

Beleidsregels Groen en Water 2023

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat zij op 28 november 2023 de Beleidsregels Groen en Water 2023 hebben vastgesteld.

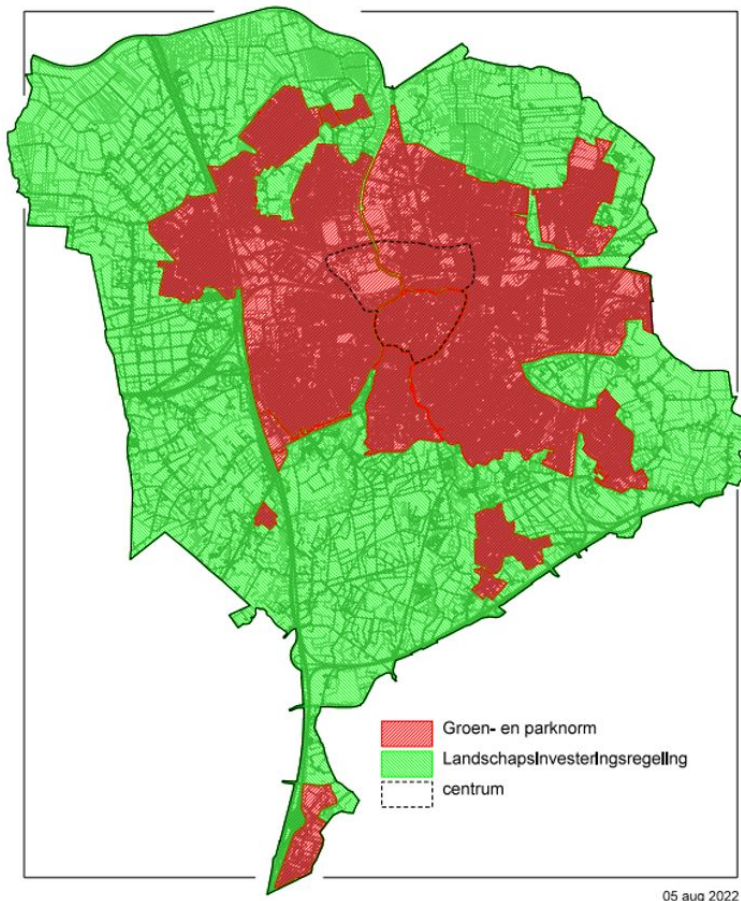
Inwerkingtreding

De beleidsregels worden van kracht met ingang van de achtste dag na deze bekendmaking.

Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van de 'Beleidsregels Groen en Water 2023' is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Beleidsregels Groen en Water 2023



Figuur 1: weergave plangebied met daarin aangegeven het buitengebied (groen gearceerd) waar de landschapsinvesteringsregeling geldt, het stedelijk gebied (rood gearceerd) waar de groen- en parknorm geldt en het centrumgebied (stippellijn) waar een afwijkende groen- en parknorm geldt.

Deel A Normen voor groen en water

Hoofdstuk 1 Beleidskaders

De beleidskaders voor de Beleidsregel Groen en Water 2023 zijn opgenomen in de volgende plannen:

Groenkompas 2021

Breda heeft de ambitie om in 2030 de eerste Europese Stad in een park te zijn. Deze ambitie komt voort uit het Verhaal van Breda. Het Verhaal van Breda is vastgesteld in 2016 en vormt de basis voor een strategie waarmee Breda zichzelf op de kaart zet als Grenzeloze, Groene en Gastvrije stad. Het Groenkompas zet de koers uit om de ambitie Stad in het Park te realiseren.

In het Groenkompas worden de volgende doelen gesteld:

1. Behouden van bestaand groen en beschermen van waardevol groen, zodat de basis voor Stad in een park duurzaam in stand blijft;
2. Ontwikkeling van een robuust ecologisch netwerk door de stad, dat de Natura 2000-gebieden ten zuiden en ten noorden van Breda met elkaar verbindt;
3. Ontwikkeling van een fijnmazig groen netwerk door de wijken en dorpen, waardoor iedere inwoner groen in de directe nabijheid heeft;
4. Samenwerken met bewoners, bedrijven, agrariërs, projectontwikkelaars, natuurbeherende instanties en andere overheden;
5. De inrichting van groen dient zo gevarieerd mogelijk te zijn ten behoeve van de biodiversiteit, het versterken van de identiteit en belevingswaarde en om uit te nodigen tot bewegen en recreëren.

Om deze doelen te realiseren worden in het Groenkompas onder andere de Groen- & Parknorm en de richtlijn Groene tuin geïntroduceerd. Met de Groen- & Parknorm verplichten we ontwikkelaars om een minimaal percentage van een nieuwe woonbuurt of nieuw bedrijventerrein in te richten als openbaar groen, om natuurinclusief te bouwen en om het openbare groen biodivers in te richten. De Richtlijn Groene tuin houdt in dat bij de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties een oppervlaktepercentage 'levend' groen wordt verankerd in het bestemmingsplan/omgevingsplan. De hoogte van het percentage is hierbij afhankelijk van de perceel grootte. De Groen- & Parknorm en de richtlijn Groene tuin worden nader uitgewerkt in onderhavig (paraplu)bestemmingsplan.

Landschapsinvesteringsregeling (LIR)

De provincie Noord-Brabant heeft verschillende belangen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Elke ontwikkeling dient namelijk bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Deze verplichting komt bovenop de 'basis-verplichting' voor handhaving van de ruimtelijke kwaliteit. Dit initiatief wordt de landschapsinvesteringsregeling (LIR) genoemd. In de Verordening ruimte staan de minimale eisen die de provincie aan de landschapsinvesteringsregeling stelt. Er staat niet beschreven hoe gemeenten deze regels moeten implementeren en in welke mate de ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Gemeenten kunnen dus zelf bepalen hoe ze met deze regeling om gaan. De landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. Wanneer de ontwikkeling planologisch aanvaardbaar is, kan het huidige bestemmingsplan worden herzien. Hiervoor dient een wijzigingsplan-procedure te worden doorlopen.

SWP 2019-2023 + RAP

Het beleid met betrekking tot de zorgplichten stedelijk afvalwater, hemel- en grondwater is in het door de gemeenteraad vastgestelde Stedelijk Waterplan 2019-2023 uitgewerkt. Het hemel- en grondwaterbeleid is gericht op het nastreven van de oorspronkelijk natuurlijke situatie. Bij elke (her)ontwikkeling dient het water van kleine buien daar waar het valt te worden verwerkt (duurzaamheid). Voor een toename van verhard oppervlak gelden zwaardere eisen, ook extreem zware buien moeten ter plaatse kunnen worden opgevangen (leefbaarheid). Grondwater mag niet leiden tot structurele grondwateroverlast en vormt geen belemmering voor het grondgebruik.

Met de ondertekening van de Impuls ruimtelijke adaptatie in 2014 heeft gemeente Breda de ambitie gesteld om in 2020 Ruimtelijke Adaptatie een vanzelfsprekend onderdeel van alle projecten en ontwikkelingen te laten zijn en als stad in 2050 klimaatbestendig te zijn. Met het in januari 2019 door de gemeenteraad vaststellen van het Stedelijk Waterplan 2019-2023 en de daarbij behorende moties is deze ambitie nogmaals onderstreept en is afgesproken om actief en kansgericht op klimaatverandering in te spelen en via een integrale aanpak tevens de leefomgeving te verbeteren. Met een kansgerichte aanpak is bedoeld het maximaal benutten van ideeën, initiatieven en plannen in plaats van een meer dwingende aanpak. Als uitwerking hiervan is het uitvoeringsprogramma Breda Klimaatbestendig opgesteld.

Waterkompas 2017

In de Structuurvisie Breda 2030 is een aanzet gedaan om waterkansen binnen Breda te benutten onder de noemer 'Breda Markstad'. Breda Markstad vormt daarbij één van de drie hoofdlijnen voor ontwikkeling, waarbij de kansen en de kwaliteit van het water moet worden gebruikt bij ontwikkeling. Deze

ontwikkellijn is ook overgenomen in de Omgevingsvisie Breda 2040. Het Bredaas Waterkompas vormt hiervan een uitwerking in de vorm van een omgevingsprogramma en maakt inzichtelijk welke mogelijkheden de Bredase wateren bieden om de vitaliteit en de aantrekkelijkheid van de stad te behouden en te versterken. Het Waterkompas beschrijft een heldere toekomstrichting voor Breda, waarbij naast de inventarisatie van de kansen en kwaliteiten ook aandacht is voor de bedreigingen gerelateerd aan water. Denk hierbij aan klimaatverandering en de wateropgaven, zoals hitte, droogte en waterveiligheid, die deze verandering met zich meebrengt. Het Bredaas Waterkompas vormt daardoor een integraal afwegingskader, waarbij kansen, kwaliteiten, opgaven en bedreigingen in samenhang worden bekeken.

Hoofdstuk 2 Waterberging

Onderdeel van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, veranderen of uitbreiden van een bouwwerk is het realiseren van een duurzaam watersysteem waaronder het aanbrengen van waterberging (zie artikel 3 paraplubestemmingsplan Groen en Water 2023).

2.1 Hemelwaterbeleid

Het hemelwaterbeleid van Breda heeft een nauwe relatie met het hemelwaterbeleid van waterschap Brabantse Delta. In praktijk zijn deze twee zaken vaak verweven. Om deze reden wordt in deze beleidsregel ook het hemelwaterbeleid van waterschap Brabantse Delta aangehaald. De zwaarste eis telt. Het hemelwaterbeleid van gemeente Breda is gericht op een toekomstbestendig en waterrobuust stedelijk watersysteem. De kaders hiervoor zijn vastgelegd in het Stedelijk Waterplan 2019-2023. Het waterbeleid van waterschap Brabantse Delta is gericht op een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap. Dit waterbeleid is vastgelegd in de waterverordening Brabantse Delta 2022.

Bij nieuw afwaterend verhard oppervlak is het hemelwaterbeleid van gemeente Breda altijd van toepassing. Volgens dit beleid dient hemelwater geborgen en geïnfiltreerd te worden. Onder nieuw afwaterend verhard oppervlak verstaan we nieuwe aanleg of oppervlak wat opnieuw wordt verhard. Het gaat hierbij om oppervlakte, waarvan de neerslag tot gecontroleerde afstroming komt met afvoer op riolering of oppervlaktewater. Naast hoofdgebouwen worden ook bijgebouwen, inritten en overige terreinverhardingen beschouwd als afwaterend verhard oppervlak als ze zijn voorzien van een afvoer. Dakoppervlakken worden horizontaal gemeten.

Bij een toename van verhard oppervlak en lozing op oppervlaktewater is ook het hemelwaterbeleid van waterschap Brabantse Delta van toepassing. Ook volgens dit beleid dient waterberging te worden aangebracht. Onder toename van verhard oppervlak wordt een wijziging van onverhard naar verhard oppervlak verstaan (zie hemelwaterbeleid voor ruimtelijke ontwikkelingen).

In het kader van duurzaam waterbeheer dient hemelwater zoveel als mogelijk lokaal te worden vastgehouden en waar mogelijk geïnfiltreerd in de bodem. Daarna volgt berging in oppervlaktewater en dan pas afvoer naar de riolering of regionaal oppervlaktewater. Hemelwaterinfiltratie in de bodem heeft twee voordelen: het vertraagt het afvoerproces en het hemelwater vult het grondwater aan. Als (volledige) infiltratie niet mogelijk is dient hemelwater te worden geborgen in een onder- of bovengrondse voorziening. Voor al het water dat niet kan worden vastgehouden/geborgen resteert als laatste optie afvoeren.

Geringe aanpassingen leiden, vanuit praktische overwegingen, niet direct tot een waterbergingseis. Voor kleine en grote(re) ontwikkelingen wordt een waterbergingseis gehanteerd.

Voor relatief kleine ontwikkelingen is er beperkte flexibiliteit om hemelwater te bergen. Een waterbergingseis van 10-20 mm (10-20 liter per m² verhard oppervlak) wordt praktisch goed haalbaar geacht. Uitgangspunt is een bergingsvoorziening met een infiltrerende werking, zodat het hemelwater de grondwatervoorraad aanvult. In het overgrote deel van het grondgebied van Breda is infiltratie van hemelwater goed haalbaar.

Voor de wat grotere ontwikkelingen is er voldoende flexibiliteit om hemelwater te bergen. Een waterbergingseis van 60 mm (60 liter per m² verhard oppervlak) wordt praktisch goed haalbaar geacht. Uitgangspunt is een bergingsvoorziening met een infiltrerende werking, zodat het hemelwater de grondwatervoorraad aanvult. In het overgrote deel van het grondgebied van Breda is infiltratie van hemelwater goed haalbaar.

In de kwetsbare gebieden wateroverlast zit er echter geen rek meer in het bestaande rioleringsstelsel. Om deze reden wordt een dusdanig hoge waterbergingseis gehanteerd (78 en 94 mm), dat slechts in uitzonderlijke situaties nog afvoer van hemelwater plaatsvindt. Het bestaande stelsel, wat al onder druk staat, wordt hiermee niet nog verder belast.

Bij grote ontwikkelingen met een toename van verhard oppervlak is er een groot potentieel om water en groen te combineren en hiermee naast het beperken van de kans op wateroverlast ook een bijdrage te leveren aan het tegengaan van hittestress en droogtebestrijding. Dit vereist dat de waterberging zichtbaar, en dus bovengronds wordt aangebracht. Neerslag dient zodanig te worden verwerkt dat het risico op schade aan huizen en vitale infrastructuur beperkt is. Het hemelwaterbeleid van waterschap Brabantse Delta is gericht op het beperken van versnelde afvoer naar het oppervlaktewater, om zo de norm voor regionale wateroverlast te halen.

2.2 Algemene zorgplicht hemelwater

De ontwikkelende partij neemt de zorgplicht hemelwater in acht. Dit houdt tenminste in:

- Verwerken van hemelwater volgens de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren;
- Verwerken van hemelwater volgens de voorkeursvolgorde schoonhouden-scheiden-schoonmaken;
- Voorkomen van afwenteling van overtollig hemelwater naar overige particuliere eigendommen;

Tabel 2.2.0: Voorkeursvolgorde verwerking hemelwater

Waterkwantiteit		Waterkwaliteit	
1. Vasthouden	Bijvoorbeeld toepassen van doorlatende verharding, hergebruik of groene daken	1. Schoonhouden	Bijvoorbeeld geen uitlogende bouwmaterialen toepassen
2. Bergen	Bijvoorbeeld infiltratievoorziening met berging	2. Scheiden	Bijvoorbeeld aparte hemelwaterriolering aanleggen
3. Afvoeren	Bijvoorbeeld apart hemelwaterriool dat afvoert naar oppervlaktewater	3. Schoonmaken	Bijvoorbeeld toepassen bodempassage

2.3 Wateropgave

De benodigde inspanning aanvullend op de algemene zorgplicht hemelwater verschilt per situatie.

Deze is afhankelijk van de omvang van het nieuw afwaterend verhard oppervlak en het type werkzaamheden (drie categorieën). Voor bestaand te handhaven afwaterend verhard oppervlak wordt geen wateropgave opgelegd. Wel kunnen Burgemeester en wethouders een bestaand gebied aanwijzen waarbinnen het verboden is afvloeiend hemelwater en grondwater te lozen in het openbaar riool (artikel 14 Stedelijk Waterverordening Breda 2019). Voor de bepaling van de categorie dient tabel 2.3.1 te worden gehanteerd:

Tabel 2.3.1: Hulptabel ter bepaling van de categorie

Plansituatie	Type werkzaamheden	Categorie
Geen toename verhard oppervlak	Bestaand te handhaven: Dakpannen vervangen, herstraten en asfaltoverlaging Kleine verbouwingen zoals plaatsen dakkapel en beheermaatregelen	I Beheer
	Bestaand te vernieuwen: Herontwikkeling, revitalisering, herinrichting totale fundering slopen en opnieuw bouwen*	II Vernieuwing
Toename verhard oppervlak	Nieuwe gebouwen en infrastructuur waar nu geen afvoerend verhard oppervlak is	III Toename

* Bij sloop en nieuwbouw wordt een termijn van twee jaar aangehouden. Indien het terrein langer dan twee jaar braak ligt, wordt het aanbrengen van verhard oppervlak beschouwd als categorie III Toename verhard oppervlak

Onderstaande tabel bevat het beslismodel ter bepaling van de benodigde inspanning.

Tabel 2.3.2: Beslismodel wateropgave

vo = nieuw afwaterend verhard oppervlak in m2	A	B	C	D
	vo < 50	50 ≤ vo < 500	500 ≤ vo < 10.000	vo ≥ 10.000

Geen toename verhard oppervlak	Categorie I Beheer	Alleen zorgplicht water	Alleen zorgplicht water		
	Categorie II Vernieuwing		geen waterbergingsnorm		
Categorie III Toename	10 mm waterberging		20 mm waterberging	40 mm waterberging met kortingsregeling	
Toename verhard oppervlak			20 mm waterberging	60 mm waterberging met extra opgave in wateroverlastgevoelige gebieden	

Het totaal aan nieuw (vernieuwd, cat II en toename, cat III) afwaterend verhard oppervlak bepaalt in welke oppervlakteklasse A, B, C of D de opgave valt.

2.4 Toelichting op de wateropgave

Klasse A, nieuw afwaterend verhard oppervlak kleiner dan 50 m²

De ontwikkelende partij voldoet aan de algemene zorgplicht hemelwater.

Klasse B, nieuw afwaterend verhard oppervlak groter of gelijk aan 50 m² en kleiner dan 500 m²

De ontwikkelende partij:

- Voldoet aan de algemene zorgplicht hemelwater;
- Brengt overeenkomstig de categorie werkzaamheden de benodigde hoeveelheid waterberging volgens tabel 2.3.2 aan in het te ontwikkelen plangebied;
- Infiltrereert zoveel mogelijk hemelwater in de bodem waar dit kan;
- Geeft aan hoe bij extreme neerslag de kans op wateroverlast wordt beperkt, zoals een slimme keuze van het vloerpeil;
- Maakt bij voorkeur gebruik van bovengrondse watervoorzieningen;
- Legt op basis van beschikbare (geo)hydrologische gegevens vast dat wordt voldaan aan de gestelde eisen voor waterberging en hemelwaterinfiltratie;
- Toets of een aanlegvergunning conform hoofdstuk 3 nodig is.
- Maakt een melding van de voorgenomen activiteit bij gemeente Breda.

Klasse C, nieuw afwaterend verhard oppervlak groter of gelijk aan 500 m² en kleiner dan 10.000 m²

De ontwikkelende partij:

- Voldoet aan de algemene zorgplicht hemelwater;
- Brengt overeenkomstig de categorie werkzaamheden de benodigde hoeveelheid waterberging volgens tabel 2.3.2 aan in het te ontwikkelen plangebied;
- Maakt bij voorkeur gebruik van bovengrondse watervoorzieningen;
- Verdeelt het afwaterend verhard oppervlak evenredig over de watervoorzieningen op basis van inhoud van de voorzieningen;
- Infiltrereert zoveel mogelijk hemelwater in de bodem waar dit kan;
- Onderzoekt de kwetsbaarheid bij extreme buien;
- Stelt een waterhuishoudkundig plan op en voert het daartoe benodigde bodemkundig hydrologisch onderzoek (overeenkomstig de randvoorwaarden van de gemeente inclusief doorlatendheidsproeven ter plaatse van de toekomstige voorzieningen);
- Toets of een aanlegvergunning conform hoofdstuk 3 nodig is.
- Vraagt een vergunning van de voorgenomen activiteit aan bij gemeente Breda.

Bespreekt in een maatwerkoverleg met de adviseur stedelijk water van de afdeling Wijkzaken van de gemeente Breda en de gebiedsadviseur van waterschap Brabantse Delta:

- het waterhuishoudkundig plan;
- het vloerpeil in relatie tot extreme neerslag;
- afwijking van de beleidsregel indien hier aantoonbaar niet aan kan worden voldaan;
- aanvullende eisen in kwetsbare gebieden wateroverlast

- afstemming over de toe te passen technieken.

Als *kwetsbare gebieden wateroverlast* zijn de ongebouwde gebieden rondom Bavel en Prinsenbeek aangeduid. In deze kwetsbare gebieden wateroverlast geldt een hogere waterbergingsnorm.

- In het ongebouwde gebied rondom Bavel geldt een norm van 94 mm;
- In het ongebouwde gebied rondom Prinsenbeek geldt een norm van 78 mm;

Een waterhuishoudkundig plan is een plan dat ingaat op de huidige waterhuishouding en op de lokale geohydrologische (on)mogelijkheden. Het plan geeft invulling aan de zorgplichten voor grond-, regen-, oppervlakte- en afvalwater en geeft de toekomstige waterhuishoudkundige inrichting. Het plan komt tot stand in goed overleg met de initiatiefnemer, de gemeente, de waterbeheerder en eventuele andere betrokken partijen.

Klasse D, nieuw afwaterend verhard oppervlak groter dan 10.000 m²

Bij plannen met een nieuw afwaterend verhard oppervlak groter dan 1 ha dient aanvullend op de beleidsregel voor klasse C de waterberging die vereist is over de toename van het verhard oppervlak (categorie III D) bovengronds te worden gerealiseerd. Voor dit deel van de waterberging dient een robuust, bovengronds en zichtbaar systeem [waterbergende groene daken, wadi's, laagtes in groen, vijvers en sloten] te worden aangelegd waar een verhard oppervlak gelijk aan of meer dan de toename van het verhard oppervlak op afvoert.

Alleen voor deze klasse is een kortingsregeling van kracht voor vernieuwd verhard oppervlak (categorie II D). Deze wordt in het maatwerkoverleg besproken en bestaat er uit dat de opgave van 40 mm verlaagd kan worden tot 20 mm in geval van een duurzame invulling van het plan, buiten de kwetsbare gebieden wateroverlast. Een duurzame invulling bestaat bijvoorbeeld uit noemenswaardige vermindering van verhard oppervlak, afkoppelen van de verharding van het riool en/of bovengrondse bergingsvoorzieningen zoals vijvers en sloten, wadi's en waterbergende groene daken.

De ontwikkelende partij toont de werking van het systeem aan met een modellering bij normale en extreme neerslag en legt dit vast in een waterhuishoudingsplan.

Voorbeeldberekening

Stel een plangebied heeft in de huidige situatie 7.000 m² en in de nieuwe 15.000 m². De opgave voor het vernieuwd oppervlak is dan 7.000 m² * 40 mm = 280 m³ en voor de toename 8.000 m² * 60 mm = 480 m³.

Er kan maximaal 7.000 m² * 20 mm = 140 m³ korting verkregen worden bij een duurzame invulling. Er moet minimaal 480 m³ in bovengrondse voorzieningen gerealiseerd worden voor de toename.

2.5 Afwijken van de beleidsregel water

Om moverende redenen kan worden afgeweken van de norm wanneer:

- de benodigde hoeveelheid waterberging aantoonbaar niet binnen het plangebied gerealiseerd kan worden; en
- de ontwikkeling in de nabijheid van een omvangrijke bestaande of nog te realiseren waterhuishoudkundige voorziening ligt (bijvoorbeeld een retentievijver, beek, etc.); en
- deze waterhuishoudkundige voorziening hetzelfde kwantitatieve effect heeft op de waterhuishouding binnen het plangebied; en
- er een robuuste afvoerconstructie tussen plangebied en eerdergenoemde waterhuishoudkundige voorziening ligt of gerealiseerd kan worden; én
- het watersysteem binnen het plangebied robuust blijft.

In het geval al een anterieure overeenkomst is afgesloten gelden de voorwaarden uit die overeenkomst.

Hoofdstuk 3 Aanleg van verhardingen en/of veranderen van watervoorzieningen

Voor de aanleg van verhardingen met een oppervlakte groter dan 50 m² en waarvoor geen bouwvergunning nodig is of het veranderen van watervoorzieningen zoals greppels en verlaagd groen (wadi) is een aanlegvergunning nodig (zie artikel 4 paraplubestemmingsplan Groen en Water 2023). De aanvrager van de vergunning dient aan te tonen dat de bergende, afvoerende en infiltrerende functie van de watervoorziening gecompenseerd wordt. Voor een overzicht van de bestaande watergangen, wadi's en andere openbare waterlichamen wordt verwezen naar de kaart 'Watervoorzieningen' die te raadplegen is op de website van de gemeente Breda.

Het overzicht watervoorzieningen is een niet-uitputtende kaart en is een hulpmiddel waarop de A- en B-watervgangen en de watervoorzieningen tot op perceelniveau kunnen worden gevisualiseerd. Voor de A-watervang geldt de Brabantse keur, voor de overige watervoorzieningen deze beleidsregel. De kaart wordt eenmaal per jaar geactualiseerd. Daar waar de kaart uit lijnvormige elementen bestaat dient te worden beseft dat deze een aanduiding kunnen zijn van een vlak waarop water wordt geborgen. De exacte omtrek vereist een interpretatie op basis van lokale kenmerken. De contouren worden de komende jaren ingetekend.

Hoofdstuk 4 Vergroening

Onderdeel van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van vijf of meer grondgebonden en/of gestapelde woningen of nieuwe bedrijven en bedrijventerreinen van 1 ha of groter is het aanbrengen van levend groen (zie artikel 5 paraplubestemmingsplan Groen en Water 2023).

4.1 Groenbeleid

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er afhankelijk van het type ontwikkeling een minimaal percentage van het oppervlak te worden ingericht als openbaar groen. In de Omgevingsvisie is hiervoor de Bredase Groen- & Parknorm opgenomen en nader uitgewerkt in het Groenkompass. De Bredase Groen- & Parknorm is van toepassing op nieuwe woongebieden en (planologisch) nieuwe bedrijventerreinen en bevat randvoorwaarden ten aanzien van:

1. het minimale oppervlak aan groene openbare ruimte
2. een deels biodiverse inrichting (op basis van doelsoorten) en behoud/compensatie van bestaande bomen
3. natuurinclusief bouwen

Biodiverse vegetaties bestaan uit soortenrijke (minimaal 15 soorten per m²) vegetaties van inheemse wilde planten.

4.2 Groenopgave

De vergroening draagt bij aan klimaatbestendige en gezonde wijken en dorpen. Vanwege de haalbaarheid en praktische uitvoerbaarheid is het percentage gedifferentieerd per type bebouwing.

De ontwikkelende partij:

Voldoet bij een (her)ontwikkeling aan de Bredase Groen & Parknorm zoals opgenomen in het Groenkompass Breda. Volgens deze norm gelden voor elke (her)ontwikkeling in de bebouwde kom de volgende minimale percentages van het als openbaar groen in te richten oppervlak:

- a. grondgebonden woningen; 20%
- b. gestapelde woningen; 35%
- c. nieuwbouw op bedrijventerrein; 10%

4.2.1 Toelichting op de groenopgave in woongebieden

Regels voor ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied van Breda

Onder een ontwikkeling wordt een bouwproject van tenminste vijf woningen binnen bestaand stedelijk gebied verstaan. Gebieden of gebouwen die een cultuurhistorische bescherming kennen zoals beschermd stadsgezicht of gemeentelijk dan wel Rijksmonument vergen een andere afweging. Waar de biodiversiteitsbelangen hier strijdig zijn met het erfgoedbeleid wordt naar maatwerk gezocht.

Algemeen

- Minimaal 10% van de gevel is groen door begroeiing met klimplanten of andersoortige gevelbeplanting.
- Bewoners krijgen de voorlichtingsfolder De natuur als goede buur (digitaal dan wel analoog).
- Voortuinen worden voorzien van groene erfscheidingen, dit kunnen bijvoorbeeld strak gesnoeide meidoorn- of ligusterheggen zijn maar ook met klimop, klimrozen of andere klimplanten volledig (80%) bedekte hekwerken.
- Gezonde volwassen inheemse bomen in het plangebied worden in beginsel gehandhaafd.

Oppervlakte groen binnen ontwikkelingen

1. Grondgebonden woningen: Minimaal 20% van het plangebied wordt als (semi-)openbaar, voor aanpalende bewoners toegankelijk en zoveel mogelijk aaneengesloten groen ingericht. Hiervan wordt de helft ingericht als biodiverse openbare ruimte.

2. Niet grondgebonden woningen: Minimaal 35% van het plangebied wordt als (semi)openbaar, voor aanpalende bewoners toegankelijk en zoveel mogelijk aaneengesloten groen ingericht. Hiervan wordt de helft ingericht als biodiverse openbare ruimte.
3. Niet-toegankelijke groene daken (bijvoorbeeld met zonnepanelen) mogen voor 20% worden meegeteld bij het vereiste groenoppervlak. (Semi-)openbare groene daken mogen voor 100% worden meegeteld.
4. In het Centrum, zoals aangeduid op figuur 1, tellen groene gevels voor 100% mee.

Door de verhouding tussen het aantal grondgebonden en niet-grondgebonden woningen te bepalen kan het percentage vereiste groene openbare ruimte worden berekend:

Y grondgebonden woningen en Z gestapelde woningen: $(Y \times 20\% + Z \times 35\%) / (Y + Z)$

Een *groen dak* is een dak met dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit substraat met levende planten waardoor de dakbedekking water bergt en vertraagd afvoert.

Onder *kruidenrijke daken* worden groene daken of parkeerdekken verstaan met daarop een substraat van minimaal 15 cm dik waar lokale/inheemse vegetatie op groeit (die bestaat uit kruiden, grassen en/of bloemen) en die tevens een hemelwater bergen en vertraagd afvoeren.

4.2.2 Toelichting op de groenopgave in bedrijventerreinen

Verplichtingen voor nieuwbouw op bedrijventerreinen

- Minimaal 20% van de gevel van de bedrijfsgebouwen is groen door begroeiing met klimplanten of andersoortige gevelbeplanting.
- Hekwerken en andere erfafscheidingen aan de voorzijde zijn begroeid met klimplanten of voorzien van strak gesnoeide heggen bestaande uit meidoorn, vuurdoorn, liguster of veldesdoorn. Ook een haagbegroeiing bestaande uit inheemse struiken voldoet.
- Parkeerterreinen voor personeel en gasten zijn half verhard (tenzij krachtens milieuwetgeving verharding vereist is).
- Volwassen inheemse bomen in het plangebied worden waar mogelijk gehandhaafd.
- Minimaal 10% van een te ontwikkelen bedrijfskavel vanaf 1,0 ha is groen.
- Groene daken (eventueel met zonnepanelen) mogen voor 20% worden meegeteld bij het vereiste groenoppervlak.

4.3 Afwijken van de beleidsregel vergroening

Om moverende redenen kan worden afgeweken van de norm wanneer:

- de vereiste groenopgave aantoonbaar niet binnen het plangebied gerealiseerd kan worden; en
- de ontwikkeling in de directe nabijheid ligt (max 200 meter lopen; de zogenoemde 'pantoffelafstand') van een openbaar toegankelijke, bestaande of nog te realiseren groenvoorziening met een omvang van minimaal 1 hectare (bijvoorbeeld een stadspark, bos, rivier of recreatiegebied); of
- als sprake is van woningbouw die is vergund met een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 of 15 jaar op grond van artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht en/of artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;

Als er sprake is van een zwaarwegend belang vanuit sociale veiligheid, hoeft de (semi-) openbaarheid van het groen niet gewaarborgd te worden.

Hoofdstuk 5 Combineren van waterberging en groen

Zowel de (tijdelijke) opvang van water als groen vergen ruimtebeslag. Voor het combineren van waterberging en groen gelden de volgende voorwaarden:

Tijdelijke waterberging

Tijdelijke, droogvallende waterberging, zoals de opvang van neerslag in groenvoorzieningen, telt mee als groen én waterberging, mits de beoogde functies van het groen in voldoende mate in stand blijven (schaduwwerking, ecologische verbinding, verkoelende werking e.d.).

Groene daken of groene parkeerdekken

Groene daken of groene parkeerdekken met daarop een substraat van minimaal 15 cm dik waar lokale/inheemse vegetatie op groeit (die bestaat uit kruiden, grassen en/of bloemen) en die tevens hemelwater bergen en vertraagd afvoeren tellen mee als waterberging én groen.

Groene daken of parkeerdekken met daarop een substraat van minder dan 15 cm dik tellen alleen mee als waterberging. De hoeveelheid waterberging in een groen dak of groen op parkeerdekken dient aannemelijk te worden gemaakt.

Doorgroeibare verharding

Doorgroeibare verharding telt als 20% groen en als deels afwaterende verharding. Bij doorgroeibare verharding zijn er tussen en/of in de stenen openingen waarin vegetatie kan groeien. Het aandeel onverhard oppervlak en het type vegetatie kunnen naar wens worden ingevuld, afhankelijk van het beoogde gebruik. Vaak wordt een grassoort gebruikt als vegetatie.

Hoofdstuk 6 Groene tuinen

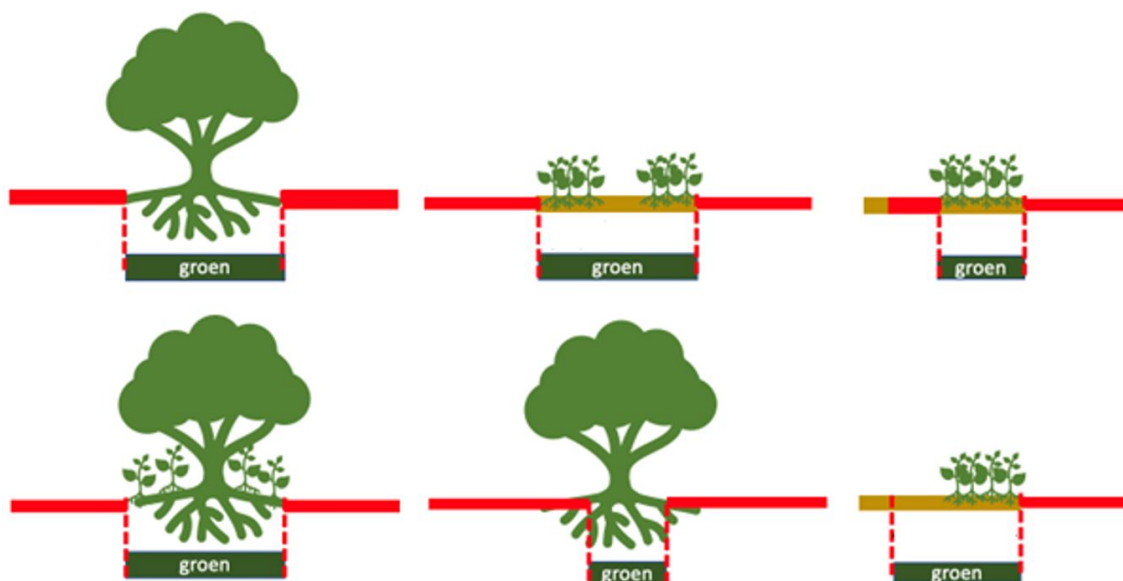
Onderdeel van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van grondgebonden woningen is het aanbrenge van levend groen in de bijbehorende tuin (zie artikel 6 bestemmingsplan Groen en Water 2023).

6.1 Groenbeleid

Om het aandeel groen op privaat terrein in de toekomst te kunnen garanderen dient bij nieuwe woonbuurten met grondgebonden woningen een oppervlaktepercentage ‘levend’ groen in de tuin te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Onder ‘levend’ groen worden met levende beplanting bedekte oppervlakten bedoeld, niet zijnde verharding (kunststof met inbegrip van worteldoek, hout, kiezels, tegels, stenen, beton, asfalt). Open grond (zand, klei etc.) kan onderdeel zijn van ‘levend groen’. Hierbij dient de daadwerkelijke bedekking met beplanting in mei-september echter minimaal 70% te zijn. De oppervlakte levend groen wordt daarbij op grondniveau bepaald, waarbij voor het bedekkingspercentage de onverharde ruimte onder boomkronen of heesters mag worden meegeteld.

Afbeelding 5.1.1 illustreert de wijze waarop het aandeel ‘levend groen’ wordt bepaald. De kleur rood staat voor bestrating en de kleur bruin voor open grond.



Afbeelding 5.1.1: Bepalingswijze aandeel ‘levend groen’

6.2 Richtlijn Groene Tuin

De ontwikkelende partij voldoet bij de ontwikkeling van nieuwe woonbuurten aan de richtlijn groene tuin zoals opgenomen in het Groenkompass Breda (verwijzing). De hoogte van het percentage is hierbij afhankelijk van de perceel grootte en varieert in een bandbreedte van 5-60%. Hoe groter het perceel des te hoger het percentage levend groen.

Oppervlakte perceel	Minimum percentage levend groen
125-150 m2	5%

150-250 m ²	10%
250 – 500 m ²	15%
500 – 1.500 m ²	30%
1.500 – 2.000 m ²	40%
2.000 – 5.000 m ²	50%
> 5.000 m ²	60%

6.3 Afwijken van de richtlijn groene tuin

- Van de richtlijn groene tuin kan worden afgeweken als de aanleg van de minimumoppervlakte aan levend groen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit
- als sprake is van woningbouw die is vergund met een tijdelijke omgevingsvergunning voor maximaal 10 of 15 jaar op grond van artikel 4 lid 11 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht en/of artikel 6 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;

Deel B Landschapsinvesteringsregeling Breda 2023

1. Aanleiding en doel

Waarom deze regeling?

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. En inmiddels opnieuw opgenomen in de Interim omgevingsverordening.

De kern is dat elke ontwikkeling in het landelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Daarop hebben gemeenten en provincie gezamenlijk werkafspraken gemaakt hoe met deze regeling in de praktijk bij ontwikkelingen om te gaan.

Die werkafspraken zijn vastgelegd in de regionale afsprakenkaders kwaliteitsverbetering landschap, die destijds bestuurlijk zijn vastgesteld op de RRO's (regionaal ruimtelijke overleggen). Na een jaar of 2 zijn die afsprakenkaders aan de hand van de eerste praktijkervaringen nog een keer herzien (2014 – 2015). Inmiddels is het 2022 en is er ruime ervaring met de regeling en de afsprakenkaders. In dat licht is het nodig om de Bredaase uitwerking, zoals opgenomen in de Landschapsinvesteringsregeling Breda, te actualiseren.

Wat is het doel van de regeling?

Deze regeling geeft aan hoe de gemeente Breda toepassing geeft aan de regels met betrekking tot de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Deze regeling wordt alleen ingezet bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, die niet rechtstreeks passen in het bestemmingsplan of omgevingsplan. Deze ruimtelijk ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden via de volgende ruimtelijke besluiten. Onder de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo zijn dat: bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen in afwijking van bestemmingsplannen, zowel binnenplannen als buitenplannen. Onder de Omgevingswet zijn dat: omgevingsplan en omgevingsvergunningen voor omgevingsplanactiviteiten, zowel binnenplannen als buitenplannen. Hierna spreken we kortweg van een “ruimtelijk besluit”.

Toepassingsbereik

Wanneer een ruimtelijk besluit een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het buitengebied moet die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Tot de fysieke verbetering van het 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, plankosten en beheerkosten en aanbrengen van functioneel groen op erf, vallen niet onder het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering landschap.

2. Categorieën

Met het bovenstaande rekening houdend worden de volgende categorieën onderscheiden:

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 aangegeven gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen die niet vallen onder categorie 1 en 2.

De in dit beschreven indeling in 3 categorieën is in dit hoofdstuk uitgewerkt en geconcretiseerd naar type ontwikkeling en tegenprestatie. Deze indeling blijft het vertrekpunt voor de vereiste inspanning voor kwaliteitsverbetering. De indeling is niet-limitatief. In goed overleg kan altijd bepaald worden in welke categorie een ontwikkeling past. Het gaat om de balans tussen de ontwikkeling en de tegenprestatie. Goed gemotiveerd is het dan ook mogelijk om bijvoorbeeld bij een kleine overschrijding van een oppervlakte- of inhoudsmaat, de ontwikkeling nog in de lagere categorie te beschouwen. Om meer gevoel te krijgen bij de categorie-indeling is in bijlage 2 een niet-limitatieve lijst opgenomen van concrete ontwikkelingen die onder categorie 1 of 2 geschaard worden. Categorie 3 is altijd maatwerk.

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.

Het gebruik maken van de directe bouw- en gebruiksregels die in geldende plannen zijn opgenomen zijn uitgesloten van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap. Enerzijds omdat de Interim omgevingsverordening alleen van toepassing is als er planologische besluitvorming nodig is, anderzijds omdat bij vaststelling van de plannen reeds is beoordeeld of en zo ja hoe de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap vormgegeven moet worden.

b. 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 zoals de aanleg van minicampings (kleinschalig kamperen) en verbrede landbouwactiviteiten voor zover dit alles gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing en/of vigerende bouwregeling.

c. 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.

Categorie 2. Relatief kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling met een beperkte impact op de omgeving.

Tegenover deze ontwikkeling dient een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en instandhouding te staan. 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 aangegeven zijn voor bepaalde ontwikkelingen.

Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren, zijn vormveranderingen van agrarische bouwvlakken en omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere. Kortom, ontwikkelingen die de geldende (bestemmings)planregeling niet rechtstreeks mogelijk maakt, denk ook aan de aanleg van minicampings (kleinschalig kamperen) en paardenbakken buiten het bouwvlak.

Hoewel het uitgangspunt van landschappelijke inpassing de aanleg van natuur is, kan het begrip breder worden gezien denk ook aan investeringen in cultuurhistorische erven of klimaatmaatregelen zoals

aanvullende waterretentievoorzieningen. Kwaliteitsverbetering dient het uitgangspunt te zijn. De gemeente Breda kan in samenspraak met de initiatiefnemer tot maatwerkoplossingen komen, wanneer bijvoorbeeld landschappelijke inpassing praktisch onhaalbaar of mogelijk ongewenst is ter plaatse van de ontwikkellocatie.

Elke inrichting c.q. inpassing is onder meer afhankelijk van de aard van de ruimtelijke ontwikkeling, het karakter van het gebied en de landschappelijke kwaliteit die ter plaatse nagestreefd wordt.

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 van de Interim omgevingsverordening, welke gaat over de algehele "zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit". Kortom bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zal een goede landschappelijke inpassing van de totale ontwikkeling 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.

Kwaliteitsverbetering van het landschap staat voorop. De landschappelijke inpassing zal dus in eerste instantie ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling moeten worden gerealiseerd. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg een andere locatie worden gezocht of worden aangesloten bij andere projecten die (mede) verbetering van het landschap tot doel hebben.

Categorie 3. Ruimtelijke ontwikkelingen van relatief grote omvang en die een grote impact op de omgeving en het landschap hebben.

Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving, bijvoorbeeld waarbij vergroting van de geldende bouwmassa-/oppervlakte aan de orde is. De omvang van de bijdrage wordt gerelateerd aan de omvang en invloed van de ontwikkeling.

Grootschalige ontwikkelingen, dan wel niet aan het buitengebied gerelateerde ontwikkelingen, moeten voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

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, landschappelijke, ecologische, hydrologische en/of cultuurhistorische kwaliteiten. 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 STILA) gebruikt. Het plan moet opgesteld worden door een gekwalificeerd adviseur, waaronder in ieder geval wordt begrepen een hovenier, tuin-/landschaps-architect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen en Brabants Landschap). 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.
- Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer en door middel van een borging in het ruimtelijk besluit wordt de realisatie en de duurzame instandhouding van het inpassingsplan financieel en juridisch verzekerd.
- Indien de landschappelijke inpassing niet op of direct aansluitend aan het plangebied kan worden gerealiseerd, mag de systematiek voor 'categorie 3-ontwikkeling' 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

De omvang van de ontwikkeling is bepalend voor om de omvang van de landschappelijke inpassing. Met de volgende formule wordt dit uitgewerkt:

2 keer de langste zijde van het nieuwe bestemmingsvlak en 1 keer de kortste zijde.

Vervolgens maal 3 meter als de ontwikkeling is gelegen binnen de bestemmingen of maal 4 als de ontwikkeling is gelegen binnen de bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden of Agrarisch met waarden - natuur en landschapswaarden.

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. De berekening van de omvang van de landschappelijke inpassing wordt toegepast 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.

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.

Deze initiatieven zijn van relatief grote omvang en hebben een grote impact op de omgeving en het landschap. Tegenover deze ontwikkelingen dient een berekende kwaliteitsverbetering te staan; daarbij gaan we uit van een bijdrage van minimaal 20% van de bestemmingswinst van het plan. Deze volgt uit de bestemmingswaarde van het plan (beoogde situatie) minus de bestemmingswaarde van de huidige situatie. In deze berekening wordt dus zowel waardevermeerdering als waardeverlies voor 20% meegerekend.

Bij de weging van de impact kan naast de omvang en intensiteit ook het al dan niet gebiedseigen karakter van de ruimtelijke ontwikkeling een rol spelen.

Voor de uitwerking van deze methodiek heeft de provincie Noord-Brabant, in samenspraak met een aantal gemeenten, een her-evaluatie uitgevoerd in 2022. De uitkomst is dat de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap blijft gehandhaafd.

Wijze van berekenen

Voor deze omrekening zijn verschillende varianten denkbaar:

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

Voorgesteld wordt om uit te gaan van forfaitaire bedragen die gebaseerd zijn op de gemiddelde agrarische grondprijs. *Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research zoals deze raadpleegbaar is via kadaster.nl*. 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 (bijvoorbeeld waarde € 5) in 0,5 ha agrarisch bouwblok (bijvoorbeeld waarde € 25);
- waardevermeerdering van de grond vanwege bestemmingswijziging: € 20 per m² = 5.000 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

De verplichte kwaliteitsinvestering dient door de initiatiefnemer op eigen terrein te worden uitgevoerd. Als er op de locatie onvoldoende mogelijkheden zijn, is het mogelijk zijn om de kwaliteitsverbetering op een andere locatie te laten landen. Mits de relatie tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de investering afdoende aantoonbaar en geborgd is. In principe moet de investering buiten het eigen terrein aansluiten bij een natuurontwikkeling binnen de gemeente Breda maar in zeer uitzonderlijke situaties is het denkbaar dat de kwaliteitsverbetering in een andere gemeente plaatsvindt. Bijvoorbeeld als de ontwikkeling in zijn totaliteit een (gemeenteeverstijgende) meerwaarde kent of op een andere locatie meer effect te bereiken is.

Uitgangspunten

Bij planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied moet altijd invulling worden gegeven aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap. In aansluiting op de Provinciale indeling onderscheiden we een aantal verschillende soorten planmatige ontwikkelingen.

Stedelijke ontwikkeling

Bij stedelijke ontwikkelingen is de basisinspanning voor de landschappelijke tegenprestatie bepaald per m² op 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Dit moet worden geïnvesteerd in de uitvoering van het goedgekeurde landschapsplan. Die investering moet buiten het (toekomstig) stedelijk gebied landen. Het groen in de wijk maakt intrinsiek onderdeel van uit van een stedenbouwkundige ontwikkeling, en kan niet worden ingezet voor kwaliteitsverbetering landschap. Dit is voor de gemeente Breda verder uitgewerkt in het Groenkompas.

Infrastructuur

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

Windturbines

Bij de realisatie van windturbines in het landelijk gebied is een gangbare werkwijze ontstaan waarbij de te leveren inspanning voor kwaliteitsverbetering landschap is bepaald op € 15.000 per MW opgesteld vermogen.

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. Bij een landschappelijke inpassing is het goed aandacht te hebben voor de situatie nadat het zonnepark weer is ontmanteld.

Overige planmatige ontwikkelingen

Hier is de invulling van kwaliteitsverbetering landschap maatwerk.

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 in het ruimtelijke besluit.

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. Hierover dient vroegtijdig overleg met de Provincie plaats te vinden.

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 de gemeente Breda via maatwerk gemotiveerd afwijken van de basisinspanning van 20% waardevermeerdering van de grond of het object bij categorie 3.

5. Taxaties

De gehanteerde grondprijzen baseren wij in beginsel op de gemiddelde agrarische grondprijs.

Bron: Kadaster/RVO.nl/Wageningen Economic Research zoals deze raadpleegbaar is via www.kadaster.nl

Het is mogelijk dat het toepassen van deze grondprijs in een specifiek geval geen recht doet aan de daadwerkelijk grondprijzen. In dat geval is het mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de gemiddelde agrarische grondprijzen. De motivatie moet in ieder geval bestaan uit een taxatie door een daartoe gecertificeerde taxateur.

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.

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. klimaatmaatregelen die landschappelijk passend en vormgegeven zijn;
- h. fysieke bijdrage aan realisering van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) 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. Bij de afweging staat het landschap voorop.

a. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan, dat door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) is opgemaakt. In bijlage 1 is een lijst opgenomen van hiervoor in te zetten inheemse en/of gebiedseigen beplanting.

Om zo objectief mogelijk te kunnen beoordelen is het van belang dat een landschappelijk inpassingsplan of ander landschapsplan altijd inzicht geeft in hoe vanuit een analyse van het landschap en de locatie gekomen is tot de voorgestelde maatregelen. Dus hoe de maatregelen de kwaliteit van de plek en het landschap ook echt versterken. De plannen voorzien in een concrete beschrijving van de in te zetten maatregelen. Dit biedt duidelijkheid en maakt toezicht en handhaving mogelijk. De realisatie en instandhouding van de plannen zijn goed geborgd (planologisch, juridisch en financieel) in het bestemmingsplan of andere planfiguur.

b. Natuur- en landschapselementen

Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen kan gebruik worden gemaakt van de Stimuleringsregeling Landschap (STILA). Met dient verstande dat geen subsidie mag worden aangevraagd voor het deel van de investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen die verplicht is op basis van deze Landschapsinvesteringsregeling. Indien een initiatiefnemer meer wil aanleggen dan dat verplicht is mag hij voor dit meerdere subsidie aanvragen. STILA heeft 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 ter plaatse van een ontwikkeling.

Het STILA 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 STILA 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.

De gegevens (prijzen, minimale oppervlakten, soorten) die beschikbaar zijn gesteld vanuit STILA kunnen als richtlijn dienen voor de inrichting- en beheerkosten voor aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen. Gebruik van deze kostenlijst is niet verplicht, maar de bedragen ervan staan niet ter discussie.

De reële kosten van de aanleg van beplantingen en ontwikkeling mogen in redelijkheid worden meegenomen in het kader van de tegenprestatie. Ook hier zien we de bedragen van STILA als een goede richtlijn.

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. Denk hierbij aan openbaar te gebruiken bankjes, 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 STILA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt.

Het plan voorziet dan in een duidelijke onderbouwing van de cultuurhistorische waarden en hoe de maatregelen bijdragen aan het behoud of herstel. Dit zijn maatwerkgevallen waarvoor de kosten met een gedegen offerte aangetoond moeten worden.

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. Het moet dan wel gaan om legaal tot stand gekomen bebouwing en verharding. Bij het meerekenen van sloop gaan we uit van de netto oppervlakte dat aan bebouwing of verharding verwijderd wordt. Dus sloopt iemand 2000 m² stallen en bouwt diegene 500 m² terug voor een bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw, dan kunnen de sloopkosten van 1500 m² bebouwing meegeteld worden de berekening.

f. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwwakken

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. 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. Klimaatmaatregelen die landschappelijk passend en vormgegeven zijn;

Het landschap is en blijft het vertrekpunt van de regeling. We zien kansen voor klimaatmaatregelen en (aanvullende) wateropgaven in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap omdat deze ook landschappelijk passend en aantrekkelijk kunnen zijn. De wateropgave die voor de ontwikkeling zelf vereist is, vormt geen in te zetten maatregel.

h. Fysieke bijdrage aan NNB en EVZ's

De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de NNB en van ecologische verbindingzones (EVZ's). Hierbij wordt veelal agrarische cultuurgrond omgezet in een natuurbestemming. 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 kan ook de waardevermindering van de grond (omzetten van agrarisch naar natuur) bij de investering in kwaliteitsverbetering betrokken worden. Het bestemmingswaardeverschil wordt dan voor 20% meegerekend.

Als natuur wordt ontwikkeld als onderdeel van de kwaliteitsverbetering in gebieden die behoren tot het nog niet-gerealiseerde Natuur Netwerk Brabant (NNB) kan de afwaardering van die gronden (bestemmingswaarde) volledig worden meegerekend. Voorwaarde is een goede planologische bescherming van die gronden in de vorm van een natuurbestemming en beschrijving van de natuurdoeltypen in het inpassings- of landschapsplan. Dit geldt ook voor gebieden waar NNB-waardige natuur wordt ontwikkeld aangrenzend aan gerealiseerde NNB, waardoor de ecologische structuur robuust wordt versterkt. Ook voor deze gronden kan de afwaardering (bestemmingswaarde) volledig worden meegerekend onder voorwaarde van een goede planologische bescherming van die gronden in de vorm van een natuurbestemming en beschrijving van de natuurdoeltypen in het inpassings- of landschapsplan. Voor gronden die behoren tot het Ondernemend Natuur Netwerk Brabant kan de afwaardering voor 50% worden meegerekend. Ook hier onder voorwaarde van een goede planologische bescherming en beschrijving van de natuurdoeltypen in het inpassings- of landschapsplan. Als voor een maatregel subsidie is/wordt toegekend kan dat deel niet worden ingezet.

Niet op te voeren kosten

Om een gezamenlijke ondergrens te kunnen stellen en duidelijkheid te kunnen bieden aan initiatiefnemers benoemen we hier een aantal onderwerpen die niet ingezet kunnen worden als maatregel voor kwaliteitsverbetering landschap, en niet kunnen worden opgevoerd in de berekening.

- Plankosten en legeskosten: Dit zijn geen fysieke maatregelen die het landschap versterken. Invulling van de regeling kwaliteitsverbetering landschap is onlosmakelijk verbonden aan ontwikkelingen in het landelijkgebied. 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 astbestdaken, enz.
- Duurzaamheidsmaatregelen zoals warmtepompen, zonnepanelen, groene daken, enz.
- Beheer- en onderhoudskosten.

7. Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer en handhaving

De realisatie en instandhouding van de plannen worden publiekrechtelijke geborgd in de regels van een bestemmingsplan / omgevingsplan of in de vergunningsvoorwaarde. Privaatrechtelijke borging vind plaats in de anterieure overeenkomst die gesloten wordt tussen gemeente en initiatiefnemer.

Bijlage 1

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Waar toepassen?
Beuk	Fagus sylvatica	leem- en zandig leem
Bosaalbes	Ribes rubrum	leem- en zandig leem
Boswilg	Salix carprea	algemeen (pionierssoort), zon
Brem	Cytisus scoparius	zandbodems of voedselarme bodems, zon
Eenstijlige meidoorn	Crataegus monogyna	zon, geen specifieke bodemeisen
Es (gewone)	Fraxinus excelsior	overal, op rijkere, natte bodem
Gelderse roos	Viburnum opulus	vochtige bodems
Gele kornoelje	Cornus mas	
Gewone esdoorn	Acer pseudoplatanus	leem- of zandig leem, ook in schaduw
Gewone vlier	Sambucus nigra	voedselrijke bodems, overal
Gewone vogelkers	Prunus padus	voedselrijke zand- en leembodems, halfschaduw
Grootvruchtige meidoorn	Crataegus x macrocarpa	leem- en zandig leem
Haagbeuk	Carpinus betulus	Vochtige, voedselrijke kalkrijke bodem
Hazelaar	Corylus avellana	rijkere, vochtige gronden, niet in polders
Hulst	Ilex aquifolium	
Iep	Ulmus sp. (U.minor of U.glabra)	(leem en zandleem)
Jeneverbes	Juperinus communis	
Kraakwilg	Salix fragilis	vochtige bodems
Kruipwilg	Salix repens	zandbodems
Kruisbes	Ribes uva-crispa	leembodems en duinen
Ratelpopulier	Populus tremula	algemeen, liefst zandige gronden, zon
Rode kornoelje	Cornus sanguinea	op rijkere bodems
Ruwe berk	Betula pendula	droge voedselarme bodems, zandgronden
Schietwilg	Salix alba	vochtige bodems, cultuurlandschappen
Sleedoorn	Prunus spinosa	licht en halfschaduw, geen arme zandgrond
Spaanse aak (Veldesdoorn)	Acer campestre	leem- of zandig leem Verdraagt schaduw
Taxus	Taxus baccata	lemige bodems
Tweestijlige meidoorn	Crataegus laevigata	ietwat vochtige leem- en kleibodems
Vuilboom (Sporkehout)	Rhamnus frangula	overal toepasbaar (zeker zandgrond)
Wegedoorn	Rhamnus cathartica	leem-, klei-, en kalkhoudende bodems
Wilde appel	Malus sylvestris	vooral leemstreek, lichtminnend
Wilde gagel	Myrica gale	natte zandige bodems
Wilde kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	leem- en zandig leem, beekdalen, niet in polders
Wilde liguster	Ligustrum vulgare	basische bodems
Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia	eerder arme gronden
Wilde peer	Pyrus pyraeaster	lichtminnend, voedselarme zand, ook leem
Wilg	Salix sp.	vochtige bodems
Wintereik	Quercus petraea	leemstreek
Winterlinde	Tilia cordata	geringe eisen
Witte Els	Alnus incana	leem- of zandig leem natte bodem
Zachte berk	Betula pubescens	natte, voedselarme bodems, zandgronden

Zoete kers (Boskers)	<i>Prunus avium</i>	leem- en zandig leem
Zomereik	<i>Quercus robur</i>	algemeen behalve kust, lichtboomsoort
Zomerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	meestal rijkere bodems,
Zwarte bes	<i>Ribes nigrum</i>	natte, voedselrijke gronden

Bijlage 2

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;
- 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
- 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 streekproducten) 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 (> 500 m²) wordt gesloopt;
- 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 inpandig vergroting van een woning bij een langgevelboerderij binnen bestaande bouwmassa

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 glastuinbouwontwikkelingen in Vestigingsgebieden en doorgroeigebieden voor glastuinbouw¹, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan);
- 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 toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan, direct aansluitend aan het bestemmingsvlak en met gebouwde voorzieningen binnen bestaande bebouwing of geldende bouwmogelijkheden;
 - 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 behalve als het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.
 - Vergroten bestemmingsvlak Wonen van 1500 m² tot max. 3000 m².