

Structuurvisie

‘Landschappelijke kwaliteit buitengebied’

vastgesteld

Werkwijze voor kwaliteitsverbetering van het landschap bij nieuwe ruimtelijke projecten in het buitengebied

Versie : Vastgesteld
Datum : 13 Maart 2014
Samengesteld door : Afdeling Grondgebied en afdeling Openbare Werken gemeente Drimmelen in samenwerking met Pouderoyen Compagnons

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Regionale insteek	6
1.3	Relatie met de Grondnota	7
1.4	Doel van deze visie	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Gebiedsbeschrijving	9
2.1	Landschappelijke hoofdstructuur	9
2.1.1	Zeekleigebied	9
2.1.2	Zandgebied	10
2.1.3	Overgangsgebied	11
2.2	Archeologie en cultuurhistorie	12
2.2.1	Archeologie	12
2.2.2	Cultuurhistorie	13
2.3	Natuur	18
2.3.1	Natuurgebieden	18
2.3.2	Natuurwaarden in het agrarisch gebied	19
3	Visie	21
3.1	Streven naar kwaliteitsverbetering op basis van bestaande visies en plannen	21
3.1.1	StructuurvisiePlus	21
3.1.2	Landschapsbeleidsplan	22
3.1.3	Landschapsvisie gemeente Drimmelen	23
3.2	Beeldkwaliteitseisen voor landschappelijke verbetering	23
3.2.1	Zeekleigebied	24
3.2.2	Zandgebied	26
3.2.3	Overgangsgebied	28
3.3	Conclusie	29
4	Categorisering mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied	31
4.1	Categorie 1-ontwikkelingen	31
4.2	Categorie 2-ontwikkelingen	32
4.3	Categorie 3-ontwikkelingen	32
5	Methodiek tegenprestaties	35
5.1	Methodiek tegenprestatie categorie 1-ontwikkelingen	35
5.2	Methodiek tegenprestatie categorie 2-ontwikkelingen	35
5.2.1	Erfbeplantingsplan	35
5.2.2	Randvoorwaarden in het kader van de algemene zorgplicht	36
5.3	Methodiek tegenprestatie categorie 3-ontwikkelingen	37
5.3.1	Rekenmethodiek bepaling waardevermeerdering	37
5.3.2	Uitvoering kwaliteitsverbetering	40
6	Uitvoeringsparagraaf	43
6.1	Privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst	43
6.2	Geen medewerking	43
6.3	Reserve voor landschappelijke inpassing	43
	Bijlagen	45
	Bijlage 1 Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West Brabant	
	Bijlage 2 Landschapspakketten in het kader van STIKA	
	Bijlage 3 Sortimentslijst inheemse bomen en struiken	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid op hoofdlijnen vastgelegd in de Structuurvisie Ruimte en de Verordening ruimte 2011 (in werking getreden op 1 maart 2011). Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012. Deze wijziging is vastgesteld op 11 mei 2012 en vanaf 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening bevat concrete regels van provinciaal belang. Deze dienen doorvertaald te worden in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Hiertoe dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (buiten het stedelijk gebied) een bijdrage te leveren aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is in de Verordening gedefinieerd als: de kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

Voor (planmatige) stedelijke ontwikkelingen bestaat de zogenaamde rood-met-groen regeling al langer. De provincie wil dit beleid verbreden naar ontwikkelingen in het buitengebied.

“Kwaliteitsverbetering van het landschap”

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Onder kwaliteitsverbetering vallen alle projecten die gericht zijn op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere (rode) functies is onder voorwaarden mogelijk. De ruimtelijke onderbouwing van een besluit geeft aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd. In principe gaat de provincie uit van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving. Indien dat niet mogelijk is, is de vorming van gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie.”

Bron: Verordening Ruimte 2012, toelichting, hoofdstuk 2.

Voor de realisering van dit ruimtelijk beleid zijn in de Verordening twee specifieke artikelen opgenomen:

- artikel 2.1 ‘zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit’ en
- artikel 2.2. ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’.

Op basis van de zorgplicht dient ieder plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied vergezeld te gaan van een nadere verantwoording. In deze verantwoording dient onderbouwd te worden op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast dienen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te worden gekoppeld aan een concrete tegenprestatie.

In het plan dient verantwoordt te worden op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering wordt verzekerd. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Die tegenprestatie moet gericht zijn op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Concreet kan het gaan om verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening.

Het is aan gemeenten om dit te vertalen in ruimtelijke plannen op lokaal schaalniveau. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet de verbetering van landschappelijke kwaliteit worden aangetoond. De gemeente is vrij dit zelf nader in te vullen. Dit is mede afhankelijk van de eigen gemeentelijke karakteristiek van het buitengebied.

De provincie heeft in 2011 een handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' opgesteld, waarin enkele voorbeeldregelingen zijn beschreven voor gemeenten om nader invulling te kunnen geven aan de rood-met-groen koppeling. De handreiking is echter slechts een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader. Gemeenten zijn vrij om hier nader invulling aan te geven.

1.2 Regionale insteek

Op basis van de provinciale handreiking "Kwaliteitsverbetering van het landschap" is er nader overleg gevoerd tussen gemeenten en de provincie in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Dit heeft geresulteerd in de vaststelling van de regionale notitie "toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" d.d. 26 juni 2013, die als bijlage 1 aan deze structuurvisie is toegevoegd.

In deze notitie zijn ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden in drie categorieën:

- Categorie 1: geen ruimtelijke impact op het buitengebied, dus geen landschappelijke inpassing nodig.
- Categorie 2: beperkte impact op het buitengebied, dus een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3: aanzienlijke impact op het buitengebied, waarvoor kwaliteitsverbetering vereist wordt. De omvang van de verbetering bedraagt: de uitbreiding van de ruimtelijke ontwikkeling x een waardevermeerdering x een 'verdeelsleutel' voor de betreffende ontwikkeling = € voor landschappelijke inpassing. Dit bedrag dient besteed te worden aan de groeninrichting op de locatie óf ergens elders in het buitengebied óf in een gemeentelijke Reserve voor landschappelijke inpassing te worden gestort.

Vanuit de gemeente Drimmelen is aangegeven dat in afwijking van het regionaal voorstel met twee punten door de gemeente niet wordt ingestemd. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de verslaglegging. Het betreft de volgende punten:

* blz. 17, 1e aandachtspunt ("wijziging bestemming Agrarisch bedrijf agrarische bedrijfsbebouwing kan zijn") en

* blz. 20, 3e aandachtspunt ("wijziging bestemming Agrarisch bedrijf agrarische bedrijfsbebouwing resteert.")

Bovenstaande opmerkingen zijn opgenomen en verwerkt in het voorliggend beleid.

1.3 Relatie met de Grondnota

Op 24 februari 2011 is de Grondnota vastgesteld. Hierin stelt de gemeenteraad kaders voor de gemeentelijke positie op de grondmarkt en de inzet van grondbeleidsinstrumenten.

In hoofdstuk 4 van deze nota wordt ingegaan op exploitatieopzetten en reserves en voorzieningen. Onderdelen zijn reserve bovenwijkse voorzieningen, reserve groenaanleg grondbedrijf en reserve ruimtelijke ontwikkeling.

Bij iedere nieuwe ontwikkeling moeten vaste bedragen per m² bestemmingswijziging worden betaald door de initiatiefnemer. Vooralsnog zijn er twee bedragen opgenomen: voor het stedelijk gebied en voor ontwikkelingen in buitengebied. Met het nieuwe voorliggende beleid ten aanzien van kwaliteitsverbetering landschap dient nagegaan te worden in hoeverre dit gevolgen heeft voor de gemeentelijke Grondnota.

In de Grondnota is opgenomen dat de gemeenteraad iedere vier jaar een nieuwe Grondnota vaststelt. In 2015 is dat weer aan de orde.

1.4 Doel van deze visie

Het gemeentelijk doel is om met deze visie te beschikken over een eenduidig kader voor de toepassing van kwaliteitsverbetering bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gelegen zijn in het plangebied van bestemmingsplan Buitengebied. Het kan dan gaan om binnenplanse en buitenplanse ontwikkelingen. De visie betreft een visie op hoofdlijnen. Indien een nieuw project zich aan dient, zal altijd plantoetsing plaatsvinden om te bezien of de kwaliteitsverbetering voor de betreffende locatie de juiste is (maatwerk).

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gemeentelijk buitengebied.

Hoofdstuk 3 vertaalt dit naar een visie op de bestaande kwaliteiten.

Hoofdstuk 4 beschrijft de categorie-indeling van ruimtelijke ontwikkelingen.

In hoofdstuk 5 wordt de rekenmethode voor berekening van de vereiste tegenprestatie bij ruimtelijke ontwikkelingen (categorie 2 en 3) nader beschreven.

Hoofdstuk 6 bevat de uitvoeringsparagraaf.

2 Gebiedsbeschrijving

De huidige ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Drimmelen is het resultaat van de voortdurende wisselwerking tussen het natuurlijke milieu en de talloze menselijke ingrepen. In eerste instantie is de abiotische factor (geomorfologie, bodem en water) bepalend geweest. De komst van de mens heeft ertoe geleid dat er in dit gebied een drietal landschapstypes zijn ontstaan: het open zeeleigebied in het noordwesten, het zandgebied in het zuidoosten en het overgangsgebied op de overgang van zand naar klei, dat bestaat uit zavel en veen.

Hieronder worden de landschapstypen kort beschreven. Een uitgebreide toelichting op de ontstaansgeschiedenis staat in de toelichting op het bestemmingsplan buitengebied Drimmelen (paragraaf 2.1 en 2.2).

2.1 Landschappelijke hoofdstructuur

2.1.1 Zeeleigebied

Het open zeeleigebied strekt zich uit over het noorden en westen van het buitengebied. Het kenmerkt zich door een schijnbaar willekeurig patroon van aaneen gekoppelde individuele polders. Het gebied heeft hierdoor een dubbel karakter. Enerzijds is er het grootschalige open rationele agrarische landschap met lange en rechte wegen en waterlopen. Anderzijds is er het grillige verloop van dijken en kreken.

De individuele polders zijn door de sterke ruimtelijke begrenzing door de dijken - die 2 a 3 meter boven het maaiveld uitsteken - vaak als afzonderlijke eenheden herkenbaar. Door de open agrarische percelen lopen sloten die veelal parallel aan de weg lopen. De zeeleigegrond is uitstekende akkerbouwgrond. Deze sector is hier dan ook dominant aanwezig.



Bebouwing concentreert zich in de dorpen en in mindere mate verspreid langs de dijken. Het woonhuis is vaak langs de weg georiënteerd, de vorm van de woningen is zeer divers. De stal of opslagschuur is vaak samen met de woning gerealiseerd langs een centrale oprit, die op de ingang van de schuur uitkomt. De erven worden vanouds omringd door een windsingel, die op veel locaties nog dominant aanwezig is. Aan de straatzijde worden de percelen vaak aangekleed met sierbeplanting, heesters of gazon.

De oude dijken vormen bijzondere historische elementen. Voorheen waren ze recht, maar door verschillende dijkdoorbraken hebben ze vaak een grillig verloop gekregen. Met name de oude dijken tussen Hoge en Lage Zwaluwe, tussen Lage Zwaluwe en Blauwe Sluis en de Helkantse Dijk zijn van cultuurhistorisch belang. Op een van de oude dijken loopt de goederenspoorlijn (Oosterhout – Rotterdam). Op een aantal dijken is beplanting aanwezig. Met name de eikenbeplanting aan de Helkantse Dijk is waardevol. In het gebied komen verder relictten van oude kreken (Gat van den Ham, Vloedspui) en turfvaarten (Brede vaart, Kerkevaart) voor. Verder zijn de diverse wielen achter de dijken en het oude kerkhofje bij Oud-Drimmelen van cultuurhistorisch belang.

Binnen het open zeekeleigebied is een groot contrast aanwezig met enkele natuurgebieden, die met name op de veengronden voorkomen. In deze gebieden is ruimte voor zowel open als gesloten natuur, daarnaast zijn er in de gebieden veel kreken en turfvaarten aanwezig. Met name de gesloten natuur kan zorgen voor een plotselinge massa in een verder open gebied.

2.1.2 Zandgebied

Het zandgebied is gelegen rondom en tussen Wagenberg, Made en Terheijden. Het gebied maakt deel uit van het zuidelijk zandgebied, dat het grootste deel van Noord-Brabant bedekt. Een deel van het oorspronkelijk veenlandschap behoort ook tot dit landschapstype. Het zandgebied vormt van oudsher het vestigingsgebied van de mens. De afwisseling van de diverse vormen van grondgebruik en de aanwezigheid van de bebouwingskernen zorgt voor een relatief kleinschalige structuur. Het gebied heeft een besloten karakter.



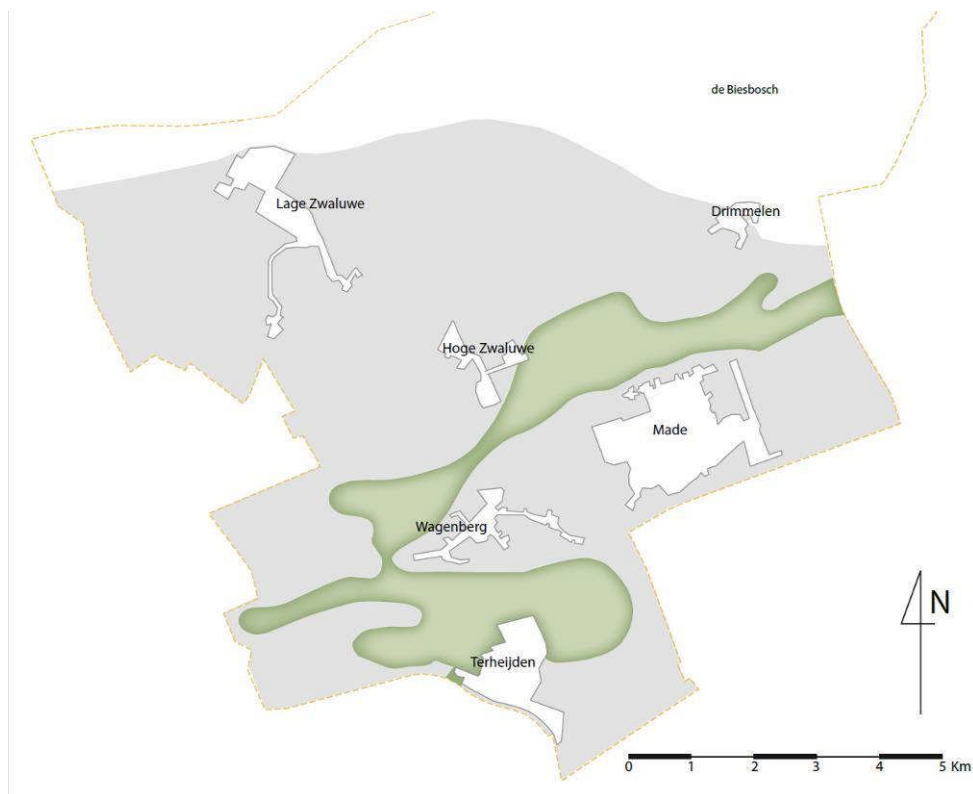
In de bebouwingslinten liggen agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven en burgerwoningen dicht bij elkaar. Er komt een grote variëteit aan woningen voor. Er zijn zowel boerderijwoningen als gewone woningen. De erfstructuur is sterk afhankelijk van de ligging (minder kaarsrechte wegen betekent minder orde). De boerderijen zijn grootschalig opgezet en zijn vaak haaks of juist parallel aan de weg georiënteerd. In het zandgebied bevinden zich een aantal karakteristieke langgevelboerderijen of hoekgevelboerderijen.

De oorspronkelijke strokenverkaveling heeft - na het afgraven van het veen tot op het onderliggende zand - grotendeels plaats gemaakt voor een onregelmatige blokverkaveling. Het blokverkavelde landschap wordt voor akkerbouw en veeteelt gebruikt. De akkerpercelen in het gebied zijn in vergelijking met het zeekleigebied kleinschaliger en meer ingesloten door beplanting.

Cultuurhistorische waarden in dit landschap betreffen de diverse vestingwerken, de oude bebouwingslinten en de nog aanwezige houtwallen en erfbeplantingen. Ook in het zandgebied zijn dijken aanwezig, soms van monumentale aard of bezet met waardevolle beplanting (Helkantsedijk). De beplanting op dijken en langs wegen in het zandgebied bestaat met name uit eiken (*Quercus robur*) en essen (*Fraxinus excelsior*).

2.1.3 Overgangsgebied

Het overgangsgebied is gelegen tussen het kleinschalige zandgebied en het open zeekleigebied bestaat grotendeels uit lichte zavelgronden, maar ook is er veen aanwezig. Het overgangsgebied is gelegen ten noorden van Made en Wagenberg en ten westen en zuiden (zuidoosten) van Wagenberg. In de gemeentelijke landschapsvisie is het gebied opgedeeld in twee deelgebieden: een deelgebied 'klei op zand' en het deelgebied 'veen en moerige gronden'. In deze structuurvisie zal worden gesproken over één overgangsgebied, dat beide gebieden omvat.



Het overgangsgebied is een open ruimte, die zo nu en dan wordt onderbroken door een bosschage, houtwal of bomenlaan. Het sortiment dat voorkomt in deze elementen is divers, omdat de bodemvochtigheid sterk verschillend is binnen het gebied. Omdat het overgangsgebied grotendeels bestaat uit lichte zavelgronden is het geschikt voor akkerbouw, dat plaatsvindt op deze blokkavels.

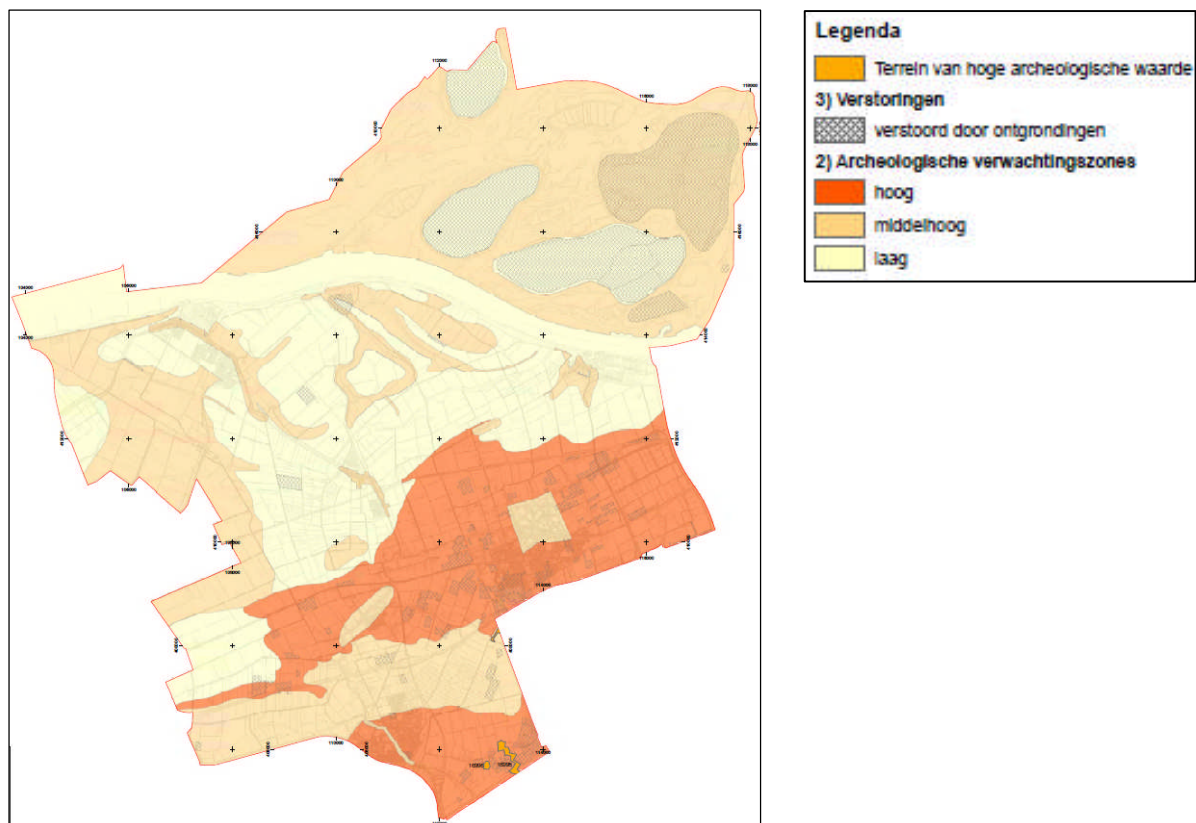
De veengronden bestaan met name uit natuurgebied. De Binnenpolder van Terheijden is een typische veenpolder met een open, nat en onbebouwd karakter. De oorspronkelijke smalle verkaveling (slagen) uit de middeleeuwen is in deze veenpolder nog aanwezig. Ook de Zonzeelsepolder is een oude veenpolder waar de oorspronkelijke verkaveling nog goed herkenbaar is. Door het overgangsgebied loopt een Ecologische Verbindingszone (model moeraszone). Deze EVZ loopt langs de oude goederenrails (Oosterhout-Rotterdam) en langs veensloten en -plassen.

Daarnaast worden de gronden in het gebied tussen Terheijden en Wagenberg specifiek gebruikt door de boom- en heesterkwekerij, waarbij de oorspronkelijke verkaveling nauwelijks meer zichtbaar is. In het noordelijke deel van het overgangsgebied is de architectuur en indeling van het erf te vergelijken met die van het open zeekelegebied. In het zuidelijke gedeelte komen meer historische boerderijwoningen voor. Ook komen er veebedrijven voor, die de stallen haaks op de weg hebben geplaatst.

2.2 Archeologie en cultuurhistorie

Zowel ondergronds als bovengronds bevinden zich in het buitengebied tal van restanten van inmiddels verdwenen beschavingen. Deze restanten zijn vanuit cultuurhistorisch en archeologisch perspectief waardevol en dienen op grond van de diverse beleidskaders beschermd te worden.

2.2.1 Archeologie



Archeologische beleidskaart (Bron: Erfgoedkaart Drimmelen)

Als het gaat om archeologische waarden kan men een onderscheid maken in verwachte archeologische waarden en vastgestelde archeologische waarden. Bij vastgestelde archeologische waarden is reeds aangetoond dat er archeologische overblijfselen in de ondergrond aanwezig zijn. In de gemeente Drimmelen zijn tot op heden geen terreinen aangewezen met vastgestelde archeologische waarden (bron: regiobureau intergemeentelijke samenwerking).

De gemeente Drimmelen heeft, in samenwerking met de gemeente Oosterhout, de archeologische waarden- en verwachtingenkaart op gemeentelijk niveau nader laten detailleren. Op basis van deze "erfgoedkaart" worden eisen gesteld waar en wanneer archeologisch (voor)onderzoek plaats dient te vinden. Door de gemeentelijke erfgoedkaart kunnen deze grenzen meer naar de plaatselijke situatie worden vertaald.

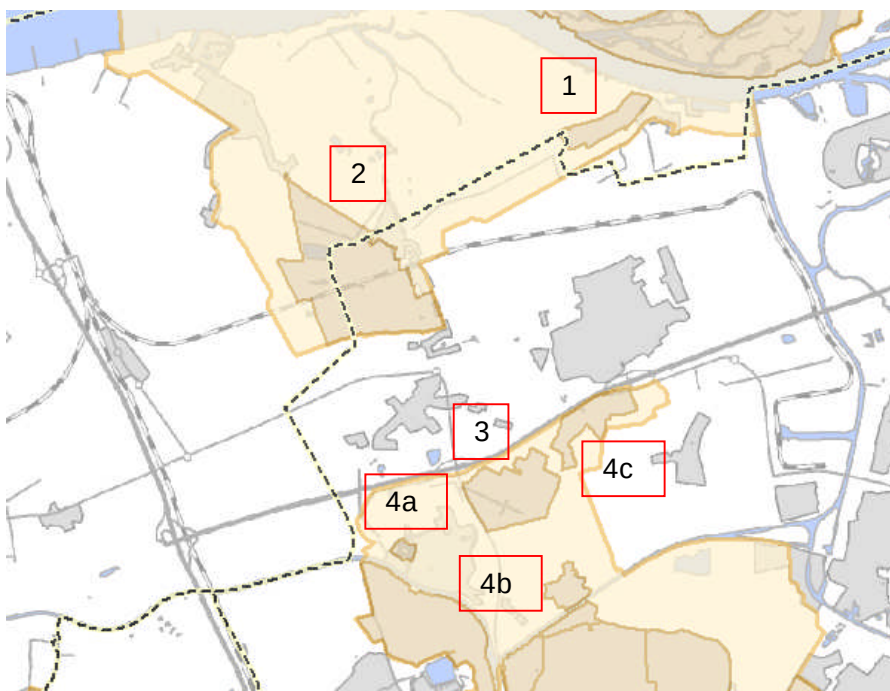
2.2.2 Cultuurhistorie

Naast de archeologische waarden zijn ook de diverse cultuurhistorische waarden in het buitengebied van belang. In het plangebied komen op verschillende plaatsen specifieke cultuurhistorische elementen voor die kenmerkend zijn voor een bepaalde plek in het gebied.

De provincie heeft in haar Verordening ruimte zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten.

Binnen het plangebied zijn een viertal cultuurhistorisch vlakken aangewezen:

- 1) De Worp en de Koekoek;
- 2) Omgeving Zoutendijk;
- 3) Binnenpolder;
- 4) Vestingwerken ten noorden van Breda.



Overzicht cultuurhistorisch waardevolle vlakken (Bron: Verordening Ruimte, Cultuurhistorie).

De cultuurhistorische vlakken 'de Worp en de Koekoek' alsmede 'Omgeving Zoutendijk' maken onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap Zeekleigebied. De cultuurhistorische vlakken 'Binnenpolder' en 'Vestingwerken ten noorden van Breda' maken onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap Zuiderwaterlinie bij Terheijden.

De te beschermen waarden/kenmerken van de afzonderlijke gebieden betreffen:

Ad 1)

- De grienden, broekbos en populierenbossen;
- De oude rivierdijk;
- De onverharde wegen.

Ad 2)

- de smalle strookvormige percelering met waaierkarakter;
- de veenputjes.

Ad 3)

- de kleinschalige, strookvormige percelering;
- de eendenkooi;
- het onbebouwde karakter van het gebied;
- de (zicht) relatie met de verdedigingswerken van de Linie van de Munnikenhof en Kleine Schans in Terheijden.

Ad 4)

- 4a) De Kleine Schans of Schans van Terheijden;
- 4b) Linie van de Munnikenhof;
- 4c) Linie van Den Hout.

Hieronder volgt een nadere beschrijving van de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen de gemeente.

Veenontginning

Het veenontginningslandschap bij Hooge Zwaluwe (Zonzeel) en Terheijden (Binnenpolder) is waardevol vanwege de oorspronkelijke verkaveling die nog goed herkenbaar is aan de langgerekte percelen gescheiden door smalle sloten.

Het gebied Zonzeel betreft een voormalig veengebied op de rand van klei en zand. Het westelijk deel bestaat uit grote bouwlandpercelen en strookvormige natte graslandpercelen en verveningsrelicten in het oostelijk deel. Het veengebied is aan de westzijde radiaal verkaveld, waar tot de overstroming de grenzen van zeven dorpsgebieden in een punt (op de hoogste plek) samen kwamen. Nadat het gebied in 1538 binnen de bedijking kwam te liggen is door systemische ontwatering het veen sterk ingeklonken. In het oostelijk deel liggen restanten van een kleinschalige, oost-west georiënteerde, strookvormige percelering en enkele veenputten, afgewisseld met kleinschalig broekbos en rietvelden. Het kenmerkend inrichtingspatroon is tijdens de ruilverkavelingen nauwelijks gewijzigd.

De Binnenpolder betreft een zeer laaggelegen, onbebouwd gebied met natte graslanden en een centraal gelegen eendenkooi met hoog oprijzend kooibos. Voorheen was hier een veengebied gelegen, dat na afgraving als drassig, ongeperceleerd onland dienst deed en tevens als onderdeel van de Zuiderfrontier geïnuundeerd kon worden bij oorlogsdreiging. Pas in 1954 is de polder ontgonnen.

Eendenkooi

De eendenkooi ligt in de Binnenpolder van Terheijden en bestaat uit een door dichte en hoog opgaande begroeiing omgeven waterplas met vangarmen, die uitkomen in kooien. Dit betreft een bijzonder, landschappelijk, ecologisch en cultuurhistorisch landschapselement. Eendenkooien zijn een oorspronkelijk Nederlandse vinding en al bijna 700 jaar bekend. Een eendenkooi betreft een plas water met wat bos er omheen, aangelegd op een rustige plek in een waterrijk gebied. Het vangen van de eenden is een vorm van lokjacht en wordt gezien als een oud Hollands ambacht. De vangperiode en de te vangen soorten zijn via de Flora en Faunawet geregeld. Deze oorspronkelijke vangfunctie van eendenkooien heeft sterk aan betekenis ingeboet. De eendenkooien zijn tegenwoordig eveneens van belang voor wetenschappelijk (ring-) onderzoek en vormen daarnaast een bijzondere natuurlijke rustplaats voor eenden en andere vogels.

Grienden

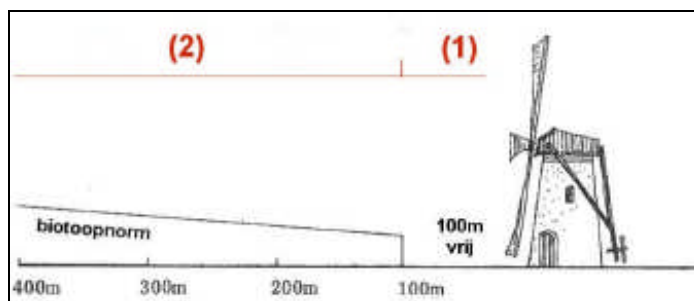
Bij het Gat van den Ham en in het natuurgebied De Worp liggen relictten van de oorspronkelijke griendcultuur.

Het natuurgebied de Worp betreft een klei-op-veengebied, dat onderdeel uitmaakt van de in 1421 verloren gegane Grote of Zuid-Hollandsche Waard, waarvan delen weer zijn herwonnen, waaronder de Prinsessenpolder. In het gebied bevinden zich nog historische griendrelictten van voor 1900. De karakteristieke percelering bestaat uit smalle strookvormige percelen. Een gedeelte van de oude ontsluitingsstructuur van zandwegen is nog intact.

Molenbiotopen

Voor bestaande molens (al dan niet nog in werking) geldt ter bescherming van de windvang en de belevingswaarde van de molen een zogeheten molenbiotop. Binnen deze biotop gelden beperkingen met betrekking tot de oprichting van nieuwe bebouwing. Hoog opgaande begroeiing en bebouwing zijn elementen die de windvang van de molen verminderen.

De eerste 100 meter rond een molen dient vrij te zijn van obstakels. Dit is het eerste criterium. In het geval van een verhoogde molen, zoals een stellingmolen, geldt dat obstakels de eerste 100 meter lager moeten zijn dan het niveau van het laagste punt van de onderste wiek (ondergrens). De ondergrens is bij stellingmolens het stellingniveau, bij grondzeilers zal het maaiveld deze ondergrens vormen.(1) Het tweede criterium is een toegestane hoogte berekend, op basis van een bepaalde afstand van de molen, de lengte van de wieken en de eventueel aanwezige stelling. De met de biotoopformule berekende norm is een oplopende lijn gezien vanuit de molen.(2)



Samenstelling van de toegestane hoogte voor de beoordeling van de molenbiotop (grondzeiler)

Er zijn vier bestaande molens en bijbehorende molenbiotopen.

a. Molen Zeldenrust

Deze molen bevindt zich aan de zuidzijde van de kern van Hooge Zwaluwe. Het betreft een ronde stenen stellingmolen, die dienst deed en doet als korenmolen. Deze molen is aangeduid als rijksmonument. De molen is gebouwd in 1866 en heeft een vlucht van 22,70 meter. De stellinghoogte van de molen bedraagt 4,60 meter.

b. Molen De Arend

Deze molen bevindt zich aan de zuidoostzijde van de kern Terheijden, nabij de Kleine Schans. Het betreft eveneens een ronde stenen stellingmolen, die dienst deed en doet als korenmolen. Deze molen is aangeduid als rijksmonument. De molen is gebouwd in 1742 en heeft een vlucht van 24,80 meter. De stellinghoogte van de molen bedraagt 7,50 meter.

c. Molen de Moer / Emiliapolder

Dit molenrestant bevindt zich in het buitengebied, ten noordoosten van de kern van Hooge Zwaluwe. Het betreft een zogeheten 'ronde stenen grondzeiler', oorspronkelijk gebouwd in 1911. De molen diende als poldermolen. De molen is sedert 1942 buiten werking, waarbij de wieken zijn verwijderd, maar de romp nog intact is gebleven.

d. Schuddebeursche watermolen

Dit molenrestant bevindt zich in het buitengebied, ten noordwesten van de kern van Lage Zwaluwe. Het betreft een zogeheten grondzeiler. Het betreft een op een belt gelegen stenen molen, die dienst deed als poldermolen. De molen is gebouwd in 1794, maar in de oorlog in 1944 verwoest. De molen is nog deels herbouwd, maar bevat geen wieken meer.

Restanten militaire verdedigingslinies

De vestingwerken ten noorden van Breda speelden een belangrijke rol ter bescherming van het Hertogdom Brabant. Ze vervulden een rol als steunpunt van de Zuiderwaterlinie en dienden ter verdediging van verbindingswegen. De meeste werken liggen nog herkenbaar in het veld. In het buitengebied van Drimmelen liggen overblijfselen van de Linie van den Hout en de linie van den Munnikenhof en de Schans bij Terheijden.

- De Kleine Schans of Schans van Terheijden

Dit betreft een vierhoekig gebastioneerd fort, dat sinds 1637 in de huidige hoedanigheid verkeert. Het fort diende ter controle van de transportwegen (land/water) tussen Breda en Holland. Door recente bebouwing is het schootsveld alleen aan de westzijde nog open.

- Linie van de Munnikenhof

De Linie is in 1701 aangelegd en maakte onderdeel uit van de Zuiderwaterlinie. Deze linie diende om de toegang tot de hoge zandrug tussen de Binnenpolder en de Polder De Moeren af te sluiten. Het werk bestond eerst uit een getenailleurde aarden wal met gracht, maar is in 1746 tevens voorzien van een 4 tal lunetten, waarvan er een is verdwenen. In 1911 is het Markkanaal dwars door de linie gegraven. Het schootsveld is nog redelijk intact.

- Linie van Den Hout

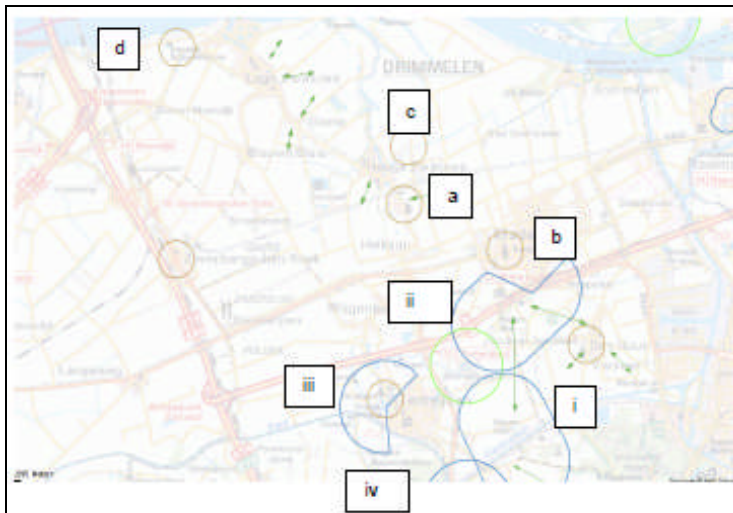
De Linie werd eveneens in 1701 aangelegd en maakt onderdeel uit van de Zuiderwaterlinie. Deze linie diende als afsluiting van een smalle strook niet te inunderen zandgrond tussen de Brieltjenspolder in het oosten en de Zeggepolder in het westen. Het profiel van het landschap is nog zeer goed herkenbaar.

Schootsvelden

Schootsvelden betreffen terreinen rond een (voormalig) fort, vesting of delen daarvan, die effectief met wapens kunnen worden bestreken en derhalve moeten worden vrijgehouden

van (permanente) bebouwing, voorzover deze gebieden nog in zeer hoge mate vrij zijn van (permanente) bebouwing.

In het zuidelijk deel van het buitengebied van Drimmelen zijn een viertal historische schootsvelden (deels) gelegen, bij de kernen van Made en Terheijden. Dit betreft het schootsveld van de Linie van Munnikenhof (i), het schootsveld van de Linie van Den Hout (ii), het schootsveld van de Kleine Schans (iii) en het schootsveld van de Spinolaschans (iv), zie navolgende figuur.



Overzicht schootsvelden (i t/m iv) en molenbiotopen (a t/m d) (Bron: Cultuurhistorische waarden kaart 2010, provincie Noord Brabant)

Oude dijken, wegen, wielen en turfvaarten

De oude dijken zijn lijnvormige elementen met vaak een grillig verloop, meest van middeleeuwse oorsprong en goed herkenbaar in het landschap.

Oude dijknederzettingen

Onder de cultuurhistorische waarden vallen ook de oude dijknederzettingen. Deze vallen weliswaar grotendeels - met uitzondering van Blauwe Sluis, Helkant en Oud Drimmelen - buiten de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied, maar zijn wel van belang waar het gaat om de overgangszones naar het open land (die wel in het buitengebied liggen).

Cultuurhistorische panden en objecten

In het buitengebied komen op diverse plaatsen bijzondere gebouwen/objecten voor zoals boerderijen, sluisjes en molens. De cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende panden zijn in de rijks- en gemeentelijke monumentenlijst vastgelegd.

2.3 Natuur

De bestaande natuurgebieden vormen een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied. De waterhuishoudkundige situatie is sterk bepalend voor de aanwezige natuurwaarden. Hieronder worden de natuurgebieden kort beschreven.

2.3.1 Natuurgebieden

De Worp

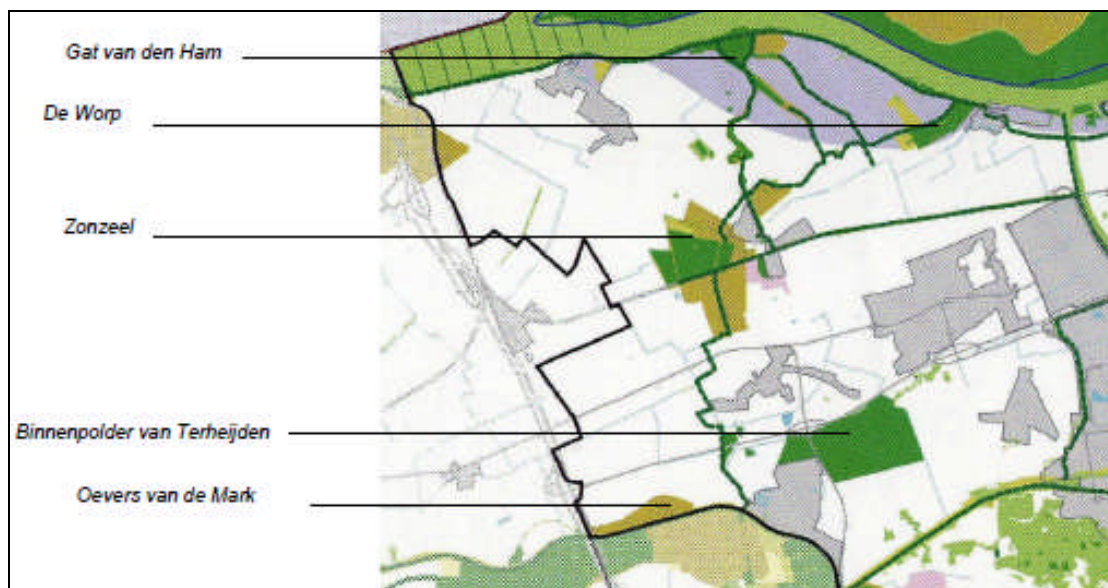
Westelijk van de kern Drimmelen ligt het binnendijkse moerasgebied De Worp. Het gebied maakte vroeger onderdeel uit van de Biesbosch. Het bestaat uit voormalige grienden, populierenbossen, elzenbroekbos en enkele natte graslandjes met bijzondere vegetaties. In het gebied is de waterspitsmuis aangetroffen, een indicatorsoort voor soortenrijk en zuiver water.

Gat van den Ham

Dit gebied is een restant van de binnenzee die ontstond als gevolg van de St. Elizabethvloed. Via de talloze getijdengeulen kon de zee hier binnendringen, werd het veen opgeruimd en klei afgezet. Vanuit het gebied stromen een drietal kreken (onder andere Gat van den Ham en het Vloedspui) het binnenland in. Het gebied zelf bestaat uit wilgenstruweel en rietlanden. In het water komen diverse bijzondere vissoorten voor zoals de Bittervoorn en de Kleine en de Grote Modderkruiper. Het gebied heeft daarnaast waarde voor doortrekkende en overwinterende vogelsoorten. Vanuit het natuurbeleid wordt gewerkt aan het terugbrengen van de getijdenwerking in dit gebied.

Zonzeel

Het veenweidegebied Zonzeel bestond oorspronkelijk uit veenmoerassen die vanaf de 14e eeuw ontgonnen werden. Nadien is het gebied in gebruik genomen als hooiland. In de huidige situatie bestaat het gebied uit extensief beheerde graslandpercelen, loofbosjes, moerasjes en een grote en gegraven waterplas. In het gebied broeden en/of foerageren diverse bijzondere vogelsoorten waaronder Bruine Kiekendief, Watersnip, Tureluur, Grutto en Blauwborst.



Natuurgebieden in Drimmelen (bron: bestemmingsplan Buitengebied)

Binnenpolder van Terheijden

Dit gebied was ooit van grote botanische waarde. In de blauwgraslanden en veen- en zeggenmoerassen groeiden vroeger talloze zeldzame plantensoorten waaronder orchideeën. Door ontwatering en ontginning zijn deze unieke moerassen en graslanden verloren gegaan maar inmiddels is de polder gedeeltelijk hersteld. Tegenwoordig treft men in de sloten nog wel allerlei kenmerkende soorten van het veenpolderlandschap aan. De graslanden zijn soortenarm. De kern van het gebied wordt gevormd door een broekbosje met een eendenkooi. Het is een belangrijk broedgebied voor met name zangvogels en een belangrijke rust- en foerageerplaats voor trekkende vogels. Het vormt een markant element in het omringende open landschap. Aan de oostzijde van de Binnenpolder van Terheijden ligt de voormalige Linie van Den Hout. Deze is grotendeels begroeid met loofbos.

Oevers Markkanaal

De oevers en taluds van het Markkanaal vormen een leefgebied voor diverse vogel- en vlindersoorten. De dijktaals, oevers en bosjes langs het kanaal zijn ook van belang als ecologische verbindingzone voor soorten als libellen, vlinders, moeras- en struweelvogels en kleine zoogdieren.

2.3.2 Natuurwaarden in het agrarisch gebied

Ook buiten de bestaande natuurgebieden zijn algemene en specifieke natuurwaarden aanwezig. Zo is in het veenontginningsgebied sprake van (potentiële) natuurwaarden in de aanwezige weilanden, slootkanten, poelen en bosjes. Verspreid over het buitengebied komen ook diverse landschapselementen zoals houtsingels, oude bomen, hakhout en poelen voor waarin zich bijzonder planten- en diersoorten (kunnen) voordoen.

Naast ecologische betekenis hebben deze elementen ook landschappelijke waarde. Ook de Linies in het buitengebied vormen bijzondere elementen met ecologische waarde.

3 Visie

De wensen voor natuur en landschap in het buitengebied van de gemeente Drimmelen zijn uitgewerkt in de StructuurvisiePlus en het Landschapsbeleidsplan van de voormalige gemeente Made en Drimmelen. In de Landschapsvisie gemeente Drimmelen zijn deze beiden samengevat.

De StructuurvisiePlus is op 29 november 2001 vastgesteld door de gemeenteraad. In de StructuurvisiePlus heeft de gemeente een samenhangende ruimtelijke visie opgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De StructuurvisiePlus geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente voor de lange termijn. Er wordt ondermeer in aangegeven wat de strategie is ten aanzien van behoud, versterking en uitbreiding van de bestaande kwaliteiten.

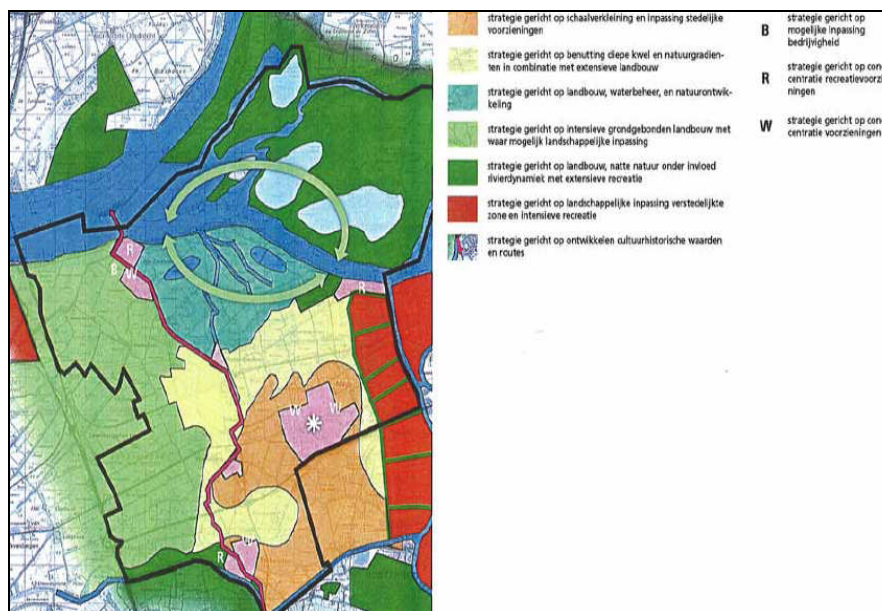
In 1996 is voor de voormalige gemeente Made en Drimmelen een Landschapsbeleidsplan opgesteld. In tegenstelling tot de StructuurvisiePlus, waar sprake is van een integraal plan, is het Landschapsbeleidsplan een sectoraal plan. Het Landschapsbeleidsplan geeft een visie op de meest gewenste ontwikkeling van de ruimtelijke en ecologische structuur van het landschap van de gemeente.

Hierna zal per visie/plan worden aangegeven wat de belangrijkste aandachtspunten zijn voor natuur, landschap, cultuurhistorie en recreatie in het buitengebied van de gemeente Drimmelen.

3.1 Streven naar kwaliteitsverbetering op basis van bestaande visies en plannen

3.1.1 StructuurvisiePlus

In deze StructuurvisiePlus is de strategie voor natuur en voor landschap en cultuurhistorie in hoofdstuk 4 uitgewerkt. De belangrijkste onderdelen van deze strategieën worden hierna in hoofdlijnen belicht.



Natuur

- Behouden en versterken aanwezige natuurwaarden, vooral in natte natuurgebieden;
- Extensieve recreatie in natuurgebieden met accent op wandelen en fietsen;
- Behoud van beplantingen op dijken en behoud van wielen;

- Aanpassing van agrarisch gebruik in veenpolders zodat verweving met natuur plaats kan vinden;
- Behoud en vernieuwen van buitendijkse natuur;
- Landschappelijke inpassing van verstedelijking door bosontwikkeling;
- Realisatie van natte en droge ecologische verbindingzones;
- Versterking van natuurwaarden in agrarisch gebied middels slotenkanten- en randenbeheer en (erf)beplantingen.

Landschap en cultuurhistorie

- Versterken identiteit en diversiteit; qua landschappelijke opbouw kunnen voor het gemeentelijke grondgebied drie landschappelijk verschillende gebieden worden onderscheiden: het zandgebied in het zuidoosten, het zeekleigebied in het noordwesten en het overgangsgebied hier tussenin met venige en moerige gronden. Een belangrijk uitgangspunt van het gemeentelijke beleid is het behoud, het herstel en het versterken van de eigen identiteit van de onderscheiden landschapstypen. Het contrast tussen het kleinschalige zandgebied en het open zeekleigebied moet gekoesterd worden;
- Behoud van optimale mogelijkheden voor grondgebonden landbouw;
- Behoud en restauratie van het besloten landschap op de zandgronden en behoud en restauratie van karakteristieke erfbeplantingen;
- Benutten van aantrekkelijke gradiënten in het overgangsgebied;
- Behoud en beter naar voren laten komen van cultuurhistorische structuren en elementen: turfvaarten zoals Brede Vaart en Kerkvaart, Halve zolenlijntje, dijken (vestingwerken, wielen, krekken) en bebouwingslinten.

Recreatie

- Het extensief recreatief medegebruik in het agrarische cultuurlandschap moet vergroot worden door de aanleg van wandel-, fiets- en ruiterspaden om mensen van de schoonheid van het landschap te laten genieten.

3.1.2 Landschapsbeleidsplan

In het landschapsbeleidsplan is een wensbeeld natuur en landschap opgenomen. Dit wensbeeld richt zich op het ontwikkelen van een landschappelijk raamwerk op lokaal niveau. Dit betekent het ontwikkelen van een samenhangende structuur van natuur- en landschapselementen. De abiotische, biotische en cultuurhistorische kenmerken van het landschap vormen hierbij het uitgangspunt. In het landschappelijke raamwerk wordt onderscheid gemaakt in een ecologisch en ruimtelijk-visueel raamwerk.

Uitgangspunten ecologisch raamwerk

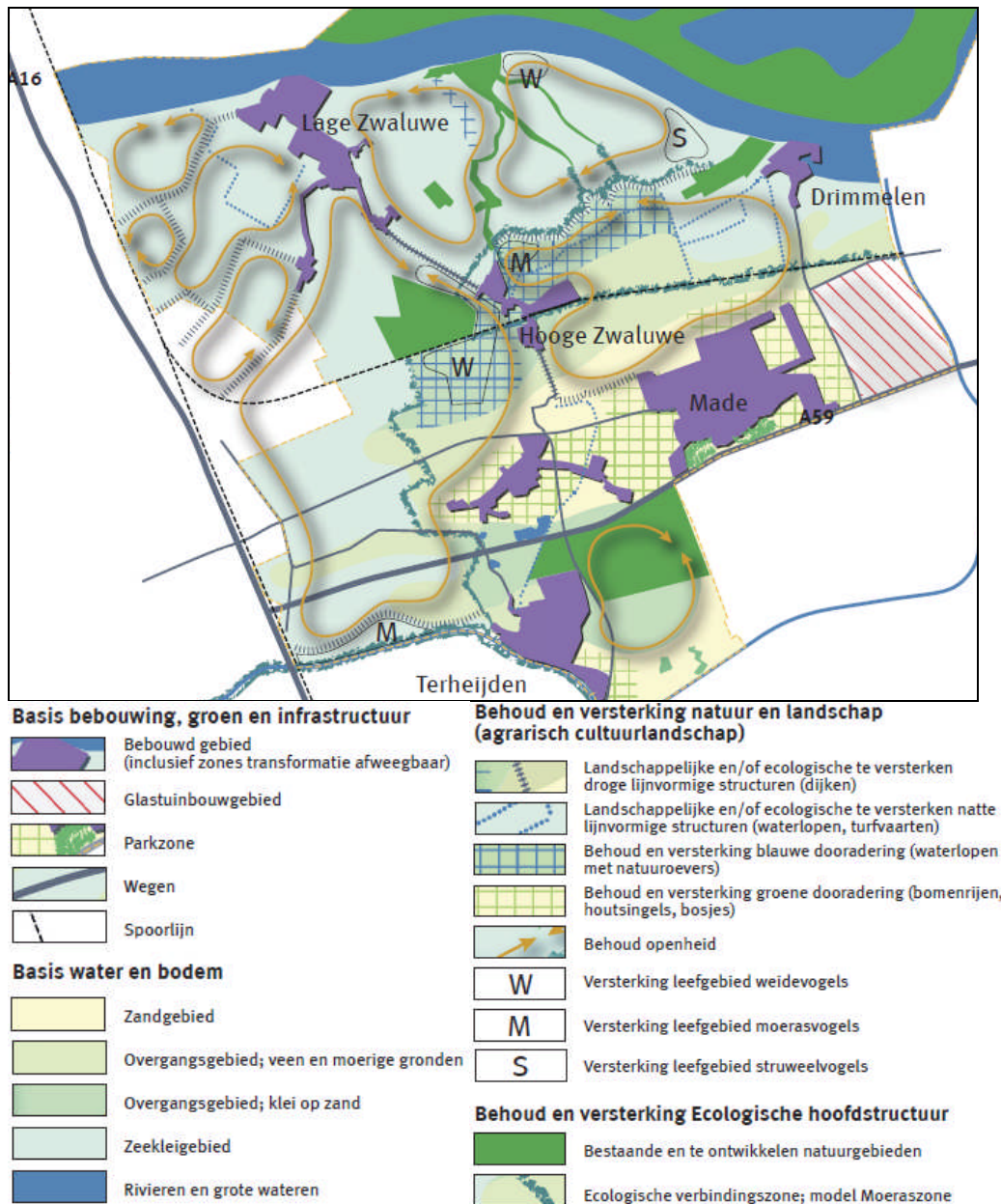
- Streven naar een goede en stabiele ecologische structuur;
- Streven naar handhaving en verbetering van de reeds voorkomende biotopen;
- Opheffen van barrières;
- Van nature voorkomende soorten gebruiken bij aanleg van beplantingen.

Ruimtelijk visuele uitgangspunten

- Streven naar een samenhangende ruimtelijke-visuele hoofdstructuur, die bijdraagt aan het verhogen van de ruimtelijke visuele kwaliteit van het landschap;
- Waarborgen en versterken van het contrast dat aanwezig is tussen de openheid van de polders en de beslotenheid van het zandgebied;
- Streven naar versterking van de ruimtelijke karakteristiek van de onderscheiden landschapstypen.

3.1.3 Landschapsvisie gemeente Drimmelen

Op basis van de strategie voor natuur, landschap en cultuurhistorie in de StructuurvisiePlus en het wensbeeld natuur en landschap uit het Landschapsbeleidsplan is een landschapsvisie voor het gehele buitengebied van de gemeente Drimmelen opgesteld, zie onderstaande afbeelding.

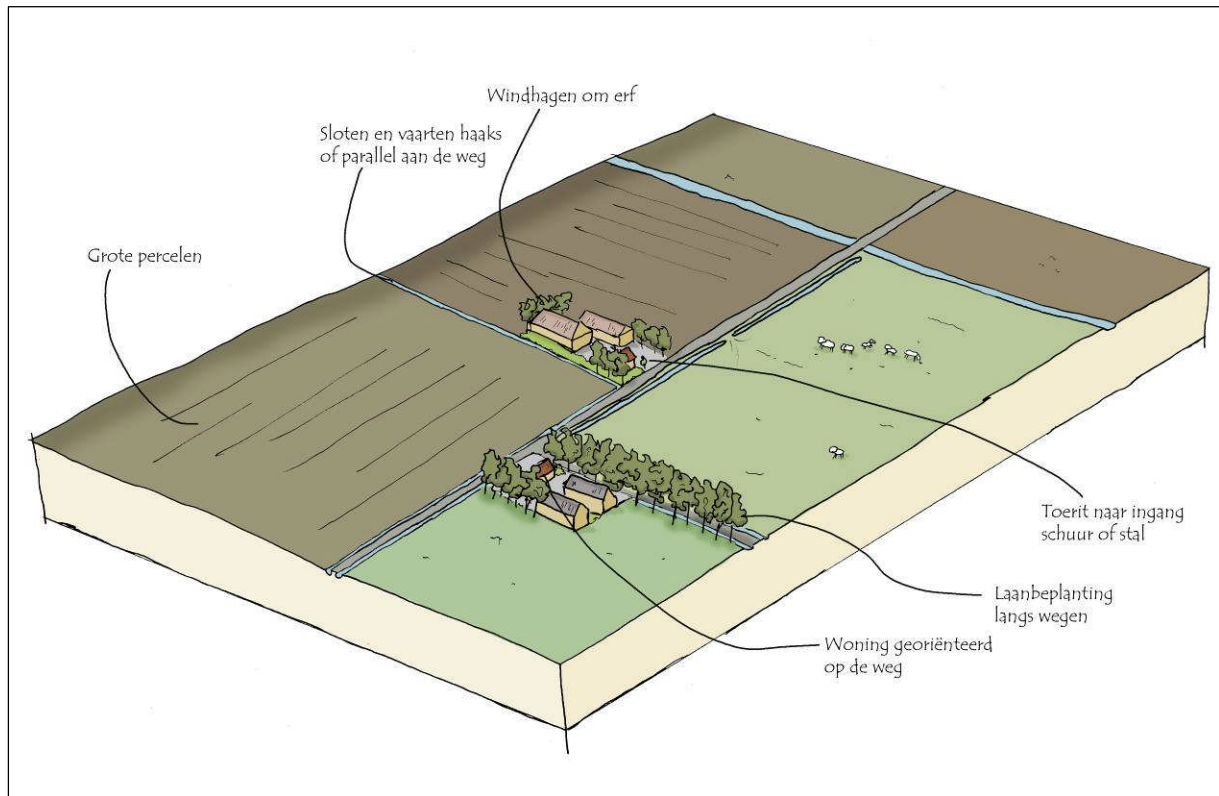


3.2 Beeldkwaliteitseisen voor landschappelijke verbetering

Indien zich ter plaatse van een erf ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, kunnen (binnen de kaders van vergunningverlening, planherziening of ontheffingen) nadere eisen worden gesteld aan de inpassing en inrichting van het erf. Op basis van de gebiedsbeschrijving en de landschapsvisie (zie hoofdstuk 2 en paragraaf 3.1) is een opsomming van de te hanteren beeldkwaliteitseisen per onderscheiden landschapstype opgenomen. Het gaat

hierbij om algemene principeoplossingen. Uiteraard dienen deze naar de specifieke situatie te worden doorvertaald.

3.2.1 Zeekleigebied



Erfbeplanting

- Bij de landschappelijke inpassing is het formele, rechtlijnige open karakter van het landschap uitgangspunt, maar dient ter plekke ook rekening te worden gehouden met bestaande elementen zoals bijvoorbeeld historische dijken, kreken, waterlopen en begeleidende beplanting;
- Zijdelingse erfgrenzen worden/blijven volledig ingeplant met bijvoorbeeld een houtsingel, bomenrij of waterloop met rietkraag; Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van een van de erfgrenzen onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Bij de erfbeplanting dient gebruik te worden gemaakt van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten (zie lijst in bijlage 3);
- De inrichting van het voorerf heeft voornamelijk een groen karakter;
- Rond de woning is een eventuele siertuin mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen. Toepassing van exoten is hier toegestaan.

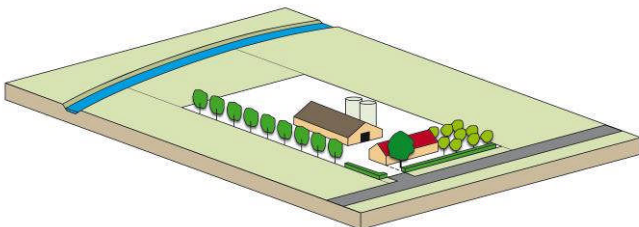
Vorm erf

- De bouwvlakken zijn in de regel regelmatig gevormd en vertonen een rationele karakteristiek, maar kunnen deels ook bij het grillige verloop van historische dijklichamen en kreken aansluiten.

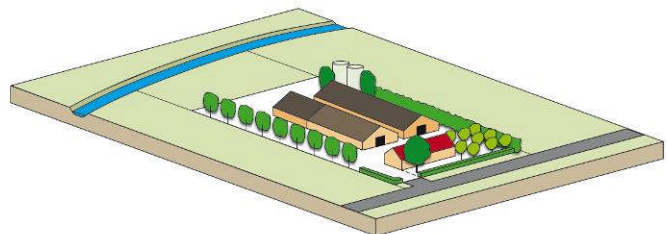
Inrichting erf

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe in de tweede lijn, achter het hoofdgebouw, c.q. achter de achtergevelrooilijn;
- De bebouwing is op een logische wijze passend in de omgeving gesitueerd.
- Er dient gebruik te worden gemaakt van een eenduidige, heldere bouwvorm;
- Er kan een overheersende nokrichting aan de orde zijn; met de plaatsing van bouwvolumes (schuren en stallen) wordt ingespeeld op de situatie; Er is in ieder geval sprake van een eenduidige nokrichting per erf;
- Buitenopslag dient bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf te worden gesitueerd en zo mogelijk in worden gepast met beplanting;
- Silo's dienen zoveel mogelijk groepsgewijs te worden gebundeld;
- Voedersilo's dienen zoveel mogelijk verdeckt te worden opgesteld, bijvoorbeeld tussen of achter de gebouwen en zo min mogelijk in zicht vanaf de weg en/of open land;
- Sleufsilo's dienen zoveel mogelijk uitwendig aan geaard en ingezaaid te worden met een kruidenrijke vegetatie.

Bestaande situatie.

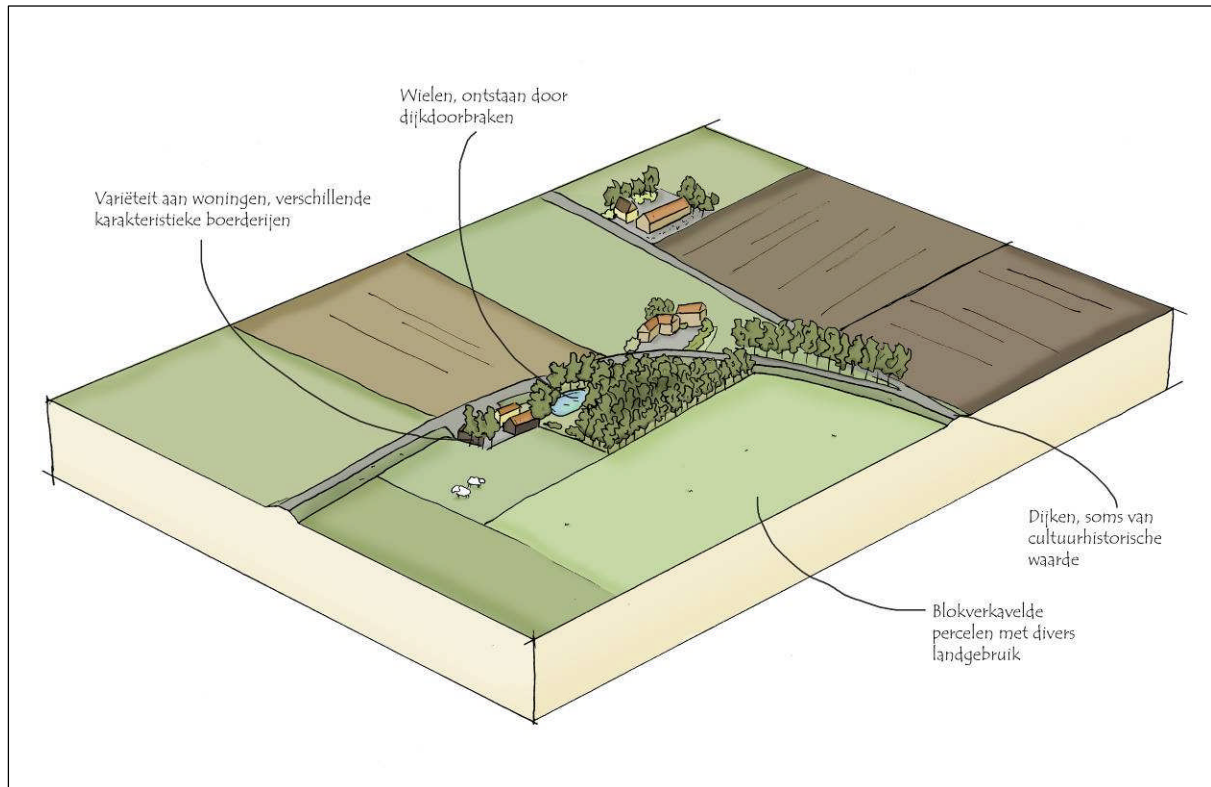


Nieuwe situatie na uitbreiding.



Voorbeeld landschappelijke inpassing in zeekleigebied

3.2.2 Zandgebied



Erfbeplanting

- De besloten inrichting van het landschap is uitgangspunt. Rekening moet worden gehouden met plaatselijke elementen.
- Erfgrenzen worden volledig ingeplant met een houtsingel, bosje of bomenrij; Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van de erfgrenzen onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Naast functionele verharde delen kunnen direct rond de woning ook blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen worden ingezet om het algehele beeld te verzachten. Boomgroepen, of solitairen, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's op overhoeken;
- Bij de erfbeplanting dient gebruik te worden gemaakt van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten (zie lijst in bijlage 3);
- Rond de woning is in de siertuin toepassing van exoten mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen aan de woningzijde van de boerderij.

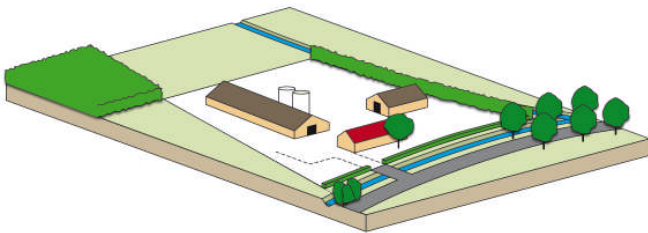
Vorm erf

- De bouwvlakken zijn vaak onregelmatig gevormd en voegen zich naar de situatie. Hierbij wordt ingespeeld op bestaande landschapselementen in de directe omgeving.

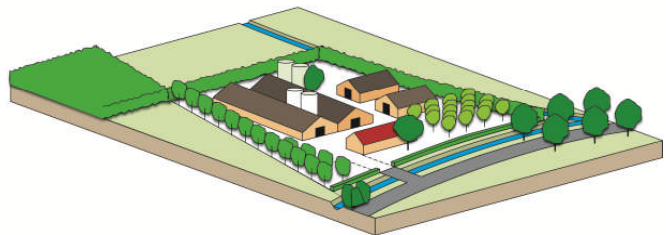
Inrichting erf

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe in de tweede lijn, achter het hoofdgebouw, c.q. achter de achtergevelrooilijn;
- De bebouwing dient op logische wijze passend in de omgeving te worden gesitueerd;
- Er dient gebruik te worden gemaakt van een eenduidige, heldere bouwvorm;
- Er is geen overheersende nokrichting; met de plaatsing van (ook de grotere) bouwvolumes dient te worden ingespeeld op de specifieke situatie. Indien het hoofdgebouw een langgevelboerderij is, dan liggen de bouwvolumes veelal parallel aan de weg;
- Buitenopslag dient bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf te worden gesitueerd en zo mogelijk te worden ingepast met beplanting;
- Silo's dienen zoveel mogelijk groepsgewijs te worden gebundeld;
- Voedersilo's dienen zoveel mogelijk verdekt te worden opgesteld, bv. tussen de gebouwen en zo min mogelijk in zicht vanaf de weg en open akker;
- Sleufsilo's dienen zoveel mogelijk uitwendig te worden aangeaard en ingezaaid te worden met een kruidenrijke vegetatie.

Bestaande situatie.

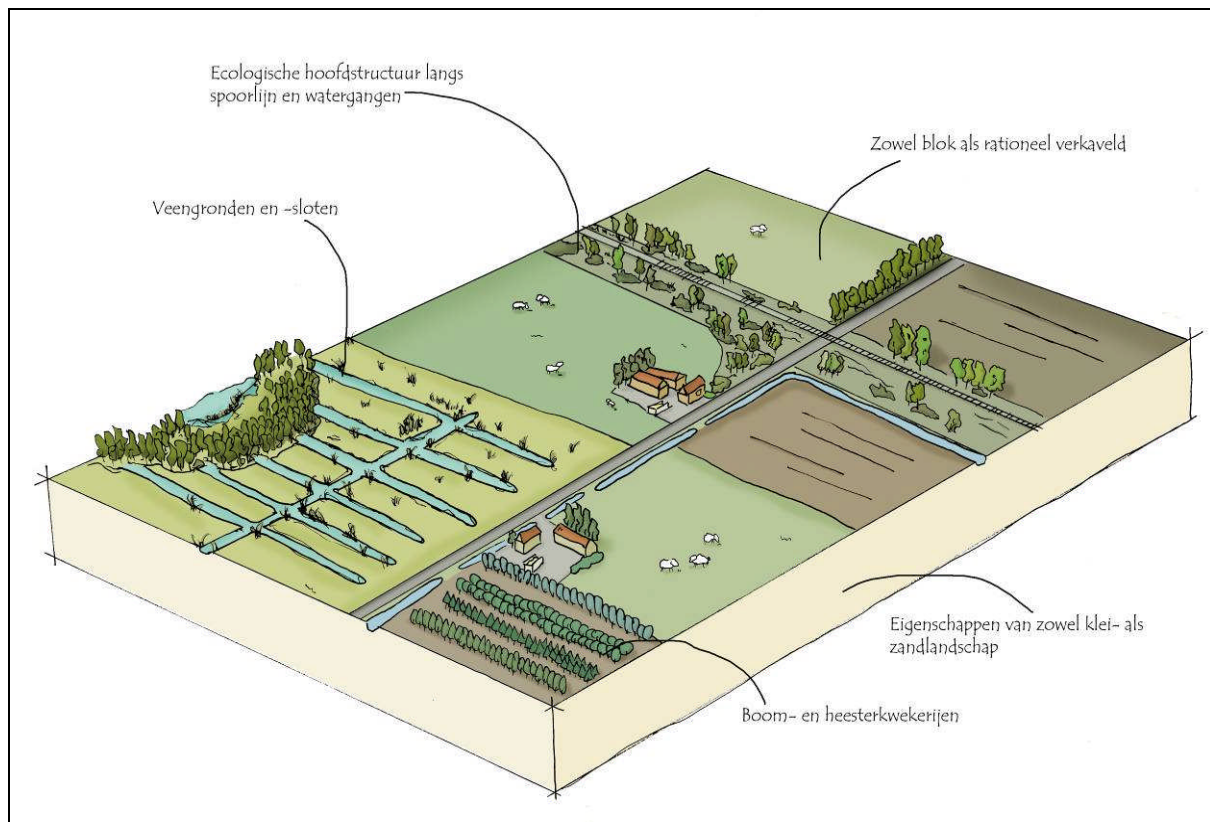


Nieuwe situatie na uitbreiding



Voorbeeld landschappelijke inpassing in zandgebied

3.2.3 Overgangsgebied



Erfbeplanting

- Het bestaande landschap ter plaatse is uitgangspunt, hetzij open en besloten. Ook moet rekening worden gehouden met bestaande elementen.
- Erfgrenzen worden/blijven volledig ingeplant met een houtsingel, bomenrij of waterloop met natuurlijke oevers. Afhankelijk van de bedrijfsopzet blijft een ondergeschikt deel van een van de erfgronden onbeplant t.b.v. de toegang tot de agrarische percelen;
- Naast functionele verharde delen kunnen direct rond de woning ook blokhagen, grasvlakken en vruchtbomen worden ingezet om het algehele beeld te verzachten. Boomgroepen, of solitairen, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's op overhoeken;
- Bij de erfbeplanting dient gebruik te worden gemaakt van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten (zie lijst in bijlage 3);
- De inrichting van het voorerf heeft voornamelijk een groen karakter.
- Rond de woning is een eventuele siertuin mogelijk. De siertuin vormt binnen het bouwvlak een zelfstandig element en wordt bij voorkeur omzoomd met hagen. Toepassing van exoten is hier toegestaan.

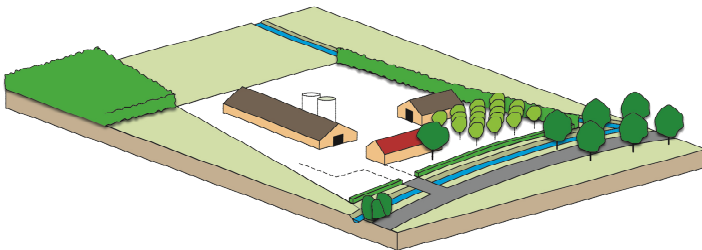
Vorm erf

- De bouwvlakken zijn in de regel onregelmatig gevormd en sluiten deels aan bij het grillige verloop van historische dijklichamen en krekken.

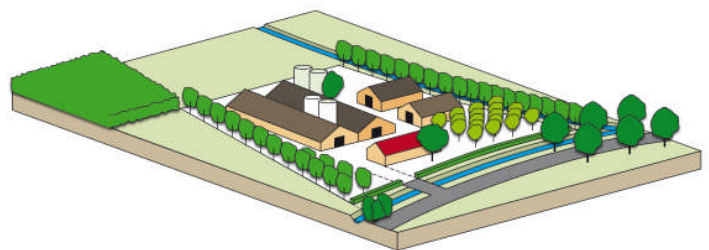
Inrichting erf

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht;
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe in de tweede lijn, achter het hoofdgebouw, c.q. achter de achtergevelrooilijn;
- De bebouwing dient op logische wijze passend in de omgeving te worden gesitueerd;
- Er dient gebruik te worden gemaakt van een eenduidige, heldere bouwvorm;
- Er kan een overheersende nokrichting aan de orde zijn; met de plaatsing van bouwvolumes (schuren en stallen) wordt ingespeeld op de situatie; Er is in ieder geval sprake van een eenduidige nokrichting per erf;
- Buitenopslag dient bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf te worden gesitueerd en zo mogelijk worden ingepast met beplanting;
- Silo's dienen zoveel mogelijk groepsgewijs te worden gebundeld;
- Voedersilo's dienen zoveel mogelijk verdekt te worden opgesteld, bijvoorbeeld tussen of achter de gebouwen en zo min mogelijk in zicht vanaf de weg en/of open land;
- Sleufsilo's dienen zoveel mogelijk uitwendig te worden aangeaard en ingezaaid te worden met een kruidenrijke vegetatie.

Bestaande situatie.



Nieuwe situatie na uitbreiding



Voorbeeld landschappelijke inpassing overgangsgebied

3.3 Conclusie

Door de specifieke landschappelijke kwaliteiten te behouden en te versterken zal het buitengebied van de gemeente Drimmelen zich in de toekomst kunnen ontwikkelen tot een landschap met een geleidelijk toenemende ruimtelijke differentiatie. In dit ruimtelijk kader kan een variëteit aan functies worden behouden, toegevoegd en vervangen. Het herkenbare onderscheid tussen de verschillende landschappelijke gebieden wordt versterkt. De ecologische en recreatieve betekenis en toegankelijkheid kan hiermee worden vergroot.

4 Categorisering mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven welke visie wordt nagestreefd per landschapstype. Om te komen tot verbetering van het landschap met behulp van inpassing van nieuwe ontwikkelingen is het zaak te bepalen om welke ontwikkeling het gaat. Vervolgens moet worden bepaald in welke mate voldaan moet worden aan verbetering van het landschap (dit is de tegenprestatie). Hieronder wordt ingegaan op de mogelijke ontwikkelingen.

In het buitengebied zijn diverse ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Ontwikkelingen zijn in zijn algemeenheid in categorieën te verdelen. Niet iedere ontwikkeling heeft (evenveel) impact op het landschap. Die impact wordt onder meer bepaald door:

- o de omvang van de ontwikkeling (is wel of geen substantiële vergroting van een bestemmingsvlak of bouwvlak of bouwvolume nodig);
- o is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande terreininrichtingen of bebouwing;
- o de aard van de locatie en de omgeving;
- o de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie, beperking gebruiksruimte);
- o betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- o de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende kwaliteitsverbetering) onderscheiden.

4.1 Categorie 1-ontwikkelingen

Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen die nauwelijks tot geen landschappelijke invloed hebben en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

Hierbij kan het gaan om de volgende ontwikkelingen:

- a. Ontwikkelingen die de geldende (bestemmings)planregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd;
- b. Ontwikkelingen die primair tot doel hebben de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden fysiek te verbeteren;
- c. Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing.

Voorbeelden van dergelijke ontwikkelingen zijn:

- ontwikkelingen binnen bestaande bebouwing, zoals:
 - o Bed & breakfast;
 - o Beroep/bedrijf aan huis;
 - o Verbrede landbouw en overige ondergeschikte nevenactiviteiten;
 - o Huisvesting seizoensarbeiders (binnen bestaande bebouwing);
 - o Afhankelijke woonruimte;
- algemene afwijking van situerings- en maatvoeringseisen;
- vergroting van een burgervoning tot maximaal 900 m³ (middels de sloopbonus regeling);
- vergroting van oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 500 m² (middels de sloopbonus regeling);
- herbouw van een burger-/ bedrijfswoning;
- woningsplitsing van cultuurhistorische gebouwen (bv historische boerderij);
- functieverandering van een voormalig (agrarisch) bedrijf in een woonbestemming, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1.500 m², voor de

overtollige voormalige bedrijfsbebouwing verplicht toepassing wordt gegeven aan de sloopbonusregeling én maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert;

- oprichting van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

4.2 Categorie 2-ontwikkelingen

Dit betreft ontwikkelingen die ruimtelijk gezien beperkt invloed hebben op het landschap of van nature gebonden aan het buitengebied zijn. De ontwikkelingen passen (traditioneel) binnen het landelijk gebied. Voor deze categorie ruimtelijke ontwikkelingen wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist door maatregelen op of direct aansluitend op het eigen erf, bijvoorbeeld een goede landschappelijke inpassingen. De ontwikkelingen die dit betreft zijn onder andere:

- vormverandering van een agrarisch bouwvlak;
- vergroting van een agrarisch bouwvlak (tot max. 1,5 ha);
- ontplooiing van verbrede landbouw en overige ondergeschikte nevenactiviteiten, indien hiervoor het bouwvlak wordt vergroot;
- oprichting van minicampings;
- huisvesting seizoensarbeiders in (nieuwe) woonunits;
- functieverandering van een (niet)-agrarisch bedrijf naar een woonbestemming danwel overige niet-agrarische detailbestemming (niet-agrarisch bedrijf, recreatie, zorg, maatschappelijk), mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², voor de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing verplicht toepassing wordt gegeven aan de sloopbonusregeling én maximaal 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;
- functieverandering van een woonbestemming of niet-agrarisch bedrijf naar een agrarisch bouwvlak in Agrarisch -1 ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijf, niet zijnde een veehouderij mits het bouwvlak hiervoor niet wordt vergroot;
- functieverandering van een (voormalig) agrarisch bedrijf danwel niet-agrarisch bedrijf in een agrarische-verwante bedrijfsbestemming, mits het geldend bouw- danwel bestemmingsvlak hiervoor niet wordt vergroot.

Voor de complete lijst met mogelijke ontwikkelingen wordt verwezen naar de opgenomen regeling in het ontwerp bestemmingsplan buitengebied, die is afgestemd op het afsprakenkader van RRO-West Brabant, zie bijlage 1.

4.3 Categorie 3-ontwikkelingen

Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen die een grote invloed hebben op het landschap waarbij sprake is van een significante verruiming van de bouw mogelijkheden en daarom een grotere tegenprestatie wordt gevergd. Dit betreft alle ruimtelijke ontwikkelingen, die niet met een (binnenplanse) afwijking of wijziging van het nieuwe bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden. Betreffende initiatieven zullen als maatwerk in een buitenplanse procedure beoordeeld worden. Daarnaast betreft het enkele grootschaligere ruimtelijke ontwikkelingen, die wel middels een binnenplanse procedure in het bestemmingsplan buitengebied mogelijk worden gemaakt. Het betreft onder meer:

- Vergroting van een agrarisch bouwvlak > 1,5 ha (voor akkerbouwbedrijven);
- Functieverandering van een woonbestemming of niet-agrarisch bedrijf naar een agrarisch bouwvlak in Agrarisch -1 ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijf, niet zijnde een veehouderij (indien het bouwvlak dient te worden vergroot);

- Functieverandering van een voormalig (agrarisch) bedrijf in een woonbestemming danwel overige niet-agrarische detailbestemming (niet-agrarisch bedrijf, recreatie, zorg, maatschappelijk), indien het nieuwe bestemmingsvlak meer dan 5.000 m² bedraagt en/of meer dan 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert;
- Functieverandering van een (voormalig) agrarisch bedrijf danwel niet-agrarisch bedrijf in een agrarische-verwante bedrijfsbestemming (indien hiervoor het geldend bouw- danwel bestemmingsvlak wordt vergroot);
- Vergroting van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte van niet-agrarische bedrijven;
- Omschakeling naar een ander bedrijfstype bij niet-agrarische bedrijven.

Daarnaast kan het hier gaan om ontwikkelingen uit categorie 2 waar ter plekke geen of onvoldoende mogelijkheid voor is om de landschappelijke inpassing op eigen gronden te realiseren. De landschappelijke inpassing dient dan elders gerealiseerd worden of er dient een bedrag in een gemeentelijke Reserve voor landschappelijke inpassing gestort worden. De gemeente draagt dan uiteindelijk de zorg om landschappelijke kwaliteit te verbeteren met middelen uit deze Reserve.

5 Methodiek tegenprestaties

5.1 Methodiek tegenprestatie categorie 1-ontwikkelingen

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden vallende onder **categorie 1** (zie paragraaf 4.1) is geen extra tegenprestatie noodzakelijk. Ook bij vergelijkbare ontwikkelingen, waar het bestemmingsplan geen directe mogelijkheid voor bevat, maar die wel een vergelijkbare ruimtelijke kwaliteitswinst genereren, is geen tegenprestatie vereist. Te denken valt aan verkleining van bestemmingsvlakken c.q. bouwvlakken, projecten gericht op landschapsversterkingen of cultuurhistorisch herstel etc.

Betreffende ontwikkelingen dienen wel te voldoen aan eventueel overige gestelde randvoorwaarden in de juridische regeling van het ontwerp bestemmingsplan buitengebied. Dit betreft ontwikkelingen die niet rechtstreeks in het bestemmingsplan mogelijk zijn, maar uitsluitend via een (binnenplanse) afwijking toegestaan worden.

5.2 Methodiek tegenprestatie categorie 2-ontwikkelingen

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen **categorie 2** (zie paragraaf 4.2) wordt een goede visueel-ruimtelijke inpassing van het erf vereist, waarvoor een erfbeplantingsplan opgesteld dient te worden. Daarnaast gelden tevens algemene kwaliteitseisen / kwalitatieve voorwaarden om te kunnen voldoen aan de algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Landschappelijke inpassing is in de regels van het bestemmingsplan buitengebied als volgt gedefinieerd: het inpassen van een gebouw of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting.

5.2.1 Erfbeplantingsplan

De nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient in samenhang met de bestaande situatie en rekening houdend met de ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord ingepast te worden met erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten). Zowel de nieuwe als ook de bestaande bebouwing dient hierbij op een adequate manier landschappelijk te worden ingepast. Landschappelijke kwaliteitsverbetering is sterk afhankelijk van lokale landschappelijke karakteristieken of bijvoorbeeld bodemopbouw in combinatie met de gewenste ontwikkeling. Ook andere maatregelen kunnen daarom denkbaar zijn, zoals de aanleg van een retentie of het verplaatsen van watergangen. Door aanplant van gebiedseigen beplanting en/of aanleg van andere landschappelijke elementen (bv waterpartijen of grondwallen) wordt een verbetering van de kwaliteit van het landschap bereikt. Landschappelijke inpassing vindt in beginsel plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Bij een concentratie van aan elkaar grenzende bouwvlakken kan er ook gekozen worden voor een clustering van landschappelijke inpassing, dat is uitgewerkt in een gezamenlijk landschappelijk inpassingsplan. De inpassing dient dan aan de buitenzijde van de totale ontwikkeling plaats te vinden.

Bestaande groenstructuren of landschapselementen op het perceel mogen onder voorwaarden worden meegeteld:

- o het is nog niet planologisch verankerd én
- o het voldoet aan criteria van kwaliteitsverbetering én
- o het heeft toegevoegde waarde voor de landschappelijke inpassing.

Voor de uiteindelijke vormgeving van de landschappelijke inpassing is er geen strikt kader, omdat dit sterk af hangt van de gewenste ontwikkeling, bodemopbouw, landschappelijke situatie enzovoorts. De inpassing kan dus bijvoorbeeld traditioneel (een smalle strook rondom het gehele perceel) plaatsvinden of bijvoorbeeld door middel van aanleg van een brede beplantingsstrook aan één zijde. Dit is maatwerk en afhankelijk van de specifieke ruimtelijke ontwikkeling en locatie.

Aan de landschappelijke inpassing worden in een tweetal situaties kwantitatieve normen gesteld.

1. Bij uitbreiding van een bouwvlak van een intensieve veehouderij dient conform de Verordening ruimte minimaal 10% van het bouwvlak aangewend te worden voor landschappelijke inpassing.
2. Bij uitbreiding van alle agrarische bouwvlakken in de groenblauwe mantel dient de omvang van de landschappelijke inpassing minimaal (2 keer de langste + 1 keer de kortste zijde van het totale, nieuwe bouwvlak) x (4 meter breedte) te bedragen.

In alle overige gevallen worden aan de landschappelijke inpassing en het erfbeplantingsplan geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden. Er worden uitsluitend beeldkwalitatieve eisen gesteld, die zijn beschreven in paragraaf 3.2. Desgewenst kan gebruik worden gemaakt van de berekeningsmethode, zoals wordt voorgesteld voor categorie 3 ontwikkelingen, om de exacte omvang van de noodzakelijke landschappelijke inpassing te kunnen bepalen.

Als aanvullende voorwaarden voor het op te stellen erfbeplantingsplan geldt dat:

- Het erfbeplantingsplan dient te zijn opgesteld door een gekwalificeerd adviesbureau (zoals een hovenier, tuin-/landschapsarchitect of bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen), waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven.
- Vervolgens dient met een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk te worden verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.
- De landschappelijke inpassing dient zowel in de toelichting, op de verbeelding als in de regels van een wijzigings- of bestemmingsplan vastgelegd te worden.
- Indien niet aan landschappelijke inpassing op de betreffende locatie kan worden voldaan, dient de rekenmethode van categorie 3 te worden toegepast.

5.2.2 Randvoorwaarden in het kader van de algemene zorgplicht

Aan de ontwikkelingsmogelijkheden binnen categorie 2 worden naast de landschappelijke inpassing ten behoeve van de **algemene zorgplicht** voor ruimtelijke kwaliteit de volgende kwaliteitseisen/kwalitatieve voorwaarden gesteld:

Landschappelijk / ruimtelijke kwaliteitseisen

Binnen het bestemmingsvlak of agrarisch bouwvlak:

- Er dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon, zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen;
- De inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag, zodat sprake is van zuinig ruimtegebruik;
- Met het initiatief wordt bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt;
- De bebouwing is passend bij de aard van de omgeving (hoogte, massa en architectonische kwaliteit);
- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;

- Met het initiatief mag er geen aantasting plaatsvinden van kenmerkende waardevolle landschapselementen;
- Bestaande waardevolle openheid en zichtlijnen dienen te worden gehandhaafd. Bij ontwikkelingen wordt niet alles verdicht, maar worden zichtlijnen gecreëerd;
- Met het initiatief mag geen aantasting plaatsvinden van de in de nabijheid gelegen natuurgebieden.
- Het woon- en leefklimaat van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
- De verkeersontsluiting dient voldoende capaciteit te bieden. Dit is met name van belang bij functieverandering naar bedrijvigheid;
- Sterk publieksaantrekkelijke functies worden niet toegestaan.

Cultuurhistorische en archeologische aspecten

Het initiatief mag niet leiden tot aantasting van eventueel aanwezige cultuurhistorische of archeologische waarden. Indien de indicatieve archeologische verwachtingswaarden hoog of middelhoog is, is afhankelijk van het verstoringoppervlak en verstoringdiepte een archeologisch wellicht vooronderzoek noodzakelijk.

Waterhuishoudkundige en milieukundige aspecten

De waterhuishoudkundige en milieukundige aspecten vormen een belangrijk toetsingskader maar zijn niet direct onderdeel van de ruimtelijke kwaliteitsafweging; bij het planologisch en milieutechnisch toetsen van een initiatief spelen milieuaspecten wel een rol.

Bovenstaande kwaliteitseisen in het kader van de **algemene zorgplicht** voor ruimtelijke kwaliteit zijn vertaald in de randvoorwaarden van de binnenplanse ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden in de juridische regeling van het ontwerp bestemmingsplan buitengebied, waar bij de voorgenomen ontwikkeling aan voldaan dient te worden.

5.3 Methodiek tegenprestatie categorie 3-ontwikkelingen

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen **categorie 3** (zie paragraaf 4.3) wordt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De exacte omvang / hoogte van deze noodzakelijke kwaliteitsbijdrage wordt per ontwikkeling berekend, zie paragraaf 5.3.1. Vervolgens dient te worden bepaald waar de vereiste kwaliteitsbijdrage aan besteed zal worden, zie paragraaf 5.3.2. Dit betreft in ieder geval een goede visueel-ruimtelijke inpassing van het erf alsmede het voldoen aan de algemene kwaliteitseisen in het kader van de algemene zorgplicht (conform categorie 2 ontwikkelingen). Indien uit een berekening blijkt dat hiermee reeds volledig wordt voldaan aan de vereiste en berekende kwaliteitsverbetering, is geen verdere aanvullende tegenprestatie vereist. Indien echter met de landschappelijke inpassing nog niet volledig kan worden voldaan aan de berekende kwaliteitsbijdrage is voor het resterende bedrag wel een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging noodzakelijk. Deze extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging (naast een goede landschappelijke inpassing) kan bestaan uit extra fysieke verbeteringen van het landschap en/of door het resterende bedrag te storten in een gemeentelijke Reserve voor landschappelijke inpassing dat door de gemeente elders zal worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap, zie paragraaf 6.3.

5.3.1 Rekenmethodiek bepaling waardevermeerdering

Voor ieder type ruimtelijke ontwikkeling is een minimale basisinspanning vereist, die moet worden omgezet in een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Om te komen tot een voor iedereen gelijke berekening tot kwaliteitsverbetering zijn in het Regionaal Ruimtelijk overleg de volgende basisprincipes afgesproken:

- 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 |

Dit betekent dat het bedrag voor verbetering van het landschap als volgt kan worden bepaald: oppervlakte nieuwe ontwikkeling x waardevermeerdering van de betreffende grond) x basisinspanning van 20%.

Voor het nader bepalen van de exacte omvang van de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling en daarmee de tegenprestatie / investering van het landschap in euro's zijn vervolgens diverse methodieken mogelijk:

- 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).

In regioverband is voorgesteld om forfaitaire bedragen vast te stellen omdat deze methode goed toepasbaar is voor ontwikkelingen die vaak voorkomen.

Voorbeeld forfaitaire benadering

Uitbreiding agrarisch hulp- en nevenbedrijf door vergroting van het bouwvlak van 1 naar 1,5 hectare. De functieverandering betreft 0,5 ha agrarische cultuurgrond (waarde € 5) in 0,5 ha agrarisch bouwvlak (waarde € 25).

De waardevermeerdering van de grond vanwege bestemmingswijziging bedraagt € 20 per m². Dit resulteert in 5000 m² x € 20 = € 100.000,-. De basisinspanning voor verbetering van landschappelijke kwaliteit is 20%. Hiermee wordt uitgekomen op € 20.000,-.

Bepaling gemeentelijke richtbedragen

De gemeente heeft voor haar grondgebied voor categorie 3 ontwikkelingen, die zijn opgenomen in de regels (wijzigingsbevoegdheden) van het bestemmingsplan eigen gemeentelijke richtbedragen opgesteld, die als leidraad dienen voor berekening van de waardevermeerdering. Voor het bepalen van deze richtbedragen is gekeken naar referentiemateriaal afkomstig van recente (grond-)transacties zoals opgenomen in gemeentelijke dossiers. Daarnaast is gesproken met een drietal onafhankelijke lokale makelaars/taxateurs. Het blijkt dat de waarden sterkt afhankelijk zijn van de concrete invulling van de bestemming. De hieronder opgenomen richtbedragen zijn dan ook uitsluitend bruikbaar voor het bepalen van de waardevermeerdering bij ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Gemiddelde waarde van gronden ten gevolge van de bestemming

- Agrarisch cultuurgrond: € 6 (m²)
- Agrarisch bouwblok A-1 (primair agrarisch gebied): € 27,5 (m²)
- Agrarisch bouwblok A-2 (gemengde plattelandseconomie / kernrandzone): € 25 (m²)
- Agrarisch bouwblok A-L (agrarisch met waarden landschap / Gat vd Ham): € 20 (m²).
- Bestemmingsvlak niet-agrarisch bedrijf: € 75 (m²)

- Bestemmingsvlak agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf: € 60 (m²)
- Bestemmingsvlak maatschappelijk: € 25 (m²)

Voor gronden met de bestemming 'recreatie' en de bestemming 'wonen' (waarbij sprake is van een bestemmingsvlak groter dan 5000 m² en/of meer dan 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing) zijn geen richtbedragen opgenomen. Hiervoor kon geen eenduidige richtwaarde worden bepaald. Het betreft maatwerk waarvoor een concrete taxatie benodigd is. Bij 'wonen' heeft het maatwerk betrekking op de waardering van de voormalige bedrijfsgebouwen. Bij 'recreatie' geldt dat de bandbreedte van ontwikkelingen te groot is om tot bepaling van één richtbedrag te komen (zowel een complex van volkstuintjes als een recreatiebedrijf met dag- en verblijfsintensieve recreatieve voorziening kan onder dezelfde bestemming vallen).

Gemiddelde waarde bedrijfsbebouwing ten gevolge van bestemming

- Bedrijfsbebouwing niet- agrarisch bedrijf: € 120 (m²)
- Bedrijfsbebouwing agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf: € 100 (m²)
- Bedrijfsbebouwing horeca: € 150 (m²)
- Bedrijfsbebouwing maatschappelijk: € 75 (m²)
- Bedrijfsbebouwing sport: € 75 (m²)

Rekenvoorbeelden bepaling waarde(-vermeerdering)

Aan de hand van de vastgestelde richtbedragen kan de vereiste kwaliteitsverbetering worden gekwantificeerd in euro's, zie onderstaande rekenvoorbeelden.

Voorbeeld 1: Uitbreiding agrarisch bouwvlak van 1,5 ha naar 2,0 ha in A1 gebied

Waarde Agrarisch bouwvlak (A1): € 27,5 (per m ²)	x	5000 m ²	= € 137.500
Waarde Agrarische cultuurgrond: € 6,0 (per m ²)	x	5000 m ²	= € 30.000 -
Waardevermeerdering			= € 107.500

De noodzakelijke kwaliteitsbijdrage bedraagt in dit voorbeeld 20% van 107.500 =

€ 21.500,-

Voorbeeld 2: Omschakeling agrarisch bedrijf in A2 gebied naar niet-agrarisch bedrijf met meer dan 500 m² bebouwing en verkleind bestemmingsvlak (0,4 ipv 1,2 ha)

Waarde Agrarisch bouwvlak (A2)	€ 25 (per m ²)	x	12.000 m ²	= € 300.000 -
Waarde Bestemmingsvlak niet-agrarisch bedrijf	€ 75 (per m ²)	x	4.000 m ²	= € 300.000 +
Waarde Agrarische cultuurgrond:	€ 6 (per m ²)	x	8.000 m ²	= € 48.000 +
Waardevermeerdering				= € 48.000

De noodzakelijke kwaliteitsbijdrage bedraagt in dit voorbeeld 20% van 48.000 = € 9.600,-

Waardebepaling door taxatie

Desgewenst kan de initiatiefnemer er ook voor kiezen om de waardebepaling voor de gewenste ontwikkeling plaats te laten vinden middels een taxatie (in opdracht van de gemeente voor rekening van de initiatiefnemer).

Een dergelijke taxatie is sowieso van toepassing voor overige categorie 3 ontwikkelingen, die niet met het bestemmingsplan maar uitsluitend buitenplans gerealiseerd kunnen

worden. Het gaat hierbij veelal om meer complexe ruimtelijke ontwikkelingen waarbij maatwerk aan de orde is.

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 c.q. de bevoegdheid 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.

5.3.2 Uitvoering kwaliteitsverbetering

Nadat met de uitgevoerde berekening van de vereiste kwaliteitsverbetering is bepaald welk bedrag als ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het landschap moet worden geïnvesteerd, is vervolgens de vraag waarin dit bedrag moet worden geïnvesteerd. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de rekentool die vanuit het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Stika) beschikbaar is. De kosten voor aanleg/ onderhoud/waardevermindering van bijvoorbeeld een poel, hakhoutsingel en fruitboomgaard zijn daarin berekend.

Er dient allereerst zo mogelijk sprake te zijn een goede visueel-ruimtelijke inpassing van het erf, conform een categorie 2 ontwikkeling. Indien met de vereiste landschappelijke inpassing nog niet volledig kan worden voldaan aan de berekende kwaliteitsbijdrage is voor het resterende bedrag een extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging noodzakelijk. Voor deze eventueel noodzakelijke extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging zijn diverse mogelijkheden:

1. extra robuuste landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen, etc;
3. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
4. inrichtingsmaatregelen, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, bestaande drinkpoelen, wegkruizen en groenelementen;
5. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
6. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken bij functieverandering;
7. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
8. de 'bestemmingswinst' vertalen naar een bedrag, dat wordt gestort in een Reserve voor landschappelijke inpassing, dat door de gemeente elders zal worden ingezet voor kwaliteitsverbetering in het landschap.

Ad 1) Voor iedere ontwikkeling is sowieso zo mogelijk een gedegen landschappelijke inpassing vereist (binnen een categorie 2 ontwikkeling). De investering, die noodzakelijk is om hierin te kunnen voorzien, mag de initiatiefnemer verrekenen met het te investeren bedrag voor de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Ad 2) Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. 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.), zie bijlage 2. Afhankelijk van de betreffende ontwikkelingslocatie, kan mede aan de hand van het STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Overigens zijn in het STIKA alleen die gebieden opgenomen, waarbij investeringen subsidiabel zijn. Dit betekent dat er ook gebieden zijn die buiten het STIKA vallen. In die situaties zal maatwerk worden geleverd, aansluitend bij de beeldkwaliteitseisen uit deze visie. De investering dient in ieder geval betrekking te hebben op een locatie buiten de EHS, omdat de EHS reeds door de provincie als bestaande taakstelling wordt aangemerkt.

Op 30 juni 2012 is het gebiedscontract Brabantse Delta e.o. voor het onderdeel "Diensten" van het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant geëindigd. Voor de periode 1 juli 2012 t/m 30 juni 2016 is een nieuw gebiedscontract Groen Blauwe Diensten opgesteld. De gebiedspartijen streven naar continuïteit van het beleid en daarbij is het van belang dat er tenminste budget beschikbaar moet zijn voor het verlengen van bestaande overeenkomsten. Daarnaast kunnen nieuwe overeenkomsten worden aangegaan in die gebieden waar voldoende interesse is en die aansluiten bij de provinciale en gemeentelijke beleidsdoelen. Op 21 juni 2012 heeft de Raad een bedrag van € 80.000 beschikbaar gesteld voor de periode 2013 t/m 2016 ten laste van de Reserve groenaanleg.

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. De initiatiefnemer kan ook een particuliere derde, het waterschap of een organisatie (bijv. Brabants Landschap) inschakelen.

Overigens geeft toepassing van de landschappelijke investeringsregel in een STIKA gebied geen recht op subsidie vanuit het STIKA.

Ad 3) De volgende gemeentelijke recreatieve actiepunten zijn van belang in het kader van het verbeteren van extensieve recreatie:

- realisatie van vrijliggende fietspaden;
- realisatie wandelroute-netwerk, bv een ommetje Drimmelen-Oud-Drimmelen-Made.
- realisatie van ruiterspaden;
- realisatie van voorzieningen langs routes, zoals bankjes en/of kleinschalige theetuinen;
- realisatie van informatieborden op strategische plaatsen (bijvoorbeeld parkeerplaatsen) ter promotie en stimulering van het gebruik van routes;.
- bevorderen beleefbaarheid verdedigingswerken.

Ad 4) Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Voorbeelden zijn herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, 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.

Ad 5) Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied draagt bij aan de kwaliteit van het landelijke gebied. Hiervoor dient nog wel een gemeentelijke subsidie-verordening c.q. sloopstimuleringsregeling te worden opgesteld.

Ad 6) Bij het wijzigen 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. Het agrarische perceel kan grotendeels worden herbestemd met een agrarische gebiedsbestemming (het deel waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd). Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak kan dan ook afgewaardeerd worden naar agrarische cultuurgrond. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen c.q. opheffingen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijk sprake is van het terugdringen van gebruik- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

Ad 7) Voortkomend uit het revitaliseringsplan Wijde Biesbosch staat de gemeente samen met het Waterschap Brabantse Delta voor de opgave om een aantal natte EVZ's in de gemeente te realiseren. Het Waterschap is trekker. Om dit te realiseren heeft de gemeente Drimmelen begin 2009 een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met het Waterschap Brabantse Delta. Hierin is o.a. grondverwerving, aanleg en onderhoud geregeld. Uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar een duurzame realisatie van de natte EVZ's. Dit betekent dat het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant daarbij ondersteunend is. In 2009 is de Ecologische verbindingszone Spoorzone en zijn vier percelen in Den Ham ingericht. In 2011 zijn inrichtingsplannen opgesteld voor de gronden die met de kavelruil beschikbaar zijn gekomen (EVZ Gat van den Ham). Deze gronden zijn in 2013 ingericht. De subsidie voor grondverwerving en aanleg is vanuit de provincie echter stopgezet. Met inzet van middelen uit de Reserve voor landschappelijke inpassing ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan de voortgang van deze samenwerkingsovereenkomst waarborgen.

Ad 8) Het kan zijn dat een initiatiefnemer niet over gronden beschikt om de noodzakelijke tegenprestatie (geheel) op eigen gronden te kunnen realiseren. Dan bestaat de mogelijkheid dat de initiatiefnemer de gemeente verzoekt zijn verplichting (gedeeltelijk) over te nemen. Het gaat dan uiteindelijk om verevening van de waardevermeerdering van de ontwikkeling en de te leveren tegenprestatie (het wegstrepen tegen elkaar). Het bedrag dat nodig is voor de tegenprestatie wordt gestort in een gemeentelijke Reserve voor landschappelijke inpassing (zie ook paragraaf 6.3). Uitvoering geschiedt dan door de gemeente. De benodigde bijdrage aan verbetering van landschappelijke kwaliteit dient dan in een Reserve voor landschappelijke inpassing gestort te worden. Door de inleg van deze Reserve aan de beoogde landschapsversterking te labelen, kunnen projecten binnen een gemeente worden gerealiseerd. Dit kan ook spelen bij planmatige ontwikkelingen (bijvoorbeeld stedelijke uitbreiding) waarbij de tegenprestatie van een dermate omvang is dat deze niet binnen het plangebied of directe omgeving uitgevoerd kan worden.

6 Uitvoeringsparagraaf

6.1 Privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst

De landschappelijke inpassing moet vertaald worden in het bestemmingsplan. Op die manier wordt de inpassing juridisch en planologisch geregeld. Daarnaast dient de totstandkoming, beheer, onderhoud en instandhouding vastgelegd te worden in een anterieure overeenkomst met een boetebeding om te verzekeren dat de gemaakte afspraken omtrent landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering ook worden uitgevoerd. Dit was al gebruikelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen, maar nu komt daar een overeenkomst bij die specifiek in gaat op de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In deze overeenkomst worden de afspraken over de ontwikkeling, de landschappelijke inpassing en/of kwaliteitsbijdrage en de uit te voeren maatregelen vastgelegd.

Het is gebruikelijk de officiële ruimtelijke procedure voor een ruimtelijke ontwikkeling te starten **nadat** de anterieure overeenkomst is getekend. Dit geldt eveneens voor de overeenkomst die van toepassing is op de landschappelijke inpassing. Op deze manier is er voor alle partijen duidelijkheid over de verantwoordelijkheden.

6.2 Geen medewerking

Indien er geen overeenstemming kan worden bereikt over de vereiste landschappelijke inpassing, zal er door de gemeente geen ruimtelijke procedure opgestart worden. Dit omdat de gemeente verplicht is te voldoen aan de Verordening Ruimte en de daarin opgenomen regels ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

6.3 Reserve voor landschappelijke inpassing

Indien de noodzakelijke landschappelijke inpassing en/of aanvullende kwaliteitsverbetering niet (geheel) op de locatie zelf kan worden uitgevoerd kan door een initiatiefnemer het vereiste resterende bedrag ook worden gestort in een gemeentelijk fonds: de Reserve voor landschappelijke inpassing. Dit betreft een nog op de te richten gemeentelijk fonds, waarmee de gemeente in het landelijke gebied de aanwezige natuur-, landschappelijke, ruimtelijke en functionele waarden en kwaliteiten wil versterken. Met de middelen uit deze Reserve kan door de gemeente zelf worden bijgedragen aan verschillende projecten, waarmee een kwaliteitsverbetering van de omgeving kan worden gerealiseerd.

Als algemene kwaliteitverbeterende projecten kunnen worden genoemd:

- Vernieuwen en/of versterken van bestaande landschapsstructuren, zoals landschappelijke beplantingen conform STIKA, zie ook bijlage 2;
- Subsidie van sloop van overtollige bebouwing waarvoor geen andere compensatie is of wordt verleend, op basis van de nog op te stellen gemeentelijke subsidie-verordening c.q. sloopstimuleringsregeling;
- Ecologisch bermbeheer (beheer en onderhoud) als genoemd in het 'Beleidsplan Duurzaamheid' en 'Biodiversiteit in een duurzaam Drimmelen';
- Verbeteren van landschappelijke beleving van cultuurhistorische elementen in het buitengebied (waaronder de diverse verdedigingswerken zoals 'Kleine schans' te Terheijden);
- Behoud en ontwikkeling ecologische verbindingzones in samenwerking met waterschap Brabantse Delta;

- Beheer en onderhoud bestaande zones;
- Aankoop grond waar mogelijk.

Uit bovenstaande algemene projecten (tevens nader omschreven in paragraaf 5.3.2) , kunnen diverse concrete inrichtingsmaatregelen voortvloeien, waarvoor middelen van de gemeentelijke Reserve kunnen worden ingezet. Dit betreft onder meer:

- Krokussen planten nabij de kernen in bestaande houtopstanden ten behoeve van biodiversiteit (bijen e.d.);
- Bankjes realiseren langs bestaande recreatieve routes, evenals eventueel andere ondersteunende voorzieningen (beheer en onderhoud);
- Realisatie van een informatievoorziening over het gebied De Worp in het gebied zelf;
- Aanleg van een boomgaard aan de rand van de kern Drimmelen vanuit recreatief en ecologisch oogpunt.

Bovenstaande en andere projecten zullen door het college van Burgemeester en Wethouders worden uitgewerkt en zo nodig periodiek geactualiseerd zodat de nodige transparantie en flexibiliteit wordt bereikt. Bestuurlijk zal worden bepaald welke projecten, vanwege hun grote bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, prioriteit krijgen boven andere projecten. Zo zullen verbeteringen in de structuur van het landschap prioriteit krijgen boven op zichzelf staande, locatiegerichte maatregelen. In de financiële verantwoording van de Reserve zal de gemeente aangeven welke bijdrage vanuit het fonds is aangewend voor de realisatie. Jaarlijks zal de gemeenteraad over de stand van zaken in het fonds actief worden geïnformeerd.

Bijlagen

Bijlage 1: Toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West Brabant

Bijlage 2: Landschapspakketten in het kader van STIKA

Bijlage 3: Sortimentslijst inheemse bomen en struiken

Bijlage 1

**TOEPASSING KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP IN DE REGIO WEST
BRABANT**

Gemeente Drimmelen		Reg. nr.	
Klasse nr.			
Ingevoerd op		22 OKT. 2013	
MBO	MA	PC	ON
Diverse		Parsaf	

Het college van burgemeester
en wethouders van Drimmelen
Postbus 19
4920 AA MADE

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 21 OKT. 2013

Onderwerp

Afsprakenkader "Kwaliteitsverbetering van het landschap"

Datum

11 oktober 2013

Ons kenmerk

C2115914/3481832

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F. van Lievenooogen -
Grube

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 82 09

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

1

E-mail

FvLievenooogen@brabant.nl

Geacht college,

Met deze brief bevestigen wij dat met uw gemeente bestuurlijke afspraken zijn gemaakt over de toepassing van de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap" bij ruimtelijke procedures. Wij zijn verheugd dat wij met uw gemeente het afsprakenkader over de toepassing van de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap" hebben kunnen maken.

Verordening ruimte

In artikel 2.2 van de provinciale Verordening ruimte 2012 staat dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De bestuurlijke afspraken zoals bedoeld in voorgaande alinea, betreffen de concrete toepassing van deze regel bij ruimtelijke procedures.

De afspraken zijn in regionaal verband voorbereid en het daaruit voortvloeiende afsprakenkader is door het Regionaal Ruimtelijk Overleg West-Brabant (RRO) van 26 juni 2013 bestuurlijk bekrachtigd.

In de ontwerp-Verordening ruimte 2014 is een bepaling, onder artikel 3.2 sub 5, opgenomen die inhoudt dat de met de gemeenten gemaakte afspraken over Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012) in acht worden genomen. Het spreekt voor zich dat het afsprakenkader de toepassing van andere verordeningenregels niet opzij zet.

Het afsprakenkader

- Algemeen

Wij kunnen instemmen met de door de regiogemeenten voorgestelde aanpak waarbij een indeling van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gehanteerd in 3 categorieën:

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de treintaxi en met de OV-fiets.



- 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 een goede landschappelijke inpassing;
- categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of en bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Hierbij moet de ontwikkeling voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

Datum

11 oktober 2013

Ons kenmerk

C2115914/3481832

Uw gemeente kan door een nadere uitwerking van het afsprakenkader maatwerk leveren voor de lokale toepassing van de regeling, waarbij het mogelijk is om ontwikkelingen uit categorie 1 of 2 in een hogere categorie te plaatsen en/of waarbij voor categorie 3-ontwikkelingen een hoger percentage wordt gehanteerd dan de basisinspanning van 20%.

In voorkomende gevallen kan een "hardheidsclausule" worden gehanteerd. Dit geeft u de mogelijkheid om van het afsprakenkader af te wijken wanneer de strikte toepassing hiervan voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die niet in verhouding staan tot de doelen die met het afsprakenkader worden nagestreefd.

Uw gemeente hanteert een eigen sloop-bonusbeleid. Omdat op voorhand niet duidelijk is hoe deze zich verhoudt tot de regionale afspraken, zullen wij de plannen die specifiek betrekking hebben op dit soort ontwikkelingen dan ook afzonderlijk toetsen aan het regionale afsprakenkader.

In de bijlage bij deze brief is het afsprakenkader opgenomen. Dit afsprakenkader legt de basisinspanning vast waaraan voldaan zal moeten worden bij ruimtelijke procedures. Ook geeft het initiatiefnemers en andere belanghebbenden vooraf duidelijkheid over hoe gemeente en provincie de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap" daarbij zullen toepassen.

Het vervolg

- Evaluatie

Wij verwachten dat er, via de betreffende ambtelijke werkgroep, een evaluatieronde zal worden uitgevoerd over de ervaringen met de toepassing van onderhavig afsprakenkader, waarbij resultaten en (eventueel) daaruit voortvloeiende verbetervoorstellen in het RRO zullen worden voorgelegd. Hoe deze evaluatie vorm zal krijgen, zal nog nader worden uitgewerkt en met de werkgroep worden besproken.



- Landschapsfonds

In de Verordening ruimte 2012 (artikel 2.2, lid 4) staat verder dat, in geval dat financiële bijdragen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap in een landschapsfonds worden gestort, over de werking van dit fonds door uw gemeente verslag wordt gedaan in het RRO. De vorm en manier waarop zullen wij met u nader afstemmen in RRO-verband.

Datum

11 oktober 2013

Ons kenmerk

C2115914/3481832

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

drs. J.W. Stad,
hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling Midden-West



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

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/RRO). 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 (RRO) 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, projectafwijkingbesluiten en projectuitvoeringsbesluiten.
- Artikel 1.2 van de Verordening bepaalt dat onder een bestemmingsplan tevens wordt verstaan een beheersverordening, een projectafwijkingbesluit en een projectuitvoeringsbesluit (alle conform artikel 4.1 van de Wro) en een omgevingsvergunning (op basis van binnenplanse afwijking).
- Dit houdt in dat alles wat vergunningvrij is en alle binnenplanse afwijkingbesluiten op basis van bestaande bestemmingsplannen 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 afwijkingbesluiten 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 clusterniveau, 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-/landschapsarchitect, 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:

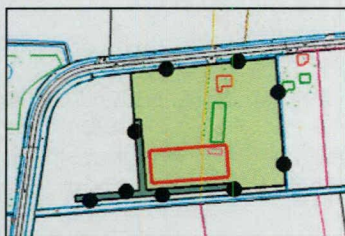
Bestaand agrarisch bedrijf met 2100m² bouwvlak, vraagt een bouwvlak van 1 ha. aan t.b.v. bouwloods, paardenbak en stapmolens. Het nieuwe bouwvlak wordt 100 x 100 meter.

*Omvang landschappelijke inpassing is 3 * 100 meter lang x 3 meter breed = 900 m².*

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.



Afb. 1: Bestaande situatie



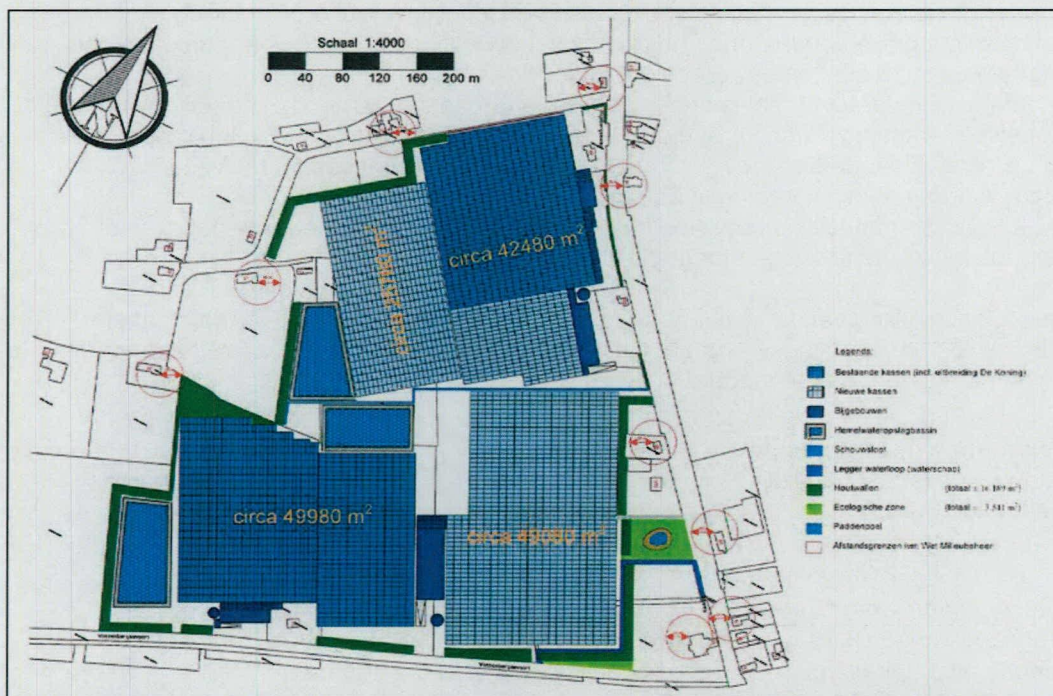
Afb. 2: Nieuwe situatie

Clustering landschappelijke inpassing

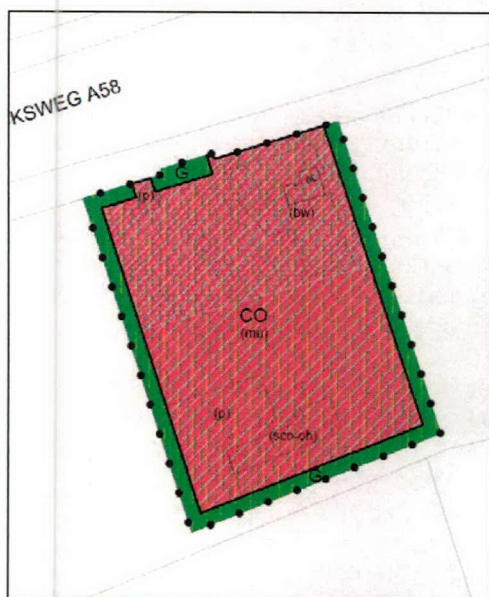
Bij landschappelijke inpassing kan ook gekozen worden voor clustering. Meerdere met een bouwblok aan elkaar grenzende bedrijven werken een gezamenlijk landschappelijk inpassingsplan uit.

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. 3: Voorbeeld clustering landschappelijke inpassing in Glastuinbouw vestigingsgebied Etten-Leur



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 dermate 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 (anterieure) 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 Boomteelt 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	Investering/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 $15.000 \text{ m}^2 \times € 2,- = € 30.000,-$.

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 bij 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 m^2 . Waardevermeerdering is $€ 7,50 - € 5,00 = € 2,50$.
Investering per vierkante meter is 20% van $€ 2,50 = € 0,50$.
Bruto investering: $15.000 \text{ m}^2 \times € 0,50 = € 7.500,-$

Conclusie:

De staffelingsmethode is een methode waarbij grootschalige en industrieel aandoende uitbreidingen worden bevoordeeld 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/bouwvlakken;
- g. fysieke bijdrage aan realisering 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/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een gekwalificeerd opgesteld erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan, dat door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) is opgesteld. Uit het opgestelde plan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Geadviseerd wordt om in die situatie waar sprake is van uitbreiding van een bouwblok 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 drinkpoelen, 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 kelders) 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 bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

g. Fysieke bijdrage aan EHS en EVZ's

De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische verbindingzones. Hierbij wordt veelal agrarische cultuurgrond omgezet in een natuur-of bosbestemming. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen. Naast de kosten gemoeid met aanleg en de eerste jaren van onderhoud kan ook de waardevermindering van de grond (omzetten van agrarisch naar natuur) bij de investering in kwaliteitsverbetering betrokken worden.

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 *Boerderijenstichting*, 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 streekeigen 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 bouwblok 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 bouwblok 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 bouwblok, 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 seizoensarbeiders: binnen het bouwvlak in caravans en/of woonunits vanwege voorkomen visuele hinder;

- Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

- **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 handhavingsoogpunt 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 landschapsfonds 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 Landschapsfonds

De gemeenteraad dient een landschapsfonds (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 landschapsfonds worden gestort, mag worden aangewend voor advisering, taxaties en/of de kosten voor het opstellen van bijvoorbeeld een structuurvisie.

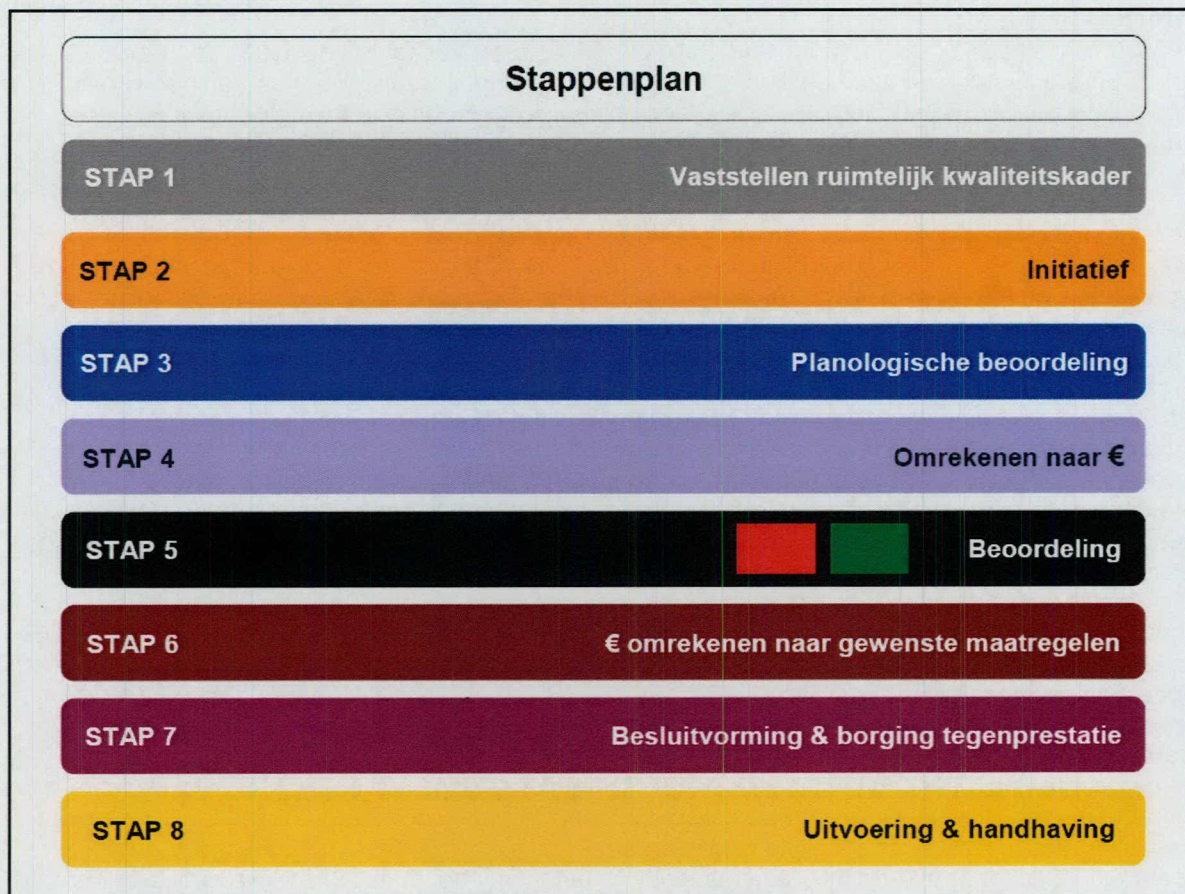
Bestemmingsplan

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 AANMERKING 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 verbindingzones.
- 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 en 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 6.1. 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)gerechtigde.

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 verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer xx.xx.xx.xxx van de gemeente (...) bij de BNG te 's-Gravenhage onder vermelding van planschadekosten "naam".

Artikel 9 Geschillen

- 9.1 Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst knelpunten ontstaan, zullen Partijen onderling in overleg treden. Indien het overleg niet tot een voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gereede 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 toegezonden.
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 ontwikkeling (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 2

LANDSCHAPSPAKKETTEN IN HET KADER VAN STIKA

In het kader van de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant zijn 'pakketten' uitgewerkt die ingezet kunnen worden om de groen-blaauwe dooradering in te vullen. Er zijn landschapspakketten (houtsingel, poel, knotboom, etc), randenpakketten (bloemrijke rand, akkerflora- en faunarand, etc) en recreatiepakketten (wandelpad door boerenland, onverharde weg) omschreven.

Overigens geeft toepassing van de landschappelijke investeringsregel in een STIKA gebied niet automatisch recht op subsidie vanuit het STIKA.

In het gehele buitengebied

- realiseren ommetjes

Landschapspakketten:

W1 Wandelpad over boerenland

Zeekleigebied

- Natuuroever riet en nat grasland, (weidevogel)poel en bloemrijke rand
- Houtsingel, knotboom, landschapsboom
- Bloemrijke rand, akkerfauna- en florarand

Landschapspakketten:

L1 Houtwal/-singel

L3 Hakhoutbosje

L8 Landschapsboom

L9 Knotboom

R1 Bloemrijke rand

R4 Akkerflora- en faunarand

Overgangsgebied: veen en moerige gronden

Landschapspakketten:

R1 Bloemrijke rand

Overgangsgebied; klei op zand

- Natuuroever riet en nat grasland, (weidevogel)poel (alleen in GHS landbouw) en bloemrijke rand

Landschapspakketten:

L13 Natuuroever riet

L14 Natuurover nat grasland

R1 Bloemrijke rand

Zandgebied

- Houtsingel, elzensingel, knotboom, landschapsboom, poel, bloemrijke rand, kruidenrijke zoom, akkerflora- en faunrand

Landschapspakketten:

L1 Houtwal/-singel

L2 Elzensingel
L3 Hakhoutbosje
L8 Landschapsboom
L11 Amfibieënpoe
L9 Knotboom
R1 Bloemrijke rand
R2 Kruidenrijke zoom
R4 Akkerflora- en faunarand

Bijlage 3

SORTIMENTSLIJST INHEEMSE BOMEN EN STRUIKEN

Bij het maken van een erfbeplantingsplan dient bekeken te worden of de betreffende soort plantmateriaal toepasbaar is in het klei-, zand of overgangsgebied. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van onderstaande lijst, die is gebaseerd op de provinciale Subsidieregeling verbindingen en landschap Noord-Brabant in het kader van de groenblauwe diensten.

Nederlandse naam

Abeel, grauwe
Appel, wilde
Berk, ruwe
Berk, zachte
Bes, aal-
Bes, zwarte
Beuk
Bosroos
Eglantier
Eik, zomer-
Eik, winter-
Els, zwarte
Esdoorn, gewone
Esdoorn, noorse
Es, gewone
Gagel
Gelderse roos
Haagbeuk
Hazelaar
Heggeroos
Hondsroos
Hulst
Iep, div .klonen
Iep, steel-
Kardinaalsmuts
Kastanje, tamme
Kers, zoete
Kornoelje, rode
Kornoelje, gele
Kraagroos
Krenteboompje
Liguster, wilde
Linde, kleinbladige
Linde, grootbladige
Linde, zilver-
Linde, Hollandse
Lijsterbes
Meidoorn, eenstijlige
Meidoorn, tweestijlige
Mispel
Noot
Peer, wilde
Populier, zwarte
Populier – 'Canadapopulier'
Sleedoorn
Veldesdoorn
Vlier, gewone
Vlier, berg
Vogelkers, inheemse
Vuilboom
Wegedoorn

Wetenschappelijke naam

Populus canescens
Malus sylvestris
Betula pendula
Betula pubescens
Ribes rubrum
Ribes nigrum
Fagus sylvatica
Rosa arvensis
Rosa rubiginosa
Quercus robur
Quercus petraea
Alnus glutinosa
Acer pseudoplatanus
Acer plantanoides
Fraxinus excelsior
Mirya gale
Viburnum opulus
Carpinus betulus
Corylus avellana
Rosa corymbifera
Rosa canina
Ilex aquifolium
Ulmus ' '
Ulmus laevis
Euonymus europaeus
Castanea sativa
Prunus avium
Cornus sanguinea
Cornus mas
Rosa agrestis
Amelanchier lamarckii
Ligustrum vulgare
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Tilia tomentosa
Tilia vulgaris
Sorbus aucuparia
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Mespilus germanica
Juglans regia
Pyrus pyraeaster
Populus nigra
Populus x canadensis
Prunus spinosa
Acer campestre
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Prunus padus
Rhamnus frangula
Rhamnus catharticus

Wilg, amandel-	<i>Salix triandra</i>
Wilg, bittere	<i>Salix purpurea</i>
Wilg, bos-	<i>Salix caprea</i>
Wilg, grauwe	<i>Salix cinerea</i>
Wilg, kat-	<i>Salix viminalis</i>
Wilg, geoorde	<i>Salix aurita</i>
Wilg, kraak-	<i>Salix fragilis</i>
Wilg, kruip-	<i>Salix repens</i>
Wilg, laurier-	<i>Salix pentandra</i>
Wilg, schiet-	<i>Salix alba</i>
Hoogstamfruitbomen	Diverse soorten

Van een aantal soorten laanbomen is een beperkt aantal cultivars toepasbaar. Het gaat hierbij om de volgende cultivars:

Populus canescens 'De Moffart en Witte van Haamstede'; *Acer pseudeplatanus* 'Negenia en Rotterdam'; *Fraxinus excelsior* 'Eureka, Altena, Atlas en Westhof's Glorie'; *Ulmus* 'Dodoens Clusius en Lobel'; *Prunus avium* 'Landscape Bloom en Plena'; *Tilia cordata* 'Erecta en Roelvo'; *Tilia vulgaris* 'Pallida'; *Populus x canadensis* 'div. cultivars'; *Populus nigra* 'div. cultivars m.u.v. Italica'; *Salix alba* 'Liempde, Belders'.