**Bijlage 06 Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016'**

## Inleiding

Uit de provinciale Verordening Ruimte kan worden opgemaakt dat ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening, mogelijk zijn. Een voorwaarde daarbij is dat gelijktijdig met een dergelijke ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voorts moet aangegeven worden hoe die kwaliteitsverbetering is geborgd.

Als uitwerking van de provinciale Verordening Ruimte (Kwaliteitsverbetering Landschap) heeft besluitvorming plaatsgehad in de gemeenteraad. Daarnaast heeft het college besloten om over te gaan tot het nader uitwerken van het raadsbesluit.
Samengevat komt de besluitvorming neer op het volgende.
Er wordt ingestemd met een in de Regio Noord-Oost Brabant gehanteerde notitie Toepassingsbereik inclusief verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën activiteiten, inhoudende dat voor niet-planmatige ontwikkelingen (afzonderlijke initiatieven in het buitengebied) de volgende inspanningen van toepassing zijn:

a. categorie 1: geen inspanning;
b. categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
c. categorie 3: toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden (landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden).

Een overzicht van de diverse categorieën is opgenomen in bijlage 1 welke deel uitmaakt van deze regeling.

Bij de grondwaardebepaling en de bepaling van de hoogte van de tegenprestatie wordt een relatie gelegd met de Waardering Onroerende Zaken (WOZ) en de regeling Stimuleringskader Groene en Blauwe Diensten (STIKA).

## Toetsingscriteria

Om te kunnen beoordelen of de kwaliteitsverbetering van het landschap in verhouding staat tot de geplande ruimtelijke ontwikkeling wordt de omvang van de prestatie berekend. Daarnaast wordt ook een waarde toegekend aan de investering die in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gedaan. Ook moet geborgd zijn dat de investering daadwerkelijk op de geschikte locatie wordt uitgevoerd. Deze zaken worden beoordeeld op grond van de volgende vier toetsingscriteria:

A. Omvang van te leveren prestatie
B. Uitgangspunten kwaliteitsverbetering
C. Privaatrechtelijke overeenkomst
D. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Ad. A. Omvang van te leveren prestatie

De omvang van de te leveren prestatie wordt gebaseerd op het eerdergenoemde  percentage van de grondwaardeverandering.

*Niet planmatige ontwikkeling (categorie 3)*

Voor zover er sprake is van een grondwaardevermeerdering als gevolg van een gewenste ruimtelijke ontwikkeling, geldt dat 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden, wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen wordt gebruik gemaakt van de normbedragen zoals genoemd in *tabel 1 Normbedragen niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen*.

**Tabel 1. Bijdrage niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen**

**Waardering bij woningen**

| | Bijdrage per m2/m3/eenheid in agrarisch gebied, afgerond op hele euro's | Bijdrage per m2/m3/eenheid in Agrarisch met waarden, afgerond op hele euro's |
|---|---|---|
| 1.Wijziging bouwvlak agrarisch/agr verwant/agr techn hulpbedrijf naar Wonen | € 29,00 tot 1000 m2 | € 36,00 tot 1000 m2 |
| 2.Wijziging bouwvlak niet-agrarisch overig naar wonen | € 18,00 m2 | € 22,00 |
| 3.Vergroting kavel 1000 tot 1500 m2 (uitgaande van de bestemming "agrarisch" | € 5,00 m2 | € 6,00 |
| 4.Vergroting inhoud woning vanaf 600 tot 750 m3 | Landschappelijke inpassing | Landschappelijke inpassing |
| 5. Vergroting inhoud woning boven 750 m3 | € 44,00 tot 900 m3 | € 54,00 tot 900 m3 |
| 6.Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m2 | € 69,00 | € 86,00 |
| 7.Bedrijfswoning | € 8.000 per woning | € 10.000 per woning |

**Waardering bij bedrijvigheid**

| | | |
|---|---|---|
| 8.Uitbreiding agrarisch bouwvlak/agr verwant* | € 3,60 | € 4,50 |
| 9. Opname/uitbreiding differentiatievlak tbv voorzieningen*<br>9a. Opname/uitbreiding differentiatievlak ten behoeve van Permanent Teeltondersteunende voorzieningen* | € 3,00<br>€ 3,00 | € 3,75<br>€ 3,75 |
| 10.Wijziging agr bouwvlak/Wonen-VAB **naar** overig niet-agrarisch/horeca/sport/recreatie (dagrecreatie/verblijfsrecreatie)<br>10a. Wijziging agr bouwvlak/Wonen-VAB naar niet-agrarisch specifiek Statische Opslag | € 23,00 bebouwd<br>€ 9,00 onbebouwd<br><br>€ 18,00 bebouwd<br>€ 4,40 onbebouwd | € 29,00 bebouwd<br>€ 12,00 onbebouwd<br><br>€ 23,00 bebouwd<br>€ 5,50 onbebouwd |
| 11. **Uitbreiding bouwmogelijkheden** niet-agrarisch/horeca/sport/recreatie (dagreceatie/verblijfsrecreatie) | € 27,00 | € 34,00 |
| 12. **Uitbreiding onbebouwd** niet-agrarisch/horeca/sport/recreatie (dagreceatie/verblijfsrecreatie) | € 13,00 | € 16,00 |

* Uitbreiding van agrarische bouwblokken in agrarisch gebied **tot 1,5 ha** wordt voor de kwaliteitsverbetering opgenomen in categorie 2 in plaats van categorie 3. Dit betekent dat in die situaties kan worden volstaan met "een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer". Het vorenstaande geldt ook voor de gebieden met de bestemming Agrarisch met waarden waar uitsluitend de aanduiding leefgebied Struweelvogels/leefgebied Dassen/leefgebied Weidevogels van toepassing is.

* Categorie 2 is eveneens van toepassing voor uitbreiding van agrarische bouwvlakken **tot 1 ha** in Agrarisch met waarden.

* 9. Voorzieningen: sleufsilo's/voedersilo's/waterbassins. in geval van toepassing van de afwijkingsregeling: door college goed te keuren beplantingsplan.
* 9a. Permanent Teeltondersteunende voorzieningen in geval van toepassing van de afwijkingsregeling: 10% van de oppervlakte van de aan te leggen permanente TOV moet worden ingezet voor landschapsversterking.

Ad. B. Uitgangspunten kwaliteitsverbetering

De kwaliteitsverbetering in het landschap kan op twee manieren plaatsvinden, namelijk door:

- fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving.
- Storting van een financiële bijdrage in de Reserve Groenfonds. Het doel van deze reserve is: bekostiging van de kwaliteitsverbetering in het buitengebied. De investering kan ook plaatsvinden door een combinatie van deze twee opties.

*Fysieke prestatie*

Indien de prestatie in natura plaatsvindt op of nabij de projectlocatie bevat het betreffende ruimtelijke plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering. De Verordening Ruimte noemt de volgende mogelijkheden voor een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap:

a. De landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de verordening;
b. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
c. Activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
d. Het wegnemen van verharding;
e. Het slopen van bebouwing;
f. Een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszone.

Om te kunnen beoordelen of een investering in verhouding staat tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om de financiële waarde van een investering te berekenen. Ook hiervoor kan gebruik worden gemaakt van normbedragen. Deze worden genoemd in *tabel 2 normbedragen kosten investeringen kwaliteitsverbetering van het landschap.* Deze tabel is geen limitatieve opsomming en bevat uitsluitend een normbedrag voor de meest gangbare ontwikkelingen. Voor zaken die ontbreken, maakt de gemeente op basis van een gemotiveerd verzoek per afzonderlijk geval een reële inschatting van de aanleg- en beheerkosten. Daarnaast kan het in de praktijk voorkomen dat duidelijk blijkt dat een bepaalde investering op een specifieke locatie andere aanleg- en beheerkosten met zich mee brengt dan nu als normbedrag staat in tabel 2. Uitgangspunt van deze regeling is dat in deze gevallen afgeweken kan worden van de genoemde normbedragen, mits deze afwijking naar het oordeel van gemeente en provincie voldoende is onderbouwd.

*Tabel 2 Normbedragen kosten investeringen kwaliteitsverbetering van het landschap*[1]

| | | |
|---|---|---|
| Slopen kassen (volledige verwijdering) | € 3,- per m2 | |
| Slopen veestallen | € 15,- per m2 | |
| Vewijderen asbestplaten (als onderdeel van te slopen veestal) is toegestaan. Verwijderen asbestplaten zonder sloop stal is niet inzetbaar als kwaliteitsverbetering van het landschap. | € 7,50 per m2 | |
| Kelderruimte | € 2,50 per m2 | |
| Verwijderen verharding | € 3,- per m2 | |
| | | |
| Planten hoogstamfruitbomen (diameter > 20 cm) | € 70,- per stuk | • Hoogstamfruitboom diameter stam < 20 cm € 53,40 per boom |
| Aanplant bosplantsoen; conventioneel geteeld en nl-herkomst | € 1,58 per stuk | • Hakhoutsingel € 115,90 per are<br>• Bossingel € 71,90 per are<br>• Elzensingel € 5,60 per meter<br>• Hakhoutbosje € 47,10 per are<br>• Griendje € 175,30 per are<br>• Klein bosje € 28,80 per are<br>• Struweelhaag 6 jaar € 7,30 per meter<br>• Struweelhaag 12 jaar € 4,50 per meter<br>• Knip- en scheerheg € 11,70 per meter |
| Aanplant laanbomen | € 60,62 per stuk | • Landschapsboom diameter stam< 20 cm € 33,40 per boom<br>• Landschapsboom diameter stam >20 cm-60 cm € 55,40 per boom<br>• Landschapsboom diamter stam > 60 cm € 97,00 per boom<br>• Knotboom diameter stam < 30 cm € 26,80 per boom<br>• Knotboom diameter stam 30-60 cm € 73,80 per boom<br>• Knotboom Diameter stam > 60 cm € 97,20 per boom |
| Aanplant knotwilgenstek | € 10,88 per stuk | • Knotboom diameter stam < 30 cm € 26,80 per boom<br>• Knotboom diameter stam 30-60 cm € 73,80 per boom<br>• Knotboom Diameter stam > 60 cm € 97,20 per boom |
| Plaatsen veeraster; palen op 4 meter afstand en 2 puntdraden | € 4,56 per meter | |
| Plaatsen elektrisch veeraster; palen op 10 meter afstand en 2 draden | € 3,74 per meter | |

[1] De bedragen in deze tabel zijn waar mogelijk gebaseerd op de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van de provincie Noord-Brabant en op Vergoedingsystematiek en –grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant. Voor het overige is een inschatting gemaakt op basis van eerdere uitgewerkte plannen voor kwaliteitsverbetering van het landschap o.a. BIO-uitvoeringsregeling.

| | | |
|---|---|---|
| Plaatsen schapenraster; palen op 3 meter en zwaar gelijkmatig ursusgaas van 100 cm hoogte | € 9,13 per meter | |
| Plaatsen boomkorf; type schaap | € 19,28 per stuk | |
| Plaatsen boomkorf; type rund | € 50,72 per stuk | |
| Ontgraven poel/natuuroever en verwerken vrijkomende grond | € 5,40 per m3 | • Amfibieënpoel opp. 100-300m2 € 430,09 per poel<br>• Amfibieënpoel opp. >300m2 € 611,90 per poel<br>• Weidevogelpoel opp. 500-1000m2 € 836,00 per poel<br>• Weidevogelpoel > 1000m2 € 1361,70 per poel<br>• Natuuroever riet € 84,20 per are<br>• Natuuroever nat grasland € 120,90 per are |
| Aanleg bloemrijke rand, kruidenrijke zoom en graslandflora- en fauna (inclusief aankoop zaadmengsel) | € 16,25 per are | • Bloemrijke rand € 84,20 per are<br>• Kruidenrijke zoom € 147,10 per are<br>• Graslandflora en –faunarand € 92,00 per are |
| Aanleg akkerflora- en faunarand (inclusief aankoop zaadmengsels) | € 18,60 per are | • Akkerflora en –faunarand € 139,50 per are |
| Aanleg wandelpad (graspad langs akkerrand/weiland inclusief aankoop graszaad) | € 18,60 per are | • Wandelpad over boerenland € 8,20 per meter<br>• Onverharde weg met bloemrijke bermen € 10,90 per meter zandweg<br>• Onverharde weg met bomen € 32,50 per meter zandweg |
| Voorzieningen wandelpaden zoals slagboom. Bruggetje, poortje, bebording e.d. | Werkelijke kosten | |
| Grondwaardedaling indien er geen bestemmingswijziging plaatsvindt. Dit is bijvoorbeeld bij de aanleg van een houtwal of poel. Deze gronden zijn dan namelijk niet meer agrarisch te gebruiken en verminderen in waarde. | € 49.975,- per ha | |

*Bestemmingsreserve voor kwaliteitsverbetering van het landschap*
Indien het niet mogelijk/wenselijk is de prestatie in of nabij de projectlocatie te laten plaatsvinden is het mogelijk deze bijdragen te storten in de Reserve Groenfonds. Het doel van deze reserve is: bekostiging van de kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

Ad. C. Privaatrechtelijke overeenkomst

De investering in kwaliteitsverbetering van het landschap moet geborgd zijn door een afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst. Dit betekent dat bij een fysieke prestatie de kwaliteitsverbetering moet zijn uitgewerkt in een landschapsplan. De overeenkomst moet de aanleg, het beheer en de instandhouding hiervan borgen. Indien er sprake is van een storting in de bestemmingsreserve voor kwaliteitsverbetering van het landschap moeten dit bedrag en de storting zijn vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Ad. D. Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Naast de waarde die een bepaalde prestatie vertegenwoordigt, dient deze prestatie op de betreffende locatie ook daadwerkelijk bij te dragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor is vooralsnog het Landschapsontwikkelingsplan Sint-Oedenrode leidraad. Bij de opstelling van landschapsplannen moet aansluiting worden gezocht bij de van toepassing zijnde landschapstypologieën in de gemeente Sint-Oedenrode.

**Voorwaarden**

Een planologisch besluit (bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning) kan uitsluitend worden genomen als de daarbij horende kwaliteitsverbetering van het landschap zeker is gesteld. Indien op grond van deze regeling blijkt dat investering in kwaliteitsverbetering noodzakelijk is moet de prestatie berekend worden aan de hand van de grondwaardevermeerdering en moet vast staan dat deze prestatie ook daadwerkelijk wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap.

**Inwerkingtreding**

Deze regeling treedt in werking één dag nadat het besluit is bekendgemaakt en kan worden aangehaald als: *Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode 2016'*.

Bijlage 1. Categorie-indeling

Categorie 1; geen inpassing of tegenprestatie

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

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 750 $m^{3;}$
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 $m^3$;
- vergroten aantal $m^2$ bijgebouwen bij woning tot 100 $m^2$ in totaal;
- realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1500 $m^2$;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming wonen mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200m2 aan bijgebouwen/ voormalige bedrijfsbebouwing resteert;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet-agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 $m^2$;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 $m^2$;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;

- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streekeigen producten) tot een maximum van 200 $m^2$ binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- omzetten van vrijkomende agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

*Voor het overige behoren tot deze categorie:*

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

*Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.*

Categorie 2; een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;

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

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 $m^2$;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 $m^2$;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- voor zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;.
- Wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf in bestemming wonen of wonen met VAB aanduiding, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5000m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500m2 voormalige bedrijfsbebouwing resteert.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief. Mits voorzien van een goede onderbouwing hiervan, kunnen ook andere ontwikkelingen tot deze categorie worden beschouwd.
Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via de (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheid, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Tevens kan in het bestemmingsplan bepaald worden dat een specifieke afwijking wel als categorie 3 behandeld moet worden.

Categorie 3;toepassing van de forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van 20 % van de grondwaardevermeerdering in primair agrarisch gebied en 25% in agrarisch gebied met waarden (landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden).

- Tot deze categorie behoren in ieder geval de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:
- Tot deze categorie behoren alle ruimtelijke ontwikkelingen die niet onder categorie 1 of categorie 2 vallen; dit betreft onder andere de volgende ontwikkelingen:
- omschakeling zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak of Wonen-vab naar Bedrijf, Recreatie, Agrarisch gerelateerd etc;
- uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 $m^2$), Horeca, Recreatie etc.;
- vergroten aantal $m^2$ bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vergroten inhoud van een (agrarische) Bedrijfswoning boven 750 $m^3$;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750m3;
- omschakelen van een niet agrarische bestemming met bouwvlak naar agrarisch grondgebonden of niet-grondgebonden;
- vergroten aantal $m^2$ bijgebouwen bij een woning groter dan 100 $m^2$;
- nieuwbouw (eerste) bedrijfswoning.

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

*Notie mbt woningen via art. 8.2 / art. 9.2 Vr*
*Het realiseren van een woning op basis van artikel 8.2 en artikel 9.2 uit de Verordening ruimte, kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking, is slechts toegestaan bij een kwaliteitsverbetering die gelijkwaardig is met de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte titel. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de Verordening ruimte niet worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst.*

## Rekenvoorbeeld Kwaliteitsverbetering Landschap

1. Uitbreiding inhoud woning groter dan 750 m3.
   Stel vergroting naar 900 m3:

De waardebepaling op grond van de WOZ is als volgt:

| | | |
|---|---|---|
| Waarde woning van 900 m3 | € 277.200 | |
| Waarde woning van 750 m3 | € 244.500 | |
| Verschil | € | 32.700 |

Waardevermeerdering per m3 is 32.700/150 = € 218,00 per m3.
Vanaf de inhoud van 750 m3 zijn de algemene voorwaarden van toepassing. Dat betekent dat binnen de bestemming “agrarisch” 20% van de waardevermeerdering ingezet moet worden voor verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Per m3 inhoud moet dan afgerond € 44,00 worden afgerekend. Voor 150 m3 betekent dit € 6.600,00.

Mogelijkheid voor tegenprestatie
Stel:

A. onderhoud 150 m1 aanwezige beukenhaag voor 10 jaar
B. planten hoogstamfruit en onderhoud voor 10 jaar

In de regeling is opgenomen:

| | | |
|---|---|---|
| Ad A. | Beheer Knip- en scheerheg € 11,70 per meter voor 10 jaar | |
| Ad B. | Planten hoogstamfruitboom met diameter > 20 | € 70,00 per stuk |
| | Beheer Hoogstamfruitboom diameter stam < 20 cm | € 53,40 per stuk voor 10 jaar |

Berekening voor te leveren tegenprestatie op locatie voor een periode van 10 jaar:

| | |
|---|---|
| Beheer (en dus instandhouding) van aanwezige beukenhaag 150 m1 voor 10 jaar | € 1.755,00 |
| Planten en beheer van 39 hoogstamfruitbomen voor 10 jaar | € 4.845,00 |
| Totaal | € 6.600,00 |