

Bijlage 1

Vooroverlegreacties

Bijlage 2

Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

Bijlage 3

Zienswijzenverslag ontwerp-bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'

Bijlage 1

Het college van burgemeester en
wethouders van Zundert
Postbus 10001
4880 GA ZUNDELT

2013/08/13
SAB
15 AUG 2013
11/21/21
11/21/21

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043



VERZONDEN 14 AUG. 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Correctieve herziening
bestemmingsplan Buitengebied Zundert'

Datum

13 augustus 2013

Ons kenmerk

C2123171/3453182

Uw kenmerk

Contactpersoon

A.J.J.M. Danen

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 681 26 32

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

E-mail

adanen@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Correctieve herziening
bestemmingsplan Buitengebied Zundert'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan
zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal
ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Deze correctieve herziening heeft enkel betrekking op de regels van het
bestemmingsplan buitengebied van Zundert en hebben betrekking op
kwaliteitsverbetering van het landschap, omschakeling van agrarische
bedrijfslocaties met de aanduiding IV naar grondgebonden agrarische
bedrijvigheid en het niet-agrarische bedrijf Oude Heistraat 3, 5 en 5a.

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 (Vr) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

13 augustus 2013

Ons kenmerk

C2123171/3453182

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De regels van het bestemmingsplan zijn in deze correctieve herziening zodanig aangepast dat de kwaliteitsverbetering van het landschap bij ruimtelijke ontwikkelingen is geborgd. De verwijzing naar de Verordening ruimte 2012 klopt echter niet helemaal. Daarom adviseren wij om te verwijzen naar artikel 2.2 Verordening ruimte 2012. Verder adviseren wij om tevens te refereren aan de regionale afspraken binnen de regio West-Brabant van mei 2013 over de kwaliteitsverbetering.

Boomteeltontwikkelingsgebied

In deze correctieve herziening zijn regels opgenomen die betrekking hebben op het gebied dat in het vastgestelde bestemmingsplan buitengebied van Zundert is bestemd als 'agrarisch – boomteeltontwikkelingsgebied' (artikel 6). Omdat in het vastgestelde bestemmingsplan een ruimer gebied als 'agrarisch – boomteeltontwikkelingsgebied' is bestemd dan in de Vr is aangeduid als 'teeltgebied Zundert' hebben GS d.d. 4 december 2012, nr C2102500 hiertegen beroep ingesteld bij de Raad van State.

Omdat de correctieve herziening alleen de regels betreft en niet de verbeelding hebben deze regels ook betrekking op percelen die volgens de Verordening ruimte geen deel uitmaken van het daarin aangeduide teeltgebied Zundert. Wij constateren dat de correctieve herziening regels bevat die ontwikkelingsmogelijkheden bevatten die strijdig kunnen zijn met artikel 8.5 Vr (regels voor het teeltgebied Zundert). Het betreft voornamelijk de wijzigingsbevoegdheid van artikel 6.7.2. In zoverre is deze correctieve herziening strijdig met de Vr.



Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Het niet-agrarisch bedrijf Oude Heistraat 3, 5 en 5a krijgt in dit bestemmingsplan een maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing van ruim 4.800 m². In het vastgestelde bestemmingsplan is het maximum gesteld op 1000 m². Wij constateren dat de toelichting van dit bestemmingsplan geen verantwoording bevat over deze ruimtelijke ontwikkeling en tevens niet voorziet in bijbehorende kwaliteitsverbetering zoals op grond van artikelen 2.1 en 2.2 Vr nodig is. Verder dienen ruimtelijke ontwikkelingen ten aanzien van niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied te voldoen aan het gestelde in 11.6 Vr. In het bijzonder stelt artikel 11.6, lid 1 sub c dat de beoogde ontwikkeling niet mag leiden tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 en hoger. Metaalbewerkingsbedrijven behoren tot milieucategorie 3 of hoger. Artikel 11.6, lid 3 Vr biedt de mogelijkheid om ook die bedrijven uitbreiding toe te kennen, maar onder voorwaarden genoemd in dat artikellid. Daaraan is in dit geval niet voldaan. Daarom is de uitbreiding van het niet-agrarisch bedrijf Oude Heistraat 3, 5 en 5a strijdig met artikel 11.6 Vr.

Datum

13 augustus 2013

Ops kenmerk

C2123171/3453182

In deze correctieve herziening zijn de afwijkende regels voor geiten- en schapenhouderijen, zoals verwoord in artikel 9.6 Vr (Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij) niet opgenomen. Daarmee is deze herziening strijdig met artikel 9.6 van bovengenoemde wijziging..

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
hoofd van de Afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.





Gemeente Zundert
Afdeling Strategie & Programmering
Mevrouw E.A.M. de Koning-Barten
Postbus 10.001
4880 GA ZUNDERT

Uw e-mail van : 15 augustus 2013

Uw kenmerk :

Ons kenmerk : *13UT010320*

Barcode :



Behandeld door : mevrouw J. Nooren

Doorkiesnummer : 076 564 10 83

Datum : 26 augustus 2013

Verzenddatum : **27 AUG 2013**

Onderwerp: wateradvies voorontwerp bestemmingsplan 'correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'

Geachte mevrouw De Koning,

Op 15 augustus 2013 heeft u voorontwerp bestemmingsplan 'correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' toegestuurd met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij geen op- en aanmerkingen en kunnen dus een positief wateradvies geven.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw J. Nooren van het waterschap op telefoonnummer 076 564 10 83.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling plantoetsing & vergunningen

ir. A.H.J. Bouten

2013/13382
SRP

-1-731-21

Bijlage 2



Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-
Brabant
T.a.v. gedeputeerde Y.C.M.G. de Boer
Postbus 90.151
5200 MC 's-Hertogenbosch

Uw kenmerk :	C2110126/3358873	Datum :	29 mei 2013
Ons kenmerk:	ROWo/PV/2013-360	Contactpers. :	P. Vermeulen
Betreft :	Aanbieding notitie "toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant"	Telefoon :	076-5027204
		E-mail :	paul.vermeulen@west-brabant.eu
Bijlage :	notitie		

Geachte college / heer De Boer,

Naar aanleiding van de behandeling van de notitie "toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" in het Regionaal Ruimtelijk Overleg op 19 december 2012 stuurde u ons een brief inzake de 5 nog resterende discussiepunten. Op 3 april 2013 hebben wij u per brief (ons kenmerk: ROWo/PV/2013-164) ons regionale standpunt hierover kenbaar gemaakt.

Op 16 mei 2013 hebben wij samen met uw provinciale medewerkers de discussiepunten besproken en de resultaten daarvan doorverwerkt in de notitie. Wij zijn verheugd u hierbij de notitie aan te kunnen bieden ter vaststelling in het Regionaal Ruimtelijk Overleg op 26 juni 2013.

Als uitzondering op het beoogde regionale afsprakenkader melden wij u dat:

- de gemeente Steenbergen niet meedoet aan een regionaal afsprakenkader voor de kwaliteitsregel, maar vasthoudt aan uitvoering van de kwaliteitsregel conform de gemeentelijke structuurvisie
- de gemeente Drimmelen met de volgende passages van de regeling niet zal instemmen:
 - blz. 17, 13^e aandachtspunt ("wijziging bestemming Agrarisch Bedrijf.....agrarische bedrijfsbebouwing kan zijn") en
 - blz. 20, 3^e aandachtspunt ("wijziging bestemming Agrarisch Bedrijf.....agrarische bedrijfsbebouwing resteert.")

De gemeente Drimmelen heeft eerder voor deze 2 aspecten andere uitgangspunten opgesteld om met de kwaliteitsverbetering van het landschap om te gaan. Deze 2 uitgangspunten worden in de procedure van hun bestemmingsplan buitengebied uitgewerkt. Mocht de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied daartoe aanleiding geven zal een en ander daarna worden aangepast. Vooralsnog gaat de gemeente Drimmelen daar niet van uit.

- de toepassing van deze notitie wordt beschouwd als een minimale basisinspanning, wat inhoudt dat gemeenten er voor kunnen kiezen om een grotere inspanning te vragen.

Wij gaan ervan uit dat u na vaststelling van dit afsprakenkader de 18 gemeenten binnen de regio West-Brabant een bevestiging stuurt, waarin bij de gemeenten Steenbergen en Drimmelen de uitzonderingsituaties worden benoemd.



Wij vertrouwen erop dat de vaststelling van de notitie op 28 juni 2013 kan plaatsvinden, zodat hiermee een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant.

Hoogachtend,

Namens de bestuurscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen.

In opdracht,

P.J.F.M. Vermeulen,
Secretaris

Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

1. Aanleiding en doel

Waarom deze notitie?

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie Noord-Brabant in haar "Structuurvisie ruimtelijke ordening" en de "Verordening ruimte" het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Over de uitvoering van kwaliteitsverbetering verdient het aanbeveling dat regionaal eenduidige afspraken worden gemaakt. Deze notitie bevat een voorstel over hoe in de regio West-Brabant om te gaan met deze kwaliteitsverbetering.

Om de invoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap te ondersteunen, heeft de provincie de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld (zie www.brabant.nl/RRQ). Deze handreiking is een hulpmiddel voor de gemeenten om invulling te geven aan artikel 2.2. In het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie (RRQ) hebben de gemeenten in de regio West-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.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relictten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap.

Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. Deze notitie zal ruimte blijven bieden voor al deze verschillende landschappen en al deze verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering. Wel zal in deze notitie een eenduidige regeling worden opgenomen voor de regio West-Brabant.

In deze notitie is beschreven hoe de rood-met-groen koppeling op uniforme en eenduidige wijze wordt toegepast, inclusief minimale basisinspanning (een gemeente kan er voor kiezen een grotere inspanning te vragen) en mogelijkheid van fondsvorming, de periodieke verantwoording over uitvoering en het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

Wat is het doel van de notitie?

Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant naast de toepassing van artikel 2.1 van de Verordening ruimte, ook toepassing geven aan artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Daar waar wordt gesproken over de Verordening ruimte wordt bedoeld de Verordening ruimte 2012. De notitie biedt:

- een eenduidig beleidskader voor de West-Brabantse gemeenten met instemming van de provincie Noord-Brabant
- De mogelijkheid tot maatwerk voor gemeenten blijft mogelijk om de 'couleur locale' te behouden, niet alles wordt dicht getimmerd
- een eenduidige regionale methodiek
- duidelijkheid over hoe de rood-met-groen koppeling kan worden opgenomen in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met 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? Het is inmiddels door ervaringen bekend 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 afspraken zullen 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 Wet op de

ruimtelijke ordening (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 voor het antwoord op de vraag óf en welke kwaliteitsverbetering nodig is.

Leeswijzer

De uitwerking van de rood-met-groen koppeling voor de regio west Brabant is uitgewerkt aan de hand van de volgende thema's:

- Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel
- Hoofdstuk 2 Reikwijdte rood-met-groen koppeling (op welke ruimtelijke ontwikkelingen is art. 2.2. van de Verordening ruimte van toepassing)
- Hoofdstuk 3 Methodiek categorie 2
- Hoofdstuk 4 Methodiek categorie 3
- Hoofdstuk 5 Taxaties
- Hoofdstuk 6 Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap
- Hoofdstuk 7 Indeling in categorieën van de meest voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied
- Hoofdstuk 8 Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer en handhaving
- Hoofdstuk 9 Verwerking rood-met-groen koppeling in het gemeentelijk beleid
- Bijlagen

2. Reikwijdte rood-met-groen koppeling

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 (Bor) een omgevingsvergunning is vereist.

Het begrip is 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, 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, projectafwijklingsbesluiten en projectuitvoeringsbesluiten.
- Artikel 1.2 van de Verordening bepaalt dat onder een bestemmingsplan tevens wordt verstaan een beheersverordening, een projectafwijklingsbesluit 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 afwijklingsbesluiten op basis van bestaande bestemmingsplannen die niet onder de werking van Verordening zijn vastgesteld, niet onder de Verordening vallen. Bij nieuwe bestemmingsplannen die onder de werking van de Verordening ruimte zijn vastgesteld vallen de binnenplanse afwijkingen uiteraard wel onder de Verordening.
- Verder vallen ook alle buitenplanse afwijklingsbesluiten op basis van artikel 4 van Bijlage II van het Bor niet onder de Verordening.

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 van 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 (traditionele) gebiedseigen, of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Kort samengevat:

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

Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving wenst de Regio West-Brabant een aantal ontwikkelingen geheel uit te sluiten van de verplichting van artikel 2.2.

Wel wordt door de regio West-Brabant landschappelijke ontwikkeling dermate belangrijk geacht dat hiervan voor een aantal ontwikkelingen niet kan worden afgezien door te kiezen voor een andere manier van kwaliteitsverbetering. Echter, met de landschappelijke inpassing is de kwaliteitsverbetering voor deze ontwikkelingen dan ook afdoende geregeld.

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

Hiermee rekening houdend worden de volgende categorieën onderscheiden, die anders kunnen worden benaderd vanwege hun aard of omvang:

- **Categorie 1:** *Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.*
- **Categorie 2:** *Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.*
- **Categorie 3:** *Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via met name een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.*

In hoofdstuk 7 zijn de ontwikkelingen behorend bij deze categorieën concreet benoemd. Deze lijst is dynamisch en niet limitatief, maar geeft op dit moment wel een overzicht van de meest voorkomende ontwikkelingen. Nog niet vermelde ontwikkelingen kunnen aan deze lijst worden toegevoegd en zo onderdeel worden van het afsprakenkader.

Uitleg categorie-indeling:

Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist

Het gaat met name om de volgende typen ontwikkelingen:

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

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

In het Besluit omgevingsrecht is in Bijlage II, art. 2, 3 en 4 door de wetgever aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen vergunningsvrij of met buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Hiermee vallen ook deze ruimtelijke ontwikkelingen niet onder de werkingsfeer van artikel 2.2. van de Verordening ruimte. Naar verwachting zal de wetgever deze lijst in de toekomst verder uitbreiden. Dit komt tegemoet aan de wens tot deregulering.

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

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

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

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

- **Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.**

Hoewel het uitgangspunt van landschappelijke inpassing het aanplanten van groen is, kan het begrip breder worden gezien. Kwaliteitsverbetering dient het uitgangspunt te zijn. De gemeenten kunnen in samenspraak met de initiatiefnemer tot maatwerkoplossingen komen, wanneer bijvoorbeeld landschappelijke inpassing praktisch onhaalbaar of mogelijk ongewenst is.

Bij categorie 2 ontwikkelingen kan ook sprake zijn van maatregelen die noodzakelijk zijn vanwege de waterhuishouding, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een retentie of het verplaatsen van watergangen. Uiteraard is een en ander afhankelijk van het soort ruimtelijke ontwikkeling, het soort landschap en watersysteem, en van de landschappelijke kwaliteit die ter plaatse nagestreefd wordt. De watertoets is een goed instrument om te kijken of, en zo ja, welke mogelijkheden er zijn.

Definitie landschappelijke inpassing: het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels-, of cluster niveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen, of grondwallen.

Hierbij wordt de relatie gelegd met artikel 2.1. van de Verordening ruimte, welke gaat over de algehele "zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit". Kortom bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zal, meer dan voorheen gebruikelijk was, een goede landschappelijke inpassing van het totale bouw-, of bestemmingsvlak worden vereist. Daarmee wordt beoogd het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen. Daarmee moet de landschappelijke kwaliteit worden verbeterd. Landschappelijke inpassing kan slechts ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling worden gerealiseerd. Landschappelijke inpassing kan echter ook worden gekoppeld bij meerdere ontwikkelingen in hetzelfde gebied.

Het gaat hierbij met name om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd, of in gebieden plaatsvinden die aangewezen zijn voor bepaalde ontwikkelingen. Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren, zijn vormveranderingen van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings (kleinschalig kamperen) en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere en nevenactiviteiten, doch alleen wanneer deze voorbeelden leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

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

- **Categorie 3. Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.**

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. Voorgesteld wordt om de omvang van de bijdrage te relateren aan de omvang en invloed van de ontwikkeling. Grootschalige ontwikkelingen, dan wel niet aan het buitengebied gerelateerde ontwikkelingen, zouden moeten voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

De gemeente dient vast te leggen, dat slechts sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling, als

wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Omgekeerd zal de gemeente niet meewerken aan een ruimtelijke oplossing, als de bijdrage aan landschap, cultuurhistorie of recreatie niet verzekerd is.

De methodiek uit de handreiking en het groen/blauwe stimuleringskader is een goede graadmeter om de waarde van een tegenprestatie uit te drukken. De omvang van de ontwikkeling dient in verhouding te staan tot de kwaliteitsverbetering.

Het betreft uiteraard wel ontwikkelingen die verder passen binnen de kaders van de Verordening ruimte.

3. Methodiek Categorie 2

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 bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een goed erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan. Dit plan bestaat uit een ontwerptekening met een overzicht en een specificatie van de te nemen maatregelen zodat helder is op welke wijze aan de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven. Indien beplantingen onderdeel uitmaken van het plan worden uitsluitend inheemse soorten (zie Stika) gebruikt. Het plan moet opgesteld worden door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschaps-architect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen). Een alternatief zou zijn dat gemeenten er voor kiezen de landschappelijke inpassing te standaardiseren en bijvoorbeeld vast te leggen in de structuurvisie;
- Indien op het perceel al groenstructuren of landschapselementen bestaan, welke planologisch niet zijn verankerd en die aan de criteria van kwaliteitsverbetering voldoen, mogen deze worden meegeteld, indien deze van toegevoegde waarde zijn voor de landschappelijke inpassing. In een herziening van het bestemmingsplan zullen deze elementen een passende bestemming krijgen.
- Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd;
- Nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend dienen de structuren die meetellen voor de landschappelijke inpassing op de verbeelding, behorende bij het betreffende plan (voorkeur) en anders bij de eerstvolgende herziening van het (ontwerp)bestemmingsplan (uitwerkingsplan), vastgelegd te worden. Ook is borging in de planregels nodig;
- Indien niet aan landschappelijke inpassing kan worden voldaan, dient de systematiek voor 'categorie 3-ontwikkeling' te worden toegepast.

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

Omvang landschappelijke inpassing

Om de omvang van de landschappelijke inpassing te bepalen kan de volgende formule worden toegepast (methodiek Breda).

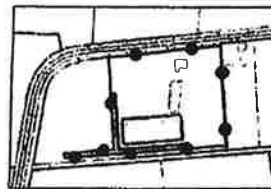
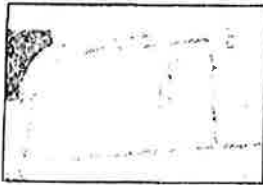
- De lengte van drie zijden van het bouwvlak x een breedte van 3 meter
landschappelijke inpassing.

Voorbeeld berekening omvang landschappelijke inpassing:

Bestaand agrarisch bedrijf met 2100m² bouwvlak, vraagt een bouwvlak van 1 ha. aan t.b.v. bouwloods, paardenbak en stapmolens. Het nieuwe bouwvlak wordt 100 x 100 meter.

Omvang landschappelijke inpassing is $3 \times 100 \text{ meter lang} \times 3 \text{ meter breed} = 900 \text{ m}^2$.

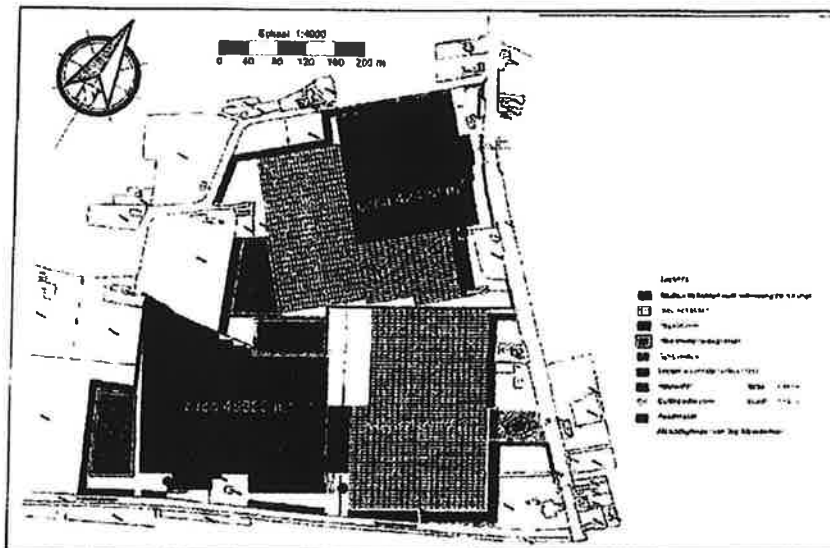
Gekozen kan worden voor een traditionele inpassing (afb. 4), maar in overleg met gemeente is ook maatwerk mogelijk. Gekozen kan worden voor landschapselement van (tenminste) 180 meter lang x 5 meter breed = 900 m². (zie afb. 2). Ook kan gekozen worden voor andere natuur- of landschapselementen zoals een waterelement of een bloemrijke grasrand, met minimaal dezelfde omvang.

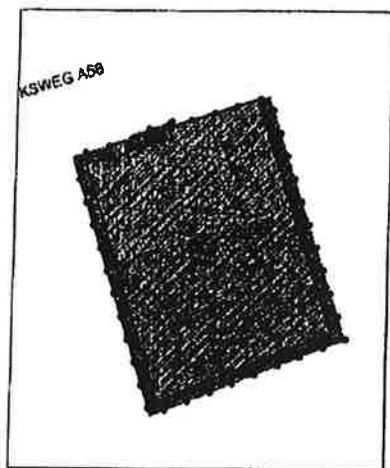


Clustering landschappelijke inpassing

Bij landschappelijke inpassing kan ook gekozen worden voor clustering. Meerdere met een bouwblok aan elkaar grenzende bedrijven werken een gezamenlijk landschappelijk Inpassingsplan uit. Gerelateerd aan de methodiek Breda zou de berekening van de omvang van de landschappelijke inpassing toegepast kunnen worden op de buitenkant van de ontwikkeling en/of de buitenkant van de landschappelijk in te passen bedrijven. Daar waar bedrijven met een bouwblok aan elkaar grenzen, hoeft het aan elkaar grenzende gedeelte niet ingepast te worden.

Indien één of meerdere bedrijven die de landschappelijke inpassing clusteren een ontwikkeling hebben die behoort tot categorie 3 van deze notitie, dan kan het zo zijn dat aanvullend individuele afspraken worden gemaakt met deze ondernemers over extra kwaliteitsverbetering bovenop de landschappelijke inpassing.





Afb. 4: Traditionele landschappelijke inpassing

4. Methodiek Categorie 3

Dit hoofdstuk beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen die niet tot de categorie 1 en 2 behoren, de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor de uitwerking van deze zogenaamde rood-met-groen koppeling heeft de provincie Noord-Brabant, in samenspraak met een aantal gemeenten, een handreiking (1 november 2011) opgesteld waarin methodieken zijn uitgewerkt om invulling c.q. uitvoering aan dit principe te geven. Opgemerkt wordt dat deze handreiking een hulpmiddel en geen verplichte regel betreft.

De methode die in de handreiking nader is uitgewerkt, en waarvan wordt voorgesteld deze ook in West-Brabant toe te passen, is als volgt samen te vatten: 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, die vervolgens wordt omgerekend naar een "groene" tegenprestatie. Voor deze omrekening zijn verschillende varianten denkbaar:

- vaststellen van grondprijzen (bepaald percentage van waardestijging dient dan te worden geïnvesteerd);
- vaststellen van forfaitaire bedragen (vaste bedragen afgeleid van realistische schatting van waardestijging);
- taxatiewaarde (bepaald percentage van waardevermeerdering);
- omvang van de investering (bepaald percentage van investering).

Voorgesteld wordt om forfaitaire bedragen vast te stellen omdat deze methode goed toepasbaar is voor ontwikkelingen die vaak voorkomen. Voor overige (complexe) ontwikkelingen kan worden aangesloten op de methodiek van taxatie waarbij een onafhankelijke taxateur de waarde van een object voor én na realisering van het initiatief inzichtelijk maakt.

Voorbeeld forfaitaire benadering: uitbreiding agrarisch hulp- en nevenbedrijf:

- uitbreiding van een bouwblok van 1 naar 1,5 hectare;
- functieverandering: er verandert 0,5 ha agrarische cultuurgrond (waarde € 5) in 0,5 ha agrarisch bouwblok (waarde € 25);
- waardevermeerdering van de grond vanwege bestemmingswijziging: € 20 per m² = 5000 m² x € 20 = € 100.000,-;
- Voorstel: 20%, basisinspanning = € 20.000,-

Na de omrekening van rood naar euro's (in bovenstaand voorbeeld: € 20.000,-) dient omrekening naar gewenste (groen)maatregelen plaats te vinden. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de rekentool die vanuit het Stimuleringskader groenblauwe diensten beschikbaar is. De kosten voor aanleg/ onderhoud/waardevermindering van bijvoorbeeld een poel, hakhoutsingel en fruitboomgaard zijn daarin berekend. Voor het voornoemde voorbeeld zou dit de aanleg van een houtsingel (275 m lengte en 4 meter breedte) en poel (800 m²) kunnen betekenen.

Uitvoering

Naar verwachting zal in de meeste gevallen de verplichte kwaliteitsinvestering door de initiatiefnemer op eigen terrein worden uitgevoerd. Overigens geldt op grond van de Verordening ruimte bij uitbreiding van agrarische bouwblokken voor intensieve veehouderij de verplichting dat volgens de Verordening ruimte 10% van het oppervlak van het bouwblok wordt benut ten behoeve van landschappelijke inpassing. Deze verplichte investering mag de initiatiefnemer overigens verrekenen met het omrekenbedrag dat voor vergroting van het agrarisch bouwblok is verschuldigd.

Ook kan de initiatiefnemer een particuliere derde, het waterschap of een organisatie (bijv. Brabants Landschap) inschakelen, die voor hem de fysieke landschapsmaatregel uitvoert, dan wel op een andere wijze bijdraagt aan de realisatie ervan.

Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer de gemeente verzoekt zijn verplichting over te nemen. Dit kan zich voordoen wanneer de initiatiefnemer niet over gronden beschikt om de tegenprestatie uit voeren, maar ook bij planmatige ontwikkelingen (bijvoorbeeld stedelijke uitbreiding) waarbij de tegenprestatie van een dergelijke omvang is dat deze niet binnen het plangebied of directe omgeving uitgevoerd kan worden. Voor dit alternatief dient een fonds te worden ingesteld. Door de

inleg van dit fonds aan de beoogde landschapsversterking te labelen, kunnen projecten binnen een gemeente worden gerealiseerd. In dat verband is de opstelling van een gemeentelijke structuurvisie Landschap noodzakelijk. In deze structuurvisie wordt aangegeven welke landschapsontwikkeling in het gebied wordt beoogd en wordt (globaal) inzicht gegeven in de te maken kosten hiervan. Het onderdeel landschap kan ook in een gebiedsdekkende allesomvattende structuurvisie worden opgenomen. In de uitvoering van de structuurvisie wordt het (gelabelde) fonds gekoppeld aan de uitvoering van de maatregelen zoals in de structuurvisie benoemd.

Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO)

De provincie wenst met gemeenten in de RRO's afspraken te maken over de uitvoering van het rood-met-groen. Deze afspraken hebben betrekking op:

- het voeren van (regionaal) ruimtelijk kwaliteitsbeleid;
- de verdere implementatie;
- eventuele fondsvorming;
- een periodieke verantwoording over de uitvoering van de kwaliteitsverbetering.

Basisinspanning

De provincie biedt ruimte aan gemeenten om een eigen invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. Daarom wil de provincie in de RRO's afspraken maken met de gemeenten over de toepassing hiervan en de omvang van de basisinspanning die gemeenten, in principe, hanteren.

De provincie stelt in de Handreiking de volgende percentages te hanteren, voorgesteld wordt om deze percentages als regio over te nemen:

- stedelijke uitbreiding:	1% van uitgifteprijs
- uitbreiding bestemming:	20% waardevermeerdering grond
- uitbreiding bebouwing:	20% waardevermeerdering object
- hergebruik VAB woning:	20% waardevermeerdering object
- niet-agrarisch functie (nevenactiviteiten of hergebruik):	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
- overige ontwikkelingen*	maatwerk

Forfaitaire bedragen/basisinspanning

In de Handreiking zijn enkele voorbeelden uitgewerkt waarbij de waardevermeerdering van de grond of het object als gevolg van de ruimtelijke besluitvorming is berekend. Daarbij zijn (gemiddelde) rekenbedragen gehanteerd. Voorgesteld wordt om deze rekenbedragen (voorlopig) te hanteren. Bij vaststelling van de structuurvisie Landschap bestaat de mogelijkheid om deze bedragen en de basisinspanning aan te passen c.q. te wijzigen. Daarvoor zijn mogelijk ervaringscijfers, onder andere uit het RRO, beschikbaar.

Privaatrechtelijke (antérieure) overeenkomst

De uitvoering van de (groen)maatregel dient te worden geborgd. Dit impliceert dat een privaatrechtelijke overeenkomst dient te worden gesloten waarin met een boetebeding zowel de aanleg als de instandhouding van de tegenprestatie wordt vastgelegd. Daarnaast is het nodig om ook op een publiekrechtelijke manier de ontwikkeling te borgen, door de inpassing op de verbeelding op te nemen en in de planregels een koppeling te leggen tussen de activiteit en de landschappelijke inpassing.

Hardheidsclausule

Het kan voorkomen dat toepassing van deze methodiek leidt tot een bijdrage aan kwaliteitsverbetering die redelijkerwijs niet in die situatie kan worden gevraagd. In dat soort situaties heeft het college van B&W 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 de werkafspraken worden nagestreefd. De hardheidsclausule kan alleen worden toegepast, mits met goede redenen omkleed. De omvang van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering tegenover het belang van het individuele geval zal moeten worden afgewogen. Zo kan indien de impact in het gebied/landschap slechts minimaal is een gemeente via maatwerk gemotiveerd afwijken van de basisinspanning van 20% waardevermeerdering van de grond of het object bij categorie 3.

5. Taxaties

In de methode die in de handreiking nader is uitgewerkt, wordt gewerkt met een vaste vierkante meterprijs binnen bouwblokken van € 25,-. Deze grondprijs is niet in alle gevallen overeenkomstig de praktijk. Niet alleen gelden er afwijkende grondprijzen binnen de regio, zo worden in het Boorteeft Ontwikkelings Gebied (BOG) in Zundert, andere bedragen betaald dan bijvoorbeeld in het zeekei gebied rondom Moerdijk. Daarnaast gelden er afwijkende bedragen voor het soort bedrijf dat op een bouwblok is gevestigd. Gesteld kan worden dat voor intensieve veehouderijen, alsmede grondgebonden agrarische bedrijven een hogere vierkante meterprijs geldt dan voor meer ruimte vragende agrarische bedrijven, zoals glastuinbouw, of teelt ondersteunende voorzieningen (TOV).

Om bovengenoemde redenen wordt geadviseerd om geen regionale taxaties uit te laten voeren, maar de taxaties door de gemeenten te (doen) laten uitvoeren. Wel worden in deze notitie twee voorbeelden nader uitgewerkt.

Voorbeeld 1:

Differentiatie voor diverse vormen van agrarische bedrijven (Methode Rucphen):

Agrarische bedrijfsvorm	grondprijs/m ²	Investerings/m ²
Veehouderij, land- en tuinbouw	€ 25,-	€ 4,-
Glastuinbouw	€ 15,-	€ 2,-
Teeltondersteunende voorzieningen	€ 9,-	€ 0,80
Grondwaarde buiten bouwblok	€ 5,-	

Berekening *grootschalige* ontwikkeling:

Glastuinbouwbedrijf breidt uit van 1,5 ha. naar 3 ha.
Bruto investering is 15.000 m² x € 2,- = € 30.000,-

Voorbeeld 2:

Staffeling van grondwaarde binnen bouwblok (Voorstel ZLTO)

Landbouwgebied Zuidwest-Brabant			Zuidwestelijk akkerbouwgebied		
Kavel grootte (m ²)		Prijs (€/m ²)	Kavel grootte (m ²)		Prijs (€/m ²)
van	Tot en met		van	Tot en met	
0	400	170,50	0	400	121,00
401	1000	32,00	401	1000	22,50
1001	4500	24,00	1001	4500	17,00
4501	7500	14,00	4501	7500	10,00
7501		7,50	7501		5,50
Grondwaarde buiten bouwblok:		5,00	Grondwaarde buiten bouwblok:		4,20

Bron: Taxatiewijzer Grond op agrarische objecten van de VNG (08-11-2011)

Berekening *grootschalige* ontwikkeling:

Glastuinbouwbedrijf in Landbouwgebied Zuidwest-Brabant breidt uit van 1,5 ha. naar 3 ha.
Uitbreiding bouwblok boven 7.500 m². Waardevermeerdering is € 7,50 - € 5,00 = € 2,50.
Investering per vierkante meter is 20% van € 2,50 = € 0,50.
Bruto investering: 15.000 m² x € 0,50 = € 7.500,-

Conclusie:

De staffelingsmethode is een methode waarbij grootschalige en industrieel aandoende uitbreidingen worden beoordeeld ten opzichte van kleinere uitbreidingen die in categorie 2 van deze notitie vallen. Dit is niet in de geest van deze notitie, waar ontwikkelingen in categorie 2 minder ruimtelijke impact hebben en relatief een minder zware landschappelijke investering hoeven te doen. De lage waarde voor investering in landschappelijke kwaliteit zorgt voor onvoldoende landschappelijke inpassing en maakt het afkopen van de investering aantrekkelijker dan het uitvoeren van compenserende maatregelen. Voorgesteld wordt om de staffelingsmethode niet te hanteren.

6. Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Verordening ruimte heeft hiervoor een aantal manieren opgenomen waarop de kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd. Voorgesteld wordt om deze manieren in de regio West-Brabant maximaal te benutten.

Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van:

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de 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/bouvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan reallering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Deze lijst is niet limitatief. Andere vormen van kwaliteitsverbetering zijn mogelijk, wanneer er sprake is van verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. Vormen van kwaliteitsverbetering, welke niet landschappelijke winst opleveren zijn niet toegestaan, zoals investeringen in duurzaamheid en dierenwelzijn.

a. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouvlak wordt gerealiseerd op basis van een gekwalificeerd opgesteld erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan, dat door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) is opgesteld. Uit het opgestelde plan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschapselementen) de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Geadviseerd wordt om in die situatie waar sprake is van uitbreiding van een bouwvlak de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 10% beslaat van de oppervlakte van de uitbreiding en om in alle andere situaties de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt.

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). Bijna alle gemeenten in de regio West-Brabant hebben een plan opgesteld voor uitwerking van het STIKA. Het plan voor het 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 het STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan realiseren dan de richtbedragen in het STIKA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer.

Een investering voortvloeiend uit de toepassing van de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap" (artikel 2.2 verordening ruimte) 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 drinkputten, wegkruizen, groenelementen. Gedeeltelijk kan de systematiek van het STIKA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt.

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 keiders) gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met €5,00 per m² glas (zie memo inzake rood-voor-groen koppeling).

f. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken

Bij het omzetten van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een woonbestemming kan enerzijds waardevermeerdering ontstaan voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze niet-agrarische bedrijfskavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak, dat grotendeels met een agrarische gebiedsbestemming (waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd) kan worden herbestemd. Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak kan dan ook afgewaardeerd worden naar agrarische cultuurgrond. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is inherent aan de hiervoor geschetste werkwijze met forfaitaire bedragen. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen c.q. opheffingen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijk sprake is van het terugdringen van gebruik- en bebouwingmogelijkheden 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.

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

De in hoofdstuk 2 beschreven indeling in 3 categorieën is in dit hoofdstuk uitgewerkt en geconcretiseerd naar type ontwikkeling en tegenprestatie.

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

GENERIEK:

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

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

SPECIFIEK:

- Vergroten bestemmingsvlak Wonen tot 1500 m². Boven 1500 m² worden bestaande situaties gerespecteerd;
- Vergroten inhoud woning tot 750 m³, of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;
- Herbouw woning binnen bestemmingsvlak (artikel 11.1 lid 3a Verordening ruimte);
- Vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot maximaal 100 m², of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;
- Vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 11.1 lid 3 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, of oppervlakte;
- Tijdelijke mantelzorgwoning in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen geldend bouwvlak en binnen het geldende bestemmingsplan;
- Verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streekeligen producten) tot een maximum van 200m², of zoveel het bestemmingsplan toestaat, binnen het geldende bestemmingsplan;
- Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- Wijziging bestemming Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, met een omvang van minimaal 1 ha., in bestemming Wonen of andere bestemming zoals Horeca, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen (wat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan zijn);
- Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders: binnen (omgebouwde) bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak;
- Paardenbakken binnen bestemmings-, of regulier bebouwingsvlak welke het bestemmingsplan rechtstreeks toestaat;
- Een vrijkomende agrarische bedrijfswoning welke wordt aangemerkt als 'plattelandswoning';
- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- Een in pandige vergroting van een woning bij een langgevelboerderij binnen bestaande bouwmassa;
- Het omzetten van de bestemming agrarisch gebied in tuin mits daar sprake is van een groene

landschappelijke invulling en geen bouwmogelijkheden worden geboden of andere inrichtingsobjecten zoals terrassen, paardenbakken, zwembaden, tennisbanen, parkeerterrein zijn toegestaan.

- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

- Voor zover de locatie gelegen is in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha;
- Voor zover de locatie gelegen is in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha. Onder landschappelijke inpassing dient hier te worden verstaan de aanplant van een landschapselement met een minimale lengte van 2 maal de lange zijde en 1 maal de korte zijde van de uitbreiding van het bouwvlak en een minimale breedte van 4 meter. Indien een landschappelijke inpassing op de locatie niet mogelijk is, dan wel onvoldoende kwaliteitsverbetering kan bieden wordt de uitbreiding opgenomen in categorie 3;
- Uitbreiding van een intensieve veehouderij tot 1,5 ha. waarbij 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor landschappelijke inpassing;
- Vergroten van bouwvlak voor agrarisch verwant, of agrarisch-technisch hulpbedrijf tot 1 ha., gelegen in zowel agrarisch gebied, als de groenblauwe mantel;
- Alle agrarische ontwikkelingen in Landbouw Ontwikkelingsgebied, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);
- Alle boomteelt ontwikkelingen in Boomteelt Ontwikkelingsgebied¹, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);
- Alle glastuinbouwontwikkelingen in Vestigingsgebieden en doorgroeigebieden voor glastuinbouw², tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan). Boven per gemeente bepaalde maatvoering kan gemeente aanvullende verplichtingen opleggen (categorie 3);
- Teeltondersteunende kassen in gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan³, tenzij deze vallen onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan) art. 8.3 lid 4 van de Verordening ruimte;
- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm, welke het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toestaat (omvang bouwvlak onveranderd);
- Wijziging bestemming Wonen, VAB of Bedrijf naar bestemming agrarisch-agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf), voor zover het bestemmingsvlak niet wordt vergroot;
- Minicampings (o.a. kamperen bij de boer) met een omvang en seizoensduur voor zover is

¹ Voor deze ontwikkelingen dient een landschappelijke inpassing met een minimale lengte van 2 maal de lange zijde en 1 maal de korte zijde van de uitbreiding van het bouwvlak, een minimale eindbreedte van 6 meter en een minimale eindhoogte van 5 meter op perceelsniveau te worden gerealiseerd. Indien er geen goede landschappelijke inpassing op perceelsniveau zoals hierboven kan worden gegarandeerd valt de ontwikkeling alsnog in categorie 3.

² Zie voetnoot 1

³ Zie voetnoot 1

- toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan, direct aansluitend aan het bestemmingsvlak en met gebouwde voorzieningen binnen bestaande bebouwing of geldende bouwmogelijkheden;
- Paardenbakken (zonder gebouwen) direct aansluitend bij het bouwvlak, voor zover het geldende bestemmingsplan dit toestaat;
 - Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders: binnen het bouwvlak in caravans en/of woonunits vanwege voorkomen visuele hinder;
 - Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mita het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.
- **Categorie 3: *Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.***
- Al wat niet onder categorie 1 en 2 valt.

8. Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer en handhaving

De uitvoering van rood-met-groen koppeling moet door de initiatiefnemer worden verzekerd. Voor de regio is een (voorbeeld van een) standaard privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld welke bij deze notitie is bijgevoegd. Het ligt voor de hand om deze overeenkomst anterior met de initiatiefnemers af te sluiten. In de standaard overeenkomst is meteen een planschade paragraaf opgenomen, waardoor maar één overeenkomst afgesloten hoeft te worden. Uiteraard is, zoals bij alles in deze notitie, maatwerk mogelijk.

Naast het aangaan van een anterieure overeenkomst dienen bepaalde zaken als landschappelijke inpassing ook in het bestemmingsplan publiekrechtelijk te worden geregeld.

Overige manieren om de uitvoering van de kwaliteitsverbetering te verzekeren is door het notarieel vast te leggen, of het koppelen als voorwaarde aan een te verlenen afwijking, of (bouw)vergunning. Omdat bij een privaatrechtelijke overeenkomst meer maatwerk mogelijk is, wordt voorgesteld om altijd van deze privaatrechtelijke overeenkomst gebruik te maken. Vanuit handavingsoogpunt is publiekrechtelijke borging nodig.

Handhaving

Toezicht en handhaving van de aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering worden opgepakt na de evaluatie die eind 2013 plaats vindt.

9. Verwerking rood-met-groen koppeling in het gemeentelijke beleid

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

Structuurvisie

De Wro verplicht op basis van art 2.1 lid 1 alle overheidsinstanties tot het opstellen van een structuurvisie. Daarnaast geeft de Wro ook de mogelijkheid tot het opstellen van een niet-verplichte, of facultatieve structuurvisie voor bepaalde aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, overeenkomstig art. 2.1 lid 2 Wro. Een landschapsontwikkelingsplan (LOP) is een vorm van een facultatieve structuurvisie.

De Wro stelt geen eisen aan de vorm en inhoud van een structuurvisie, maar wel aan de totstandkoming ervan. Uit de nota van toelichting op de Bro blijkt dat burgers en maatschappelijke organisaties betrokken moeten worden bij de totstandkoming van een structuurvisie. Hierbij wordt verwezen naar artikel 150 Gemeentewet, en hiermee in feite naar de gemeentelijke inspraakverordening.

Planologische medewerking voor een ontwikkeling in het buitengebied wordt slechts verleend op voorwaarde dat wordt voldaan aan het vereveningsprincipe. Voorwaarde bij het toepassen van het vereveningsprincipe is dat de verevening aantoonbaar en afdwingbaar wordt geregeld. Het vereveningsprincipe valt niet onder het verplichte kostenverhaal in het kader van de grondexploitatie. Het grondexploitatie-instrumentarium uit de Wro en het Bro is gericht op het verhalen van gemaakte kosten zoals deze limitatief staan opgesomd in artikel 6.2.4 van het Bro.

Vanwege de in de inleiding al aangehaalde enorme diversiteit van het landschap en de mogelijkheid om de 'couleur locale' te behouden, wordt voorgesteld om geen intergemeentelijke structuurvisie landschap op te stellen.

Instellen Landschapfonds

De gemeenteraad dient een landschapfonds (of groenfonds) in te stellen, waarin ontwikkelaars hun bijdrage kunnen storten, indien de kwaliteitsverbetering niet zelf kan worden uitgevoerd. Indien van toepassing dient de landschappelijke inpassing wel te zijn geborgd. Gemeenten dienen met de bedragen uit dit fonds zelf de maatregelen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit elders te realiseren. Monitoring en verantwoording van de kwaliteitsverbetering dient te geschieden in het RRO.

Met de provincie Noord-Brabant is overeengekomen dat de eerste € 5.000,- welke door ontwikkelingen van derden in het landschapfonds worden gestort, mag worden aangewend voor advisering, taxaties en/of de kosten voor het opstellen van bijvoorbeeld een structuurvisie.

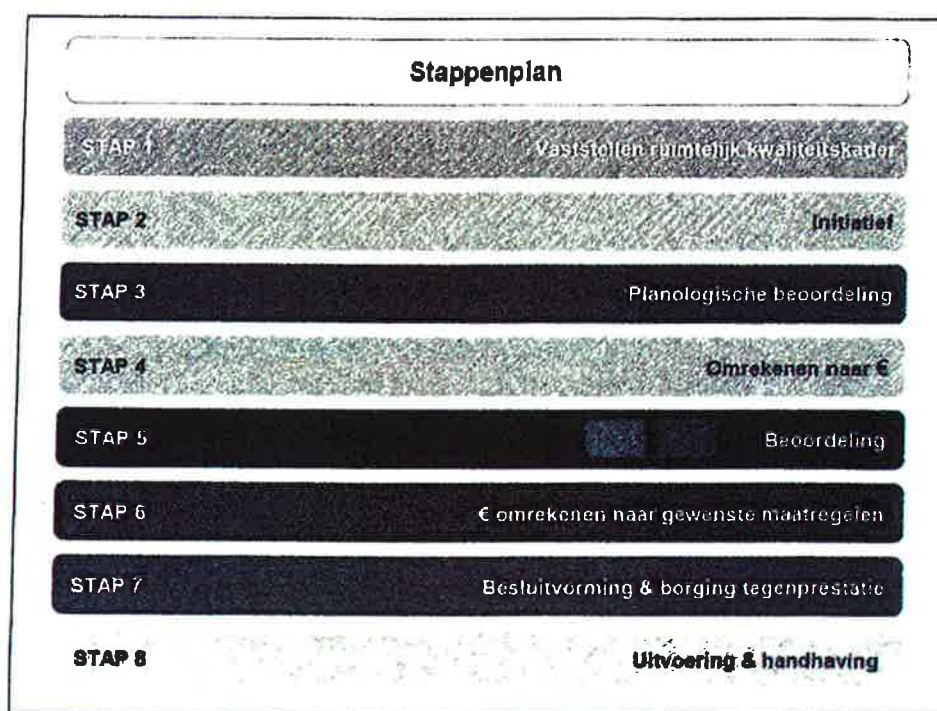
Bestemmingsplan

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 rood-met-groen koppeling in een bestemmingsplan te vertalen. Welke methode wordt gekozen is aan de individuele gemeente. In de nieuw te ontwikkelen bestemmingsplannen wordt opgenomen hoe dat wordt geregeld en veilig gesteld.

Daarnaast dienen de planregels te worden aangepast.

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 bestaand stedelijk gebied:



Bijlage 2 voorbeeld standaard anterieure overeenkomst

STANDAARD OVEREENKOMST KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP EN PLANSCHADE

Versie 13 september 2012

De ondergetekenden

1. De **Gemeente** (...), ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door (...), burgemeester van de gemeente (...), handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van (datum besluit);

hierna te noemen: **de Gemeente**

en

2. **(Naam)**, thans wonende aan de (adres) te (woonplaats);

hierna te noemen: **de Initiatiefnemer**

De Gemeente en de Initiatiefnemer gezamenlijk hierna te noemen: **Partijen**.

IN AANMERKENING NEMENDE:

- a. dat Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant op 11 mei 2012 de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 hebben vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden;
- b. dat in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 de kwaliteitsverbetering van het landschap is vastgelegd hetgeen betekent dat gemeenten bij de vaststelling van hun bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten hiermee rekening dienen te houden;
- c. dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied de initiatiefnemer dient zorg te dragen voor kwaliteitsverbetering van het landschap die mede kan betreffen:
 - de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening Ruimte;
 - het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - het wegnemen van verharding;
 - het slopen van bebouwing;
 - een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.
- d. dat de omvang van de investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap aan de hand van de methodiek uit de regionale Handreiking 'De rood-met-groen koppeling West-Brabant' d.d. (...) dient te worden bepaald waarbij achtereenvolgens:
 - de waardevermeerdering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt berekend aan de hand van vastgestelde normbedragen, of bij specifieke situaties door middel van een deskundige taxatie;

- * over de berekende waardevermeerdering een minimale basisinspanning van 20% wordt gehanteerd, welke door de Initiatiefnemer als tegenprestatie moet worden geïnvesteerd;
- e. dat de Initiatiefnemer voornemens is om op het perceel (adres + nadere omschrijving nieuwe ruimtelijke ontwikkeling) te realiseren;
- f. dat de Initiatiefnemer eigenaar van het voornoemde perceel, kadastraal bekend gemeente ... (kadastraal nummer en sectie vermelden) is;
- g. dat de realisatie van de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op grond van het vigerende bestemmingsplan (naam) niet mogelijk is;
- h. dat de Gemeente slechts met de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling kan instemmen er haar planologische medewerking daaraan kan verlenen mits de Initiatiefnemer op grond van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte zorg draagt voor kwaliteitsverbetering van het landschap zoals onder sub c is omschreven;
- i. dat er uit de door de Initiatiefnemer gewenste nieuwe ruimtelijke ontwikkeling schade kan voortvloeien, als bedoeld in artikel 5.1. Wet ruimtelijke ordening, die voor vergoeding in aanmerking komt;
- j. dat de Partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van de hiervoor bedoelde overeenkomst die de kwaliteitsverbetering van het landschap en het planschadeverhaal garandeert, welke overeenkomst hierna is uitgewerkt.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 2 Omschrijving nieuwe ruimtelijke ontwikkeling en tegenprestatie

- 2.1 De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, die voorziet in (nadere omschrijving), zoals op de bij deze overeenkomst behorende tekening (naam/datum) nader is aangegeven (bijlage 1);
- 2.2 De berekening van de waardevermeerdering leidt, met inachtneming van de minimale basisinspanning van 20%, tot een tegenprestatie van (€ bedrag,--) welke als kwaliteitsverbetering van het landschap door de Initiatiefnemer moet worden geïnvesteerd.
- 2.3 De Initiatiefnemer is voornemens de tegenprestatie te realiseren zoals op de bij deze overeenkomst behorende tekening met (nummer/datum) (bijlage 2) is aangegeven en is samengesteld uit de aanleg/aanplant van:
(opsomming van tegenprestatie)

Artikel 3 Uitvoering tegenprestatie

- 3.1 De Initiatiefnemer verplicht zich om voorafgaand aan of gelijktijdig met de verwezenlijking van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, doch uiterlijk 1 jaar na realisatie van de gewenste ontwikkeling (vermelding van planologisch besluit), de in artikel 2 omschreven en verbeelde tegenprestatie te hebben gerealiseerd, en deze vervolgens, zowel kwantitatief en kwalitatief, in stand te houden.

Artikel 4 Vervreemding/overdracht contractpositie

- 4.1 Vervreemding van de onroerende zaak waarop de tegenprestatie is verricht, dan wel de vestiging van welk recht dan ook op de onroerende zaak, laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer ten aanzien van de instandhouding van de tegenprestatie onverlet.
- 4.2 De Initiatiefnemer verbindt zich de in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in de tegenprestatie omschreven onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijke of persoonlijke gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen en ten behoeve van dezen aan te nemen en, in verband daarmee, in een akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijke gebruiks- of

genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de Initiatiefnemer door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerachtigde.

Artikel 5 Duur van de overeenkomst

- 5.1 Deze overeenkomst treedt in werking na ondertekening door beide Partijen.
- 5.2 Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap in alle redelijkheid kan worden geëist.
- 5.3 Deze overeenkomst komt te vervallen indien het in artikel 3.1 genoemde planologische besluit, benodigd voor de realisatie van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, door de gemeente _____ niet wordt vastgesteld of als gevolg van bezwaar en/of beroep geheel of gedeeltelijk onherroepelijk wordt vernietigd.

Artikel 6 Overige bepalingen

- 6.1 De Gemeente behoudt, hetgeen uitdrukkelijk door de Initiatiefnemer wordt erkend, haar volledige publiekrechtelijke positie, bevoegd- en verantwoordelijkheden. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming of verzuim, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandeling verricht of nalaat die niet in het voordeel is van de aard en strekking van deze overeenkomst.

Artikel 7 Niet nakoming van de verplichtingen door Initiatiefnemer

- 7.1 De Gemeente kan bij niet-nakoming, niet tijdige nakoming of niet behoorlijke nakoming van het bepaalde in artikelen 2, 3 en 4 de Initiatiefnemer een boete opleggen van € 100,- voor elke dag dat de niet (tijdige/behoorlijke) nakoming voortduurt, één en ander onverminderd het recht van de Gemeente om alsnog nakoming en schadevergoeding te verlangen, met een maximum van 200% van de totale compensatie.
- 7.2 Alvorens de Gemeente gebruik maakt van het bepaalde in 7.1. stelt zij de Initiatiefnemer bij aangetekend schrijven in gebreke en wordt hem alsnog een, in de ingebrekestelling te noemen, termijn gegund om aan zijn verplichtingen te voldoen.
- 7.3 Indien de Initiatiefnemer de gestelde termijn binnen welke hij een verplichting moet nakomen ongebruikt laat voorbij gaan, is hij niettemin door het enkele verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een nadere ingebrekestelling is vereist.

Artikel 8 Planschade (evt. lokaal maatwerk)

- 8.1 De Gemeente zal de Initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in hoofdstuk 6, afdeling 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening welke voortvloeit uit het planologische besluit dat ten behoeve van de door de Initiatiefnemer gewenste nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is genomen.
- 8.2 De Initiatiefnemer verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in hoofdstuk 6, afdeling 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het planologische besluit dat naar aanleiding van de door de Initiatiefnemer gewenste nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is vastgesteld.
- 8.3 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 8.2 bedoelde planologische besluit het bedrag schriftelijk aan de Verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 8.2 bepaalde verplicht de Initiatiefnemer zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling van de Gemeente over te maken

binnen twee weken na de vermelding van de mededeling door storting op
rekeningnummer xx.xx.xx.xxx van de gemeente (...) bij de BNB te 's-Gravenhage onder
vermelding van plaatsnaamexoten "naam".

Artikel 9 Geschillen

- 9.1 Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst klachten ontstaan, zullen
Partijen onderling in overleg treden. Indien het overleg niet tot een voor
partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gerede partij het geschil aan
de Rechtbank Breda voorleggen, tenzij Partijen voor dat geschil arbitrage
overeenkomen.

Artikel 10 Slotbepalingen

- 10.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
10.2 Een kopie van deze overeenkomst zal ter kennisname aan Gedeputeerde Staten van de
provincie Noord-Brabant worden toegesonden.
10.3 De volgende bij deze overeenkomst gevoegde bijlagen maken deel uit daarvan, welke
bijlagen als zodanig door Partijen zijn gewaarmerkt:

Bijlagen:

1. Tekening nieuwe ruimtelijke omkaveling (naam/datum)
2. Tekening tegenprestatie met (nummer/datum)

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te (...) op

de Gemeente (naam)
burgemeester (naam)

de Initiatiefnemer
(naam)

Bijlage 3

Zienswijzenverslag ontwerp-bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert' (verder: ontwerp) heeft vanaf 31 oktober 2013 tot en met 11 december 2013 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen de termijn is een zienswijze ingediend. Dit verslag dient ter beantwoording van deze zienswijze.

Linssen CS Advocaten, namens de heer E.F.C.L. Boon, Creighton Ward BV, Floribras Garden Plants vof, Boomkwekerij Andre Braspenning BV, de heer J. van Aert, mevrouw C.A.J.M. Martens, mevrouw A.C.M.R. Martens, de heer R.P. van Dijkhorst en de erven van J.F.J. Martens, Postbus 426, 5000 AE, te Tilburg (ingekomen d.d. 2 december 2013)

Zienswijze kort samengevat weergegeven:

1. Het is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel dat de 'veegactie' uiteenvalt in twee documenten c.q. twee herzieningen. Dit komt de duidelijkheid, overzichtelijkheid en rechtsbescherming niet ten goede. Er is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en besluitvorming;
2. Cliënten worden beperkt in hun rechtsbeschermingsmogelijkheden, omdat de definitieve herverkaveling en plan van toedeling nog niet bekend is en zij dus nog geen zicht hebben over welke gronden zij in eigendom behouden en/of krijgen. Dit plan had pas ná afronding van de ruilverkaveling opgestart mogen worden;
3. Cliënten hebben diverse omgevingsvergunningen aangevraagd voor een boomkwekerij, die allen door het college geweigerd zijn. Het beroep daartegen loopt nog. Dit gebrek had ook hersteld moeten worden in dit ontwerp;
4. De Gelderdonksestraat 3, 5 en 7 te Rijsbergen is ten onrechte niet aangepast in dit ontwerp. Vanwege de toezegging die gedaan is om de bestemming op deze locatie te herstellen, is er sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht;
5. Cliënten zijn het niet eens met de opgenomen bestemming aan de Gelderdonksestraat 3,5 en 7 omdat diverse illegale bebouwing is meegenomen en het aantal opgenomen m2 is in strijd met het provinciale beleid, omdat er slechts 2 bedrijfswoningen aanwezig zijn, het is geen legaal categorie 3 bedrijf;
6. Cliënten kunnen zich niet verenigen met de op hun percelen opgenomen archeologische dubbelbestemmingen.

Beantwoording van de zienswijze:

1. Juist als er gekozen zou zijn om één planherziening op te stellen (los van de digitaliseringsvereisten) is er naar onze mening sprake van onduidelijkheid. Nu is het heel helder. In dit ontwerp worden enkel de planregels gecorrigeerd. Dus de algemeen geldende regels. De partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert (verder: partiële herziening) zal juist wijzigingen bevatten waarbij ook de planverbeelding wordt aangepast. Dit zijn dus wijzigingen op perceels- c.q. gebiedsniveau, die heel (locatie)specifiek zijn. In de toelichting staat heel duidelijk uitgelegd wat de reden is van twee herzieningen en wat de inhoud is van elk document. Het gemeentebestuur heeft daarin beleidsvrijheid. Er is dan ook geen sprake van een onzorgvuldige voorbereiding of besluitvorming;
2. De ruilverkaveling staat geheel los van een bestemmingsplan en is dan ook geen argument om geen (nieuw) bestemmingsplan op te stellen of te herzien. Het bestemmingsplan Buitengebied Zundert (verder: moederplan) is op 4 september 2012 óók vastgesteld voordat de ruilverkaveling definitief was. Daarnaast bevat dit ontwerp geen wijzigingen van de planverbeelding c.q. de bestemmingen zoals opgenomen in het moederplan en is de bestemming van de percelen in eigendom of in toekomstig eigendom voor dit gedeelte van de herziening niet relevant;
3. Wij lopen niet vooruit op de nog lopende juridische procedures. Daarnaast betreft dit ontwerp enkel wijzigingen van de algemene planregels en geen wijziging van de planverbeelding (zoals bijvoorbeeld het toekennen van een agrarisch bouwvlak);
4. Omdat ook de bestemming aan de Gelderdonksestraat 3, 5 en 7 te Rijsbergen, zoals op de planverbeelding van het moederplan is opgenomen, zal gaan wijzigen, is dit niet meegenomen in dit ontwerp. Omdat de wijziging wel in de partiële herziening zal worden meegenomen (zoals ook in de toelichting uiteengezet) is er geen sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht. In die herziening zal de motivering uiteengezet worden;
5. Omdat de (bestemming van de) Gelderdonksestraat 3, 5 en 7 te Rijsbergen door dit ontwerp niet wordt gewijzigd (en meegenomen wordt in de partiële herziening) en dus geen onderdeel van dit ontwerp uitmaakt wordt er verder niet inhoudelijk op deze zienswijze ingegaan;

6. Slechts de algemene planregels betreffende archeologie worden middels dit ontwerp gewijzigd. Het betreft enkel een verduidelijking van de planregels voor archeologie in algemene zin. De dubbelbestemmingen archeologie, zoals opgenomen op de planverbeelding van het moederplan worden niet gewijzigd. Omdat er ook tegen dat moederplan beroep is ingesteld en deze specifieke beroepsgrond is ingebracht, zal de Raad van State hierover een uitspraak doen.

Conclusie:

De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend en derhalve *ontvankelijk*. Echter op grond van bovenstaande beantwoording wordt deze zienswijze *ongegrond* verklaard en is er geen aanleiding om het ontwerp naar aanleiding van deze zienswijze aan te passen of te wijzigen.