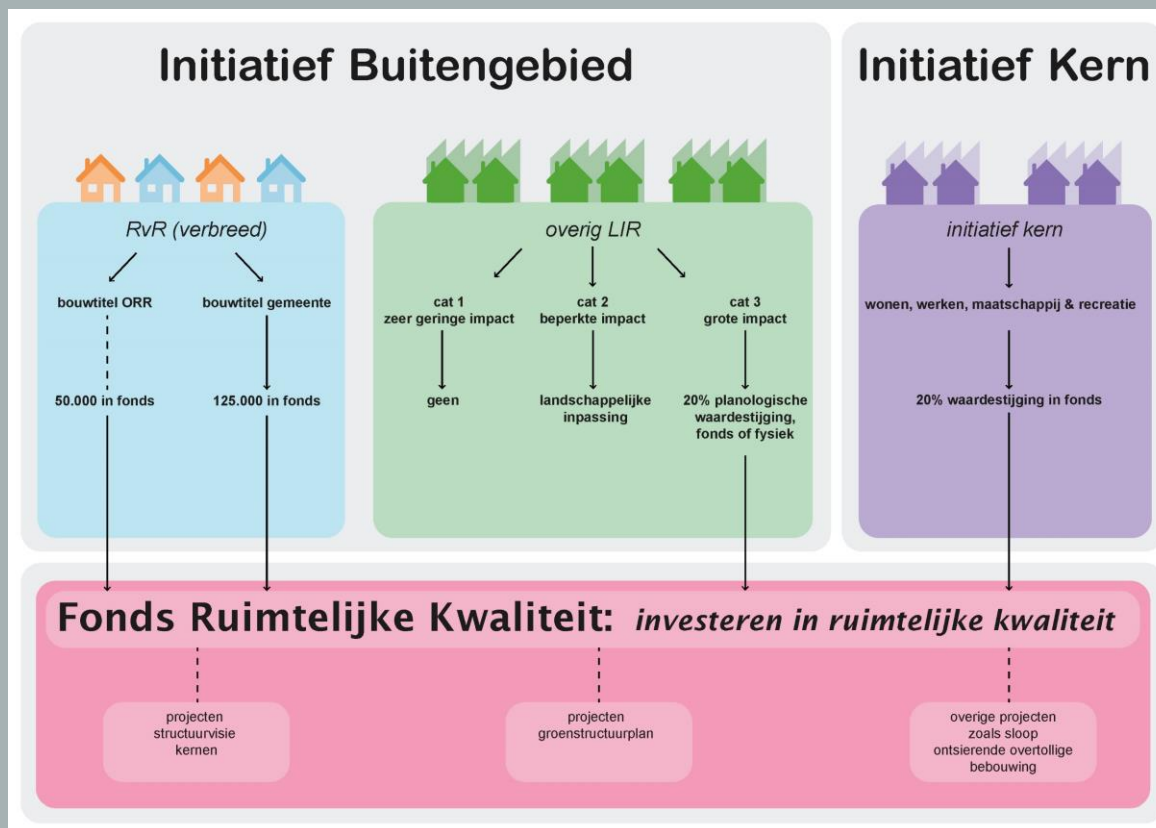


Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit

Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied:

Uitwerking Fonds Ruimtelijk Kwaliteit

Vastgesteld 25 oktober 2018



Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit

Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied:

Uitwerking Fonds Ruimtelijk Kwaliteit

Vastgesteld 25 oktober 2018

Rapportnummer: 213x00492

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.1702.1SVaanvullingFRK-VA01

Datum: 25 oktober 2018

Contactpersoon opdrachtgever: De heer Roy Borst

Projectteam BRO: Susanne de Geus, Renze van Och

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	Pagina
1. SAMEN WERKEN AAN (RUIMTELIJKE) KWALITEIT	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Een aanvulling SV Kernen en SV Buitengebied	3
1.3 Opzet structuurvisieaanvulling	3
2. SAMENVATTEND OVERZICHT FONDS RK	4
3. BUITENGEBIED: BIJDRAGE RvR (VERBREED)	5
3.1 Zorgvuldig omgaan met kwaliteit buitengebied	5
3.2 Verruiming reguliere mogelijkheden RvR	5
3.3 Gemeentelijke regeling RvR-verbreed	9
3.4 Stimulans RvR-verbreed: verkoop pachtgronden	10
4. BUITENGEBIED OVERIG: FONDSBIJDRAGE O.B.V. LIR	11
4.1 Achtergrond	11
4.2 Toepassingsbereik Lir Sint Anthonis	12
4.3 Berekening hoogte bijdrage kwaliteitsimpuls	15
5. KERNEN ZELFDE WERKWIJZE FONDSBIJDRAGE	17
5.1 Aantrekkelijke en leefbare kernen	17
5.2 Eénzelfde systeem voor kernen en buitengebied	17
6. INZET FONDS RUIMTELIJKE KWALITEIT	19
6.1 Fonds Ruimtelijke kwaliteit	19
6.2 Doelomschrijving Fonds RK	19
6.3 Organisatie, Verantwoording en monitoring	25

BIJLAGEN	Pagina
BIJLAGE 1: VORMEN KOSTENVERHAAL WRO	27
Vormen van kostenverhaal op basis van de Wro – Grexwetgeving	27
BIJLAGE 2: VERFIJNING/ CONCRETISERING CATEGORIEËN	28
Categorie 1; geen inpassing of tegenprestatie	29
Categorie 2; landschappelijke inpassing	30
Categorie 3; berekende kwaliteitsverbetering van het landschap	31
BIJLAGE 3: FORFAITAIRE WAARDEN	32
BIJLAGE 4: REKENBEDRAGEN T.B.V. BEPALEN HOOGTE KWALITEITSINVESTERING	34

1. SAMEN WERKEN AAN KWALITEIT

1.1 Inleiding

Als gemeente Sint-Anthonis werken we op verschillende manieren aan de kwaliteit en leefbaarheid van de woon- en leefomgeving, zowel in de kernen als in het buitengebied. Voorbeelden hiervan zijn de inrichting van de openbare ruimte, de infrastructuur en (openbare en maatschappelijke) voorzieningen. Deze doelstelling staat centraal in onze structuurvisie voor de kernen en in de structuurvisie voor het buitengebied.

Centrale ambitie Structuurvisie Buitengebied (2014):

'Ruimte geven aan ontwikkelingen binnen de verschillende sectoren in ons buitengebied. Werken, wonen en recreëren moeten elkaar verbinden en versterken met oog voor onze eigenheid en ons karakteristieke landschap.'

Centrale ambitie Structuurvisie Kernen (2017):

'In 2030 is Sint Anthonis een rustige, doch dynamische plattelandsgemeente, waar het prettig wonen, werken, leven een recreëren is'.

Voor deze doelstelling staan we niet alleen, ook bewoners en ondernemers zijn medeverantwoordelijk voor de (ruimtelijke) kwaliteit en we hechten grote waarde aan de zelfredzaamheid van de dorpen. Het is nodig om samen aan de (ruimtelijke) kwaliteit te werken. Hierbij is het belangrijk dat de investeringen op de juiste plaats landen. We streven ernaar om de armslag voor investeringen in de kwaliteit van de woon- en leefomgeving (waaronder ook het buitengebied uiteraard) zo groot mogelijk maken.

Daarom hebben we in de structuurvisies voor zowel de kernen en buitengebied benoemd, dat we bij ontwikkelingen ook een investering in de ruimtelijke kwaliteit vragen (zie kader hierna). Voor het buitengebied geven we

daarmee tevens invulling aan de (verplichte) Landschapsinvesteringsregeling op basis van de provinciale Verordening Ruimte. Deze regeling is gericht op het voorkomen van aantasting van de kwaliteit van het landschap. Ook in de kernen zijn we daar waakzaam voor.

Het voorliggend document is een praktische uitwerking van de beleidskeuzes uit beide Structuurvisies. Daarnaast geeft het ons meer mogelijkheden om flexibel om te gaan met de provinciale landschapsinvesteringsregeling. We stellen hiervoor het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit in (Fonds RK).

Structuurvisie Buitengebied:

Om te waarborgen dat de kwaliteiten van ons buitengebied minimaal behouden en waar mogelijk versterkt worden, vragen we een bijdrage voor de versterking van onze landschapsstructuur. Initiatieven profiteren immers van de aanwezige kwaliteiten. Die kwaliteiten moeten dermate robuust zijn, dat ze door ontwikkelingen niet aangetast worden.

Structuurvisie Kernen:

Om onze ambities dichterbij te brengen, vragen we wanneer er woningen worden gerealiseerd, een financiële bijdrage, die wordt ingezet ter kwaliteitsverbetering.

De te ontvangen fondsbijdragen worden zodanig ingezet dat de kwaliteit van het woon- en leefmilieu (kernen en buitengebied) verbeterd wordt en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente versterkt. Hiermee geven we invulling aan het uitgangspunt 'Kwaliteit door ontwikkeling', dat centraal staat in de Omgevingswet.

Wettelijke basis Fonds RK in de Wro - Grondexploitatiewet.

De bijdrage vragen we als gemeente Sint Anthonis wanneer de exploitatie-overeenkomst gesloten wordt. De wettelijke basis hiervoor wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening, artikel 6.24a: *Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake financiële bijdragen aan*

de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen. Dit is één van de wettelijke mogelijkheden voor kostenverhaal uit de Wro. Bijlage 1 geeft het overzicht van alle kostenverhaalmogelijkheden. De gemeente is wettelijk verplicht om kostenverhaal toe te passen bij particuliere ontwikkelingen.

Belangrijke voorwaarde om gebruik te kunnen maken van de specifieke mogelijkheid om een ‘bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te vragen’, is dat we deze werkwijze (via fondsvorming) benoemd hebben in een vastgestelde formele Structuurvisie op basis van de Wro. Het voorgaande kader laat zien dat daarover reeds besluitvorming in het kader van onze beide (formele) Structuurvisies plaatsgevonden heeft. Onderhavig document vormt een aanvulling op die beide structuurvisies en zal ook als structuurvisie vastgesteld worden.

1.2 Een aanvulling SV Kernen en SV Buitengebied

In deze aanvulling omschrijven we onder andere hoe de fondsvorming plaatsvindt en waarvoor de middelen ingezet gaan worden. Fondsbijdragen vinden plaats gekoppeld aan ontwikkelingen. Uiteraard is het van belang dat ontwikkelingen passen binnen de beleids- en wettelijke kaders, zoals rondom het voorkomen van verstening van het buitengebied, de regionale woningbouwafspraken en een goed woon- en leefklimaat. In het buitengebied zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Hoofdstuk 3 omschrijft hoe we als gemeente optimaal gebruik maken van die mogelijkheden binnen de kaders.

Dit document is gericht op de gehele gemeente. Het werken aan de kwaliteit kan immers niet voor de kernen en het buitengebied gescheiden plaatsvinden. Investerings in het buitengebied komen mede ten goede aan de kwaliteit van leven van de bewoners in de kernen (denk aan de

aanleg van ommetjes, landschapsversterking, recreatieve routes) en andersom komen investeringen in de kernen mede ten goede aan de kwaliteit van leven van de bewoners van het buitengebied (denk aan aantrekkelijke centrumgebieden, goede en veilige routes naar voorzieningen en (speel-en sport)voorzieningen).

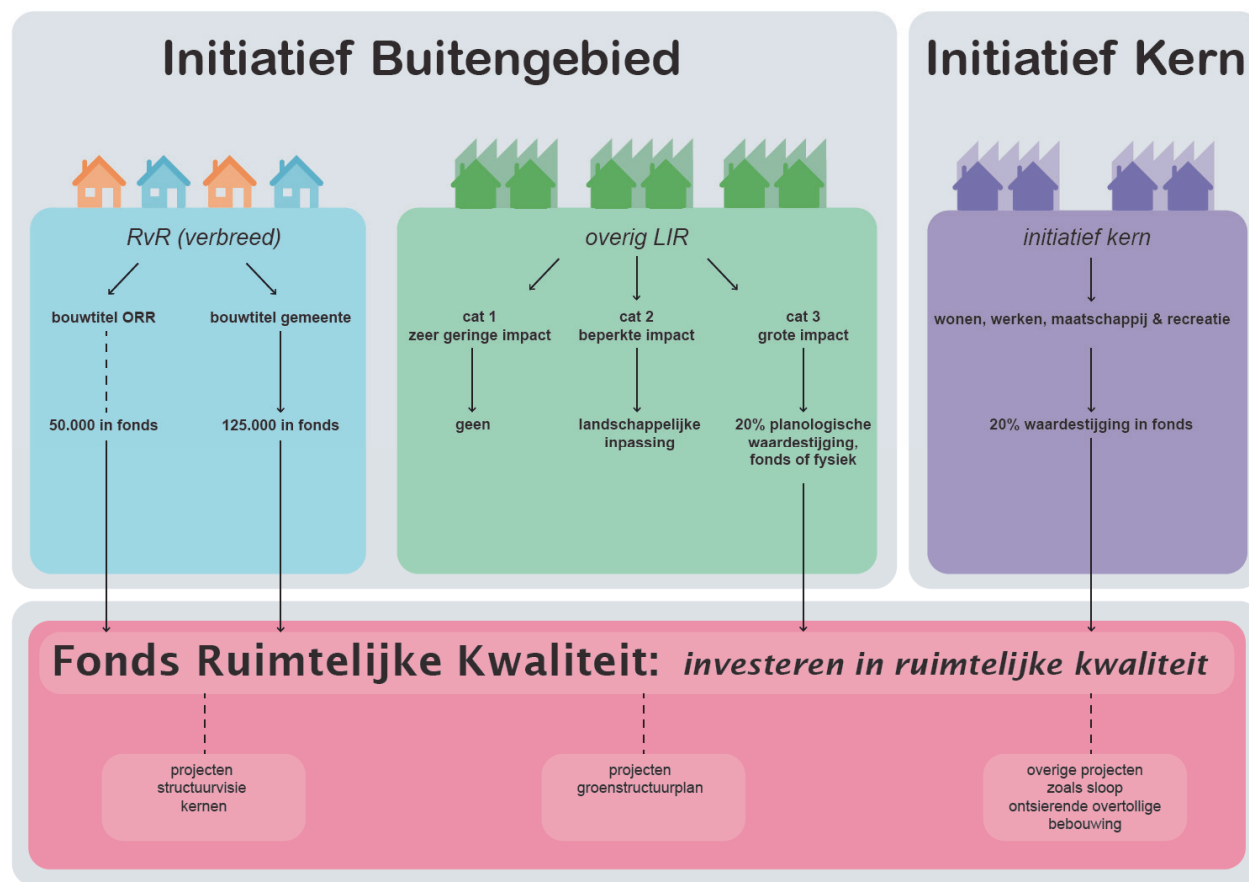
Daarnaast hechten we waarde aan duidelijkheid en openheid. Dit bereiken we door het instellen van één samenhangende regeling voor fondsvorming, die gemeentebreed geldt. Daarbij komt, dat na inwerkingtreding van de Omgevingswet (naar verwachting 2021), iedere gemeente verplicht is om een Omgevingsvisie op te stellen voor het gehele grondgebied. Hierin zullen onze beide structuurvisies opgaan.

1.3 Opzet structuurvisieaanvulling

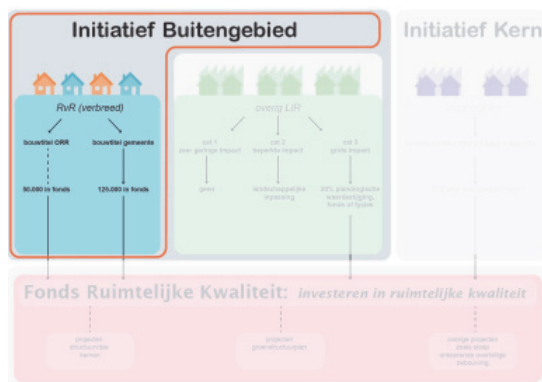
Het volgende hoofdstuk geeft in een schema met toelichting de verschillende stromen naar het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit weer. In de hoofdstukken daarna wordt dieper ingegaan op de verschillende onderdelen. Het derde en vierde hoofdstuk betreffen fondsstromen gekoppeld aan ontwikkelingen in het buitengebied (aanvulling op Structuurvisie Buitengebied) en het vijfde hoofdstuk gaat in op de fondsvorming gekoppeld aan ontwikkelingen in de kernen (aanvulling op Structuurvisie Kernen). Vervolgens gaan we in het laatste hoofdstuk in op de bestedingsdoelen die we met het fonds voor ogen hebben en welke prioriteiten we daarbij zien.

2. SAMENVATTEND OVERZICHT FONDS RK

Het schema toont de hoofdcategorieën stromen naar het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. De volgende hoofdstukken geven hierop een toelichting.



3. BUITENGEBIED: BIJDRAGE RVR (VERBREED)



3.1 Zorgvuldig omgaan met kwaliteit buitengebied

Om investeringen in de kwaliteit te kunnen doen is een kostendrager nodig. Veelal is dat woningbouw. De mogelijkheden in het buitengebied hiervoor zijn beperkt. Het behoud van openheid, landschapsbeleving en kwaliteiten als natuur, cultuurhistorie en agrarisch gebruik staan voorop. De provincie Noord-Brabant heeft in haar Verordening Ruimte omschreven onder welke voorwaarden woningbouw mogelijk is. Relevant voor ons:

- Ruimte-voor-ruimte-woningen (RvR). Dit is sinds 2006 een provinciale beleidslijn, gericht op kwaliteitsverbetering van het buitengebied, zoals door terugdringen hinder/uitstoot gekoppeld aan veehouderij en door investeringen in het landschap. RvR is alleen mogelijk in bebouwingsconcentraties. De mogelijkheden willen we optimaal benutten (paragraaf 3.2.).

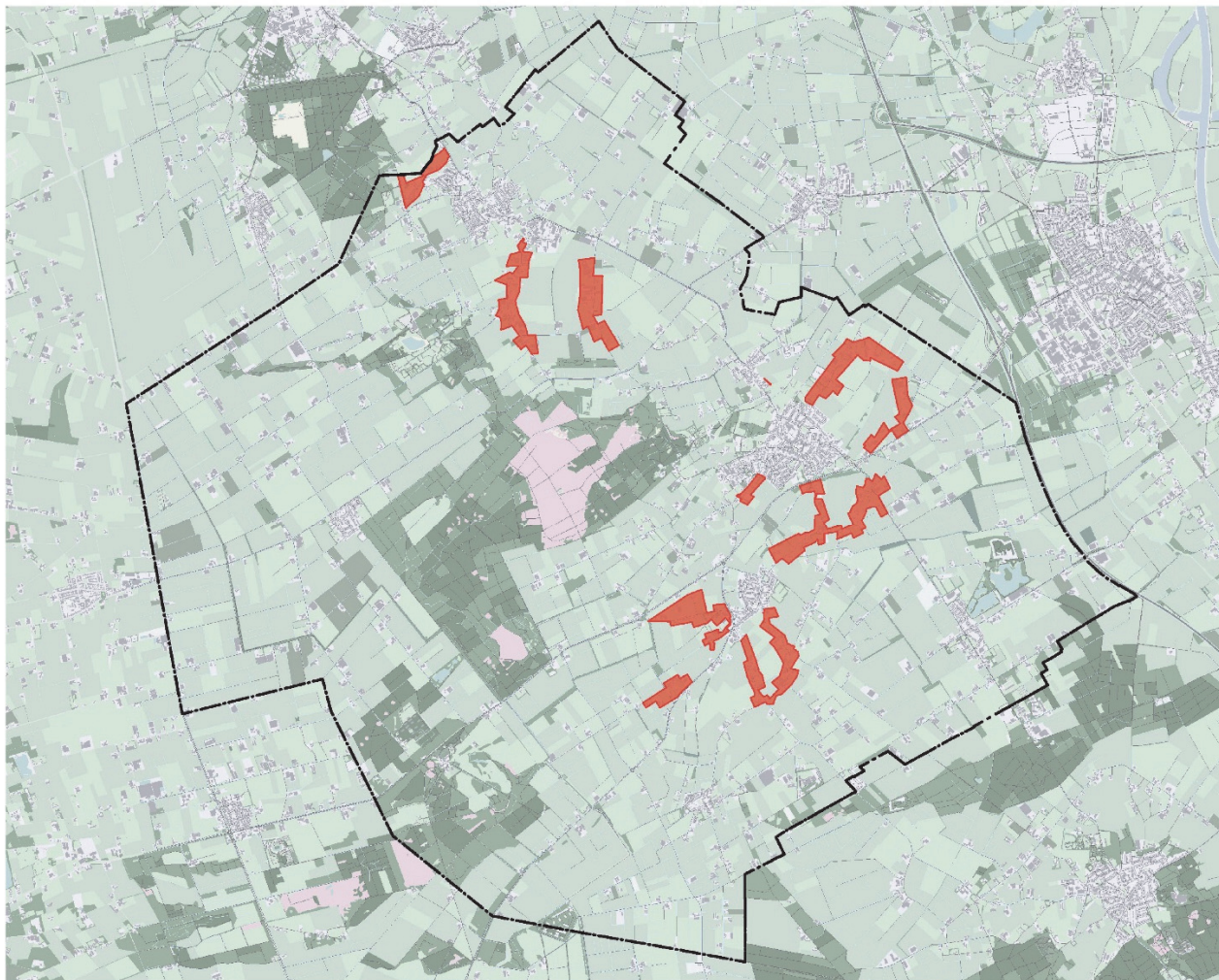
- Woningbouw onder voorwaarden in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zoals die in de Verordening Ruimte geduid zijn. Hiervan zouden we als gemeente gebruik willen maken, waarvoor we de gemeentelijke regeling 'ruimte-voor-ruimte-verbreed' ontwikkeld hebben, welke we via de vaststelling van deze structuurvisieaanvulling van toepassing verklaren (paragraaf 3.3).

3.2 Verruiming reguliere mogelijkheden RvR

RvR initiatieven zijn sinds 2006 mogelijk conform de Verordening Ruimte in bebouwingsconcentraties. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening maakt de gemeente een afweging over de geschiktheid van een concrete locatie voor een RvR-woning aan de hand van haar eigen beleid, de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van bijvoorbeeld geluidsbelasting, geurnormen en het belang van andere functies in de omgeving. Een RvR-woning telt niet mee in het gemeentelijke woningbouwprogramma en wordt niet verrekend met het gemeentelijke woningbouwcontingent.

De directe voordelen van een RvR-woning voor ons als gemeente zijn tot op heden beperkt. Indirect profiteren we uiteraard van de kwalitatieve investeringen in Noord-Brabant en draagt iedere nieuwe woning in onze gemeente bij aan behoud van het draagvlak voor voorzieningen.

Om de RvR-ontwikkelingen te stimuleren, heeft de provincie reeds in 2005 besloten tot een verbrede inzet van de aanpak RvR (Statenvoorstel 53/05A). Deze houdt in dat vanaf de 31^{ste} RvR-woning binnen eenzelfde gemeente, die gemeente een bijdrage krijgt van € 50.000,- per RvR-titel. Binnen de gemeente Sint Anthonis hebben we inmiddels de grens van 30 RvR-titels bereikt. De bijdrage van de provincie moet geïnvesteerd worden



LEGENDA

 Bebouwingsconcentraties

Kaart 1: Bebouwingsconcentraties

in de landschappelijke/ruimtelijke kwaliteit. Dit dient te geschieden via een Fonds, waarvan jaarlijks verantwoording van de besteding vanuit het fonds aan de provincie plaatsvindt. De gemeente Sint Anthonis stopt deze bijdrage in het op basis van deze structuurvisieaanvulling in te stellen 'Fonds Ruimtelijke Kwaliteit'.

Om nu de bestedingsruimte vanuit dat fonds zo groot mogelijk te laten zijn, is het van belang dat ook de ruimtelijk afweegbare mogelijkheden voor RvR-initiatieven zo groot mogelijk zijn. Dat is in de huidige situatie niet het geval. RvR-initiatieven kunnen plaatsvinden binnen bebouwingsconcentraties, deze hebben we ruimtelijk begrensd in ons Bestemmingsplan Buitengebied 2013. Daarnaast hebben we in onze Structuurvisie Buitengebied 2014 benoemd in welke deelgebieden RvR-woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze beide instrumenten beperken ons enigszins in de afweegbare mogelijkheden voor RvR. Met de vaststelling van deze Aanvulling op de Structuurvisies voor de Kernen en het Buitengebied, besluiten we daarom tot:

- 1 **Aanvulling op / wijziging Structuurvisie Buitengebied 2014:**
Met uitzondering van deelgebied 1, zijn in de bebouwingsconcentraties in de deelgebieden van het buitengebied ruimte-voor-ruimte-woningen afweegbaar, mits passend binnen de wettelijke kaders en regelgeving. In deelgebied 1 ligt het hoofdaccent bij behoud en versterking van de agrarische functie;
- 2 **Wijziging ten opzichte van Bestemmingsplan Buitengebied 2013:**
Daarnaast besluiten we om bij de afbakening van het begrip bebouwingsconcentratie niet meer uit te gaan van de begrenzingen uit het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (zie bijgaand kaartje), maar van de omschrijving zoals die ook door de provincie Noord-Brabant wordt

gehanteerd:

Bebouwingsconcentratie : 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'.

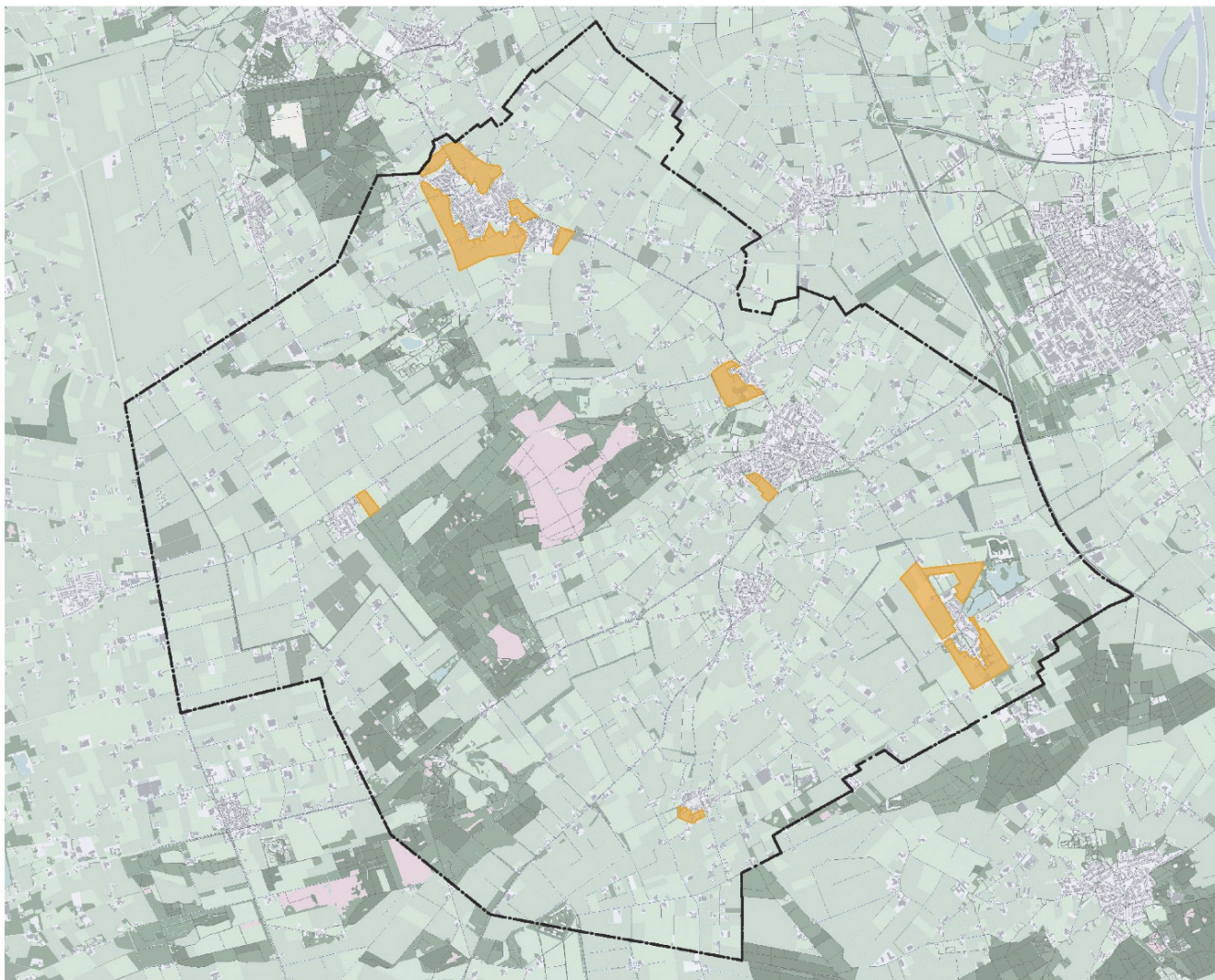
Kernrandzone: 'overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie'

Bebouwingscluster: 'vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied'.

Bebouwingslint: 'min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied'.

Bij de actualisatie/aanpassing van het bestemmingsplan buitengebied zullen we deze aanpassing (verwijderen fysieke begrenzing op de verbeelding) doorvoeren en in de regels opnemen dat de definitie van bebouwingsconcentratie uit de Verordening Ruimte wordt gehanteerd.

Wanneer een RvR-initiatief gelegen is buiten grens van een bebouwingsconcentratie zoals geduid in het geldende bestemmingsplan, maar wel passend is binnen de begripsomschrijving uit de Verordening Ruimte, dan kan er een afwijkingsprocedure doorlopen worden. Onderhavige aanvulling van de Structuurvisies Buitengebied en Kernen, biedt de juridisch-planologische basis voor de afwijking. Uiteraard dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en aan de wettelijke regelgeving rondom een goede en veilige woon- en leefomgeving voldaan te worden.



LEGENDA

 Zoekgebied verstedelijking

Kaart 2: Zoekgebieden verstedelijking

3.3 Gemeentelijke regeling RvR-verbreed

Met de voorgaande maatregelen stimuleren we de ontwikkeling van reguliere RvR-titels, waarbij we per extra titel € 50.000,- ontvangen die we inzetten voor kwaliteitsversterking. Echter de provinciale Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte ontvangt €125.000,- per titel (bij een commerciële partij is de bijdrage zelfs €135.000,-). Daarvan krijgt de gemeente slechts een deel (€ 50.000,-). Het resterende bedrag van €75.000 wordt elders in de provincie in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd. Het heeft onze voorkeur dat het *gehele bedrag* van de aankoop van een RvR-titel (€125.000,-) beschikbaar komt voor investering in onze *eigen gemeente*. De RvR-woningen worden immers ook in ons buitengebied gerealiseerd, met invloed op het landschap en de woningmarkt.

We hebben daarom een gemeentelijke regeling ontwikkeld: Ruimte-voor-Ruimte-verbreed, hierbij komt de *volledige kwaliteitsbijdrage* (min. €125.000,- excl. BTW) ten goede aan de kwaliteit in *onze gemeente*. Dit vormt een uitwerking van de mogelijkheid zoals opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte om onder voorwaarden één of meer woningen te realiseren in 'zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling'. Voorgaand kaartje laat de ligging van deze gebieden zien. De provincie benoemt hierbij de volgende voorwaarden (artikel 8.2 VR):

- a) het bestemmingsplan dient de nodige voorwaarden te bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de woningen te verzekeren;
- b) er is geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling;
- c) er wordt geen afbreuk gedaan aan de toepassing van de regeling als bedoeld in artikel 6.8 en 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Voorwaarde c) betekent concreet dat er minimaal sprake moet zijn van een vergelijkbare kwaliteitsimpuls als bij een RvR-initiatief: er moet (minimaal)

sprake zijn van een afdracht ten behoeve van investering in landschappelijke-/ruimtelijke kwaliteit van (min.) € 125.000,- ex BTW. De initiatiefnemer draagt dit bedrag af aan het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit, welke wij investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied of de kernen (zie H5).

Als gemeente stellen we aanvullend als voorwaarden:

- De locatie voor de woning(en) is planologisch aanvaardbaar;
- De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor aankoop van de grond;
- De 'Ruimte-voor-Ruimte-verbreed-woning' dient levensloopbestendig, duurzaam en energieneutraal te zijn;
- Een goede landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing van de te bouwen woning(en) dient te worden verzekerd;
- Analoot aan de RvR-regeling, willen we de mogelijkheid bieden om deze kwaliteitsbijdrage (€ 125.000,-) in natura te laten plaatsvinden in de vorm van sloop van leegstaande bebouwing van (voormalige) veehouderijbedrijven. Uitgangspunten:
 - o De slooppeters kunnen zowel intensieve veehouderij opstellen betreffen, als geen intensieve veehouderij.
 - o Bij voorkeur betreft het een volledige beëindiging van het bedrijf, waarbij alle bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken (sleufsilo's, verhardingen e.d.), niet zijnde de bedrijfs-woning, worden gesloopt;
 - o Min. 200 m² sloop op iedere beëindigingslocatie;
 - o Vervolgens wordt de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie ingetrokken;
 - o Er wordt een passende herbestemming toegepast op de beëindigingslocatie, waarbij in ieder geval het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;

- Een combinatie van deze regeling met andere (saneerings)regelingen is niet toegestaan;
- Indien in ruil voor de bouw van een woning, door de sloop niet volledig kan worden voldaan aan de eis van een kwaliteitsverbetering ter grootte van min. € 125.000,- ex. BTW, dient het restant bedrag te worden gestort in het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. Voor de berekening van de waarde van de sloop hanteren we de normbedragen in 4.3.

3.4 Stimulans RvR-verbreed: verkoop pachtgronden

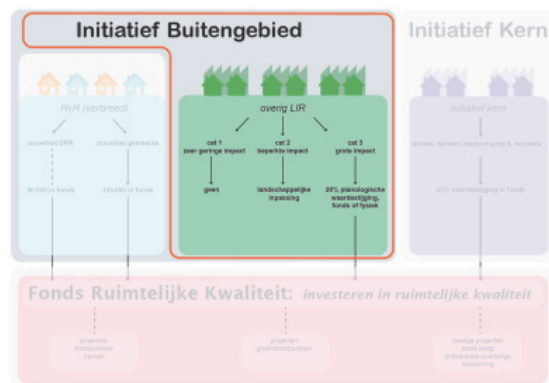
Om de ontwikkeling van woningen conform de gemeentelijke regeling RvR-verbreed te stimuleren, zodat er meer middelen beschikbaar komen voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, zetten we gemeentelijke gronden in. Op 17 mei 2017 hebben we namelijk besloten om gemeentelijke pachtgronden tegen getaxeerde agrarische waarde te verkopen voor woningen in het buitengebied, passend binnen de gemeentelijke regeling RvR-verbreed. Bijgaand kaartje toont de pachtgronden welke de gemeente hiervoor beoogt te verkopen wanneer daaraan behoefte is.

Vooralsnog willen we op de te verkopen pachtgronden maximaal 10 RvR-verbreed-woningen op deze manier tot stand laten komen. Na deze 10 woningen evalueren we de regeling en besluiten we om er al dan niet mee door te gaan. Via deze regeling draagt de gemeente Sint-Anthonis (indirect) financieel bij aan de groei van het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit.



Kaart 3: Pachtgronden die de gemeente hiervoor beschikbaar stelt

4. BUITENGEBIED OVERIG: BIJDRAGE LIR



4.1 Achtergrond

De te vragen fondsbijdragen zoals die aan de orde komen in dit hoofdstuk vloeien voort uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de provinciale Verordening Ruimte. Hierin is het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd (artikel 2.2. van de Verordening Ruimte), gekoppeld aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Dit is de Landschapsinvesteringsregeling (in het vervolg Lir).

¹ Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen koppeling, provincie Noord-Brabant, 1 november 2011.

In het kort bepaalt deze regeling, dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden, mits deze gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. De motivatie is dat er zeer zorgvuldig omgegaan dient te worden met de openheid en waarden van het landschap. Iedere nieuwe ontwikkeling kan in principe leiden tot aantasting van de kwaliteiten en waarden. Dit moet worden voorkomen, danwel per saldo gecompenseerd worden. Dit gaat verder dan een goede landschappelijke inpassing: er moet sprake zijn van een aantoonbare extra investering in de kwaliteit. Dit is een vorm van 'rood-met-groen-koppeling'. Als gemeente zijn we verplicht om ons aan deze beleidslijn en bijbehorende voorwaarden uit de provinciale Verordening Ruimte te houden.

De provincie heeft benoemd dat iedere gemeente aan de Lir op eigen wijze invulling mag geven. In overleg met gemeenten is een Handreiking opgesteld¹. Deze is toegespitst op onze regionale situatie in de notitie² 'Toepassingsbereik'. Als gemeente Sint Anthonis hebben we deze vervolgens in 2012 uitgewerkt in de notitie 'Kwaliteitsverbetering van het landschap; voor wat hoort wat!'. Die notitie is verweven in deze structuurvisie-aanvulling.

Met de vaststelling van onderhavig document, vergroten we de mogelijkheden van de toepassing van de Lir. Tot op heden hebben namelijk alle kwaliteitsbijdragen in natura plaatsgevonden. Met de instelling van het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit, kan de bijdrage ook financieel geschieden. Dit is in sommige situaties eenvoudiger voor een initiatiefnemer. En als gemeente

² Toepassingsbereik artikel 2.2. Verordening Ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap, Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant, 24 mei 2012. Eveneens verwerkt: d.d. 2 december 2015 bijgestelde 'Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap' meegenomen.

zijn we zo in staat om de middelen bij elkaar te leggen en gericht in te zetten waar dat de grootste prioriteit heeft. Uiteraard blijft de mogelijkheid van een bijdrage in natura bestaan.

De gevraagde kwaliteitsimpuls in het kader van de Lir is van toepassing bij *nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen*. De Verordening ruimte geeft hiervoor een definitie. Het betreft 'bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is'. De regeling is zo opgesteld, dat ontwikkelingen niet onnodig worden verlamd.

4.2 Toepassingsbereik Lir Sint Anthonis

Het is belangrijk dat er een balans is tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de kwaliteit van het landschap. In het buitengebied is deze balans extra kwetsbaar. In principe zijn er daarom in het buitengebied zeer beperkt en onder voorwaarden ontwikkelingen toegestaan. Volgens de provinciale Structuurvisie en Verordening Ruimte en de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied, zijn er (ruimtelijke) mogelijkheden, onder voorwaarde van een inspanning voor de kwaliteit van het landschap. Dit betekent dat afhankelijk van het effect op het landschap, er een grotere kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd, om dat effect minimaal te compenseren. Het effect wordt bepaald door aspecten als: de omvang van de ontwikkeling, het feit of het nieuw ruimtebeslag betreft of dat er gebruik gemaakt wordt van bestaande bebouwing, de aard van de locatie en de omgeving, de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie), de 'wenselijkheid' van een ontwikkeling (geeft deze bijvoorbeeld concreet en direct invulling aan een (sectorale) beleidswens). In het regionaal overleg is een schaal voorgesteld van ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Ontwikkelingen met geen, verwaarloosbare of zeer geringe impact.
2. Ontwikkelingen met een beperkte impact.
3. De buitencategorie, ontwikkelingen met een grote impact.

Analoog hieraan, kan ook de tegenprestatie worden ingedeeld:

1. Ontwikkelingen waarbij geen landschappelijke inpassing of tegenprestatie wordt geëist; de kruimelgevallen. Hieronder valt bijvoorbeeld de generieke verhoging van m2 bijgebouwen, of een kleine B&B binnen de bestaande woning.
2. Ontwikkelingen waarbij een goede landschappelijke inpassing voldoende is. Bijvoorbeeld bij het toestaan van een minicamping in een gebied waar ontwikkeling van verblijfsrecreatie gewenst is. Hierbij moet de landschappelijke inpassing aangetoond worden met een landschapsplan, welke goedgekeurd moet worden, gecombineerd met een goede borging van uitvoering en beheer.
3. Ontwikkelingen waarbij een forse kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is. In regionaal verband is afgesproken, dat hierbij gewerkt wordt met een forfaitair bedrag op basis van 20% van de grondwaardevermeerdering (bestemmingswinst).

Om zoveel mogelijk duidelijkheid te kunnen bieden, is in bijlage 2 een nadere verfijning en concretisering opgenomen van de verschillende categorieën. Deze lijst bepaalt nadrukkelijk alleen de toepassing van artikel 2.2 van de Verordening ruimte. Het is geen ruimtelijk beleidskader. De lijst stelt het bestemmingsplan of ander gemeentelijk ruimtelijk beleid niet buiten werking. De planologische aanvaardbaarheid staat altijd voorop. Indien een initiatief ruimtelijk niet aanvaardbaar is, verlenen we als gemeente Sint Anthonis geen medewerking, ongeacht de landschappelijke tegenprestatie. Het geldende bestemmingsplan kan extra inrichtingseisen stellen.

Categorie 1: geen specifieke vereiste, zorgvuldig en met aandacht

In Bijlage 2 is een lijst opgenomen met de categorieën ontwikkelingen die daaronder vallen. Het betreft ontwikkelingen met specifieke maximale oppervlakte- en inhoudsmaten, die in voormalig provinciaal ruimtelijk beleid (Streekplan, Paraplunota Ruimtelijke Ontwikkeling), benoemd waren als gangbare bovenmaten tot waar gemeenten de mogelijkheid kregen de ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren.

Opvallende categorie in deze lijst zijn de ruimte-voor-ruimte-woningen. De reden waarom deze op die lijst staan, is omdat als onlosmakelijk onderdeel van de betreffende mogelijkheid een kwalitatieve investering plaatsvindt. Er wordt immers alleen een r-v-r-titel verkregen, onder voorwaarde van die investering (zie eerdere paragrafen van dit hoofdstuk).

Bij ontwikkelingen die in deze categorie vallen geldt geen specifiek vereiste van een landschappelijke inpassing met een specifiek kwaliteitsniveau. Maar uiteraard dienen de ontwikkelingen met kwaliteit, zorgvuldigheid en aandacht voor de omgeving plaats te vinden. Er dient voldaan te worden aan de beleidsmatige- en wettelijke kaders rondom welstand, milieuaspecten en een goede ruimtelijke ordening.

Categorie 2: goede landschappelijke inpassing - keukentafelgesprek

Bij categorie 2 ontwikkelingen, volstaat een goede landschappelijke inpassing. Inpassing hoeft niet alleen te bestaan uit het 'inkleden' van het initiatief met groen. Ook zaken als aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, het slopen van bebouwing of het kiezen voor een meer hoogwaardige architectuur kunnen hieronder gerekend worden. Het doel is kwaliteitsverbetering van het landschap, een mooier Brabant! Dat doel moet voorop blijven staan, of iets dan landschappelijke inpassing in traditionele zin is of niet is dan niet van belang. Het gaat erom dat er bij deze landschappelijke inpassing niet vooraf berekend wordt. Als gemeente zijn we hierbij graag vroeg betrokken. Tijdens 'keukentafelgesprekken' staan de plaatselijke kwaliteiten en lelijkheden centraal. Echt maatwerk dus. Het is van belang dat uitgegaan wordt van een goedgekeurd landschapsplan waarbij aanleg, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn, bijvoorbeeld middels een anterieure overeenkomst.

HOOFDLIJNEN GEBIEDSDOELEN STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED 2014

1. Agrarisch Hart

- Agrarische bedrijven en schaal landschap moeten elkaar versterken
- Stimuleren primair agrarisch ondernemerschap
- Proeftuin innovatieve, duurzame, agrarische concepten
- Productie voedsel in een kwalitatief, hoogwaardig, grootschalig gebied
- VAB locaties beschikbaar blijven voor agrarische ontwikkeling

2. Groene Ader

- Drager van toeristisch-recreatieve kwaliteiten
- Respecteren van rust in bos en natuurgebieden
- Ontwikkelingen mogen natuur niet verstoren
- Geen nieuwe grootschalige voorzieningen
- Verbindingen en routes naar dorpen zijn van belang

3. Dynamisch Areaal

- Multifunctioneel rond kernen, kansen verbreding en nevenactiviteiten
- Gemeente ondersteunt overschakeling niet-agrarische bedrijfsactiviteit
- Ontwikkelingen niet belemmerend voor agrarische bedrijfsactiviteiten
- Uitermate geschikt voor gezinsbedrijven
- Eventueel combinaties met verbrede landbouw, cross-overs en nieuwe plattelandsconcepten
- Doorontwikkeling grootschalige bedrijven ligt niet voor de hand

4. Markante Atmosfeer

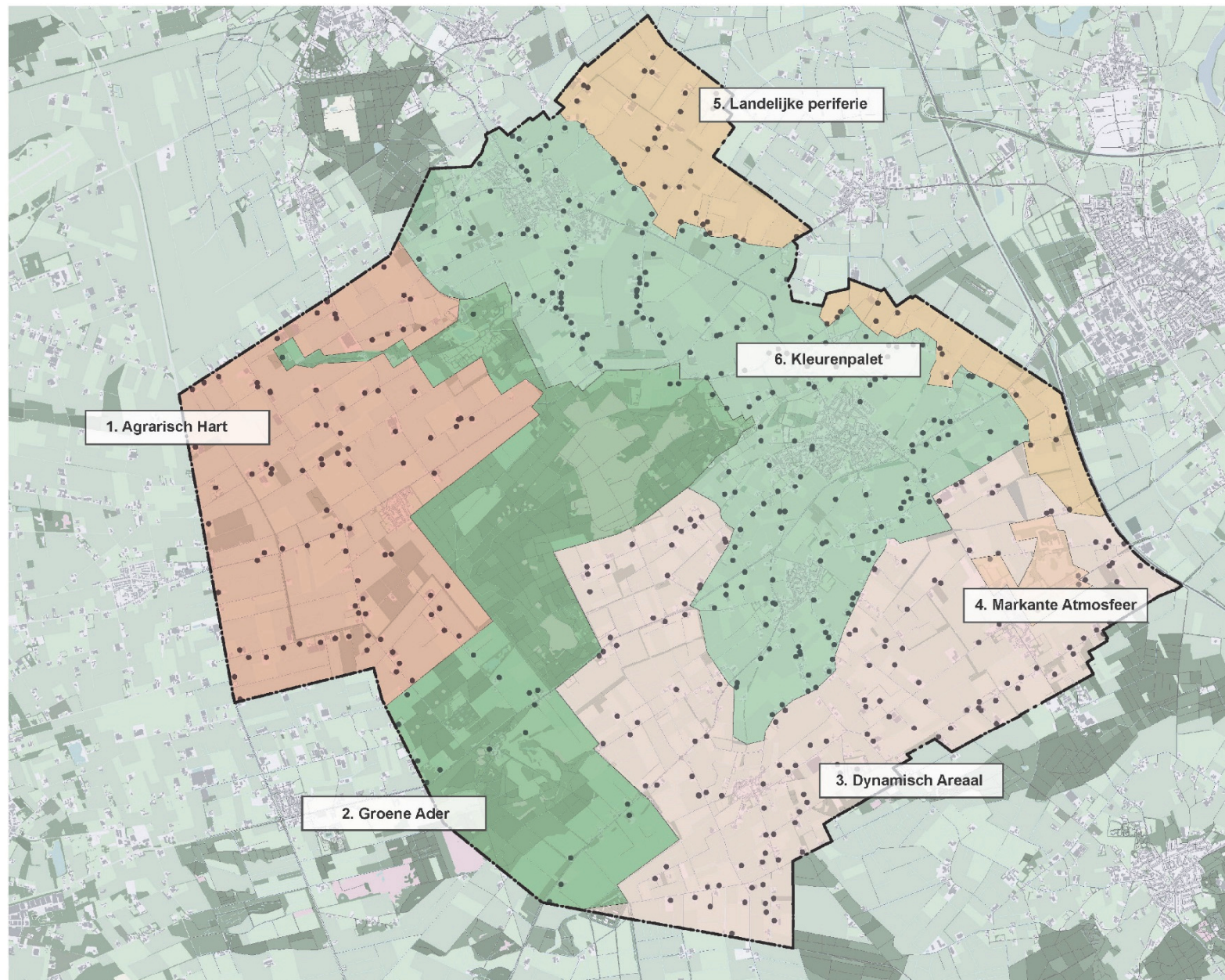
- Radioplassen als centraal element
- Ruimte voor vernieuwende vormen van dag- en verblijfrecreatie
- Gebied leent zich voor evenementen

5. Landelijke periferie

- Open karakteristiek van middelschalig niveau
- Noordelijk deel: uitbreiden, omschakelen of hervestigen van bestaande agrarische bedrijven
- Zuidelijk deel: gemengdere functiekarakteristiek
- Zuidelijk deel: ruimte voor ontwikkeling wonen zolang goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden

6. Kleurenpalet

- Agrarische activiteiten: zullen overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid
- Kleinschaligheid van het landschap respecteren
- Kijk naar doorontwikkelingsrisico op de termijn (i.r.t. schaal landschap)
- Transformatie functies samen gaan met landschappelijke versterking
- Landschap als stabiele drager van deze functieveranderingen



LEGENDA

- Indicatieve duiding veehouderijbedrijven 2017

Bron: Data Provinciaal Georegister, 2017

Categorie 3: goede inpassing EN kwaliteitsverbetering

Bij categorie 3 moet uiteraard sowieso ook sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, maar zal de kwaliteitsverbetering van het landschap verder moeten gaan dan dat. Bij deze categorie wordt vooraf de omvang van de vereiste inspanning bepaald. Dat is een belangrijk verschil met categorie 2. Zie hiervoor paragraaf 4.3.

De benodigde investering kan in de vorm van een fondsbijdrage plaatsvinden of (gedeeltelijk) in natura. Bij een fondsbijdrage zijn we als gemeente in staat om investeringen te doen, die het meest optimaal bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (Zie H6).

Wanneer de bijdrage in natura plaatsvindt, hanteren we de normbedragen zoals vermeld staan in het overzicht in bijlage 4. Het hoofddoel is de landschapsverbetering, niet storting van een financiële bijdrage. Bij de kwaliteitsverbetering in natura is het belangrijk dat aangesloten wordt bij de gebiedsdoelen en ambities die nagestreefd worden voor de verschillende deelgebieden zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Buitengebied. De kaart hiervoor geeft hiervan een korte duiding.

Een ander handvat bij de vormgeving van de bijdrage in natura van de kwaliteitsverbetering vormt het gemeentelijke Groenstructuurplan. Daarin worden wenselijke groen- en natuurprojecten benoemd. Zie hiervoor de kaart in hoofdstuk 6.

Evenals bij categorie 2 ontwikkelingen zijn we bij de planvorming hiervoor graag vroeg betrokken. De volgende paragraaf geeft een uitleg over de berekening van de hoogte van het bedrag waaraan de kwaliteitsimpuls invulling moet geven.

4.3 Berekening hoogte bijdrage kwaliteitsimpuls

We ondersteunen het provinciale streven om binnen Noord-Brabant zoveel mogelijk op een uniforme wijze toepassing wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling. Daarom hanteert de gemeente Sint Anthonis het minimale percentage zoals door de provincie benoemd: 20% van de waardevermeerdering. Genuanceerd naar type ontwikkeling:

- Bij een uitbreiding van de bestemming betreft het 20% waardevermeerdering van de grond.
- Bij uitbreiding van het gebouw betreft het 20% van de waardevermeerdering van het object.
- Bij een bestemmingswijziging betreft het 20% van het verschil tussen de waarden van de bestemmingen voor en na de bestemmingswijziging.

Om de vertaalslag naar euro's goed te kunnen maken, maken wij gebruik van forfaitaire bedragen per vastgestelde bestemming voor de ontwikkeling van verschillende functies. Hiermee wordt onder andere voorkomen dat bij iedere ontwikkeling de waarde van het perceel getaxeerd moet worden om vooraf duidelijkheid te geven. De forfaitaire bedragen zijn afgeleid van een realistische schatting van de grondwaardestijging, op basis van expert-judgement. Deze grondwaardestijging ontstaat als gevolg van de ruimtelijke besluitvorming omtrent het initiatief. Het forfaitaire bedrag is gekoppeld aan een oppervlakte. Deze forfaitaire waarden per bestemming/functie zijn als bijlage 3 opgenomen. Deze bedragen zullen, indien de marktomstandigheden dat noodzakelijk achten, periodiek worden herzien. Het berekende bedrag wordt afgedragen aan het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. De bestedingsdoelen staan centraal in hoofdstuk 6.

Bijdrage kwaliteitsverbetering in natura:

Er is zoals in voorgaande paragraaf vermeld, ook een mogelijkheid dat ter hoogte van het berekende bedrag voor de kwaliteitsverbetering, investeringen in natura in het landschap plaatsvinden. Onder kwaliteitsverbetering vallen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Borging en handhaving (ook omtrent onderhoud en beheer ervan) vindt plaats via een overeenkomst, danwel via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.

Om de kwaliteitsverbeterende activiteiten (letterlijk) op waarde te kunnen schatten, om te kunnen bepalen of voldaan wordt aan de berekende kwaliteitsbijdrage ter hoogte van 20% van de waardevermeerdering, hanteren we de bedragen van de Stika-regeling³ (zie ook bijlage 4). Maar het is iedere keer maatwerk. Specifieke bedragen hanteren we voor⁴:

- sloop ongewenste overtollige bebouwing (incl. kelders): € 35,- / m²
- sloop glasopstanden: € 4,- / m²
- sloop verharding en voerplaten: € 5,- / m²
- sloop sleufsilo's: € 20,- / m²
- Sloop mestputten € 20,- / m²

Alleen bebouwing welke legaal gebouwd is komt hiervoor in aanmerking.

Daarnaast is ook mogelijk om bestaande bestemmingen af te waarderen door er een bestemming "natuur" of "groen" van te maken. Door dit in het bestemmingsplan vast te leggen, worden de gebruiksmogelijkheden van

het betreffende stuk grond beperkt, ten gunste van de ontwikkeling van natuur of landschap. Ook dit zien we als een investering die kan vallen onder de benodigde kwaliteitsbijdrage. Voor de berekening van de omvang van de bijdrage waar dit voor staat hanteren we de lijst forfaitaire waarden voor ruimtelijke kwaliteit in Bijlage 3.

Innovatie

De ontwikkelingen in de landbouw gaan razendsnel. De laatste decennia staat schaal centraal, waarbij er steeds meer sprake is van duurzame ontwikkelingen. Deze trends zullen naar verwachting door blijven gaan. Als gemeente stimuleren we innovatieve ideeën voor het vitaal houden van de agrarische sector. Daarom bieden we de mogelijkheid om innovatieve ideeën onderdeel uit te laten maken van de gevraagde kwaliteitsbijdrage. Ook hierbij is het belangrijk om de meerwaarde als bedrag te kunnen duiden. Dit betreft maatwerk en zal derhalve per initiatief worden beoordeeld.

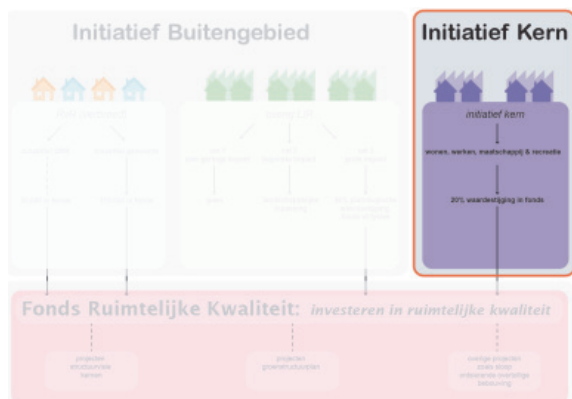
Privaatrechtelijke overeenkomst

De overeengekomen hoogte van de kwaliteitsinvestering en de bijdrage aan het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit, worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Ook omvat deze (kosten van) onderhoud en beheer. Voor de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan waarin het initiatief juridisch planologisch mogelijk wordt gemaakt, dient de storting in het fonds overgemaakt te worden. De te vragen fondsbijdrage op basis van de Lir valt onder het type kostenverhaal 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' (zie hoofdstuk 1). De basis hiervoor is gelegd in de Structuurvisies Kernen en Buitengebied.

³ Subsidieregeling Groenblauw Stimuleringskader

⁴ Deze bedragen vloeien voort uit de memo 'Forfaitaire waarden voor ruimtelijke kwaliteit Sint Anthonis 2018', opgesteld door Arcadis, zie de memo in bijlage 3.

5. SAMEN INVESTEREN IN KWALITEIT KERNEN



5.1 Aantrekkelijke en leefbare kernen

We koesteren de kwaliteit van onze kernen. De kernen en het buitengebied zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. We moeten blijven investeren om de kwaliteit op peil te houden en om aan te blijven sluiten op veranderende maatschappelijke behoeften en opgaven (als gevolg van vergrijzing en klimaatveranderingen e.d.). Hiervoor staan we als gemeente niet alleen aan de lat. We profiteren samen van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met goede voorzieningen. Open ruimten, groenstructuren en de beleving van dorpsse bebouwingsstructuren met diversiteit, horen onlosmakelijk bij onze dorpsse karakteristiek. Initiatieven in de kern kunnen hier effect op hebben. Het is belangrijk dat per saldo de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden blijft. Daarom hebben we in en met de vaststelling van de Structuurvisie Kernen besloten om, gekoppeld aan projecten in de kernen, een bijdrage te vragen die besteed zal worden aan investeringen in

de ruimtelijke kwaliteit. In deze aanvulling op de beide Structuurvisies werken we dit verder uit. Op onderdelen wijken we als gevolg van voortschrijdend inzicht af van elementen uit de Structuurvisie Kernen. Onderhavig document wordt eveneens vastgesteld als een structuurvisie en is geldend.

5.2 Eénzelfde systeem voor kernen en buitengebied

Het vragen van een bijdrage voor kwaliteitsversterking van de woon- en leefomgeving vinden we rechtvaardig, omdat we allemaal (bewoners, ondernemers, recreanten) profiteren van een aantrekkelijke omgeving met zo min mogelijk hinder. Iedere nieuwe ontwikkeling (een woning, een bedrijf, een voorziening) maakt gebruik van die omgeving en daardoor wordt die omgeving min of meer, beetje bij beetje 'afgeschreven'. Om de kwaliteit op peil te houden en om in te kunnen blijven spelen op nieuwe trends en behoeften, is het nodig om te blijven investeren. Omdat iedere ontwikkeling gebruik maakt van die omgeving, is het vragen van een bijdrage daarvoor een logische stap. Als gemeente investeren we –los daarvan– continu in de kwaliteit en leefbaarheid. Voorbeelden zijn onderhoud en inrichting van de openbare ruimte, maar ook het in ontwikkeling zijnde leefbaarheidsfonds. Daarnaast is het zo dat door iedere ontwikkeling, de huidige situatie enigszins aangetast wordt. Bijvoorbeeld als een verdichting plaatsvindt in een lint, of nieuwbouw op een open plek in de kern. Om per saldo de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van Sint Anthonis te behouden is het nodig dat gekoppeld aan die ontwikkeling, geïnvesteerd wordt in de kwaliteit. Dat kan in de directe omgeving van de ontwikkelingslocatie, maar ook elders in de gemeente waar investering meer prioriteit heeft en er zo per saldo meer wordt bijgedragen aan het behoud en versterking van het dorpsse karakter en woon- en leefklimaat.

Als gemeente vinden we het van belang dat de systematiek recht doet aan het principe van draagkracht van de functie/bestemming. Daarnaast is het vragen van een bijdrage alleen aan de orde, wanneer er sprake is van waardevermeerdering. Een ontwikkeling mag hierdoor niet verliesgevend worden. Dit betekent bijvoorbeeld ook dat we maatwerk toepassen bij ontwikkelingen die alleen sociale huur- en koopwoningen betreffen.

Vanuit het oogpunt van eenduidigheid sluiten we aan bij de systematiek van de Landschapsinvesteringsregeling die geldt voor het buitengebied (zie H4). Dit betekent dat we als gemeente Sint Anthonis een bijdrage vragen bij ruimtelijke ontwikkelingen (door particulieren), ter hoogte van 20% van de waardevermeerdering. Deze bijdrage wordt gestort in het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. Door de gemeente Mill en Sint Hubert wordt dezelfde regeling gehanteerd. Evenals bij initiatieven in het buitengebied, geldt dit alleen voor (bebouwings- en gebruiks)initiatieven die niet reeds zijn toegepast in een bestemmingsplan. Deze regeling geldt vanaf de vaststelling van deze structuurvisieaanvulling.

Kostenverhaal alleen bij particuliere ontwikkelingen

De te vragen fondsbijdrage valt onder de grondexploitatiewetgeving (kostenverhaal, afd. 6.4 Wro). Een gemeente is hiertoe wettelijk verplicht bij particuliere ontwikkelingen. Het vragen van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (waaronder de bijdrage voor het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit valt), is een mogelijkheid binnen deze wetgeving. Een wettelijke vereiste hiervoor, is dat het voornemen tot het vragen van een dergelijke 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' verankerd is in een formele structuurvisie. Met de vaststelling van de Structuurvisie Kernen hebben we hiertoe reeds formeel besloten. Onderhavige structuurvisieaanvulling, vormt hiervan een uitwerking en wordt eveneens formeel als structuurvisie vastgesteld. De gemeente Sint Anthonis voldoet daarmee aan de wettelijke vereisten.

Kostenverhaal geldt niet voor gemeentelijke ontwikkelingen. Gemeentelijke investeringen in ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid vinden via andere programma's en de gemeentelijke begroting plaats. Het bestedingsdoel van het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit is onderwerp van het volgende hoofdstuk.

Maatwerkregeling

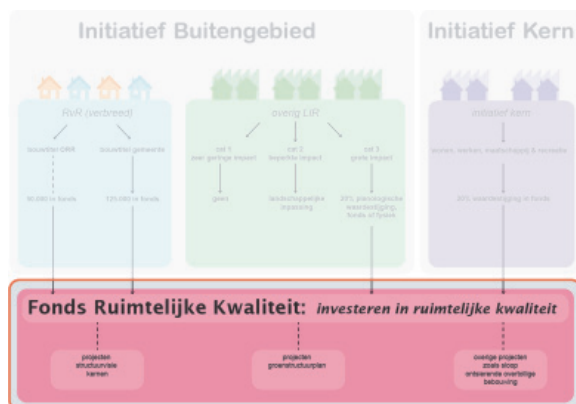
het College van B&W kan besluiten van de regeling af te wijken, indien een kwaliteitsverbetering reeds onderdeel is van het project. Voorbeelden hiervan kunnen zijn wanneer er sprake is van herontwikkeling, transformatie of herstructurering van een locatie, waarbij een leegstaand gebouw een nieuwe functie krijgt, woningsplitsing in een karakteristiek pand, het aanpakken van een ontsierende plek in een van de kernen of waarbij sprake is van bodemsanering. Bij de onderbouwing hiervan dient aangetoond te worden dat de meerkosten hiervoor gelijk staan aan de gevraagde 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling. Ook bij projecten die hoofdzakelijk bestaan uit sociale huur- of koopwoningen passen we maatwerk toe, de te vragen bijdrage mag immers niet leiden tot een negatief projectsaldo. Uiteindelijk staat kwaliteitsverbetering voorop!

Bij het bepalen van de waardevermeerdering, om de hoogte van de te vragen bijdrage te kunnen berekenen, hanteren we als gemeenten dezelfde normbedragenlijst als waarnaar in voorgaand hoofdstuk voor het buitengebied verwezen is. Deze is opgenomen in bijlage 2.

Privaatrechtelijke overeenkomst

De overeengekomen hoogte van de bijdrage aan het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Voor de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan waarin het initiatief juridisch planologisch mogelijk wordt gemaakt, dient de storting in het fonds overgemaakt te worden.

6. INZET FONDS RUIMTELIJKE KWALITEIT



6.1 Fonds Ruimtelijke kwaliteit

Het vragen van een bijdrage voor een Fonds, is een vorm van ‘kostenverhaal’. Een wettelijke vereiste om met een Fonds aan de slag te gaan, is dat in een structuurvisie een doelomschrijving van het Fonds opgenomen is.

6.2 Doelomschrijving Fonds RK

De middelen in het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit beogen we zo breed mogelijk in te zetten, gericht op de verbetering van de kwaliteit van het landschap, de kwaliteit van de kernen en de leefbaarheid. Dit kan door investeringen in het landschap, de groenstructuur van een kern, het terugbrengen van cultuurhistorische structuren, of bijvoorbeeld in recreatieve voorzienin-

gen. Andere voorbeelden zijn natuurontwikkeling (i.c.m. een bestemmingswijziging), aanleg ecologische verbindingszone en de sloop van leegstaande of ontsierende bebouwing. Het is van belang dat de kwaliteitsverbetering leidt tot een fysieke en zichtbare verbetering van het landschap.

Om de middelen uit het Fonds RK zo effectief mogelijk te kunnen besteden, hebben we de mogelijkheden geïnventariseerd op basis van huidige inzichten. Jaarlijks evalueert het College van B&W deze prioriteiten in combinatie met een monitoring van het verloop van de stromen in/uit het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit. Op dit moment zien we als bestedingsmogelijkheden:

- Projecten voor bevordering ruimtelijke kwaliteit in de kernen, eerste invulling zoals benoemd in de Structuurvisie Kernen
- Projecten voor bevordering ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, eerste invulling voortvloeiend uit het Groenstructuurplan:
- Het slopen van ontsierende bebouwing in het buitengebied.

Projecten Structuurvisie Kernen

In 2017 is onze Structuurvisie Kernen vastgesteld. Naast thematische opgaven en ambities, hebben we daarin ook voor de verschillende kernen ambities en opgaven benoemd. Tijdens het proces zijn projecten benoemd die bij kunnen dragen aan het bereiken van die kerngerichte ambities. Middelen uit het Fonds RK kunnen ingezet worden om deze projecten te realiseren. De kaart hierna toont de projecten zoals benoemd in de Structuurvisie Kernen. Deze projecten zijn veelal van waarde voor zowel de bewoners van de kernen als ook van de inwoners van het buitengebied.

Welk project gerealiseerd zal worden, is afhankelijk van de bestedingsruimte in het Fonds RK (er vindt geen onderuitputting plaats), evenals de actualiteit en urgentie op het betreffende moment. Na besluitvorming door de raad wordt overgegaan tot planvorming voor realisatie.

PROJECTEN BENOEMD IN STRUCTUURVISIE KERNEN

'Structuurvisie kernen' 2017:

Sint Anthonis

- Stimuleren van een levendig dorpscentrum
- Versterken van de recreatieve profilering

Wanroij

- Versterken van de recreatieve profilering
- Nieuwe groene ruimte

Oploo

- Passende herbestemming Matthiaskerk
- Realiseren meer uitnodigende entrees voor de dorpen (o.a. Kasteel 't Juffere)
- Inrichting
- Kasteelgracht Oploo

Landhorst

- Kwaliteitsimpuls centrum Landhorst
- Groene poort ontwikkelen als toegang tot de staatsbossen

Stevensbeek

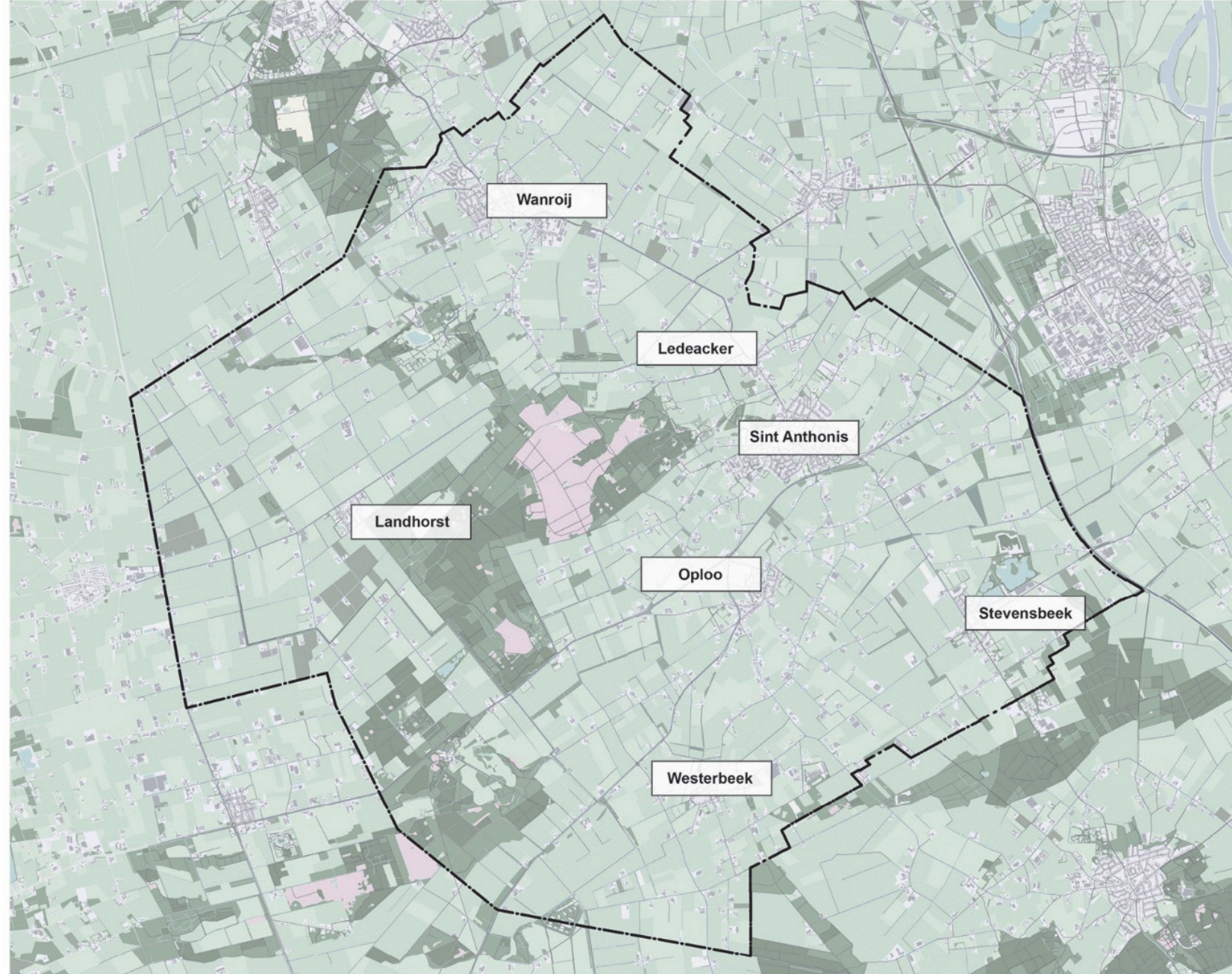
- Beperkt meer woningen realiseren in project 'Bethaniëstraat'
- Herinrichting radioplassen
- Dorpsommetje

Westerbeek

- Dorpsommetje

Ledeacker

- Kwaliteitsimpuls centrum Ledeaeker
- Herinrichten Tovensche Beek
- Herinrichting OR, school, kerk



Projecten voortvloeiend uit het Groenstructuurplan

Structureel werken we aan de kwaliteit van het landschap en de (openbare ruimte in de) kernen. Uiteraard hebben we als gemeente een onderhoudsplan en zijn de uitgangspunten 'schoon, heel en veilig' geïntegreerd in onze werkzaamheden. Maar daarnaast zijn er aanvullende, extra investeringen wenselijk om de kwaliteit te versterken zodat een gebied zich voor de huidige of beoogde functie beter kan ontwikkelen, of om kwaliteiten die in het verleden aanwezig waren te herstellen.

In ons actuele Groenstructuurplan (2018) hebben we benoemd welke groen-/ecologische structuren hersteld, danwel aanvullend gerealiseerd zouden moeten worden om onze groenstructuur, natuurwaarden en landschappelijke kwaliteit te versterken. Hierbij beperken we ons niet alleen tot de wettelijke doelstellingen, maar beschermen we groen ook vanuit de intrinsieke en maatschappelijke waarde.

Met het Groenstructuurplan richten we ons ook op duurzame veilige inrichting van groen, vergroting biodiversiteit, realisatie van klimaatdoelen, terugdringing van fijnstof, het werken aan een gezonde en aantrekkelijke woon- en leefomgeving en het versterken van recreatie en toerisme in onze gemeente. Groen is een belangrijke factor voor welzijn, gebruik (zoals recreatie), economie en klimaat. Het Groenstructuurplan is bij uitstek integraal tot stand gekomen: er is aansluiting gezocht bij gebiedsgerichte doelstellingen en opgaven, zoals voor waterberging en multifunctioneel ruimtegebruik.

Middelen uit het Fonds RK zetten we in voor projecten zoals benoemd in het Groenstructuurplan (zie ook de hiernavolgende kaart). In het Groenstructuurplan (momenteel mei 2018 nog in ontwikkeling), wordt een prioritering van de projecten opgenomen. Bij de besluitvorming omtrent het

Groenstructuurplan, zullen ook uitspraken worden gedaan omtrent het type projecten welke op basis van bijdragen uit het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit gerealiseerd kunnen worden.

Om een gevoel te geven van de bestedings*mogelijkheden* van het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit, wordt verwezen naar bijlage 4 van deze structuurvisieaanvulling. Met de daar opgenomen bedragen kan berekend worden hoeveel aanleg van een groenstructuur kost per m¹/ m² (kosten voor verwerving van de gronden maken daarvan geen onderdeel uit, die werken sterk kostenverhogend afhankelijk van de specifieke situatie). Hier zijn ook enkele voorbeeldberekeningen opgenomen van investeringsprojecten (waarbij eveneens geen kosten meegenomen zijn voor grondverwerving).

Om een gevoel te krijgen van de bestedings*ruimte* van het Fonds RK: Voor iedere RvR-titel ontvangt de gemeente van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij € 50.000,-. Voor iedere RvR-verbreed-titel (vooralsnog maximaal 10) ontvangt de gemeente min. € 125.000,-. Zie voor de toelichting op deze bedragen hoofdstuk 3. Daarnaast komen er middelen in het Fonds RK gekoppeld aan de Lir (zie H4) en ontwikkelingen in de kernen (zie H5).



Kaart 6: Groenstructuurplan Sint-Anthonis

LEGENDA

Het slopen van ontsierende bebouwing in het buitengebied

De gemeente Sint Anthonis staat in de top-3 van Noord-Brabant, met gemeenten waar in de periode tot 2030 de grootste leegstand verwacht wordt in de vorm van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Reden hiervoor is dat we in verhouding een zeer sterke veehouderijsector hebben. Niet alle agrarische bedrijven kunnen echter eenvoudig hergebruikt of getransformeerd worden naar een andere functie (zoals wonen of recreatie of een (kleinschalig) bedrijf). De verwachting is dat met name kleinere bedrijven in het buitengebied de activiteiten zullen (moeten) beëindigen. Veel agrarische bebouwing in Sint-Anthonis is gebouwd in de periode 1965 – 1993. Deze bebouwing is veelal niet aantrekkelijk (schilderachtig) genoeg voor een andere bestemming en de bedrijven zijn over het algemeen ook niet groot of nieuw genoeg voor een moderne veehouderij.

Dit kan betekenen dat er potentieel veel agrarische bebouwing leeg kan komen te staan, met als risico dat daardoor de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het buitengebied aangetast wordt. We zien dit als een omvangrijke uitdaging, waar we de komende periode een strategie voor ambiëren te ontwikkelen. Hierbij lopen we graag samen op met regiogemeenten en de provincie en betrekken we ondernemers en belangenorganisaties.

Om een gevoel te geven voor de mogelijke omvang van de opgave, geeft de kaart op de volgende pagina een indicatief overzicht van de ligging van agrarische bedrijven in onze gemeente. De inschatting is dat zeker één op de drie bedrijven de activiteiten de komende jaren zal gaan beëindigen.

Aandachtspunt voor de te ontwikkelen strategie, is het faciliteren van passende functieveranderingen en –verbreding. Niet alle locaties zijn geschikt voor hergebruik met een woon-, recreatie- of ambachtelijke functie. De inschatting is dat vooral locaties gelegen langs recreatieve routes, toegangswegen en nabij kernen en natuurgebieden, kansrijk zijn voor een dergelijk hergebruik.

Voor de andere locaties is die kansrijkheid waarschijnlijk lager en dient een andere oplossing gevonden te worden voor de leegstaande voormalige agrarische bebouwing (VAB). Vooral daar waar sprake is van aantasting van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landschap, kan sloop een oplossing zijn. De gemeente Sint Anthonis onderzoekt de komende periode of middelen uit het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit hiertoe ingezet kunnen worden als onderdeel van de te ontwikkelen strategie. Vooralsnog is dat niet het geval. Wél is sloop van bebouwing een vorm waarin de bijdrage van de kwaliteitsinvestering ‘in natura’ kan plaatsvinden. Zowel bij de gemeentelijke RvR-verbreed-regeling (zie H3) als bij toepassing van de Lir (zie H4).

POTENTIELE OPGAVE LEEGSTAND

Oppervlakte agrarische bebouwing naar bouwjaar (in ha):

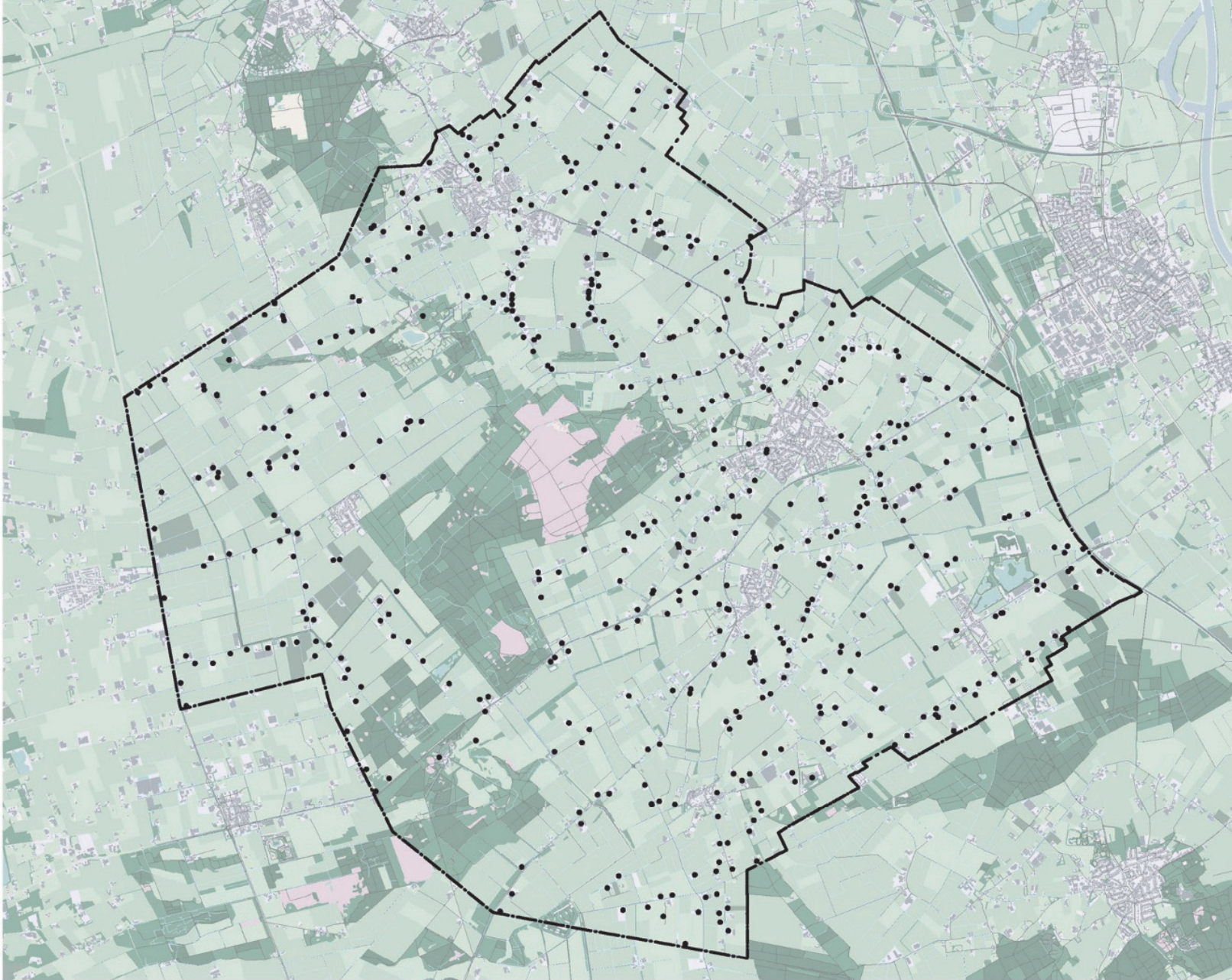
	<1940	1940-1965	1965-1993	>1993	Totaal
Sint Anthonis	12,8	8,8	54,8	40,4	116,8
Mill en St. Hubert	2,9	3,1	14,8	14,9	35,7
Cuijk	3,5	2,4	12,6	8	26,4
Boxmeer	6,8	8,4	25,7	26,4	67,2
Gemert Bakel	9,2	6,3	64,8	34,2	114,5
Boekel	4,1	4,6	31,4	17,3	57,4
Uden	7,7	4,9	31,8	12,8	57,2

- ~1 op 3 veehouderijen stopt tot 2030
 - Woonhuizen blijven in gebruik
 - Bedrijfsgebouwen met bouwjaar na 2000: agrarisch hergebruik
 - 25% vindt niet-agrarische functie
 - Overig deel komt leeg te staan
- Sint Anthonis in top-3 Noord Brabant verwachting leegstand 2030 (Alterra Wageningen UR, 2016)

	Aantal locaties	Aantal vrijkomende bebouwing	Aantal woonhuizen	Agrarisch hergebruik	Niet agrarisch hergebruik	Indicatie leegstand
Sint Anthonis	141	35,7	3,6	6,9	6,3	18,9
Mill en St. Hubert	69	11,8	1,8	1,8	2,1	6,2
Cuijk	6,2	10	2,5	1,1	1,6	4,8
Boxmeer	111	19,8	3,3	5,2	2,9	8,6
Gemert-Bakel	178	42	6,5	7,7	6,9	20,8
Boekel	73	16	2,7	2,2	2,7	8,3
Uden	93	17,3	2,4	2,3	3,2	9,5

- Proces van erftransformatie kent lange en onzekere procedures en kost veel geld
- Ruimtelijk beleid biedt (te) weinig ruimte voor maatwerk en nieuwe ontwikkelingen

(Bron: Alterra Wageningen UR, 2016)



LEGENDA

- Indicatieve duiding veehouderijbedrijven 2017

Bron: Data Provinciaal Georegister, 2017

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 VORMEN KOSTENVERHAAL WRO

Vormen van kostenverhaal op basis van de Wro – Grexwetgeving

De grondexploitatiewetgeving zoals verankerd in de Wro, verplicht gemeenten om alle kosten en investeringen die ze moet maken om planontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op partijen die door de planontwikkeling nieuwe bouwrechten krijgen. De gemeente is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen (tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld middels een grondexploitatieovereenkomst) als het gaat om een bouwplan in de zin van 6.12 lid 1 Wro in samenhang met artikel 6.17 Wro en waarbij een bouwplan moet vallen onder de definitie van artikel 6.2.1 Bro. De gemeente is dan verplicht om kosten te verhalen op de eigenaar van gronden waarop dat bouwplan van toepassing is. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in:

1. de gebiedseigen kosten (de kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedurekosten), deze zijn voor de gemeente verplicht om te verhalen en tevens bindend op te leggen in een exploitatieplan en exploitatieovereenkomst;
2. bovenwijkse voorzieningen (kosten die nodig zijn om het gebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting-, plan- en procedurekosten, maar die over meerdere plannen kunnen worden verdeeld), deze zijn voor de gemeente verplicht om te verhalen en tevens bindend op te leggen in een exploitatieovereenkomst;

3. bovenplanse verevening (verevenen van een negatief planexploitatie-resultaat van een plan door een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatie-resultaat), het staat de gemeente hierbij vrij om ervoor te kiezen om dit instrument in te zetten, wanneer ze hiervoor kiest kan ze de fondsbijdrage bindend opleggen in zowel een exploitatieplan als een exploitatieovereenkomst;

4. daarnaast kan de gemeente bij anterieure overeenkomsten zogenaamde '*bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen*' vragen (financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen elders in de gemeente die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor het plan, het betreft veelal 'extra' projecten buiten de regulier noodzakelijke investeringen, gericht op versterking kwaliteit, of leuke elementen zoals aankleding van de openbare ruimte); ook hiervoor geldt dat het een vrije keuze van de gemeente is om dit instrument in te zetten.

In de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is bepaald welke kostensoorten als gebiedseigen kosten of als bovenwijkse voorzieningen mogen worden verhaald: dit zijn de kostensoorten die de gemeente dus verplicht is te verhalen en welke bindend opgelegd kunnen worden.

BIJLAGE 2: UITWERKING INDELING

De opsommingen per categorie hierna zijn niet volledig. Het kan zo zijn dat er een beoordeling nodig is of er sprake is van inpassing en/of extra tegenprestatie.

Hierna wordt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen benoemd en onderverdeeld in één van de in Hoofdstuk 4 genoemde categorieën. De lijst is een regionale afspraak en uitkomst van een uitgebreide en brede discussie. Dit betreft de aangepaste lijst die vastgesteld is in het RRO d.d. 2 december 2015.

Categorie 1; geen inpassing of tegenprestatie

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

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 750 m³;
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³;
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot 100 m² in totaal;
- **realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);**
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1500 m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming wonen mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200m² aan bijgebouwen/ voormalige bedrijfsbebouwing resteert;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet-agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m²;

- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m²;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agr.) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streekeigen producten) tot een maximum van 200 m² binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- omzetten vrijkomende agr. bedrijfswoning naar plattelandswoning;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

Voor het overige behoren tot deze categorie:

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

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Categorie 2; landschappelijke inpassing

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

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m²;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- voor zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;.

- Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief. Mits voorzien van een goede onderbouwing hiervan, kunnen ook andere ontwikkelingen tot deze categorie worden beschouwd.

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

Categorie 3; berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Tot deze categorie behoren alle ruimtelijke ontwikkelingen die niet onder categorie 1 of categorie 2 vallen; dit betreft onder andere de volgende ontwikkelingen:

- omschakeling zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-vab naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc.;
- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 m2), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal m2 bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een (agrarische) Bedrijfswoning boven 750 m3;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750m3;
- omschakelen van een niet agrarische bestemming met bouwvlak naar agrarisch grondgebonden of niet-grondgebonden;
- vergroten aantal m2 bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m2;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

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

Notie mbt woningen via art. 8.2 / art. 9.2 Vr:

Het realiseren van een woning op basis van artikel 8.2 en artikel 9.2 uit de Verordening ruimte, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking, is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is met de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte niet worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst. De gemeente Sint Anthonis heeft hiervoor de gemeentelijke regeling Ruimte-voor-Ruimte-verbreed ontwikkeld, welke met de vaststelling van onderhavige aanvulling op de Structuurvisies Kernen en Buitengebied in werking treedt.

BIJLAGE 3: FORFAITAIRE WAARDEN

Forfaitaire waarden voor ruimtelijke kwaliteit, Sint-Anthonis 2018

Algemeen

Voor het vaststellen van de diverse forfaitaire waarden is uitgegaan van 22 hoofdcategorieën van ruimtelijke invulling. Voor alle categorieën is een ruimtelijk kader geschetst en is een korte omschrijving gegeven van de gebruikte referenties.

Methodiek

Voor het vaststellen van de prijzen per categorie is gezocht naar referentietransacties in de nabije omgeving. Wanneer deze niet beschikbaar waren, is aansluiting gezocht bij verder weg gelegen referenties. Tevens is gebruik gemaakt van andere forfaitaire waarden zoals vastgesteld door andere gemeenten. Ook grondprijzen-nota's van (omliggende) gemeenten zijn gebruikt voor het vaststellen van de waarde per eenheid. Indien deze allen niet voorhanden of geschikt zijn, is een analyse gemaakt van te koop staande objecten.

Per Hoofdcategorie is een waarde vastgesteld. Indien sprake is van een nevencategorie met de aanduiding: 'onbebouwd', is deze, tenzij anders vermeld vastgesteld op de helft van de hoofdwaarde. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat het onbebouwde vlak onderdeel uitmaakt van een bebouwd vlak.

1 Agrarisch onbebouwd/cultuurgrond

Bij de vaststelling van de agrarische grondwaarde is aansluiting gezocht bij recente regionale transacties. Hierbij is gezocht naar percelen die niet familiair verkocht zijn en een representatieve grootte (>2,5 hectare) en goede landbouwkundige vorm hebben. Hierbij is geen rekening gehouden met aanwezige voorzieningen zoals drainage. Wel is aangenomen dat strikt noodzakelijk rechten en vergunningen voor het desbetreffende perceel aanwezig zijn. Hierbij kan worden gedacht aan beregeningsvergunningen en betalingsrechten.

2 Agrarisch bebouwd/bouwblok

Het aantal verkochte agrarische bouwblokken in de directe omgeving van Sint-Anthonis is beperkt. Daarnaast is het onderlinge verschil in agrarische bebouwing zeer divers. Ook is de waarde van de bouwlocatie afhankelijk van de geldende vergunningen. Op basis van het geldende aanbod, referentietransacties en taxatiewijzers is een onderverdeling gemaakt in waarde. Deze is gemiddeld over het gehele bouwblok. Besloten is om hierbij uit te gaan van een bouwblok met een grootte van minimaal 1 hectare, omdat minder grote bouwblokken, gezien de tendensen in de markt, steeds minder voorkomen en courant zijn. In de waarde van het bouwblok zijn geen omgeving- en milieuvergunningen begrepen.

3 Agrarisch bedrijfswoning

Voor de waardering van de ondergrond van een agrarische bedrijfswoning is voornamelijk gebruik gemaakt van een intuïtieve waardebeoordeling op basis van ervaring. De reden hiervoor is gelegen in het feit dat solitaire agrarische woningen veelal gekocht worden door particulieren en niet meer als zodanig gebruikt worden. Het toekennen van een waarde aan de ondergrond van een agrarische woning in een koopakte heeft veelal een fiscale insteek en is hiermee minder bruikbaar, omdat deze insteek niet zuiver de marktwaarde weergeeft. De waarde is intuïtief bepaald.

4 a Agrarisch - technisch hulp/verwant bedrijf bebouwd

4 b Agrarisch- technisch hulp/verwant bedrijf onbebouwd bestemmingsvlak

De agrarisch verwante bedrijven zijn gewaardeerd op basis van de vergelijkingswaarde zoals gehanteerd door omliggende gemeenten. Ook is een analyse gemaakt van het actuele aanbod. In het aanbod blijft, na aftrek van de waarde van de gebouwen, de grondwaarde over. Het analyseren van koopsomsplitsingen is niet gebruikt om dezelfde reden zoals genoemd bij de agrarische bedrijfswoning. De koopsomverdeling is afhankelijk van de situatie van de koper en verkoper en is hiermee weinig representatief.

5 a Bedrijf buitengebied bebouwd

5 b Bedrijf buitengebied onbebouwd/bestemmingsvlak

Gezocht is naar te koop staande en verkochte agrarische bedrijven in het buitengebied die geen agrarische doelstelling hebben. Er is gezocht naar bedrijven met een planologische bebouwingsmogelijkheid van minimaal 5.000 m². Daarnaast is gebruik gemaakt van forfaitaire waarden van andere gemeenten.

Onze referentie: 079884472 A

6 a Bedrijf kernen bebouwd
6 b bedrijf kernen onbebouwd/bestemmingsvlak

Voor de waardering van deze categorie is de door diverse omringende gemeenten gehanteerde uitgifteprijs voor bedrijfsgrond als uitgangspunt genomen.

7 a Glastuinbouw bebouwd
7 b Glastuinbouw onbebouwd/bestemmingsvlak

De categorie glastuinbouw is binnen de gemeentegrenzen beperkt vertegenwoordigd. De aanwezige glastuinbouwbedrijven zijn van beperkte omvang. Representatieve referenties zijn beperkt beschikbaar. Er is aansluiting gezocht bij te koop staande bedrijven en minder recente transacties. Deze prijzen zijn vertaald naar een huidige grondwaarde. Deze sluit aan bij forfaitaire grondwaarden van omliggende gemeenten en transactiepreisen van perifere glastuinbouwgebieden in Zuid-Nederland.

8 a Dagrecreatie/horeca bebouwd
8 b Dagrecreatie/horeca onbebouwd/bestemmingsvlak

De prijzen voor deze categorie zijn voornamelijk afhankelijk van de te realiseren omzet. De prijzen voor ontwikkeling van horeca- of retail gelegenheden zijn dan ook zeer divers. De vast te stellen prijs is hierom vergeleken met (huur)prijzen van horecapanden van omliggende gemeenten, maar deze resulteert uitsluitend in een richtprijs. De daadwerkelijk vast te stellen grondprijs zal in een taxatie moeten worden bepaald.

9 a Verblijfsrecreatie/horeca bebouwd
9 b Verblijfsrecreatie/horeca onbebouwd/bestemmingsvlak

Er is een grote mate van verschil in verblijfsrecreatie. Er zijn transactiegegevens verzameld van diverse recreatiewoningen in aangrenzende gemeenten. De vastgestelde waarde is een afgeleide van de transactieprijs. Voor de gewaardeerde waarde is uitgegaan van de mogelijkheid tot bouwen van een recreatiewoning van circa 350 m³ op een eigendom van circa 500 m².

10 a Sport bebouwd
10 b Sport onbebouwd/bestemmingsvlak

Bij de waardering van de ondergrond van bebouwde sportvelden is geen gebruik gemaakt van referentie-transacties, maar is aangesloten bij gemiddelde uitgiftepreisen van Nederlandse gemeenten. Deze zijn veelal weergegeven in prijs met bruto vloeroppervlak (bvo). Deze zijn omgezet naar prijzen per vierkante meter bebouwbaar oppervlak. De grondprijzen voor onbebouwde grond zijn eveneens gebaseerd op uitgiftepreisen van Nederlandse gemeenten.

11 a Maatschappelijk kernen bebouwd
11 b Maatschappelijk kernen onbebouwd/bestemmingsvlak

In deze categorie is aangesloten bij uitgiftepreisen zoals gehanteerd door diverse gemeenten. In deze vergelijking is uitgegaan van niet of semi-commerciële maatschappelijke voorzieningen.

12 a Maatschappelijk buitengebied bebouwd
12 b Maatschappelijk buitengebied onbebouwd/bestemmingsvlak

Voor deze categorie is aangesloten bij de gemeentelijke uitgiftepreisen voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen in Oelbroeck. Hierin is geen onderscheid gemaakt in bebouwde en onbebouwde delen. In de forfaitaire waarden is daarom aangesloten bij de halveringsregel zoals vermeld in de methodiek.

13 a Wonen grondgebonden tot 500m²
13 b Wonen grondgebonden 500- 1000m²
13 c Wonen grondgebonden 1000-2000m²
13 d wonen grondgebonden vanaf 2000m²

De prijzen voor woningbouw zijn gestaffeld, omdat een bouwkaavel met een kleine oppervlakte, vanzelfsprekend, een gemiddelde hogere waarde per meter vertegenwoordigd. De staffel is opgebouwd uit referentietransacties van bouwkaavels binnen een straal van 15 kilometer van de gemeentegrenzen. De staffel is onttrokken na een analyse van de diverse transacties. Als referentiewoning is uitgegaan van een vrije sector kavel binnen de bebouwde kom.

14 wonen niet grondgebonden (appartement/gestapeld)

Voor het niet grondgebonden wonen is geen vaste prijs te noemen omdat de hoogte van de bouw de grondprijs bepaalt. Deze grondprijs zal in een taxatie moeten worden bepaald.

15 Wonen twee-onder-een-kap

In veel gemeenten wordt geen onderscheid gemaakt tussen een forfaitaire waarde van vrije sector woningen en twee-onder-een-kap woningen. Dit verschijnsel is ook waarneembaar in uitgifteprijzen. Hierom is ook in de waardentabel geen onderscheid aangebracht. De prijs voor twee-onder-een-kap woningen is niet gestaffeld, maar ook hierbij kan aangesloten worden bij de grondgebonden woningen.

16 a Centrum/retail/commercieel bebouwd

16 b Centrum/retail/commercieel onbebouwd/ bestemmingsvlak

De prijzen voor retail zijn uitsluitend afhankelijk van de te realiseren omzet. De prijzen voor ontwikkeling van horeca- of retail gelegenheden zijn dan ook zeer divers. De vast te stellen prijs is hierom vergeleken met prijzen van commercieel vastgoed van omliggende gemeenten, maar resulteert uitsluitend in een richtprijs. De daadwerkelijk vast te stellen grondprijs zal in een taxatie moeten worden bepaald.

17 Vergroting inhoud woning > 750 m³

Hoewel de bouwkosten van een woningvergroting hoog kunnen zijn, is de toegevoegde waarde voor het object beperkt. Dit blijkt ook uit een vergelijking van de forfaitaire waarden van omliggende gemeenten. De impact op de omgeving is eveneens beperkt.

18 Groen/natuur/water/verkeer

Transactieprizen en forfaitaire waarden in de omgeving, voor de bovenstaande categorie, komen veelal overeen. Hoewel de daadwerkelijke prijs voor natuur, en met name bosgronden, hoger kan zijn dan het vastgestelde bedrag, is vanwege de zeer geringe negatieve (of zelfs positieve) landschappelijke impact aangesloten bij de forfaitaire waarden van omliggende gemeenten.

19 Slopen stalmeters (inclusief kelder)

20 Slopen mestputten

21 sloop verharding

22 Slopen sleufsilo's

De bovenstaande categorieën zijn in de toelichting samengevoegd, omdat voor sloopwerken geen marktwaarde bestaat. Voor vaststelling van de 'waarde' van het te slopen object is aangesloten bij normbedragen en referentiewaarden van nabijgelegen gemeenten. In de kostenraming is aangenomen dat de genoemde objecten geen asbest of schadelijke stoffen bevatten. Via de kosten is een correctiepercentage toegepast naar rato van de ruimtelijke kwaliteitswinst.

Forfaitaire waarden per vierkante meter

nr.	functie	Waarde	
1	Agrarisch onbebouwd/cultuurgrond	€ 7,50	m ²
2	Agrarisch bebouwd/bouwblok	€ 25,00	m ²
3	Agrarisch bedrijfswoning	€ 105,00	m ²
4 a	Agrarisch - technisch hulp/verwant bedrijf bebouwd	€ 40,00	m ²
4 b	Agrarisch- technisch hulp/verwant bedrijf onbebouwd bestemmingsvlak	€ 20,00	m ²
5 a	Bedrijf buitengebied bebouwd	€ 66,00	m ²
5 b	Bedrijf buitengebied onbebouwd/bestemmingsvlak	€ 33,00	m ²
6 a	Bedrijf kernen bebouwd	€ 95,00	m ²
6 b	bedrijf kernen onbebouwd/bestemmingsvlak	€ 47,50	m ²
7 a	Glastuinbouw bebouwd	€ 25,00	m ²
7 b	Glastuinbouw onbebouwd/bestemmingsvlak	€ 15,00	m ²
8 a	Dagrecreatie/horeca bebouwd	€ 45,00	m ²
8 b	Dagrecreatie/horeca onbebouwd/bestemmingsvlak	€ 15,00	m ²
9 a	Verblijfsrecreatie/horeca bebouwd	€ 62,00	m ²
9 b	Verblijfsrecreatie/horeca onbebouwd/bestemmingsvlak	€ 22,00	m ²
10 a	Sport bebouwd	€ 110,00	m ²
10 b	Sport onbebouwd/bestemmingsvlak	€ 44,00	m ²
11 a	Maatschappelijk kernen bebouwd	€ 115,00	m ²
11 b	Maatschappelijk kernen onbebouwd/bestemmingsvlak	€ 46,00	m ²
12 a	Maatschappelijk buitengebied bebouwd	€ 85,00	m ²
12 b	Maatschappelijk buitengebied onbebouwd/bestemmingsvlak	€ 42,50	m ²
13 a	Wonen grondgebonden tot 500m ²	€ 230,00	m ²
13 b	Wonen grondgebonden 500- 1000m ²	€ 150,00	m ²
13 c	Wonen grondgebonden 1000-2000m ²	€ 30,00	m ²
13 d	wonen gonggebonden vanaf 2000m ²	€ 15,00	m ²
14	wonen niet grondgebonden (appartement/gestapeld)	€ -	m ²
15	Wonen twee-onder-een-kap	€ 230,00	m ²
16 a	Centrum/retail/commercieel bebouwd	€ 105,00	m ²
16 b	Centrum/retail/commercieel onbebouwd/ bestemmingsvlak	€ 52,50	m ²
17	Vergroting inhoud woning > 750m ³	€ 50,00	m ³
18	Groen/natuur/water/verkeer	€ 1,00	m ²
19	Slopen stalmeters (inclusief kelder)	€ 35,00	m ²
20	Slopen mestputten	€ 20,00	m ²
21	sloop verharding	€ 5,00	m ²
22	Slopen sleufsilos	€ 20,00	m ²

BIJLAGE 4: REKENBEDRAGEN T.B.V. BEPALEN HOOGTE KWALITEITSINVESTERING

Ten behoeve van de berekening van de hoogte van de kwaliteitsinvestering worden de actuele normbedragen van Stika gehanteerd. Zie onderstaande tabellen voor de normbedragen per 26 januari 2016. (Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant - Vergoedingsystematiek en –grondslagen)

AANLEG

Onderdeel	Eenheid	Norm per eenheid inclusief BTW	Norm per eenheid exclusief BTW
<i>Aanleg beplantingen en plaatsen rasters</i>			
aanplant bosplantsoen; conventioneel geteeld en nl-herkomst (excl. dijkta-luds)	stuks	€ 1,66	€ 1,37
aanplant bosplantsoen; conventioneel geteeld en nl-herkomst op dijkta-luds	stuks	€ 2,50	€ 2,07
aanplant laanbomen	stuks	€ 64,90	€ 53,64
aanplant knotwilgenstek	stuks	€ 11,42	€ 9,44
plaatsen veeraster; palen op 4 meter afstand en 2 puntdraden	meter	€ 4,63	€ 3,83
plaatsen elektrisch veeraster; palen op 10 meter afstand en 2 draden	meter	€ 3,80	€ 3,14
plaatsen schapenraster; palen op 3 me-	meter	€ 9,28	€ 7,67

ter en zwaar gelijkmatig ursusgaas van 100 cm hoogte			
plaatsen boomkorf; <i>type schaap</i>	stuks	€ 19,61	€ 16,21
plaatsen boomkorf; <i>type rund</i>	stuks	€ 51,57	€ 42,62
Aanleg poelen en natuuroevers			
ontgraven poel/natuuroever en verwerken vrijkomende grond	m3	€ 5,51	€ 4,55
Aanleg randen- en wandelpakketten			
Aanleg bloemrijke rand (R1), kruidenrijke zoom (R2) en graslandflora- en faunarand (R3): inclusief aankoop zaadmengsel	are	€ 16,25	€ 14,00
Aanleg akkerflora- en faunarand (R4) en bijenrand (R6) inclusief aankoop zaadmengsel	are	€ 18,60	€ 16,20
voorzieningen wandelpaden zoals slagboom, bruggetje, poortje, bebording e.d.	stuks	werkelijke kosten inclusief BTW werkelijke kosten	werkelijke kosten exclusief BTW
Overige kosten			
legeskosten t.b.v. aanlegvergunning pakket	werkelijke kosten inclusief BTW werkelijke kosten	werkelijke kosten exclusief BTW	
grondonderzoek t.b.v. aanleg pakket	werkelijke kosten inclusief BTW werkelijke kosten	werkelijke kosten exclusief BTW	

BEHEER

Naam pakket	Pakketcode	Specificatie	Beheers- bijdrage per eenheid	Eenheid
<i>Pakketten maatregel fijne dooradering</i>				
Hakhoutsingel	L1A		€ 11,59	per are per jaar
Bossingel	L1B		€ 7,19	per are per jaar
Elzensingel	L2		€ 0,56	per meter per jaar
Hakhoutbosje	L3		€ 4,71	per are per jaar
Griendje	L4		€ 17,53	per are per jaar
Klein bosje	L5		€ 2,88	per are per jaar
Struweelhaag 6 jaar	L6A		€ 1,63	per meter per jaar
Struweelhaag 12 jaar	L6B		€ 2,26	per meter per jaar
Knip- en scheerheg jaarlijkse cyclus	L7A		€ 1,17	per meter per jaar
Knip- en scheerheg 2-3 jarige cyclus	L7B		€ 1,74	per meter per jaar
Landschapsboom	L8A1, L8B1 en L8C1	Diameter stam < 20 cm	€ 3,34	per boom per jaar
Landschapsboom	L8A2, L8B2 en L8C2	Diameter stam > 20 cm-60 cm	€ 5,54	per boom per jaar
Landschapsboom	L8A3, L8B3 en L8C3	Diameter stam > 60 cm	€ 9,70	per boom per jaar
Knotboom	L9A	Diameter stam < 30 cm	€ 2,68	per boom per jaar
Knotboom	L9B	Diameter stam 30-60 cm	€ 7,38	per boom per jaar
Knotboom	L9C	Diameter stam > 60 cm	€ 9,72	per boom per jaar
Hoogstamfruitboom	L10A	Diameter stam < 20 cm	€ 5,34	per boom per jaar

Hoogstamfruitboom	L10B	Diameter stam >20	€ 15,86	per boom per jaar
Amfibieënpoel	L11A	opp. 100-300 m2	€ 43,09	per poel per jaar
Amfibieënpoel	L11B	opp. >300 m2	€ 61,19	per poel per jaar
Weidevogelpoel	L12A	opp. 500-1000 m2	€ 83,60	per poel per jaar
Weidevogelpoel	L12B	opp. >1000 m2	€ 136,17	per poel per jaar
Natuuroever riet	L13		€ 8,45	per are per jaar
Natuuroever nat gras- land	L14		€ 12,90	per are per jaar
Bloemrijke rand	R1		€ 8,42	per are per jaar
Kruidenrijke zoom	R2		€ 14,71	per are per jaar
Graslandflora en - fauna- rand	R3		€ 9,20	per are per jaar
Akkerflora en - fauna- rand	R4		€ 13,95	per are per jaar
Botanische weiderand	R5		€ 0 (alleen vergoe- ding voor gederfde inkomsten)	per are per jaar
Bijenrand	R6		€ 10,15	per are per jaar
<i>Pakketten maatregel vergroten recreatief medegebruik agrarisch cultuurlandschap</i>				
Wandelpad over boe- renland	W1		€ 0,82	per meter per jaar
Onverharde weg net bloemrijke bermen	W2		€ 1,09	per meter zandweg per jaar
Onverharde weg met bomen	W3		€ 3,25	per meter zandweg per jaar

VOORBEELDBEREKENINGEN

Op basis van bovengenoemde Stika normbedragen zijn ter illustratie een vijftal voorbeeldberekeningen uitgewerkt. Werkelijke kosten kunnen per situatie verschillen. De voorbeeldberekeningen zijn gebaseerd op aanleg en beheerkosten en allen exclusief kosten voor aankoop grond, afwaardering grond, plankosten en eventuele voorbereidingskosten omdat deze kosten teveel afhankelijk zijn van de specifieke locatie.

Rekenvoorbeeld 1 - bos

Uitgangspunten berekening:

- Aanleg en beheer (voor een periode van zes jaar) van nieuw bos.
- Alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken.
- Plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter en maximaal 2,00 m x 2,00 meter.
- Aanplant met 2- of 3-jarig bosplantsoen van inheemse soorten;
- Afstand tussen nieuwe bosjes op een perceel is tenminste 100 meter.
- Excl. aankoop grond, afwaardering grond, plankosten en eventuele voorbereidingskosten

Aanlegkosten per m ²		€ 1,11
Beheerkosten per m ² /jaar	€ 0,03	
Beheerkosten per 6 jaar/m ²		€ 0,17
KOSTEN BOS PER M²		€ 1,28
* Bedragen op basis van Stika normbedragen		

Met € 10.000 in het fonds kan 0,78 ha bos aangelegd worden (= € 10.000/€ 1,28)

Rekenvoorbeeld 2 - houtsingel

Uitgangspunten berekening:

- Aanleg en beheer (voor een periode van zes jaar) van een nieuwe houtsingel.
- Alleen gebruik inheemse bomen en/of struiken.
- Plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter en maximaal 2,00 m x 2,00 meter.
- Aanplant met 2- of 3-jarig bosplantsoen van inheemse soorten.
- Excl. aankoop grond, afwaardering grond, plankosten en eventuele voorbereidingskosten

Aanlegkosten per m²		€ 1,11
Beheerkosten per m²/jaar	€ 0,12	
Beheerkosten per 6 jaar/m²		€ 0,70
KOSTEN HOUTSINGEL PER M²		€ 1,81
* Bedragen op basis van Stika normbedragen		

Met €10.000 in het fonds kan 0,55 ha houtsingel aangelegd worden ($=€10.000/€1,81$)

Rekenvoorbeeld 3 - bomenrij

Uitgangspunten berekening:

- Aanleg en beheer (voor een periode van zes jaar) van een nieuwe bomenrij.
- Alleen gebruik inheemse bomen.
- Plantafstand in de rij minimaal 8 en maximaal 15 meter.
- Afstand tussen twee bomenrijen minimaal 5 meter.
- Aanplant laanbomen met minimale boommaat 10-12.
- Excl. aankoop grond, afwaardering grond, plankosten en eventuele voorbereidingskosten

Aanlegkosten per st.		€ 64,90
Beheerkosten per st./jaar	€ 3,34	
Beheerkosten per 6 jaar/st.		€ 20,04
KOSTEN BOMENRIJ PER M²		€ 84,94
* Bedragen op basis van Stika normbedragen		

Met € 10.000 in het fonds kunnen 117 bomen aangeplant worden ($= € 10.000/ € 84,94$)

Rekenvoorbeeld 4 - kruidenrijk grasland

Uitgangspunten berekening:

- Aanleg en beheer (voor een periode van zes jaar) van een kruidenrijk grasland.
- Minimaal tien verschillende inheemse soorten gras en/of kruiden. Deze maatregel kan bestaan uit het bovenploegen van de voedselarme ondergrond of door het afplaggen van de graszode (10 cm dik).
- Excl. aankoop grond, afwaardering grond, plankosten en eventuele voorbereidingskosten.

Aanlegkosten per m ²		€ 0,16
Beheerkosten per m ² /jaar	€ 0,09	
Beheerkosten per 6 jaar/m ²		€ 0,55
KOSTEN KRUIDENRIJK GRASLAND PER M²		€ 0,71
* Bedragen op basis van Stika normbedragen		

Met € 10.000 in het fonds kan 1,41 ha kruidenrijk grasland aangelegd worden (= € 10.000 / € 0,71)

Rekenvoorbeeld 5 - ommetje

Uitgangspunten berekening:

- Aanleg en beheer (voor een periode van zes jaar) van een ommetje.
- Het wandelpad heeft breedte van tenminste 1 en ten hoogste 3 meter, bij struinpaden (bv. dwars over weiland) wordt uitgegaan van breedte 3 meter;
- Het wandelpad vormt een onderdeel van een doorgaande en/of openbare wandelstructuur;
- Het wandelpad moet 364 dagen per jaar opengesteld zijn van zonsopgang tot zonsondergang;
- Het wandelpad wordt zodanig beheerd dat een goede begaanbaarheid gewaarborgd is;
- Naast (parallel aan) het wandelpadenpakket kan een van de randenpakketten ingericht worden.
- Excl. aankoop grond, afwaardering grond, plankosten en eventuele voorbereidingskosten

Aanlegkosten per m ²		€ 10,00**
Beheerkosten per m ² /jaar	€ 0,82	
Beheerkosten per 6 jaar/m ²		€ 4,92
KOSTEN OMMETJE PER M²		€ 14,92
* Bedragen op basis van Stika normbedragen		
** Geen normbedrag, gebaseerd op werkelijke vergelijkbare kosten		

Met € 10.000 in het fonds kan 670 m² ommetje aangelegd worden (= € 10.000 / € 14,92)

