

Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap gemeente Land van Cuijk 2023

De raad van de gemeente Land van Cuijk;

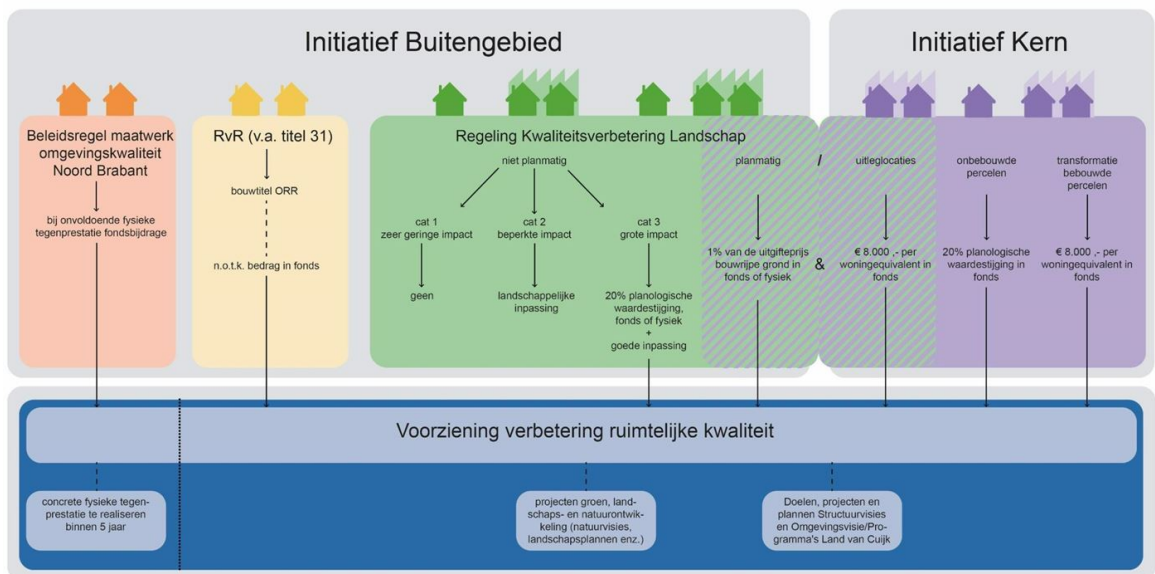
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 maart 2023;

gelet op Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Gemeentewet, Interim Omgevingsverordening Noord Brabant, Nota Grondbeleid 2023 gemeente Land van Cuijk, Nota Kostenverhaal 2023 gemeente Land van Cuijk;

besluit:

1. de volgende regelingen vervallen te verklaren:
 - a. Voormalige gemeente Grave: 'Toepassingsbereik artikel 2.2. Verordening ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap in de gemeente Grave';
 - b. Voormalige gemeente Sint Anthonis: 'Aanvulling structuurvisies Kernen en Buitengebied: Uitwerking Fonds ruimtelijk kwaliteit';
 - c. Voormalige gemeente Cuijk: 'Nota toepassingsbereik artikel 2.2. Verordening ruimte, Kwaliteitsverbetering van het landschap';
 - d. Voormalige gemeente Mill en Sint Hubert: 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit'.
2. vast te stellen de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap gemeente Land van Cuijk 2023;

Werkwijze financiële bijdrage Gemeente Land van Cuijk



Figuur 1: Verbeelding werkwijze financiële bijdragen gemeente Land van Cuijk

1 Naar één regeling

De gemeente Land van Cuijk is per 1 januari 2022 ontstaan vanuit een fusie van de gemeenten Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert, Boxmeer en Sint Anthonis. Iedere gemeente had haar eigen regeling ter invulling van artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening en art 5.11 van de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (de Regeling kwaliteitsverbetering landschap / Landschapsinvesteringsregeling).

Inmiddels zijn er in 2022 Brabant-brede uitgangspunten en werkafspraken opgesteld voor een uniformere toepassing van deze 'Regeling kwaliteitsverbetering landschap' in de praktijk. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant op 20 juli 2022 de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit' in werking gebracht (gericht op het toevoegen van een of meerdere woningen in het buitengebied). Deze is sterk gerelateerd aan de Regeling kwaliteitsverbetering landschap.

Dit beleidsdocument biedt duidelijkheid over hoe de gemeente Land van Cuijk invulling geeft aan de genoemde recente Brabant-brede uitgangspunten en werkafspraken. Hierbij wordt ook de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant meegenomen.

Bij het opstellen van deze regeling voor de gemeente Land van Cuijk is gekeken naar de werkwijzen van de voormalige gemeenten. Deze verschilden onderling. Bijvoorbeeld ten aanzien van het wel of niet meenemen van de landschappelijke inpassing als onderdeel van de benodigde kwaliteitsimpuls, het werkingsgebied en de gehanteerde rekenpercentages. Voor de uniformisering, is de regeling voor de voormalige gemeente Sint Anthonis als vertrekpunt gehanteerd.

Bij het vaststellen van deze Regeling kwaliteitsverbetering landschap voor de gemeente Land van Cuijk, vervallen de regelingen van de voormalige gemeenten.

Relatie Nota Kostenverhaal 2023 gemeente Land van Cuijk

De gemeente Land van Cuijk heeft op 2 februari 2023 de Nota Grondbeleid 2023 vastgesteld, met onder andere de Nota Kostenverhaal 2023 als bijlage. Tussen de Nota Kostenverhaal 2023 en onderhavige Regeling kwaliteitsverbetering landschap (RKL) bestaat een relatie. Namelijk in de situatie dat de berekende benodigde kwaliteitsverbetering conform de RKL niet fysiek kan plaatsvinden door de initiatiefnemer, wordt een bijdrage gevraagd. Deze bijdrage wordt gestort in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit. Deze Voorziening is in werking gesteld via van de Nota Kostenverhaal. Ook financiële bijdragen gekoppeld aan ontwikkelingen in de kernen, worden hieraan afgedragen. De Nota Kostenverhaal 2023 beschrijft de werkwijze voor initiatieven in de kernen. Voor de werkwijze rondom initiatieven in het buitengebied verwijst de Nota Kostenverhaal 2023 naar onderhavige Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap. Deze regeling is een uitwerking van de Nota Kostenverhaal 2023 voor het onderdeel buitengebied. De bijlage 2 van deze regeling (forfaitaire bedragen) vormt ook een uitwerking van de Nota Kostenverhaal 2023 voor het onderdeel bijdragen ruimtelijke ontwikkeling onbebouwde percelen bebouwde kom.

Het beeld op voorgaande pagina toont de werkwijze rondom het vragen van financiële bijdragen van de gemeente Land van Cuijk.

Door te werken met één voorziening ruimtelijke kwaliteit, kan een integrale afweging gemaakt worden over de inzet van de middelen vanuit de voorziening. Dit is in de Nota Kostenverhaal 2023 uitgewerkt. Jaarlijks monitort en verantwoordt de gemeente Land van Cuijk de geldstromen in en vanuit de voorziening. Bijdragen in de voorziening gekoppeld aan initiatieven in het buitengebied, worden ingezet voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Bijdragen gekoppeld aan initiatieven in de kernen, kunnen ingezet worden voor kwaliteitsverbetering in de kernen en in het buitengebied.

Opzet document

Hoofdstuk 2 omvat de uitwerking van de provinciale Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap (RKL) voor de gemeente Land van Cuijk. Hoofdstuk 3 gaat in op andere regelingen als gevolg waarvan ook een bijdrage aan het de Voorziening Verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving kan plaatsvinden. Hoofdstuk 4 behandelt de inzet van de Voorziening Verbetering kwaliteit fysieke leefomgeving, voor zover de inleg gekoppeld is aan projecten in het buitengebied. De Nota Kostenverhaal 2023 behandelt de besteding van de middelen als gevolg van bijdragen gekoppeld aan projecten in de kernen en in het buitengebied. In de bijlagen is opgenomen:

- De indeling in categorieën ontwikkelingen;
- Forfaitaire waarden bestemmingen;

Status document Regeling kwaliteitsverbetering landschap

De Regeling kwaliteitsverbetering landschap is een uitwerking van de Nota Kostenverhaal 2023 voor ontwikkelingen in het buitengebied. Deze regeling is daarmee dus gekoppeld aan de Nota Kostenverhaal 2023.

In de Nota Kostenverhaal 2023 (paragraaf 5.1 Overgangsrecht) is opgenomen dat deze Nota de onderdelen rondom het kostenverhaal uit de structuurvisies van de voormalige 5 gemeenten vervangt. De in ontwikkeling zijnde gemeentebrede Omgevingsvisie (vervanger van de structuurvisie onder de Omgevingswet) zal na vaststelling, de 5 structuurvisies van de voormalige gemeenten vervangen. De Omgevingsvisie zal daarmee in de toekomst ook de juridische basis voor het vragen van financiële bijdragen overnemen van de huidige 5 structuurvisies van de voormalige gemeenten (in combinatie

met de Nota Kostenverhaal 2023). De Nota Kostenverhaal 2023 zal naast de op te stellen Omgevingsvisie van kracht blijven, als uitwerking van het toepassen van kostenverhaal in de praktijk. Onderhavige regeling Kwaliteitsverbetering landschap vormt de uitwerking van de werkwijze rondom het vragen van financiële bijdragen gekoppeld aan initiatieven in het buitengebied. Bijlage 2 (forfaitaire bedragen) vormt ook een uitwerking van de Nota Kostenverhaal 2023 voor het onderdeel bijdragen ruimtelijke ontwikkeling onbebouwde percelen bebouwde kom.

2 Regeling kwaliteitsverbetering Landschap Land van Cuijk

2.1 Regeling gebaseerd op provinciale verordening

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant (artikel 3.9, zie kader) is opgenomen, dat ontwikkelingen in het buitengebied gepaard moeten gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Dit kan plaatsvinden in de vorm van een daadwerkelijk fysieke kwaliteitsimpuls, of in de vorm van een financiële bijdrage. In het artikel wordt benoemd dat voldaan moet worden aan de regionale afspraken hierover (zie kader).

In 2022 zijn de regionale werkafspraken hiervoor herzien. Bij de herziening zijn de ervaringen met de voorgaande werkafspraken meegenomen en is vooruitgekeken naar de komst van de Omgevingswet. Dit heeft geresulteerd in een set van Brabantbrede werkafspraken. Hierdoor is er sprake van een meer gelijk speelveld en gezamenlijke duidelijkheid. Binnen de Brabantbrede werkafspraken is ruimte voor maatwerk voor de afzonderlijke gemeenten.

In onderhavig document 'Regeling kwaliteitsverbetering landschap Land van Cuijk', is binnen de Brabantbrede werkafspraken en uitgangspunten het wenselijke maatwerk voor de gemeente Land van Cuijk verwerkt.

2.2 Toepassingsbereik Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap

Het is belangrijk dat er een balans is tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de kwaliteit van het landschap. In het buitengebied is deze balans kwetsbaar. In principe zijn er daarom in het buitengebied alleen zeer beperkt en onder voorwaarden ontwikkelingen toegestaan. Een van die voorwaarden is de Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap. In paragraaf 2.5 komt de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant aan de orde (gebaseerd op art. 3.78 Interim Verordening Noord-Brabant).

De gevraagde kwaliteitsimpuls is van toepassing bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het betreft bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is¹. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen planmatige ontwikkelingen en niet-planmatige ontwikkelingen:

Met de niet-planmatige ontwikkelingen wordt bedoeld op min of meer op zichzelf staande (beperkte) ontwikkelingen in het landelijk gebied, zoals vergrotingen of vormveranderingen van agrarische bouwvlakken of andere functies, en omschakeling van functies.

- Met de planmatige ontwikkelingen wordt bedoeld op de meer omvangrijke en samenhangende ontwikkelingen zoals de realisatie van bedrijventerreinen, woongebieden, sportterreinen, infrastructuur en (grote) locaties voor duurzame energie middels zonnepanelen of windturbines.
- De regeling kwaliteitsverbetering landschap is van toepassing op de delen van deze grotere ontwikkelingen die in het landelijk gebied worden ontwikkeld.

Voorwaarde is dat de benodigde kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het leefbare landschap. Tot de fysieke verbetering van het leefbare landschap horen onder andere: landschappelijke inpassing, sloop van bebouwing, verwijderen verharding, versterking landschapsstructuur, herstel cultuurhistorische waarde, realiseren Natuur Netwerk Brabant en de aanleg van (openbare) extensieve recreatieve mogelijkheden. Investerings die geen fysieke kwaliteitsverbetering voor het landschap opleveren, zoals milieumaatregelen in de vorm van (asbest)sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn, afschrijving economische boekwaarde en aanbrengen van functioneel groen op erf, vallen niet onder het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering landschap.

In de volgende paragrafen worden de uitgangspunten voor de verschillende typen ontwikkelingen behandeld.

1) Hieronder wordt verstaan: onder de Wro: bestemmingsplan, wijzigingsplan, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan met toepassing van art. 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo.

Onder de Omgevingswet (in werking vanaf 1 januari 2024): omgevingsplan, wijziging omgevingsplan en omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsactiviteit.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant Art. 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap**Lid 1**

Eenbestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Eenverbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

2.3 Niet-planmatige ontwikkelingen

Of er een kwaliteitsverbetering wordt gevraagd gekoppeld aan een ontwikkeling en wat daar dan de omvang daarvan is, is afhankelijk van het effect dat de betreffende ontwikkeling heeft op het landschap. In de Brabantbrede afspraken is hiervoor een schaal van ruimtelijke ontwikkelingen opgesteld, waaraan gelijk ook de (omvang van de) benodigde kwaliteitsimpuls gekoppeld is. Wanneer de beoogde ontwikkeling het niet-planmatig toevoegen van een of meerdere woningen omvat, wordt verwezen naar paragraaf 2.5.

In bijlage 1 is een uitwerking opgenomen van welk type projecten en ontwikkelingen (onder andere) tot welke categorie behoren. De lijsten zijn niet limitatief. Wanneer een ontwikkeling niet is genoemd, besluit het College van burgemeester en wethouders in welke categorie deze valt.

Categorie 1: geen aanvullende inpassing

Initiatieven die binnen deze categorie vallen hebben geen impact op de omgeving, of leiden op zichzelf al tot een versterking van het landschap.

Voor deze ontwikkelingen is geen aanvullende inspanning vereist voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Wel moet de ontwikkeling met kwaliteit, zorgvuldigheid en aandacht voor de omgeving plaatsvinden. Uiteraard dient voldaan te worden aan de beleidsmatige- en wettelijke kaders rondom welstand, milieuaspecten en een evenwichtige toedeling van functies.

Categorie 2: een goede landschappelijke inpassing

Ontwikkelingen binnen deze categorie zijn relatief kleinschalige ontwikkelingen met een beperkte impact op de omgeving. Een voorwaarde voor dit type ontwikkelingen is een goede landschappelijke inpassing, op basis van een goedgekeurd landschapsplan (naast uiteraard beleidsmatige- en wettelijke kaders rondom welstand, milieuaspecten en een evenwichtige toedeling van functies).

Belangrijk is dat uitvoering, beheer en instandhouding juridisch geborgd zijn, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst. Bij deze categorie ontwikkelingen vindt er geen berekening plaats van de hoogte/omvang van de benodigde investeringen voor de landschappelijke inpassing. Het doel dat voorop staat is een verbetering van het landschap. Ter inspiratie en als handvat voor het ontwerpen van een goede landschappelijke inpassing, verwijzen we naar het Handboek Landschappelijke Inpassing van de gemeente Land van Cuijk. Ook de STILA (Stimuleringsregeling landschap) regeling geeft goede handvatten.

Categorie 3: een goede inpassing + een berekende kwaliteitsimpuls

De initiatieven die binnen deze categorie vallen, zijn van relatief grote omvang en hebben een grote impact op de omgeving en het landschap. Een voorwaarde voor dit type ontwikkelingen is, dat er een kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden ter waarde van minimaal 20% van de waardevermeerdering (bestemmingswaarde toekomstige situatie met gerealiseerd plan minus bestemmingswaarde nu). Dit is exclusief de benodigde kosten voor een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling. Dit is namelijk bij alle ontwikkelingen een basisvoorwaarde. De berekende kwaliteitsverbetering komt daarbovenop.

De benodigde kwaliteitsinvestering kan plaatsvinden in natura (eventueel gedeeltelijk) of in de vorm van een financiële bijdrage. Bij een bijdrage zijn we als gemeente in staat om kwaliteitsinvesteringen te doen, die het meest optimaal bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan ook op afstand van de initiatieflocatie gelegen zijn.

Berekening hoogte bijdrage kwaliteitsverbetering bij categorie 3

Het hoofddoel is een kwaliteitsverbetering van het landschap, geen storting in de voorziening. Wanneer de kwaliteitsverbetering niet in natura kan plaatsvinden (zie volgende deelparagraaf) dan vindt de storting in de voorziening plaats ter hoogte van de berekende benodigde kwaliteitsimpuls.

Deze bedraagt minimaal 20% van de waardevermeerdering/bestemmingswinst. Hierbij wordt uitgegaan van de bestemmingswaarde in de situatie dat het plan gerealiseerd is, minus de bestemmingswaarde in de huidige situatie.

Het bepalen van de bestemmingswaarden vindt plaats op basis van forfaitaire bedragen per vastgestelde bestemming voor de ontwikkeling van verschillende functies. Hiermee wordt onder andere voorkomen dat bij iedere ontwikkeling de waarde van het perceel getaxeerd moet worden om vooraf duidelijkheid te geven. De forfaitaire bedragen zijn afgeleid van een realistische schatting van de grondwaardestijging, op basis van expert-judgement. Deze grondwaardestijging ontstaat als gevolg van de ruimtelijke besluitvorming omtrent het initiatief. Het forfaitaire bedrag is gekoppeld aan een oppervlakte. Deze forfaitaire waarden per bestemming/functie zijn als bijlage 2 opgenomen. Deze bedragen zullen, indien de marktomstandigheden dat noodzakelijk achten, periodiek worden herzien. De lijst is niet uitputtend. Het College van burgemeester en wethouders kan de lijst aanvullen of herzien, danwel maatwerk toepassen.

Het berekende bedrag wordt afgedragen aan De Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit. De bestedingsdoelen van deze voorziening staan centraal in hoofdstuk 4.

Als er geen sprake is van bestemmingswinst, moet er bij ontwikkelingen in categorie 3 nog steeds worden voorzien in een landschappelijke kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling heeft immers een stevige ruimtelijke impact, dus een goede landschappelijke inpassing of andere landschappelijke kwaliteitsverbetering is noodzakelijk. Hoe daaraan invulling wordt gegeven stemmen we graag in goed overleg met de initiatiefnemer af.

Bijdrage kwaliteitsverbetering in natura bij categorie 3 ontwikkelingen

Wanneer de bijdrage in natura plaatsvindt, hanteren we de normbedragen van de STILA-regeling² om te bepalen of de voorgestelde kwaliteitsverbetering toereikend is (dus ter hoogte van 20% van de bestemmingswaardevermeerdering).

Onder kwaliteitsverbetering vallen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Bestaand groen maakt daar dus geen onderdeel van uit.

Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan:

- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen.
- Het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen.
- Sloop van bebouwing en verwijderen van verharding. We gaan daarbij uit van de netto oppervlakte sloop: de daadwerkelijke afname van (legale) m²'s bebouwing en verharding.
- Het realiseren van Natuur Netwerk Brabant, ecologische verbindingzones en gemeentelijke natuurstructuren.
- Het aanleggen van openbaar toegankelijke extensieve recreatieve mogelijkheden (waaronder ook voorzieningen zoals een picknicktafel).
- Klimaatmaatregelen die landschappelijk passend en vormgegeven zijn.

2) STILA, met name bijlage 5 en 6, zie: [Subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant - Provincie Noord-Brabant](#). Dit is een dynamische verwijzing. Bij eventuele aanpassing van het STILA gelden de nieuwe normbedragen.

- Aanvullende wateropgaven die landschappelijk passend en vormgegeven zijn. De wateropgave die voor de ontwikkeling zelf vereist is, vormt geen in te zetten maatregel.

Bij de kwaliteitsverbetering in natura is het belangrijk dat aangesloten wordt bij de gebiedsdoelen en ambities die nagestreefd worden voor de verschillende deelgebieden zoals die benoemd zijn in de huidige (groen)structuurvisies en/of landschapsontwikkelingsplannen van de voormalige gemeenten en de in ontwikkeling zijnde omgevingsvisie van de gemeente Land van Cuijk. Ook verwijzen we graag naar de Stimuleringsregeling Landschap (STILA). Als onderdeel hiervan zijn op basis van de verschillende landschapstypen en thema's diverse pakketten met landschapselementen ontwikkeld. Voorbeelden van elementen zijn verschillende typen van bloemrijke randen, landschapselementen als knotbomen, poelen, houtsingels en wandelpaden over boerenland. Dit kan hulp bieden bij de keuze van de doelen en typen kwaliteitsverbetering bij een ontwikkeling.

Als er op de locatie onvoldoende mogelijkheden zijn om de berekende benodigde kwaliteitsverbetering in natura te realiseren, is het ook mogelijk om deze op een andere locatie te realiseren binnen de gemeente. Als er voor een andere locatie wordt gekozen, dan dient de kwaliteitsverbetering en behoud daarvan wel in hetzelfde bestemmings-/omgevingsplan dan wel overeenkomst geregeld en geborgd te zijn.

Wanneer de initiatiefnemer niet geheel in natura aan de berekende benodigde kwaliteitsverbetering kan voldoen, is een financiële bijdrage aan de orde ter hoogte van het resterende bedrag.

Om de kwaliteitsverbeterende activiteiten (letterlijk) op waarde te kunnen schatten, om te kunnen bepalen of voldaan wordt aan de berekende benodigde kwaliteitsverbetering ter hoogte van 20% van de waardevermeerdering, hanteren we de normbedragen van de STILA-regeling (zie voetnoot). Maar het is iedere keer maatwerk. Het College van burgemeester en wethouders kan hier zonodig toe besluiten.

Specifieke bedragen hanteren we voor³:

- sloop bebouwing incl. kelders (maar zonder asbest): € 25,- / m²
- sloop kassen (zonder asbesthoudende kit): € 5,- / m²
- sloop/verwijderen van verharding en voorzieningen (waaronder ook sleufsilos): € 5,- / m²
- Voor het dichten van mestputten moet zand worden aangevoerd. In sommige gevallen betreft dit een hoe kostenpost. Deze investering behoort bij de benodigde sloop, en kan derhalve betrokken worden bij de tegenprestatie aan het versterken van de omgevingskwaliteit

Alleen bebouwing welke legaal gebouwd is komt hiervoor in aanmerking.

Bij het meerekenen van sloop wordt uitgegaan van de netto oppervlakte dat aan bebouwing of verharding verwijderd wordt. Als door de aanwezigheid van asbest de sloopkosten hoger uitvallen, dan kunnen deze meerkosten in redelijkheid worden meegerekend. Voorwaarde is dat het niet enkel om asbestsanering gaat, maar dat het hele bouwwerk gesloopt wordt.

Daarnaast is ook mogelijk om bestaande bestemmingen af te waarderen door er een bestemming "natuur" van te maken. Door dit in het bestemmingsplan (straks omgevingsplan onder de Omgevingswet) vast te leggen, worden de gebruiksmogelijkheden van het betreffende stuk grond beperkt, ten gunste van de ontwikkeling van natuur. Ook dit zien we als een investering die kan vallen onder de benodigde kwaliteitsbijdrage. Dit geldt echter alleen voor gebieden die onderdeel zijn van het nog niet gerealiseerde Natuur Netwerk Brabant (conform de Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant), of die direct daaraan grenzen. Voor gronden die behoren tot de aanduiding "Ondernemend Natuur Netwerk Brabant (conform de Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant)" geldt dat de afwaardering tot 50% kan worden meegerekend. Voor de berekening van de omvang van de bijdrage waar dit voor staat hanteren we de lijst forfaitaire waarden voor ruimtelijke kwaliteit in Bijlage 2.

In de situatie dat er sprake is van natuurontwikkeling, kunnen de kosten voor beheer en onderhoud tot maximaal 6 jaar worden meegerekend bij het bepalen of voldaan wordt aan de berekende benodigde kwaliteitsverbetering. Overige kosten voor beheer en onderhoud kunnen niet meegenomen worden bij de inzet van het berekende benodigde budget voor de kwaliteitsverbetering.

Voorbeelden van niet mee te nemen kosten

Voorbeelden van niet mee te nemen kosten (naast beheer en onderhoud m.u.v. natuur) zijn:

- Plankosten en legeskosten: Dit zijn geen fysieke maatregelen die het landschap versterken. Invulling van de regeling kwaliteitsverbetering landschap is onlosmakelijk verbonden aan ontwikkelingen

3) Deze bedragen zijn afgestemd met de provincie Noord-Brabant

in het landelijk gebied. De legeskosten en kosten van een inpassings- of landschapsplan behoren tot de kosten van de ontwikkeling op zich.

- Boekwaardes en vervangingswaardes: Het meenemen van boekwaarde of vervangingswaarde in het bepalen van de bestemmingswaarde is ongewenst. Deze benadering is niet te zien als een fysieke kwaliteitsverbetering en leidt tot veel discussies over boekhoudkundige principes.
- Sloop van illegale bebouwing.
- Milieumaatregelen zoals bodemsanering of het vervangen van asbestdaken, enz.
- Duurzaamheidsmaatregelen zoals warmtepompen, zonnepanelen, groene daken, enz.

Borging kwaliteitsverbetering en handhaving

De borging van uitvoering, onderhoud en beheer vindt plaats via een anterieure overeenkomst, dan wel via het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (omgevingsplan onder de Omgevingswet).

De berekende benodigde kwaliteitsinvestering en de (resterende) bijdrage aan de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit, worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Ook omvat deze (kosten van) onderhoud en beheer. Voor de vaststelling van het betreffende bestemmingsplan (omgevingsplan) waarin het initiatief juridisch planologisch mogelijk wordt gemaakt, dient de storting in de voorziening overgemaakt te worden.

De grondslag voor de benodigde berekende kwaliteitsverbetering ter hoogte van 20% van de waardevermeerdering bij ontwikkelingen in categorie 3, ligt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (artikel 3.9, zie ook het inleidende hoofdstuk). Daarnaast ligt er in de Wro (artikel 6.24) een wettelijke grondslag voor deze kwaliteitsverbetering bij categorie 3 ontwikkelingen die ook als financiële bijdrage in een voorziening kan plaatsvinden: "Indien voor een bepaalde locatie nog geen exploitatieplan is vastgesteld, dan kan in een anterieure overeenkomst een financiële bijdrage aan grondexploitatie en/of ruimtelijke ontwikkelingen worden overeengekomen". Om deze bijdrage te kunnen vragen is een grondslag in een structuurvisie nodig. Voor de voormalige gemeenten is deze grondslag gelegd in de diverse structuurvisies. De op 2 februari 2023 door de gemeente Land van Cuijk vastgestelde Nota Kostenverhaal 2023, vervangt de onderdelen uit deze structuurvisies rondom kostenverhaal. De in ontwikkeling zijnde omgevingsvisie voor de gemeente Land van Cuijk zal voor de gehele gemeente de juridische grondslag bieden. Zie ook hoofdstuk 1 van onderhavige Regeling.

Onder de Omgevingswet kan de praktijk van het vragen van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling voortgezet worden. Dit is verankerd in artikel 13.22 Omgevingswet. Deze zegt: "het college van burgemeester en wethouders kan in een overeenkomst, over bij algemene maatregel van bestuur aangewezen activiteiten, bepalingen opnemen over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied op basis van een omgevingsvisie of programma".

In de Omgevingswet is aan deze privaatrechtelijke weg van het vragen van financiële bijdragen nog een publiekrechtelijke weg toegevoegd in artikel 13.23. Deze stelt dat voor aangewezen categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in het omgevingsplan bepaald kan worden dat een financiële bijdrage verhaald wordt op ontwikkelingen. Hierbij moet er wel sprake zijn van samenhang tussen de activiteit en de beoogde ontwikkeling en mag de beoogde ontwikkeling niet anderszins verzekerd zijn. De functionele samenhang moet onderbouwd zijn in een omgevingsvisie of programma. Periodiek moet verantwoording worden afgelegd over de besteding van de verhaalde financiële bijdragen. In 8.11 van het Omgevingsbesluit zijn de categorieën ontwikkelingen benoemd waarvoor via de publiekrechtelijke weg in het omgevingsplan een financiële bijdrage gevraagd kan worden:

1. aanpassing van de inrichting van het landelijk gebied voor verbetering van de landschappelijke waarden;
2. aanleg of verandering van aangewezen gebieden voor de bescherming van de natuur. Of voor het herstel van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
3. aanleg van infrastructuur voor verkeers- en openbaar vervoernetwerken van gemeentelijk of regionaal belang;
4. aanleg van recreatievoorzieningen die onderdeel zijn van de gemeentelijke of regionale groenstructuur;
5. ontwikkelingen om een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad te bereiken;
6. stedelijke herstructurering.

Categorieën 1, 2 en 4 vallen binnen het toepassingsbereik van de Regeling Kwaliteitsverbetering landschap zoals beoogd door de provincie Noord-Brabant in de Interim Omgevingsverordening (art. 3.9) en nader uitgewerkt in de Brabantrede uitgangspunten en afspraken.

De vraag of voor de te vragen financiële bijdrage het privaatrechtelijke (anterieure overeenkomst) of het publiekrechtelijke (omgevingsplan) aan de orde is, wordt per situatie en categorie 3 ontwikkeling

beantwoord. Indien de publiekrechtelijke variant aan de orde is, zal dit worden geborgd door het stellen van regels in het Omgevingsplan, met inachtneming van de daaraan verbonden wettelijke eisen. Voor de verantwoording van de inzet van de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van onderhavig document en de Nota Kostenverhaal 2023 van de gemeente Land van Cuijk.

De uitvoering van de Regeling Kwaliteitsverbetering landschap Land van Cuijk staat of valt met een adequate handhaving. Gecontroleerd moet worden of de overeengekomen landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering in natura daadwerkelijk gerealiseerd worden. Dit vraagt om zo concreet mogelijke omschrijving van de te realiseren maatregelen. Vervolgens moet ook gecontroleerd worden of de gerealiseerde kwaliteitsverbetering ook in stand gehouden wordt. Dit doen we door een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (omgevingsplan onder de Omgevingswet) en/of als voorwaarde te verbinden aan de omgevingsvergunning en/of door in de overeenkomst zowel een realisatie, instandhoudings- en onderhoudsverplichting op te nemen met een kettingbeding en boetebeding.

2.4 Planmatige ontwikkelingen

Naast de niet-planmatige ontwikkelingen, zijn er ook de planmatige ontwikkelingen. Dit betreft meer omvangrijke en samenhangende ontwikkelingen zoals de realisatie van bedrijventerreinen, woongebieden, sportterreinen, infrastructuur en (grote) locaties voor duurzame energie middels zonnepanelen of windturbines. Bij planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied moet altijd invulling worden gegeven aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap.

Er kan een aantal verschillende soorten planmatige ontwikkelingen onderscheiden worden, ieder met een eigen toegesneden wijze van berekening van de kwaliteitsverbetering.

Stedelijke ontwikkeling

Bij stedelijke ontwikkelingen is de basisinspanning voor de landschappelijke tegenprestatie bepaald per m² op 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Het gaat daarbij in ieder geval om de gronden ten behoeve van wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke functies, dienstverlening, detailhandel en dergelijke die de stedelijke ontwikkeling vormen. Gronden onder openbaar groen/water en openbare weg hoeven niet in die berekening te worden betrokken. Uitgangspunt is de uitgifteprijs als bouwrijpe grond. Dit bedrag wordt ofwel gestort in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit ofwel geïnvesteerd in een landschapsplan. Die investering moet buiten het (toekomstig) stedelijk gebied landen. Het groen in de wijk maakt in trinsiek onderdeel van uit van een stedenbouwkundige ontwikkeling, en kan niet worden ingezet voor kwaliteitsverbetering landschap.

Naast de 1%-bijdrage wordt bij uitbreidingslocaties van de kernen, tevens een bijdrage van € 8.000,- per woningequivalent gevraagd. Deze bijdrage wordt ook bij initiatieven in de kernen gevraagd. Zie voor uitleg en onderbouwing de Nota Kostenverhaal 2023 (vastgesteld op 2 februari 2023). Deze bijdrage wordt eveneens afgedragen aan de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit.

Infrastructuur

Bij de aanleg, uitbreiding of aanpassing van infrastructurele werken zoals wegen is de tegenprestatie maatwerk, waarbij kwaliteitsverbetering van het landschap een integraal onderdeel is van de ontwikkeling.

Windturbines

Bij de realisatie van windturbines in het landelijk gebied is Brabant-breed een gangbare werkwijze ontstaan, waarbij de te leveren inspanning voor kwaliteitsverbetering landschap is bepaald op € 15.000 per MW opgesteld vermogen. De gemeente Land van Cuijk sluit zich hierbij aan. Wanneer de inspanning niet in natura kan plaatsvinden, wordt deze gestort in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit. Windturbines worden mogelijk gemaakt op basis van tijdelijke vergunningen, waarin ook het verwijderen van de turbines na de termijn is geborgd.

Zonneparken

Bij de realisatie van zonneparken in het landelijk gebied is de invulling van kwaliteitsverbetering landschap maatwerk. Zonneparken worden mogelijk gemaakt op basis van tijdelijke vergunningen, waarin ook het verwijderen van het zonnenveld na de termijn is geborgd. Bij een landschappelijke inpassing moet goed aandacht besteed worden aan de situatie nadat het zonnepark weer is ontmanteld. Dit wordt contractueel geregeld.

Overige planmatige ontwikkelingen

Hierbij is de invulling van kwaliteitsverbetering landschap maatwerk.

2.5 Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit gekoppeld aan het toevoegen van een woning

Naast een algemene regel over het bereiken van een kwaliteitsverbetering gekoppeld aan ontwikkelingen in het buitengebied (art. 3.9 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant), is in de Interim Omgevingsverordening ook een regeling opgenomen die onder andere ziet op de gevraagde investering in de omgevingskwaliteit gekoppeld aan de toevoeging van een woning (art. 3.78): Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit.

Specifiek voor de gevraagde investering gekoppeld aan het toevoegen van een of meerdere woningen, is dit uitgewerkt in de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Zie voor de complete regeling: [Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant \(overheid.nl\)](#)

Het toevoegen van een woning kan alleen op een aanvaardbare locatie zoals bedoeld in artikel 3.78 lid 3 interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt; of
- b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

De Beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit geeft antwoord op de vraag wanneer er sprake is van een voldoende fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit bij het realiseren van een woning in het buitengebied. Denk bijvoorbeeld aan de situatie waarin sprake is van de beëindiging van een agrarisch (glastuinbouw)bedrijf, of een niet-agrarisch bedrijf, of bij een sanering van een milieubelastende activiteit en ook de situatie van het splitsen van een beeldbepalende woonboerderij komt aan de orde. Daarnaast benoemt de regeling de omvang van de tegenprestatie per woningtype. Voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen geldt bijvoorbeeld dat een investering moet plaatsvinden in de omgevingskwaliteit ter hoogte van minimaal € 125.000,- per wooneenheid. Dit is vergelijkbaar met het bedrag voor de aankoop van een ruimte-voor-ruimte-titel.

Wanneer de situatie zich voordoet dat bij het bouwen van de woningen geen fysieke tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit kan worden geleverd, dan kan de tegenprestatie ook worden geleverd door:

- de aankoop van een ruimte voor ruimte titel, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte;
- de aankoop van een maatwerktitel voor een specifiek woningtype zoals dat uitgewerkt is in de Beleidsregel.

Wanneer de tegenprestatie onvoldoende is, kan een aanvullende tegenprestatie worden behaald met een certificaat, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte, waarbij een minimumbedrag geldt van € 20.000,-.

In artikel 7 onder p, is in de Beleidsregel opgenomen dat de tegenprestatie in omgevingskwaliteit bij het realiseren van één of meer woningen ook kan bestaan uit een afdracht in een gemeentelijk fonds (voorziening) dat is gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de bijdrage aan de voorziening in het plan wordt gerelateerd aan een concrete fysieke tegenprestatie met het oog op het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en een realisatietermijn van vijf jaar. Wanneer deze situatie zich voordoet, stort de gemeente Land van Cuijk deze bijdrage in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit.

Zie hoofdstuk 4 voor de besteding van de voorziening. Daarnaast wordt voor de verantwoording van de inzet van de voorziening ook verwezen naar de Nota Kostenverhaal 2023 van de gemeente Land van Cuijk.

3 Overige situaties waarbij inleg in de voorziening aan de orde is

In het voorgaande hoofdstuk is de Regeling Kwaliteitsverbetering landschap van de gemeente Land van Cuijk uitgewerkt. Bij ontwikkelingen die geschaard kunnen worden onder categorie 3 kan een bijdrage aan de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit aan de orde zijn wanneer de berekende benodigde bijdrage ter hoogte van 20% van de waardevermeerdering niet in natura plaats kan vinden. Ook bij planmatige ontwikkelingen kan een financiële bijdrage aan de orde zijn onder de beschreven omstandigheden. Wanneer sprake is van financiële bijdragen aan de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit, draagt de gemeente Land van Cuijk zorg voor de benodigde kwaliteitsverbetering elders binnen de gemeente op basis van de bijdragen aan de voorziening. Zie voor de verantwoording van de besteding van de voorziening hoofdstuk 4.

Daarnaast zijn er nog andere ontwikkelingen, als gevolg waarvan inleg in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Land van Cuijk plaatsvindt:

Gekoppeld aan iedere ruimte-voor-ruimte-titel vanaf nr. 31

Mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in het buitengebied zijn beperkt. Eén van de mogelijkheden is het verwerven van een ruimte-voor-ruimte-titel. De titels worden verkocht door de Ontwikkelingsmaatschappij van de provincie Noord-Brabant. De directe voordelen hiervan voor de gemeente Land van Cuijk zijn beperkt. Indirect profiteert de gemeente uiteraard van de kwalitatieve investeringen in Noord-Brabant door de provinciale Ontwikkelingsmaatschappij. Daarbij: iedere nieuwe woning draagt bij aan het behoud van het draagvlak voor voorzieningen

Om de ruimte-voor-ruimte-ontwikkelingen te stimuleren, heeft de provincie in 2005 besloten tot een verbrede inzet van de aanpak ruimte-voor-ruimte (Statenvoorstel 53/05A). Deze houdt in dat vanaf de 31ste ruimte-voor-ruimte-woning binnen eenzelfde gemeente, die gemeente een bijdrage krijgt per titel. Binnen de gemeente Land van Cuijk is die grens van 30 ruimte-voor-ruimte-titels ruim overschreden. De hoogte van de te ontvangen bijdrage per titel door de gemeente Land van Cuijk is nog onderwerp van gesprek met de provincie Noord-Brabant. De gemeente Land van Cuijk doneert deze bijdrage per titel aan de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit. De bijdrage van de provincie voor deze extra ruimte-voor-ruimte-titels moet geïnvesteerd worden in de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Jaarlijks vindt er verantwoording van de besteding vanuit de voorziening aan de provincie plaats.

Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit

In paragraaf 2.5 is de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit toegelicht. Wanneer de fysieke tegenprestatie voor het realiseren van de woning(en) niet in natura kan plaatsvinden, kan deze ook ingevuld worden via een afdracht in een voorziening gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit.

Wanneer deze situatie zich voordoet, komt deze bijdrage ook in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de bijdrage aan de voorziening in het plan wordt gerealiseerd aan een concrete fysieke tegenprestatie, met het oog op het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en een realisatietermijn van vijf jaar.

Met het oog hierop zal de gemeente Land van Cuijk dit type bijdragen oormerken en koppelen aan concrete investeringen met een realisatietermijn van hooguit 5 jaar.

Ontwikkelingen in de kernen -> zie de Nota Kostenverhaal 2023

De gemeente Land van Cuijk beoogt de middelen gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving zo optimaal mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld daar waar de noodzaak het hoogst is, zich een actuele concrete aanleiding voordoet of meekoppelkansen bereikt kunnen worden. Daarom richt de gemeente Land van Cuijk één voorziening in van waaruit kwaliteitsverbeterende investeringen plaatsvinden. Deze Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit wordt gevoed door financiële bijdragen gekoppeld aan projecten in de bebouwde omgeving en in het buitengebied.

De wijze waarop de bijdragen tot stand komen gekoppeld aan ontwikkelingen in de bebouwde omgeving, is uitgewerkt in de Nota Kostenverhaal 2023. Onderhavige Regeling Kwaliteitsverbetering landschap Land van Cuijk gaat in op de totstandkoming van bijdragen gekoppeld aan ontwikkelingen in het buitengebied. Deze regeling is een uitwerking van de Nota Kostenverhaal 2023 voor het buitengebied. De bijlage 2 van deze regeling (forfaitaire bedragen) vormt ook een uitwerking van de Nota Kostenverhaal 2023 voor het onderdeel bijdragen ruimtelijke ontwikkeling onbebouwde percelen bebouwde kom.

4 Inzet Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit

De Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit wordt gevoed door afdrachten gekoppeld aan ontwikkelingen in het buitengebied en in de bebouwde omgeving.

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

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

De middelen ingelegd gekoppeld aan ontwikkelingen in het buitengebied, worden ook besteed voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid in het buitengebied. Bij de jaarlijkse monitoring en verantwoording van de voorziening wordt hier aandacht aan besteed.

Om de middelen uit de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit zo effectief mogelijk te kunnen besteden, hebben we de mogelijkheden geïnventariseerd op basis van huidige inzichten. Jaarlijks evalueert het College van burgemeester en wethouders deze prioriteiten in combinatie met een monitoring van het verloop van de stromen in/uit de voorziening. Op dit moment zien we in ieder geval als bestedingsmogelijkheden voor het buitengebied

- Projecten gericht op de verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in het buitengebied, zoals voortvloeiend uit de (groen)structuurvisies, landschapsonwikkelingsplannen, recreatievisies, natuur- en cultuurhistorisch beleid van de voormalige gemeenten en de Meerjaren Natuurvisie 2024 – 2030 i.o..
- Het slopen van ontsierende bebouwing in het buitengebied.
- Kwaliteit- en leefbaarheidverbeterende projecten in het buitengebied zoals die benoemd zullen worden in de in ontwikkeling zijnde Omgevingsvisie gemeente Land van Cuijk.

Voor de bestedingsdoelen in de kernen wordt verwezen naar de Nota Kostenverhaal 2023 en de in ontwikkeling zijnde Omgevingsvisie gemeente land van Cuijk.

Conform de Brabantbrede uitgangspunten voor de toepassing van de Regeling Kwaliteitsverbetering landschap (gebaseerd op art. 3.9 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant) geldt een specifieke verantwoordingsplicht voor de omgang met de financiële bijdragen gekoppeld aan ontwikkelingen in categorie 3. Dergelijke stortingen in de voorziening moeten ingezet worden in landschapsprojecten in het landelijk gebied. Zo wordt voldaan aan de vereiste van een fysieke verbetering van het landschap per ontwikkeling. Periodiek moeten de gemeenten aan de provincie inzicht geven in de bestedingen uit de betreffende voorziening.

Omdat de gemeente Land van Cuijk werkt met één voorziening, zal bij de verantwoording een onderscheid worden gemaakt naar de stromen in en uit de voorziening als gevolg van:

- Bijdragen gekoppeld aan niet-planmatige ontwikkelingen in categorie 3;
- Bijdragen gekoppeld aan planmatige ontwikkelingen;
- Bijdragen gekoppeld aan de toepassing van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant;
- Bijdragen gekoppeld aan ontwikkelingen in de bebouwde kom.

De eerder op deze pagina beschreven doelen en projecttypen geven op hoofdlijnen inzicht in de inzet van de bijdragen in de voorziening. Welke projecten specifiek gerealiseerd worden, is afhankelijk van de bestedingsruimte in de Voorziening Verbetering Ruimtelijke Kwaliteit (er vindt geen onderuitputting plaats), evenals de actualiteit en urgentie op het betreffende moment. Na besluitvorming door de raad wordt overgegaan tot planvorming voor de realisatie.

Hardheidsclausule

Deze Regeling Kwaliteitsverbetering Landschap Land van Cuijk is gemaakt met veelvoorkomende ontwikkelingen in gedachten. In specifieke situaties kan maatwerk aan de orde zijn. Bijvoorbeeld wanneer een ontwikkeling niet genoemd is in één van de categorielijsten (bijlage 1). Het College van burgemeester en wethouders beslist hierover in voorkomende gevallen.

*Aldus besloten door de raad van de gemeente Land van Cuijk
in zijn openbare vergadering van 25 mei 2023.*

*De griffier,
Richard van der Weegen*

*De voorzitter,
Marieke Moorman*

Bijlage 1 - Categorieën projecten 1, 2 en 3

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

Hierna wordt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen benoemd en onderverdeeld in één van de in Hoofdstuk 2 genoemde categorieën. De lijst is gebaseerd op regionale afspraken en uitkomst van een uitgebreide en brede discussie.

Categorie 1; geen inpassing of tegenprestatie

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

- vergroten inhoud van een burgerwoning tot 750 m³;
- vergroten inhoud van een bedrijfswoning tot 750 m³;
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot 100 m² in totaal;
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1500 m²;
- herbouw woning binnen geldend bestemmingsvlak;
- wijziging bestemming agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of niet-agrarisch bedrijf met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming wonen mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200m² aan bijgebouwen/ voormalige bedrijfsbebouwing resteert;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet-agrarisch bedrijf tot een maximum van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of Wonen-VAB binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden tot een maximum van 200 m²;
- aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen geldende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
- ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders binnen geldende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
- huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen geldende, bestaande bebouwing;
- toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- verkoop van op het eigen (agr.) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200 m² binnen geldende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
- omzetten vrijkomende agr. bedrijfswoning naar plattelandswoning;
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

Voor het overige behoren tot deze categorie:

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

Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Categorie 2; landschappelijke inpassing

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

- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen geldend bestemmingsvlak wonen of niet agrarisch bedrijf vanaf een oppervlakte van 200 m²;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwingsmogelijkheden vanaf 200 m²;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak;
- omschakeling van agrarische bedrijfsvoering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;

- voor zover de locatie is gelegen in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- voor zover de locatie is gelegen in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha, of vergroting met differentiatievlak van maximaal 0,5 ha specifiek ten behoeve van opslag van ruwvoer;
- realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);
- 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 (omgevingsplan) bepaald worden dat een specifieke afwijking wel als categorie 3 behandeld moet worden.

Categorie 3; berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

Voor het overige behoren tot deze categorie alle ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening (of BOPA danwel herziening omgevingsplan). Tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Notitie m.b.t. toevoegen woningen via art. 3.78 Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant:
Het toevoegen van een woning kan alleen op een aanvaardbare locatie zoals bedoeld in artikel 3.78 lid 3 Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. *de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt; of*
- b. *de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*

De Beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit geeft antwoord op de vraag wanneer er sprake is van een voldoende fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit bij het realiseren van een woning in het buitengebied. Dit is niet gelijk aan de 20% bij categorie 3 – ontwikkelingen.

Deze regeling geldt bijvoorbeeld ook voor de situatie waarin sprake is van de beëindiging van een agrarisch (glastuinbouw)bedrijf, of een niet-agrarisch bedrijf, of bij een sanering van een milieubelastende activiteit en ook de situatie van het splitsen van een beeldbepalende woonboerderij komt aan de orde.

De regeling benoemt de omvang van de tegenprestatie per woningtype.

Voor vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen geldt bijvoorbeeld dat een investering moet p laatsvinden in de omgevingskwaliteit ter hoogte van minimaal € 125.000,- per wooneenheid. Dit is vergelijkbaar met het bedrag voor de aankoop van een ruimte-voor-ruimte-titel.

Bijlage 2 - Forfaitaire bedragen

Toelichting			
nr.	categorie	toelichting	voorbeelden*
1	Agrarisch onbebouwd/cultuurgrond	Grond voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende agrarische voorzieningen, geen gebouw zijnde.	- Akker, land- en tuinbouw grond; - Weide voor veeteelt.
2	Agrarisch bebouwd/bouwvlak	Grond waarop bebouwing met een aan de agrarische bestemming gerelateerde functie staat of wordt toegestaan.	- Stallen; - Bedrijfsbebouwing met een agrarische functie.
3	(Agrarische) bedrijfswoning inclusief tuin/erf	Grond waarop een (agrarische) bedrijfswoning staat of is toegestaan, met bij de woning behorende grond, erf en tuin.	- Woning en grond (erf en tuin) behorende bij een agrarisch gerelateerd bedrijf of bij een niet agrarisch bedrijf in het buitengebied.
4a	Agrarisch-technisch hulp/verwant bedrijf bouwvlak/bebouwd	Zie art. 1.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.	- Loonwerkbedrijf; - Bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel; - Landbouwmechanisatiebedrijf; - Hoveniersbedrijf.
4b	Agrarisch-technisch hulp/verwant bedrijf buiten bouwvlak/onbebouwd	Zie art. 1.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.	- Idem als 4a, onbebouwd.
5a	Niet-agrarisch(e) (gerelateerde) bedrijven buitengebied bouwvlak/bebouwd	Zie art. 1.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.	- Garagebedrijf; - Transportbedrijf (uitgezonderd veetransport); - Bouwbedrijf; - Drukkerij.
5b	Niet-agrarisch(e) (gerelateerde) bedrijven buitengebied buiten bouwvlak/onbebouwd	Zie art. 1.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.	- Idem 5a, onbebouwd.
6a	Bedrijf in bebouwde kom bouwvlak/bebouwd	Grond met de functie bedrijven / bedrijventerrein met (de mogelijkheid tot) bedrijfsbebouwing.	- Kantoorruimte op een bedrijventerrein; - Dienstverlening (zie ook kantoorfunctie); - Fabrieksgebouwen; - Loodsen en opslag met bedrijfsfunctie.
6b	Bedrijf in bebouwde kom buiten bouwvlak/onbebouwd	Grond met de functie bedrijven / bedrijventerrein zonder (de mogelijkheid tot) bedrijfsbebouwing.	- Parkeerplaatsen; - Buitenopslag; - Plein / entree (onbebouwd); - Niet openbare onbebouwde ruimte.
6c	Bedrijfswoning inclusief tuin/erf bij bedrijf in bebouwde kom	Grond waarop een bedrijfswoning bij een bedrijf in de bebouwde kom staat of is toegestaan, met bij de woning behorende grond, erf en tuin.	- Woning en grond (erf en tuin) behorende bij een bedrijf in de bebouwde kom.
7a	Glastuinbouw bouwvlak/bebouwd	Grond met de functie glastuinbouw waarop kassen en andere bebouwing staan of mogelijk zijn. Zie ook artikel 1.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.	- Kassen voor groente en fruitteelt; - Bebouwing met andere doeleinden behorend bij de bestemming glastuinbouw.

7b	Glastuinbouw buiten bouwvlak/onbebouwd	Grond met de functie glastuinbouw waarop geen kassen en andere bebouwing staan of mogelijk zijn. Zie ook artikel 1.1 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.	- Onbebouwde grond behorend bij de bestemming glastuinbouw.
8a	Intensieve recreatie/horeca bouwvlak/bebouwd	Grond met (de mogelijkheid tot) gebouwde vormen van intensieve leisure, horeca en recreatie.	- Gebouwde recreatieve voorzieningen; - Bed & Breakfast; - Zwembad; - Bungalows; - Badhuis; - Sporthal; - Saunacentrum; - Leisure; - Horeca, hotel, restaurant, cataria, bar/café; - Giftshop; - Bowlingbaan; - Combinatie van bovenstaande.
8b	Intensieve recreatie/horeca buiten het bouwvlak en extensieve recreatie	Grond zonder (de mogelijkheid tot) gebouwde extensieve vormen van leisure en recreatie.	- Idem als 8a, onbebouwd; camping, speelvoorzieningen, open ruimte recreatie (grijs, groen, blauw)
9a	Sport bouwvlak/bebouwd	Grond met (de mogelijkheid tot) gebouwde vormen van sportvoorzieningen.	- Sportkantines, tribunes, kleedaccomodaties
9b	Sport buiten bouwvlak/onbebouwd	Grond zonder (de mogelijkheid tot) gebouwde vormen van sportvoorzieningen.	- Sportvelden
10a	Kantoren bvo	Grond met (de mogelijkheid tot) gebouwde vormen van kantoorruimten.	- Advocatenkantoor; - Accountantskantoor; - Notariskantoor; - Uitzendbureau; - Adviesbureau; - Overig dienstensector.
10b	Kantoren buiten bouwvlak (ongebonden)	Grond met de functie kantoren waarop geen bebouwing is toegestaan.	- Parkeren op eigen terrein; - Overige onbebouwde ruimte op eigen terrein.
11	Supermarkt	Grond behorende bij detailhandel in de vorm van een supermarkt. Berekend per m ² bruto vloeroppervlak (bvo).	- Supermarkt met bijbehorend terrein.
12a	Retail / detailhandel / commercieel bebouwd binnen bouwvlak/bebouwd	Grond bestemd voor detailhandel/commercie met (de mogelijkheid tot) bebouwing, geen supermarkt. Berekend per m ² bruto vloeroppervlak (bvo).	- Kaasboer; - Warenhuis; - Kledingwinkel.
12b	Retail / detailhandel / commercieel onbebouwd buiten bouwvlak/onbebouwd	Grond bestemd voor detailhandel/commercie zonder (de mogelijkheid tot) bebouwing.	- Parkeren op eigen terrein; - Overige onbebouwde ruimte op eigen terrein.
13a	Retail pdv / gdv binnen bouwvlak/bebouwd	Grond bestemd voor perifere detailhandel en grootschalige detailhandel.	- Bouwmarkt; - Tankstation; - Meubelzaak; - Food en non-food groothandels; - Auto, boten, caravans (ABC bedrijven).
13b	Retail pdv / gdv buiten bouwvlak/onbebouwd	Grond met de functie retail pdv/gdv zonder (de mogelijkheid tot) bebouwing.	- Parkeerplaatsen; - Buitenopslag; - Plein / entree (onbebouwd);

			- Niet openbare onbebouwde ruimte.
14a	Maatschappelijke voorzieningen buitengebied binnen bouwvlak/bebouwd	Grond bestemd voor maatschappelijke doeleinden in het buitengebied met (de mogelijkheid tot) bebouwing.	- School; - Ziekenhuis; - Informatiecentrum; - Brandweer; - Bibliotheek; - Gemeentehuis. E.e.a. in het buitengebied.
14b	Maatschappelijke voorzieningen buitengebied buiten bouwvlak/onbebouwd	Grond bestemd voor maatschappelijke doeleinden in het buitengebied zonder (de mogelijkheid tot) bebouwing.	Idem als 14a, onbebouwd.
15a	Maatschappelijke voorzieningen binnen bebouwde kom binnen bouwvlak/bebouwd	Grond bestemd voor maatschappelijke doeleinden binnen de bebouwde kom met (de mogelijkheid tot) bebouwing.	Idem als 14a, bebouwd binnen de bebouwde kom.
15b	Maatschappelijke voorzieningen binnen bebouwde kom buiten bouwvlak/onbebouwd	Grond bestemd voor maatschappelijke doeleinden binnen de bebouwde kom zonder (de mogelijkheid tot) bebouwing.	Idem als 14a, onbebouwd binnen de bebouwde kom.
16	(Semi-) commerciële voorzieningen	Grond bestemd (semi-) commerciële voorzieningen met (de mogelijkheid tot) bebouwing.	- Huisarts; - Sportschool; - Gezondheidscentrum; - Apotheek.
17a	Wonen grondgebonden / bouwvlak (inclusief bouwvlak) inclusief tuin/erf tot 500 m ²	Grond met woonbestemming met (de mogelijkheid tot) grondgebonden bebouwing inclusief tuin/erf tot 500 m ² .	Bouwvlak en kavel voor een of meer eengezins- / grondgebonden woningen met bijbehorende grond (tuin, erf) tot 500 m ² .
17b	Wonen bouwvlak grondgebonden inclusief tuin/erf 500 m ² - 1.000 m ²	Grond met woonbestemming al dan niet met (de mogelijkheid tot) grondgebonden bebouwing c.q. tuingrond 500 m ² - 1.000 m ² .	Tuin, erf / landgoed vanaf 500 m ² tot en met 1.000 m ² .
17c	Wonen bouwvlak grondgebonden inclusief tuin/erf 1.000 m ² - 1.500 m ²	Grond met woonbestemming al dan niet met (de mogelijkheid tot) grondgebonden bebouwing c.q. tuingrond 1.000 m ² - 1.500 m ² .	Tuin, erf / landgoed vanaf 1.000 m ² tot en met 1.500 m ² .
17d	Wonen bouwvlak grondgebonden inclusief tuin/erf 1.500 m ² - 2.000 m ²	Grond met woonbestemming al dan niet met (de mogelijkheid tot) grondgebonden bebouwing c.q. tuingrond 1.500 m ² - 2.000 m ² .	Tuin, erf / landgoed vanaf 1.500 m ² tot en met 2.000 m ² .
17e	Wonen bouwvlak grondgebonden inclusief tuin/erf > 2.000 m ²	Grond met woonbestemming al dan niet met (de mogelijkheid tot) grondgebonden bebouwing c.q. tuingrond > 2.000 m ² .	Tuin, erf / landgoed vanaf 2.000 m ² .
18	Wonen niet grondgebonden (appartementen/ gestapeld)	Grond bestemd voor wonen met de mogelijkheid tot het realiseren van meergezinswoningen / appartementen. Berekend per m ² bruto vloeroppervlak.	- Meergezinswoningen / appartementen.
19	Vergroten inhoud woning in het buitengebied > 750 m ³	Vergroting inhoud woning in het buitengebied > 750 m ³ .	Vergroting inhoud woning in het buitengebied > 750 m ³ (Waarde van de ondergrond wordt buiten beschouwing gelaten).
20	Vergroten bijbehorend bouwwerk in het buitengebied > 100 m ²	Uitbreiding van een hoofdgebouw (bestemming wonen) dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand	- Grote schuur; - Praktijkruimte; - Opslag. (Waarde van de ondergrond wordt buiten beschouwing gelaten).

		gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, > 100 m ² e.e.a. in het buitengebied.	
21	Vergroten bijbehorend bouwwerk in de bebouwde kom > 50 m ²	Uitbreiding van een hoofdgebouw (bestemming wonen) dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, > 50 m ² e.e.a. in de bebouwde kom.	- Grote schuur; - Werkplaats; - Praktijkruimte. (Waarde van de ondergrond wordt buiten beschouwing gelaten).
22	Snippergroen/open plekken, niet agrarisch en zonder (aangrenzend bijbehorend) bouwvlak	Grond met de functie (openbaar) groen die geen ecologische of natuurhistorische waarde vertegenwoordigt, open plekken, zonder agrarische bestemming en zonder (aangrenzend bijbehorend) bouwvlak.	Perceel grond (groen, open plek), dat niet in eigendom is van een aangrenzend bouwperceel en dat niet voor agrarische doeleinden in gebruik is.
23	Water / groen / verharding, openbaar	Grond met de functie openbare infrastructuur / openbaar gebied / water / natuur.	- Alle ruimte die openbaar toegankelijk is (uitgezonderd snippergroen/open open plekken als bedoeld onder 22); - Parkeerruimte; - Infrastructuur; - Groen; - Water.
24	Sloop stalmeters (inclusief kelder)		
25	Sloop mestputten		
26	Sloop sleufsilos		
27	Sloop verharding		
opmerking			
	* De lijst van voorbeelden is niet uitputtend en geldt als leidraad ** *** ****		