

Werkafspraken Kwaliteitsverbetering Landschap Regio Hart van Brabant / Heusden, actualisering 2023

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 5 december 2023, gelet op de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, besloten:

- de werkafspraken Kwaliteitsverbetering Landschap Regio Hart van Brabant vast te stellen (bijlage A);
- de nadere invulling van de gemeente Heusden (bijlage E) vast te stellen;
- de gehanteerde bestemmingswaarden (bijlage F) vast te stellen.

namens het college van Heusden,
de secretaris,
mr. H.J.M. Timmermans

Bijlage A: Werkafspraken Kwaliteitsverbetering Landschap Regio Hart van Brabant, actualisering 2023 (vastgesteld 04-10-2023 - Regio Hart van Brabant, poho fysiek)

1. Inleiding

1.1 Waarom deze werkafspraken?

In de kernagenda Regio Hart van Brabant streven we naar duurzame verstedelijking en een toekomstbestendig landelijk gebied. Particuliere initiatieven zijn belangrijk voor de ontwikkeling van Hart van Brabant. Voor zover deze ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn, kan dat ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap. Omdat de provincie Noord-Brabant versterking van het landschap nastreeft, heeft de provincie het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: omgevingsverordening of OV) heeft de provincie de verplichting voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren. Deze verplichting gaat verder dan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit in artikel 5.7 OV, waar landschappelijke inpassing deel van uit kan maken. In artikel 5.11 lid 1 OV is geregeld dat een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een ontwikkeling omvat het mogelijk maken van een functie of activiteit die op grond van het vigerende omgevingsplan niet is toegelaten. Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én dat de uitvoering is geborgd.

Dit kan op 2 manieren: als dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; óf als de afspraken uit het regionaal overleg (afdeling 7.2 OV) worden nagekomen. In artikel 7.9, lid 4 is bepaald dat periodiek, ten minste eens per bestuursperiode, partijen in de (sub-)regio afspraken maken over de toepassing van artikel 5.11 OV en de resultaten met elkaar worden besproken.

De provincie heeft samen met de regio's de werking van de regeling kwaliteitsverbetering landschap geëvalueerd in 2021 en 2022. Dit heeft geleid tot een nieuwe set uitgangspunten voor de toepassing van de regeling. Deze notitie "Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant" is op 28 september 2022 op het poho Fysiek van de Regio Hart van Brabant besproken en er is ingestemd met het hanteren van deze notitie als basis van de werkafspraken. Ook is besloten tot actualiseren van deze werkafspraken om deze vervolgens lokaal te kunnen verankeren.

1.2 Werkafspraken in relatie tot de Omgevingswet

Vanaf 1 januari 2024 geldt de nieuwe Omgevingswet. Reeds vastgesteld beleid blijft via het overgangsrecht geldig en moet de jaren daarna in de instrumenten van de Omgevingswet worden verwerkt. Wat de gemeenten kunnen doen, is de landschappelijke kwaliteit meenemen bij de omgevingsvisie en in de uitvoeringsparagraaf daarbij het beleid voor landschap opnemen. Of er kan een apart thematisch (vrijwillig) programma gemaakt worden voor omgevingskwaliteit waar landschapsverbetering dan een onderdeel van kan zijn. Andere optie is het op te nemen in het gebiedsgericht beleid dat voor een bepaald gebied gemaakt wordt. Via het begrip "evenwichtige toedeling van functies aan locaties" komt het beleid neergelegd in de omgevingsvisie en eventuele programma's relevantie toe.

Deze werkafspraken gaan waar mogelijk uit van de nieuwe begrippen, termen en artikelen op basis van de Omgevingswet. Er is daarbij uitgegaan van de volgende regeldocumenten:

- Omgevingswet, geconsolideerde versie 21 april 2023;
- Besluit kwaliteit leefomgeving, geconsolideerde versie 11 juli 2023;
- Bruidsschat, geconsolideerde versie 3 juni 2022;
- Omgevingsverordening, (11 maart 2022, Provinciale Staten) (OV);
- Wijziging Omgevingsverordening, veegronde (4 juli 2023, Gedeputeerde Staten);
 - 6.3 Wijziging artikel 5.11: In artikel 5.11, derde lid, onder c, wordt de passage 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen' vervangen door 'cultuurhistorische waarden en kenmerken'.

Het is logisch bij deze actualisering tegelijk gewijzigde begrippen en termen vanwege deze nieuwe wet aan te passen. Dit is zoveel mogelijk geprobeerd, maar niet alle termen laten zich gemakkelijk omzetten. Met name het begrip "bestemming" en daaraan gelieerde begrippen zijn nog niet helemaal uitgekristalliseerd.

Onder de Omgevingswet heeft het begrip bestemming niet meer dezelfde betekenis. In het omgevingsplan zijn bestemmingen vervangen door gebruiksfuncties waar bepaalde activiteiten wel of niet zijn toegestaan. De juridische binding van het omgevingsplan is gebaseerd op regels die gebonden zijn aan activiteiten. Begrippen als bestemmingsvlak, bestemmingswinst en bestemmingswaarde zullen in het definitieve omgevingsplan geen plaats meer hebben. Echter is nog niet duidelijk welke begrippen hiervoor wel gangbaar zullen zijn. "Bestemmingswinst" wordt wellicht vervangen door "planologische winst"; "bestemmingswaarde" misschien door "bouw- en activiteitenwaarde"; dat is nog onzeker. Tot 2030 geldt er een overgangperiode waarin tijdelijke omgevingsplannen (met de teksten van oude bestemmingsplannen) worden overgezet naar definitieve omgevingsplannen. Daarom is ervoor gekozen de begrippen gelieerd aan "bestemming" in onderstaande tekst te handhaven. In de overgangperiode, wanneer de afspraken geëvalueerd worden, zullen deze begrippen vervangen worden door de dan gebruikte begrippen.

1.3 Doel van de werkafspraken

Deze werkafspraken geven aan hoe de gemeenten in de regio Hart van Brabant toepassing geven aan artikel 5.11 lid 2b van de Omgevingsverordening (OV). Deze werkafspraken bieden:

- een helder kader voor de gemeenten, en wel zodanig dat vooraf duidelijk is dat dit de instemming heeft van de provincie;
- duidelijkheid aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen over hoe de gemeenten de regels inzake kwaliteitsverbetering toepassen;
- duidelijkheid over hoe de regels inzake kwaliteitsverbetering in de praktijk worden geëffectueerd en over het feit dat dit in overeenstemming is met de bedoeling van de Omgevingsverordening.

Het is hierbij de bedoeling dat de afspraken direct helderheid bieden voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Is er een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig of niet?

Indien een kwaliteitsverbetering nodig is leert de ervaring ook dat een beperkt deel van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen niet eenvoudig in dergelijke afspraken is op te nemen, door de unieke omstandigheden die verbonden zijn aan de ontwikkeling. In dergelijke gevallen blijft landschappelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk, maar over de wijze waarop kunnen via maatwerk afspraken worden gemaakt op basis van artikel 5.11 lid 2a OV.

Het is van belang om ook het volgende op te merken: deze afspraken zeggen niets over de wenselijkheid van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. De afweging over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen wordt gemaakt in besluitvormingsprocessen op basis van de Omgevingswet. Het is aan het bevoegd gezag om hier een besluit over te nemen. Alleen indien het bevoegd gezag besluit mee te werken aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling komen de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap in beeld en dan slechts alleen voor het antwoord op de vraag of en welke kwaliteitsverbetering nodig is.

2. Reikwijdte regels kwaliteitsverbetering landschap

2.1 Reikwijdte omgevingsverordening

De regels voor kwaliteitsverbetering landschap moeten worden toegepast als het gaat om besluiten welke vallen onder de werking van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Kortweg is de omgevingsverordening wel van toepassing op besluiten over:

- Wijziging van het omgevingsplan;

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

De omgevingsverordening is niet van toepassing op:

- Vergunningsvrije activiteiten;
- Binnenplanse omgevingsactiviteiten.

Daarnaast moet sprake zijn van een 'ontwikkeling' in 'Landelijk gebied' waaronder in de verordening het volgende wordt verstaan:

- Ontwikkeling = mogelijk maken van een functie of activiteit die op grond van het vigerende omgevingsplan niet is toegelaten;
- Landelijk gebied = gebied zoals aangewezen op de verbeelding bij de verordening.

Dit volgt uit de volgende regels:

- Artikel 2.22 Omgevingswet bepaalt dat bij omgevingsverordening instructieregels kunnen worden gesteld over en binnen de uitoefening van taken en bevoegdheden door bestuursorganen, onder andere voor het bereiken van doelstellingen voor de fysieke leefomgeving.
- Artikel 8.0d Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de instructieregels uit de omgevingsverordening ook gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- Artikel 5.1 van de Omgevingsverordening bepaalt de instructieregels voor het omgevingsplan en dus ook voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.
- Artikel 5.11 van de Omgevingsverordening bepaalt dat een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
- Algemene regel is dat het omgevingsplan bepaalt voor welke activiteiten een vergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit. Het Rijk noemt echter een aantal activiteiten die vergunningvrij zijn. Deze omgevingsplanactiviteiten staan in artikel 2.29, Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Via artikel 22.26, bruidsschat is tijdens de overgangperiode in het omgevingsplan een vergunningplicht opgenomen voor bouwactiviteiten (binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit). Artikel 22.27, bruidsschat vermeldt de bouwactiviteiten waarvoor deze vergunningsplicht niet geldt, mits ze voldoen aan de regels van het omgevingsplan.
- In artikel 22.36, bruidsschat staan de activiteiten die van rechtswege in overeenstemming met het omgevingsplan zijn. Hiervoor is er dus ook geen toetsing aan de overige regels van het omgevingsplan.
- De gemeente kan in het omgevingsplan de regels van de bruidsschat wijzigen. De gemeente kan dus de vergunningplicht voor de omgevingsplanactiviteiten aanpassen. De activiteiten die in artikel 2.29, Bbl zijn genoemd blijven echter vergunningvrij.

2.2 Categorie-indeling

Alvorens de categorie-indeling plaats vindt, moet worden bepaald of de ruimtelijke ontwikkeling wel onder de werking van de omgevingsverordening valt (zie hiervoor paragraaf 2.1).

Indien de ruimtelijke ontwikkeling onder de werking van de omgevingsverordening valt worden vervolgens drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Deze initiatieven hebben geen impact op de omgeving, of leiden op zichzelf al tot een versterking van het landschap. Het is aan de gemeente of landschappelijke inpassing vereist is¹.

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: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op de omgeving hebben. Tegenover deze ontwikkeling dient een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer te staan.

1) De gemeente Heusden stelt geen extra eisen aan de landschappelijke inrichting.

Het gaat hierbij vooral om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd. Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren, zijn vormverandering van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings (kleinschalig kamperen) en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere en nevenactiviteiten die passen binnen de vigerende bouw mogelijkheden. In deze categorie van ontwikkelingen wordt het accent gelegd op een goede landschappelijke inpassing van het initiatief.

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op de omgeving. Deze initiatieven zijn van relatief grote omvang en hebben een grote impact op de omgeving en het landschap. Hierbij is zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De landschappelijke inpassing kan deel uitmaken van de kwaliteitsverbetering, of geëist worden als aanvulling daarop (keuze aan de gemeente²).

Dit gaat om ontwikkelingen waarbij de inspanning die verricht moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap relatief eenvoudig kwantitatief genormeerd kan worden, omdat het mogelijk is deze ontwikkeling te koppelen aan waardevermeerdering van de grond of van het object (de planologische waardestijging of voorheen "de bestemmingswinst"). Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouw massa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Het betreft uiteraard wel ontwikkelingen die verder passen binnen de kaders van de omgevingsverordening. Voor deze categorie wordt in hoofdstuk 4 nader de methodiek beschreven waarmee de omvang bepaald wordt van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. Indien bij een ruimtelijke ontwikkeling de volgens deze normbedragen berekende minimale basisinspanning minder dan €1000,- bedraagt, wordt deze ontwikkeling overigens onder categorie 2 geschaard. Dit geldt ook indien sprake is van bestemmingsverlies.

In sommige gevallen kan het nodig zijn dat - in overleg tussen gemeente en provincie - een maatwerkoplossing wordt gezocht voor het bepalen van de omvang van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betreft veelal planmatige ontwikkelingen met grootschalig ruimtebeslag en/of grote impact op de omgeving (voorbeelden: oprichting windturbines of zonnevelden of de aanleg van infrastructuur).

Om een en ander te verduidelijken is het vorenstaande samengevat in de volgende matrix. Hierin wordt duidelijk gemaakt in welke categorie bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen vallen.

				Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
Doel ruimtelijke ontwikkeling is verbetering kwaliteit landschap				→		
Binnen BP	Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten, inclusief o.g.v. art 22.26 bruidsschat			→		
	Binnenplanse omgevingsplanactiviteit waaraan het omgevingsplan landschappelijke inpassing als voorwaarde verbindt			→		
Buiten BP	Binnen bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→		
	Buiten bouwvlak / bestemming	Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→		
	Buiten bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap	→		
Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→				
	(substantiële) Inbreuk op landschap	→				

2.3 Toelichting categorie-indeling

Deze paragraaf bevat een indeling in categorieën van de meest voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De hierboven beschreven indeling in 3 categorieën is in deze paragraaf uitgewerkt en geconcretiseerd naar type ontwikkeling.

2) De landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van de kwaliteitsverbetering. Deze telt financieel dus mee. Alleen als belangrijke landschapsstructuren verdwijnen door de nieuwe ontwikkeling, moet hiervoor extra worden gecompenseerd.

Categorie 1

Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn (geen ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

GENERIEK:

- Ontwikkelingen die vallen onder een binnenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief op grond van artikel 22.26 bruidsschat;
- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit, tenzij het omgevingsplan in kwestie expliciet bepaalt dat landschappelijke inpassing voorwaarde is voor afwijking. In dat geval valt de ontwikkeling onder categorie 2;
- Ontwikkelingen die naar hun aard al een fysieke verbetering van de van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben, zoals het wijzigen van de bestemming in de bestemming Bos of Natuur;
- Herbouw bouwwerken, passend binnen de bestemming en het bestemmingsvlak, maar niet binnen de bouwregels, onder handhaving van de bestaande maten;

SPECIFIEK:

- Vergroten bestemmingsvlak Wonen tot 1500 m²;
- Vergroten inhoud bedrijfswoning en burgerwoning tot 750m³ binnen het bestemmingsvlak;
- Vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot maximaal 100 m² binnen het bestemmingsvlak;
- Herbouw woning binnen daartoe aangewezen bouwperceel;
- Toestaan mantelzorgwoning in/bij woning binnen de geldende bouwregels;
- Aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen de geldende bouwregels;
- Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij woning binnen de geldende bouwregels;
- Nevenactiviteiten, verbrede landbouwactiviteiten en tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders bij een agrarisch bedrijf binnen geldend bouwvlak en binnen bestaande bebouwing;
- Verkoop van op het eigen (agrarisch)bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200m² binnen de geldende bouwregels;
- Toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf/Agrarisch bouwvlak (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, in bestemming Wonen of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie. Mits er een reductie is van het agrarisch bouwvlak naar een nieuw bestemmingsvlak van 0 - 1.500 m² en bijgebouwen 0 - 200 m² en overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).

- Voor zover de locatie gelegen is in het gemengd landelijk gebied, als bedoeld in de omgevingsverordening: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha;
- Voor zover de locatie gelegen is in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de omgevingsverordening: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ha;
- Vergroten bouwvlak agrarisch verwant of agrarisch-technisch hulpbedrijf tot 1 ha;
- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels);

- Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm (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;
- Nevenactiviteiten, verbrede landbouwactiviteiten en tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders bij een agrarisch bedrijf binnen bestaand bestemmingsvlak, maar buiten bestaande bebouwing;
- Minicampings (kleinschalige kampeergelegenheden) tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen gedurende het zomerseizoen (ca. 7 maanden), op of direct aansluitend aan bestemmingsvlak en met gebouwde voorzieningen binnen bestaande bebouwing of geldende bouw mogelijkheden;
- Paardenbakken (zonder gebouwen) direct aansluitend bij bestemmingsvlak;
- Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf/Agrarisch bouwvlak (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, in bestemming Wonen of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie. Mits er een reductie is van het agrarisch bouwvlak naar een nieuw bestemmingsvlak van 1.501 – 5.000 m² en bijgebouwen <500 m² en overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) inbreuk op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

- Al wat niet onder categorie 1 of 2 valt.

3. Methodiek landschappelijke inpassing categorie 2

3.1 Landschappelijke inpassing bij categorie 2

Wanneer een ontwikkeling onder categorie 2 valt is een landschappelijke inpassing vereist. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden, maar worden enkele kwalitatieve eisen gesteld. De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een door een deskundige instantie (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) opgesteld erfbeplantingsplan/ landschappelijk inpassingsplan, waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschap)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. Naast of in de plaats van een anterieure overeenkomst is het noodzakelijk een regeling (voorwaardelijke verplichting) in het omgevingsplan op te nemen om de realisatie, beheer en onderhoud van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk te verzekeren. Of in het geval van een omgevingsvergunning dit als voorschrift toe te voegen aan de vergunning.

Bij de vormgeving en invulling van landschappelijke inpassing wordt gekeken naar de algehele locatie en de situering van het bouwvlak/bestemmingsvlak en niet alleen naar het deel waarin de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd.

In paragraaf 5.2 is beschreven aan welke eisen een landschapsplan moet voldoen bij een categorie 3 ontwikkeling. Dit kan ook het kader bieden voor het landschapsplan bij een categorie 2 ontwikkeling. Minimaal vereist is een maatvast kaart met daarop de reeds aanwezige landschapselementen, de beoogde ontwikkeling en de nieuwe landschapselementen die de ontwikkeling inpassen in het omliggende landschap.

3.2 Eisen aan het landschappelijk inpassingsplan

In het landschappelijk inpassingsplan is aangegeven op welke wijze de ontwikkeling wordt ingepast. Een landschappelijk inpassingsplan (of de toelichting op de ontwikkeling) omvat minimaal de volgende onderdelen:

1. Een beschrijving van de locatie en beoogde ontwikkeling;
2. Een (beknopte) analyse van het omringende landschap;

3. Een maatvaste kaart met daarop de reeds aanwezige landschapselementen, de beoogde ontwikkeling en de nieuwe landschapselementen en maatregelen waarmee de ontwikkeling wordt ingepast;
4. De landschapselementen die deel uitmaken van het landschappelijk inpassingsplan, zijn beleefbaarheid vanuit de omgeving en passen in het specifieke landschapstype. Het inpassingsplan sluit aan op de landschappelijke structuren ter plekke.

4. Methodiek bepalen tegenprestatie categorie 3 gevallen

4.1 Bepalen waardevermeerdering en investering

In categorie 3 gevallen is zowel landschappelijke inpassing als kwaliteitsverbetering landschap noodzakelijk. Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend. Het gaat dan overigens om een basisinspanning. Met basisinspanning wordt de minimale omvang bedoeld. Het staat de gemeente vrij³ om een grotere inspanning te vragen.

Er zijn verschillende methodes om het bedrag voor investering in het landschap te berekenen. Bij alle methodes wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van het perceel. Een percentage (te bepalen per gemeente) van de waardevermeerdering is het bedrag dat geïnvesteerd moet worden in het landschap. Het bepalen van de waardevermeerdering verschilt per methode. Dat kan op basis van forfaitaire bedragen, WOZ-waarden, bestemmingswaarde etc.

De regiogemeenten hebben gekozen om in de regel uit te gaan van de bestemmingswaarde methodiek. In zeer uitzonderlijke gevallen is maatwerk mogelijk. Het gaat hierbij om een instrument, waarmee de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald op basis van bestemmingswaarde per gebruiksfunctie, die door de gemeente wordt bepaald. Een percentage van de toename van de bestemmingswaarde (de bestemmingswinst) moet geïnvesteerd worden in het landschap. De regiogemeenten hanteren hiervoor ten minste 20%⁴. Deze methodiek is transparant, duidelijk uitlegbaar en is op de lokale situatie toegesneden. Deze methode geeft handvatten om het proces van eerste particuliere initiatief tot aan contractvorming vorm te geven. Deze methode houdt in dat aan de hand van de ruimtelijke ontwikkeling die plaatsvindt, wordt berekend in hoeverre de bestemmingswaarde stijgt.

Aan de hand van onderstaand voorbeeld wordt de toe te passen methodiek verduidelijkt. Daarbij zijn de normbedragen fictief (deze kunnen per gemeente verschillen).

	oppervlak	waarde		totaal
Bestaand:				
Agrarisch bouwvlak	11.500	€ 20,00 per m2		€ 230.000,00
Agrarische bedrijfswoning	1.000	€ 70,00 per m2		€ 70.000,00
Agrarisch onbebouwd	2.500	€ 7,00 per m2		€ 17.500,00
	<i>subtotaal</i>			€ 317.500,00
Nieuw:				
Bedrijf bebouwd	2.000	€ 130,00 per m2		€ 260.000,00
Bedrijf onbebouwd	4.000	€ 65,00 per m2		€ 260.000,00
Groen/landschappelijke inpassing	3.000	€ 2,00 per m2		€ 6.000,00
Agrarisch onbebouwd	6.000	€ 7,00 per m2		€ 42.000,00
	<i>subtotaal</i>			€ 568.000,00
Waardevermeerdering			+	€ 250.500,00
Minimale investering kwaliteitsverbetering			20%	€ 50.100,00

4.2 Onderscheid in ontwikkeling

Onderscheid kan worden gemaakt tussen planmatige stedelijke ontwikkelingen en (min of meer op zichzelf staande, beperktere) ontwikkelingen in het buitengebied. Ten aanzien van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap is er een verschil in de wijze waarop voor beide ontwikkelingen deze bijdrage wordt bepaald.

Planmatig (stedelijke) ontwikkeling

Bij planmatige stedelijke ontwikkeling zoals bedrijventerreinen, woongebieden en sportterreinen wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m2 uit te geven grond. De minimum bijdrage is 1% van de uitgifteprijs, de gemeente heeft de keuze om een hogere bijdrage te vragen⁵. Het gaat daarbij in ieder geval om de gronden ten behoeve van wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke functies, dienstverlening,

3) De gemeente Heusden vraagt de basisinspanning (volgens regels van de provincie) en niet meer dan dat.

4) De gemeente Heusden bepaalt dat dit 20% is.

5) De gemeente Heusden bepaalt dat dit 1% is.

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.

Hierbij is van belang onderscheid te maken tussen het groen dat tot de stedelijke ontwikkeling behoort en het groen dat bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Meetellen op basis van maatwerk alleen mogelijk indien het gaat om groen dat bijdraagt aan en aangesloten wordt op de landschappelijke kwaliteiten van het omliggende gebied. Dus geen hagen, perkjes en dergelijke.

Bij overige planmatige ontwikkelingen zoals infrastructuur en zonneparken is landschappelijke inpassing vereist en wordt voor de kwaliteitsverbetering landschap uitgegaan van maatwerk. Voor windmolens geldt dat voor de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap wordt uitgegaan van maatwerk.

Niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied

De gekozen bestemmingswaardemethodiek is bedoeld voor incidentele, niet-planmatige ontwikkelingen.

4.3 Hardheidsclausule

Het kan voorkomen, dat toepassing van de onderhavige Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap leidt tot een uitkomst, die als disproportioneel (naar verhouding onjuist) moet worden beschouwd. In dat geval is er sprake van een omvang van een bijdrage die redelijkerwijs niet in die situatie kan worden gevraagd. In dat soort situaties heeft de gemeente (lees: het college van burgemeester en wethouders) de mogelijkheid om af te wijken van de toepasselijke methodiek. Deze zogenaamde hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om van de methodiek af te wijken wanneer die gevolgen zou hebben die niet in verhouding staan tot de doelen die met die werkafspraken worden nagestreefd. De hardheidsclausule kan alleen worden toegepast, mits met goede redenen omkleed.

5. Investering in kwaliteitsverbetering van het landschap

Investeringen

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De gemeenten hebben de voorkeur dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Dit is juridisch ook het eenvoudigere vast te leggen. Het is echter mogelijk dat investeringen in redelijkheid niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren, dan wel worden aangewend om regionale landschapsprojecten te realiseren. Tot slot is er de mogelijkheid om kwaliteitsverbetering via een storting in een reserve mogelijk te maken. Deze laatste mogelijkheid dient dan wel in een ruimtelijke visie verankerd te zijn.

5.1 Eisen aan het landschapsplan

In het landschapsplan is aangegeven hoe de ontwikkeling wordt ingepast en daarnaast op welke wijze en locaties in het landschap wordt geïnvesteerd. Een landschapsplan omvat minimaal de volgende onderdelen:

1. Een beschrijving van de locatie en beoogde ontwikkeling;
2. Een analyse van het landschap;
3. Een maatvast kaart met daarop de reeds aanwezige landschapselementen, de beoogde ontwikkeling en de nieuwe landschapselementen en maatregelen;
4. De landschapselementen die deel uitmaken van het landschappelijk inpassingsplan, leveren een substantiële bijdrage aan de landschappelijke kwaliteit. Hierbij zijn beleefbaarheid vanuit de omgeving en passendheid in het specifieke landschapstype van belang. Het inpassingsplan sluit aan op de landschappelijke structuren ter plekke.
5. Aanvullingen op het erf kunnen het landschappelijk inpassingsplan waar mogelijk aanvullen en versterken, maar worden niet gezien als substantiële bijdrage aan het landschap. Wanneer sprake is van een erf met cultuurhistorische waarde waarbij de oorspronkelijke, dan wel een karakteristieke erfinrichting wordt teruggebracht, wordt dit wel gezien als kwaliteitsverbetering.
6. Aanbevolen wordt om het kader van de Stimuleringsregeling Landschap (STILA) te gebruiken als basis voor het landschappelijk inpassingsplan.

Bestaand groen

Bestaand groen vormt op zichzelf geen kwaliteitsverbetering. Regelmatig kan het bestaande groen echter een upgrade krijgen, bijvoorbeeld door meer verschillende inheemse soorten, struik- en/of kruidlaag toe te voegen. Passend (kwalitatief) bestaand groen kan worden opgenomen in een goede landschappelijke inpassing. Bij een categorie 3 ontwikkeling kan het hoogstens een onderdeel zijn van

een landschapsplan. Aanlegkosten van bestaand groen kunnen niet opgevoerd worden, wel de kosten voor beheer en onderhoud mits goed wordt onderhouden dat dit een substantiële bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteit. Plus de kosten voor aanleg, beheer en onderhoud van de toevoegingen. Het opnemen van passend bestaand groen in het landschapsplan dient tot behoud en planologische bescherming ervan. Het is een eigen keuze van de gemeente om kosten voor beheer en onderhoud wel of niet mee te rekenen⁶.

In die gevallen dat een initiatiefnemer 'bestraft' zou worden omdat hij zijn erf of perceel al goed heeft ingepast en niet heeft laten verloederen kan maatwerk geleverd worden.

Waterschap

De regiogemeenten en de waterschappen hebben afgesproken om het waterschap bij de invulling van de kwaliteitsverbetering te betrekken via de watertoets. In ieder geval indien sprake is van een ontwikkeling in natte EVZ, attentiegebied waterhuishouding en invloedsgebied waterkering. Het verschilt per gemeente op welke wijze het waterschap concreet betrokken wordt. Indien er (mogelijk) sprake is van water gerelateerde maatregelen dient het waterschap hierbij in een vroeg stadium betrokken te worden.

5.2 Maatregelen kwaliteitsverbetering, voorwaarden en kosten

Bij de invulling van de regeling kwaliteitsverbetering landschap kunnen de volgende maatregelen worden ingezet:

- a. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen;
- b. Het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- c. Sloop van bebouwing en verwijderen van verharding. Het gaat om netto oppervlakte sloop: de daadwerkelijke afname van (legale) m²;
- d. Het realiseren van Natuur Netwerk Brabant, ecologische verbindingzones en gemeentelijke natuurstructuren;
- e. Het aanleggen van openbaar toegankelijke extensieve recreatieve mogelijkheden.
- f. Klimaatmaatregelen die landschappelijk passend en vormgegeven zijn;
- g. Aanvullende wateropgaven die landschappelijk passend en vormgegeven zijn;
- h. Indien en voor zover de gemeente dit toestaat: een storting in het gemeentelijk landschapsfonds⁷ (bij cat. 3 ontwikkeling).

In goed overleg kan bezien worden of een hierboven niet benoemde maatregelen ook ingezet kunnen worden. Bij die afweging staat het landschap voorop, dat is en blijft het doel van de regeling.

Ad a. Landschapselementen

De kosten van het uitvoeren van landschappelijke maatregelen, zoals de aanleg van nieuwe landschapselementen of nieuwe natuur kunnen volledig worden ingezet. Tuininrichting maakt geen deel uit van de verbetering van de omgevingskwaliteit. Erfinrichting alleen in die gevallen waarin er ook substantieel iets aan het landschap toegevoegd wordt (bijvoorbeeld in de vorm van een bosje, houtwal, boomgaard, poel o.i.d.).

Qua kosten moet het gaan om reële kosten, de kostenlijst van STILA (Stimuleringsregeling landschap) zien we als een goede richtlijn. Gebruik van deze kostenlijst is niet verplicht, maar de bedragen ervan staan niet ter discussie. 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 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. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan dan de richtbedragen in STILA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer. **Let op:** Als voor een maatregel subsidie is/wordt toegekend kan dat deel niet worden ingezet in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering.

Kosten voor beheer en onderhoud mogen in redelijkheid worden opgevoerd. We sluiten hiervoor aan bij de STILA systematiek: de kosten kunnen voor maximaal 6 jaar meegerekend worden. Ook hier zien

6) Het bestaand groen wordt planologisch beschermd. Het verbeteren van de bestaande groenstructuur kan eenmalig meegenomen worden. Het beheer van bestaand groen kan 3 jaar meegenomen worden.

7) De gemeente Heusden staat storting in een landschapsfonds toe. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de reserve Bovenwijkse voorzieningen, waarbinnen een oormerking plaats vindt voor de gelden met betrekking tot Rood voor Groen en kwaliteitsverbetering landschap. De gemeente maakt storting mogelijk in het geval de noodzakelijke investering niet op de kavel(s) van de initiatiefnemer wordt gerealiseerd. Het fonds wordt gebruikt om projecten te verwezenlijken, die zijn opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde "Projectenboek Groen".

we de bedragen van STILA als een goede richtlijn. Het staat gemeenten vrij om de kosten voor beheer en onderhoud wel of niet mee te rekenen, of voor een kortere periode dan 6 jaar⁸.

Ad b. Behoud of herstel cultuurhistorische waarden en kenmerken

Het is ook mogelijk om te investeren in het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden of kenmerken. Voorbeelden zijn herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegkruizen, groenelementen. 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 een gedegen redengevende omschrijving aanwezig moet zijn en de kosten met een marktconforme offerte aangetoond moeten worden.

Ad c. Sloop van bebouwing en verwijderen van verharding

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. De kosten van sloop van bebouwing en het verwijderen van verharding kunnen worden opgevoerd in de berekening. We gaan daarbij uit van de netto oppervlakte sloop: de daadwerkelijke afname van (legale) m² bebouwing en verharding. Waar vervangende nieuwbouw plaatsvindt mogen de sloopkosten dus niet meegeteld worden). 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.

Ad d. Afwaarderen gronden voor natuur

Gronden die worden omgezet naar de bestemming 'Natuur' of 'Groen' worden in beginsel gewoon meegenomen in de berekening. 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. (In praktijk betekent dit dat 20% van de afwaardering al verrekend wordt via de rekenmodule, in geval van NNB mag het bedrag van de aanvullende 80% afwaardering in mindering worden gebracht op het te investeren bedrag voor kwaliteitsverbetering). Voorwaarde is een goede planologische bescherming van die gronden in de vorm van een natuurbestemming en beschrijving van de natuurdoeltypes 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 (het Ondernemend Natuur Netwerk Brabant, ONNB). Voor deze gronden kan de afwaardering (bestemmingswaarde) voor de helft worden meegerekend onder voorwaarde van een goede planologische bescherming van die gronden in de vorm van een passende bestemming en beschrijving van de natuurdoeltypes in het inpassings- of landschapsplan. (In praktijk betekent dit dat 20% van de afwaardering al verrekend wordt via de rekenmodule, in geval van ONNB mag het bedrag van de aanvullende 30% afwaardering in mindering worden gebracht op het te investeren bedrag voor kwaliteitsverbetering). Als voor een maatregel subsidie is/wordt toegekend kan dat deel niet worden ingezet.

Ad e. Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik

Ook een investering in de aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik wordt als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap gezien. Initiatieven die gericht zijn op het vestigen of uitbreiden van een recreatief bedrijf hebben voordeel bij het realiseren van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals openbaar te gebruiken bankjes of wandelpaden en fietspaden.

Ad f. Klimaatmaatregelen

Het gaat om klimaatmaatregelen die landschappelijk passend en vormgegeven zijn en het landschap versterken.

Ad g. Aanvullende wateropgaven

Het gaat om aanvullende wateropgaven die landschappelijk passend en vormgegeven zijn en het landschap versterken, bijvoorbeeld een natuurlijk ingerichte wadi. De wateropgave die voor de ontwikkeling zelf vereist is, vormt geen in te zetten maatregel.

Niet op te voeren kosten

Onderdelen die niet opgevoerd kunnen worden in de berekening zijn in ieder geval:

- Plankosten en legeskosten;
- Boekwaardes en vervangingswaardes;
- Sloop van illegale bebouwing;

8) De gemeente Heusden staat toe dat de kosten voor beheer en onderhoud gedurende 6 jaar worden meegerekend.

- Milieumaatregelen zoals bodemsanering of het vervangen van astbestdaken, enz.;
- Duurzaamheidsmaatregelen zoals warmtepompen, zonnepanelen, groene daken, enz.;
- Maatregelen waarvoor subsidie is of wordt ontvangen, mogen niet gebruikt worden om invulling te geven aan de verplichte kwaliteitsverbetering voor een ontwikkeling.

6. Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer

Zekerstelling

De uitvoering van de landschappelijke inpassing en de landschappelijke kwaliteitsverbetering door de initiatiefnemer moet worden verzekerd. Dit kan op diverse manieren:

- De realisatie van de tegenprestatie moet als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de vast te stellen wijziging van het omgevingsplan of als voorschrift worden toegevoegd aan de te verlenen omgevingsvergunning.
- Aanvullend kan een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst worden gesloten met boetebeding waarin zowel de aanleg als de instandhouding van de tegenprestatie wordt vastgelegd.
- Een andere methode die aanvullend kan worden gebruikt, is het notarieel vastleggen van een kwalitatieve verplichting die in het kadaster wordt ingeschreven. Dit biedt duidelijkheid aan derden dat er een verplichting rust op bepaalde gronden, bijvoorbeeld tot het in stand houden van landschapselementen, wandelpaden of cultuurhistorische bebouwing.

De ervaring leert dat het toezicht op de aanleg en instandhouding van een 'groene' verplichting nodig is. Het bevoegd gezag is verantwoordelijk (handhaving) voor de naleving van de voorwaardelijke verplichting. De aanleg van de maatregelen in landschap wordt bij het toezicht op de naleving van de bouwvergunning betrokken en in het veld wordt nagegaan wat er daadwerkelijk buiten is gerealiseerd.

7. Verwerking werkafspraken in het gemeentelijke beleid

Gemeentelijk beleid

De toepassing van artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zoals in deze notitie is beschreven, kan - en deels is dat nodig - doorwerken in het gemeentelijke beleid. Dat betreft o.a. de gemeentelijke omgevingsvisie, programma, omgevingsplan, omgevingsvergunningen, het instellen van een landschapsfonds of het labelen van het geld voor kwaliteitsverbetering, monitoren en verantwoord worden van de investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ook wanneer de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking treedt maakt verbetering van kwaliteit van het landschap deel uit van de provinciale kaders. Zowel bij een wijziging van het omgevingsplan, alsook bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit, zullen de regels voor kwaliteitsverbetering van toepassing zijn. Wat het gemeentelijk beleid betreft valt de regeling in eerste instantie onder het overgangsrecht en kan er vervolgens voor gekozen worden om deze regeling om te zetten naar een (thematisch) programma "kwaliteitsverbetering landschap". Hierna is vast een doorkijkje gegeven naar het nieuwe instrumentarium van de Omgevingswet.

Omgevingsvisie en programma

Randvoorwaarde voor het vragen van een bijdrage van een ruimtelijke ontwikkeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap is dat de samenhang tussen de ontwikkelingen tot uiting komt in een omgevingsvisie. De koppeling tussen de rode ontwikkeling en de financiering en realisatie van de maatschappelijke functies moet in het ruimtelijk beleid worden onderbouwd. Het is daarbij wenselijk dat (globaal) inzicht wordt gegeven in de te maken kosten voor de beoogde ontwikkeling van het landschap. In de uitvoeringsparagraaf van de omgevingsvisie wordt de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld door storting in een gelabeld fonds) gekoppeld aan de uitvoering van de maatregelen die in de omgevingsvisie zijn benoemd. Het is mogelijk, dat de gemeente voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een programma vaststelt. Dat betekent dat de omgevingsvisie beperkt kan zijn tot de ontwikkeling van het landschap, waarin de koppeling wordt gelegd met een programma in de vorm van de onderhavige Werkafspraken en een landschapsfonds. De op te stellen omgevingsvisie (verplicht volgens de Omgevingswet) bevat tevens de onderbouwing om de voorwaardelijke verplichting te ondersteunen.

Omgevingsplan

In de toelichting bij de wijziging van het omgevingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, wordt een verantwoording opgenomen hoe financieel, juridisch en feitelijk de beoogde tegenprestatie voor landschapsverbetering wordt verzekerd. Per ruimtelijk besluit wordt een verantwoording gevraagd. Er bestaan verschillende mogelijkheden om de Werkafspraken

kwaliteitsverbetering landschap in een wijziging van het omgevingsplan te vertalen. Welke methode wordt gekozen is aan de individuele gemeente.

Bij planmatige stedelijke ontwikkelingen zijn dat de volgende mogelijkheden:

- In het plan te bepalen dat minimaal 1% van de uitgifteprijs gestort wordt in het gemeentelijke landschapsfonds.
- In het vastgestelde plan (of een afzonderlijk plan in geval dit buiten het plan gebeurt) aan te geven waar en welke maatregelen voor kwaliteitsverbetering van het landschap getroffen worden en hoe de uitvoering daarvan is verzekerd.

Bij individuele ontwikkelingen kunnen de volgende methoden aanvullend aan elkaar worden ingezet:

- Het opnemen van criteria waaraan voldaan moet worden bij het verlenen van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.
- De mogelijkheid om gekoppeld aan de (rechtstreekse) bouwregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Als hiervoor wordt gekozen is het nodig dat een dergelijke verplichting zijn grondslag vindt in gemeentelijk beleid en dat de voorwaardelijke verplichting zo concreet mogelijk is omschreven. De verplichting mag daarbij niet afhankelijk worden gesteld van een onzekere gebeurtenis. Bij het opnemen van een voorwaardelijke plicht in de planregels geldt dat de grondslag van het gemeentelijk (ruimtelijk kwaliteit)beleid in beginsel verankerd moet zijn in een omgevingsvisie. Daarbij geldt dat hoe concreter de landschapsmaatregelen in een omgevingsvisie of programma zijn benoemd, hoe beter de voorwaardelijke verplichting kan worden vorm gegeven in het omgevingsplan.
- De keuze om voor ontwikkelingen een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen. Ook dan biedt een vastgestelde omgevingsvisie de basis om invulling aan de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap te geven.

In de nieuw te ontwikkelen wijzigingen van het omgevingsplan wordt opgenomen in welke gevallen de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing van toepassing is en hoe dat wordt geregeld en veilig gesteld.

Instellen landschapsfonds

Zoals al eerder is opgemerkt, heeft het de voorkeur dat de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt in de nabijheid van het initiatief. Er zijn echter omstandigheden waarbij dat in redelijkheid niet mogelijk blijkt te zijn, zoals:

- Bij planmatige stedelijke uitbreidingen;
- De initiatiefnemer heeft geen grond ter beschikking;
- De beschikbare grond ligt op een verkeerde locatie;
- De ruimtelijke ontwikkeling ligt op een locatie, waar kwaliteitsverbetering van het landschap niet aan de orde is (bijvoorbeeld wanneer een ruimtelijke ontwikkeling ligt ingeklemd tussen bestaande bebouwing die geen deel uitmaken van het project);
- De investering is zo groot (vooral bij stedelijke ontwikkeling) dat deze de schaal van het initiatief overstijgt.

Voor deze gevallen hebben gemeenten te mogelijkheid om over een landschapsfonds te beschikken. Een aantal gemeenten in de regio heeft een dergelijk fonds al ingesteld als gevolg van de afspraak tussen gemeente en provincie over kwaliteitsverbetering landschap die voor planmatige stedelijke uitbreidingen sinds 2005 van toepassing is. In de omgevingsverordening wordt gesteld dat de verbetering van omgevingskwaliteit financieel, juridisch en feitelijk geborgd moet zijn in het ruimtelijk plan (art. 5.11 lid 2a OV). Indien kwaliteitsverbetering geborgd wordt via een storting in een landschapsfonds, dan dient terugkoppeling hierover plaats te vinden via het regionaal ruimtelijk overleg. In artikel 7.9 lid 4 OV staat dat, periodiek, en ten minste eens per bestuursperiode, partijen in de (sub-)regio afspraken maken over de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap en de resultaten met elkaar bespreken.

Bij storting in een landschapsfonds neemt de gemeente neemt de verplichting tot verbetering van omgevingskwaliteit over van de initiatiefnemer. Het heeft daarbij de voorkeur om de middelen uit het fonds in eerste plaats binnen de eigen gemeenten in te zetten en in tweede instantie kunnen deze middelen ook geïnvesteerd worden in regionale projecten die (gedeeltelijk) buiten de gemeenten liggen. In dat geval dient daarvoor een basis gelegd te worden in de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Onder de Omgevingswet kan een landschapsfonds een maatregel zijn van een programma of in de uitvoeringparagraaf van de omgevingsvisie een plaats krijgen.

8. Monitoring en verantwoording

8.1 Omgevingsverordening

Op basis van artikel 7.9 lid 4 OV:

periodiek, ten minste eens per bestuursperiode, maken partijen in de (sub-)regio afspraken over de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap en worden de resultaten met elkaar besproken.

8.2. Verantwoording werkafspraken

2013

In 2013 is de eerste versie van deze werkafspraken vastgesteld.

2014-2015

In 2014 hebben de regiogemeenten een evaluatiedocument opgesteld over de afspraken van destijds en voorgelegd aan het regionaal ruimtelijk overleg. In het portefeuillehoudersoverleg ROV van 10 december 2015 en het RRO van 17 december 2015 is besloten de Uitwerking aanbevelingen 2014 en actualisering 2015 vast te stellen. De uitgewerkte aanbevelingen zijn in de geactualiseerde werkafspraken 2015 verwerkt.

2016-2022

In 2021-2022 heeft de provincie samen met de (regio)gemeenten de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap opnieuw geëvalueerd. Daarvoor zijn er diverse Brabant-brede ambtelijke bijeenkomsten georganiseerd, waarin de uitvoering en de voor- en nadelen van de regeling in beeld zijn gebracht. Dit heeft geleid tot het provinciale document 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap'. In het overleg 'Poho fysiek' van de gemeenten die in de regio 'Hart van Brabant' samenwerken is dit document op 28 september 2022 besproken en is besloten dit document te hanteren als basis voor deze (actualisatie van de) werkafspraken voor kwaliteitsverbetering landschap in de regio Hart van Brabant.

2023

In overleg met de 9 regiogemeenten zijn de werkafspraken geactualiseerd en ter instemming voorgelegd aan het poho fysiek met het advies dit vervolgens in het gemeentelijke beleid te verankeren.

namens het college van Heusden,

*de secretaris,
mr. H.J.M. Timmermans*

Bijlage E: nadere invulling van de gemeente Heusden

Op 4 oktober 2023 zijn in het POHO Fysiek van de Regio Hart van Brabant werkafspraken gemaakt over de uitvoering van de regeling Kwaliteitsverbetering landschap.

Daarbij zijn in die werkafspraken op enkele punten besluiten open gelaten. Hierna worden deze benoemd en wordt aangegeven wat de gemeente Heusden hierin besluit.

Keuzes door de gemeente Heusden:

Paragraaf 2.2

Voetnoot bij: *“Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Deze initiatieven hebben geen impact op de omgeving, of leiden op zichzelf al tot een versterking van het landschap. Het is aan de gemeente of landschappelijke inpassing vereist is.*

Besluit: De gemeente stelt geen extra eisen aan de landschappelijke inrichting, omdat het hier al ontwikkelingen betreft die primair tot doel hebben de fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden te vergroten. Het betreft de aanleg van natuur- en landschapselementen en bijv. voorzieningen voor 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.

Voetnoot bij: *“Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op de omgeving. Deze initiatieven zijn van relatief grote omvang en hebben een grote impact op de omgeving en het landschap. Hierbij is zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. De landschappelijke inpassing kan deel uitmaken van de kwaliteitsverbetering, of geëist worden als aanvulling daarop (keuze aan de gemeente).”*

Besluit: De landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van de kwaliteitsverbetering. Deze telt financieel dus mee. Alleen als belangrijke landschapsstructuren verdwijnen door de nieuwe ontwikkeling, moet hiervoor extra worden gecompenseerd.

Paragraaf 4.1

Voetnoot bij: *“In categorie 3 gevallen is zowel landschappelijke inpassing als kwaliteitsverbetering landschap noodzakelijk. Om objectief te kunnen bepalen welke investering gedaan moet worden in het landschap, wordt hiervoor een bedrag berekend. Het gaat dan overigens om een basisinspanning. Met basisinspanning wordt de minimale omvang bedoeld. Het staat de gemeente vrij om een grotere inspanning te vragen.”*

Besluit: De gemeente Heusden vraagt de basisinspanning (volgens regels van de provincie) en niet meer dan dat. Dat wil zeggen:

Voetnoot bij: *“Bij particulieren gaan we uit van de bestemmingswaarde methodiek. Het gaat hierbij om een instrument, waarmee de waardevermeerdering van de ruimtelijke ontwikkeling wordt bepaald op basis van bestemmingswaarde per gebruiksfunctie, die door de gemeente wordt bepaald. Een percentage van de toename van de bestemmingswaarde (de bestemmingswinst) moet geïnvesteerd worden in het landschap. De regiogemeenten hanteren hiervoor *tenminste 20%*. De gemeente Heusden bepaalt dat dit 20% is.”*

Paragraaf 4.2

Voetnoot bij: *“Bij planmatige stedelijke ontwikkeling zoals bedrijventerreinen, woongebieden en sportterreinen wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m² uit te geven grond. De minimumbijdrage is 1% van de uitgifteprijs, de gemeente heeft de keuze om een hogere bijdrage te vragen.”*

Besluit: De gemeente Heusden bepaalt dat dit 1% is.

Paragraaf 5.1

Voetnoot bij: *“Het opnemen van passend bestaand groen in het landschapsplan dient tot behoud en planologische bescherming ervan. Het is een eigen keuze van de gemeente om kosten voor beheer en onderhoud wel of niet mee te rekenen.”*

Besluit: Het bestaand groen wordt planologisch beschermd. Het verbeteren van de bestaandegroenstructuur kan eenmalig meegenomen worden. Het beheer van bestaand groen kan 3 jaar meegenomen worden.

Paragraaf 5.2

Voetnoot bij: *“Bij de invulling van de regeling kwaliteitsverbetering landschap kunnen de volgende maatregelen worden ingezet:*

- h. Indien en voor zover de gemeente dit toestaat: een storting in het gemeentelijk landschapsfonds (bij cat. 3 ontwikkeling)“.

Besluit: De gemeente staat storting in een landschapsfonds toe. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de reserve Bovenwijkse voorzieningen, waarbinnen een oormerking plaats vindt voor de gelden met betrekking tot Rood voor Groen en kwaliteitsverbetering landschap.

Voetnoot bij: *“Kosten voor beheer en onderhoud mogen in redelijkheid worden opgevoerd. We sluiten hiervoor aan bij de STILA systematiek: de kosten kunnen voor maximaal 6 jaar meegerekend worden. Ook hier zien we de bedragen van STILA als een goede richtlijn. Het staat gemeenten vrij om de kosten voor beheer en onderhoud wel of niet mee te rekenen, of voor een kortere periode dan 6 jaar”.*

Besluit: De gemeente Heusden staat toe dat de kosten voor beheer en onderhoud gedurende 6 jaar worden meegerekend.

Hoofdstuk 7

Voetnoot bij: *“De toepassing van artikel 5.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zoals in deze notitie is beschreven, kan - en deels is dat nodig - doorwerken in het gemeentelijke beleid. Dat betreft o.a. de gemeentelijke omgevingsvisie, programma, omgevingsplan, omgevingsvergunningen, het instellen van een landschapsfonds of het labelen van het geld voor kwaliteitsverbetering, monitoren en verantwoorden van de investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap”.*

Besluit: Op dit moment is de regeling goed geborgd. Zodra de Omgevingswet in werking treedt valt de regeling in eerste instantie onder het overgangsrecht. Met de bijstelling van de verschillende onderdelen zal de regeling worden geborgd zoals beschreven in hoofdstuk 7.

Algemeen

De gemeente maakt storting mogelijk in de reserve Bovenwijkse voorzieningen (inclusief voormalige reserve “Rood voor Groen”) waar de bijdrage voor Kwaliteitsverbetering landschap naar toe gaat in het geval de noodzakelijke investering niet op de kavel van de initiatiefnemer wordt gerealiseerd. Het fonds wordt gebruikt om projecten te verwezenlijken, die zijn opgenomen in het door de gemeenteraad vastgestelde projectenboek Groen.

Bijlage F: gehanteerde bestemmingswaarden

	categorie	Heusden 2023
Agrarisch	Agrarisch grond (onbebouwd)	€ 7,00
	Agrarisch bouwblok/bouwvlak	€ 20,00
	Agrarische bedrijfswoning	€ 75,00
Bedrijven	Bedrijven bouwvlak (bebouwd) per m2 kavel of m2 bvo indien groter	€ 155,00
	Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd) per m2 kavel of m2 bvo indien groter	€ 70,00
	Glastuinbouw (grond)	€ 25,00
Bos en natuur		€ 1,00
	Cultuur en ontspanning	€ 8,00
Recreatie	Extensieve recreatie (onbebouwd)	€ 12,50
	Intensieve recreatie / horeca landelijk karakter (bebouwd)	€ 40,00
	Intensieve recreatie / horeca stedelijk karakter (bebouwd)	€ 125,00
Detailhandel	detailhandel met bouwvlak	€ 100,00
	detailhandel zonder bouwvlak	€ 50,00
	retail pdv/gdv (bvo)	€ 100,00
	retail pdv/gdv buiten bouwvlak	€ 40,00
maatschappelijk	Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	€ 120,00
Wonen	wonen appartementen (bvo)	€ 260,00
	Sociale huur met kavel tot 110 m2 (daarboven regulier wonen)	€ 200,00
	Wonen bouwvlak grondgebonden (incl. tuin tot 500 m²)	€ 350,00
	Bijbehorend bouwwerk > 100 m² (buitengebied) m2 bouwvlak	€ 35,00
	Bijbehorend bouwwerk>50m2 (kern) m2 bouwvlak	€ 125,00
Tuin	Tuin 500-1000 m²	€ 150,00
	Tuin vanaf 1000 - 2000 m²	€ 35,00
	Tuin vanaf 2000 m²	€ 10,00
	Zend- en ontvangstinstallaties	€ 500,00