordt overschreden;
- 2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 5 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. niet hoger dan 10 m, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 4. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
- 5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
- 6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
- 7. een 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 van

een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;

- 8. het gebruiken van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- 9. het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. binnen de bebouwde kom, en
 - b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m²;
- 10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
 - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
 - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
 - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.