

Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap gemeente Maashorst

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 31 oktober 2023:

gelet op de wet Arhi en het uitvoering geven aan de de Provinciale Verordening

b e s l u i t

1. De "Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap gemeente Maashorst" vast te stellen, en hierin:
 - A) de keuze vast te leggen om voor categorie 1 ontwikkelingen een landschappelijke inpassing verplicht te stellen;
 - B) de keuze vast te leggen om voor categorie 2 & 3 ontwikkelingen een landschappelijke inpassing van 10% van het bouwvlak verplicht te stellen;
 - C) de keuze vast te leggen voor de berekening van de landschappelijke investering bij categorie 3 ontwikkelingen op basis van de forfaitbedragen-berekening;
 - D) de lijst van geactualiseerde forfaitbedragen op te nemen;
 - E) de categorieïndeling op te nemen;
 - F) de criteria voor Investering in kwaliteitsverbetering van het landschap op te nemen.
2. De volgende beleidsdocumenten in te trekken:
 - Kwaliteitskader Buitengebied gemeente Landerd (geldend vanaf 2013);
 - Beleidsnotitie Uitwerking kwaliteitsverbetering gemeente Uden (geldend vanaf 2017).

Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap gemeente Maashorst 2023

1. Inleiding

1.1 Aanleiding: waarom een actualisatie van de Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap?

Samengevat: zowel vanuit de wet Arhi als uit de provinciale handreiking "Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant (2022)" is er de noodzaak voor actualisatie van de Uitvoeringsregels voor de landschapsinvesteringsregeling.

a. Provinciale herijking Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant

De gemeente Maashorst is vanuit de provinciale Verordening verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied regels op te stellen voor de landschappelijke inpassing.

Deze (al bestaande) werkafspraken beschrijven de wijze waarop kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied vorm moeten krijgen. De werkafspraken gelden alleen voor gevallen waarin artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie van toepassing is.

De provincie heeft samen met gemeenten de werking van de regeling kwaliteitsverbetering landschap geëvalueerd in 2021/2022. Dit heeft geleid tot een nieuwe set uitgangspunten voor de toepassing van de regeling. Deze notitie 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant' is in juli 2022 regionaal besproken en er is ingestemd met het hanteren van deze notitie als basis voor de werkafspraken.

De regio RNOB staat op het punt om gezamenlijk de "Provinciale herijking Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant" in regionaal beleid vorm te geven. De gemeente Maashorst sluit hier graag bij aan, maar is vanwege de wet Arhi (zie hieronder) gedwongen om eind 2023 al het beleid te harmoniseren voor haar gehele grondgebied. Vandaar dat we deze actualisatie als gemeente nu solitair opstellen. We blijven desalniettemin als gemeente aangehaakt bij deze regionale samenwerking op dit punt.

b. De wet Arhi

De gemeente Maashorst is sinds 1-1-2021 een fusiegemeente van de voormalige gemeenten Landerd en Uden. De wet Arhi schrijft voor dat bij een fusie van gemeenten binnen 2 jaar beleid geharmoniseerd dient te zijn. Indien dit niet gebeurt, vervalt het beleid.

Voor de voormalige gemeente Uden geldt dat de Beleidsnotitie Ultwerking kwaliteitsverbetering in 2017 door het college is vastgesteld. Voor de voormalige gemeente Landerd geldt dat het Kwaliteitskader Buitengebied gemeente Landerd door de gemeenteraad vastgesteld is in 2013.

Onze voormalige gemeenten hanteerden een verschillende werkwijze. De verschillen betreffen op hoofdlijnen:

- Wel of geen landschappelijke inpassing bij categorie 1 ontwikkelingen
- Wel of geen gebruik van forfaitbedragen bij de berekening van de hoogte van de tegenprestatie
- Wel of geen sturing op maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen (mkm's)
- wel of geen handboek kwaliteitsverbetering

Op dit moment gelden voor initiatiefnemers in de voormalige gemeenten dus andere regels en uitgangspunten. Dat is niet consequent en kan tot onbegrip leiden bij initiatiefnemers en andere belanghebbenden. Het is belangrijk dat er eenduidige uitvoeringsregels komen, die voor de gehele gemeente Maashorst gelden.

1.2 Doel van de Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap

Deze uitvoeringsregel geeft aan hoe we als gemeente Maashorst invulling geven aan Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap van de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Deze uitvoeringsregel biedt:

- Een helder kader voor de gemeente, wat in overleg met de provincie is opgesteld.
- Duidelijkheid aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen over hoe de gemeente de *Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap* toepast.

Indien een kwaliteitsverbetering nodig is, leert de ervaring ook dat een beperkt deel van de 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.

Het is van belang om ook het volgende op te merken: deze Uitvoeringsregel zegt 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, dan komt de Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap in beeld. De Uitvoeringsregel geeft dan 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.

2.2 Categorie indeling

In eerste instantie is het van belang om te bepalen in welke categorie de ontwikkeling valt. Er zijn drie categorieën. Bijlage 1 bevat een indeling in categorieën van de meest voorkomende ruimtelijke ontwik-

kelingen in het buitengebied. De indeling in drie categorieën is uitgewerkt en geconcretiseerd naar type ontwikkeling.

Categorie 1: Deze initiatieven hebben een lichte impact op de omgeving.

Voor deze ontwikkelingen vragen we een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer.

Categorie 2: Deze initiatieven hebben een beperkte impact op de omgeving.

Bij deze ontwikkeling is het verplicht om minimaal 10% van of aangrenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak in te vullen als landschappelijke inpassing.

Categorie 3: Deze initiatieven zijn van relatief grote omvang en hebben een aanzienlijke impact op de omgeving en het landschap.

Bij deze ontwikkeling is het verplicht om minimaal 10% van of aangrenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak in te vullen als landschappelijke inpassing. Daarnaast stellen we de extra verplichting dat minimaal 20% van de meerwaarde van de bestemmingswinst geïnvesteerd wordt in landschappelijke inpassing. 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.

Wanneer het gaat om een bouwvlak groter dan 1,5 ha in de groenblauwe mantel (zie bijlage 2), dan dient 30% van de waardevermeerdering geïnvesteerd te worden.

Ten aanzien van deze categorie 1 ontwikkelingen stelt de handreiking van de provincie dat het niet nodig is om landschappelijke inpassing te vragen. De gemeente Maashorst vindt het belangrijk om bij categorie 1 ontwikkelingen een goede landschappelijke inpassing te vragen. Volgens ons staat het immers niet vast dat in deze gevallen geen of slechts een verwaarloosbare impact zal plaatsvinden. De som van vele kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen die zonder een kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd, kan bovendien afbreuk doen aan de kwaliteit van het buitengebied. Om die reden heeft deze Uitvoeringsregel als uitgangspunt dat bij categorie 1 ontwikkelingen een kwaliteitsverbetering plaats moet vinden. Van ontwikkelingen in deze categorie wordt echter verwacht dat het vrijwel altijd mogelijk zal zijn met relatief beperkte middelen een afdoende fysieke kwaliteitsverbetering te realiseren.

In sommige gevallen kan het nodig zijn dat – in overleg tussen gemeente en provincie – een maatwerkoplossing wordt gezocht voor het behalen van de omvang van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betreft voornamelijk planmatige ontwikkelingen met grootschalig ruimtebeslag en/of grote impact op de omgeving. Voorbeelden hiervan zijn oprichting windturbines of zonnevelden of aanleg van infrastructuur.

3. Methodiek landschappelijke inpassing (categorie 1,2 en 3)

3.1 Landschappelijke inpassing bij categorie 1, 2 en 3

Wanneer een ontwikkeling onder categorie 1 of 2 of 3 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 bouwvlak/bestemmingsvlak.

- Bij een categorie 1 ontwikkeling, worden geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden. Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.
- Bij een categorie 2 en 3 ontwikkeling moet worden aangetoond dat minimaal 10% van het (nieuwe) bouwvlak ingepast wordt. De inpassing kan plaatsvinden in of aangrenzend aan het bouwvlak. De inpassing en/of de tegenprestatie dient gebaseerd te zijn op een landschapsanalyse. Dat betekent dat een landschapsanalyse altijd onderdeel uit moet maken van het landschapsplan. Er dient duidelijk omschreven te worden hoeveel van welk assortiment toegepast wordt en wat het totale aantal m² aan landschappelijke inpassing is. Bestaande landschappelijke inpassing mag daarbij meegeteld worden.

Landschapsanalyse

De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak (bij categorie 2 en 3 ontwikkelingen) 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. In het landschapsbeleidsplan van de voormalige gemeente Landerd (zie bijlage 3) wordt beschreven welke vormen van landschappelijke inpassing in welk gebied

wenselijk zijn. Voor de voormalige gemeente Uden is dit niet in beeld gebracht. Regionaal is een start gemaakt om een regionaal handboek op te stellen. Hierbij is de gemeente Maashorst aangehaakt.

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.

Minimale vereiste aan een landschappelijk inpassingsplan is een maatvast kaart met daarop de reeds aanwezige landschapselementen, de beoogde ontwikkeling en de nieuwe landschapselementen die de ontwikkeling inpassen in de omliggende landschap. De inpassing en/of de tegenprestatie dient gebaseerd te zijn op een landschapsanalyse. Dat betekent dat een landschapsanalyse altijd onderdeel uit moet maken van het landschapsplan.

Borging

Naast een anterieure overeenkomst is het noodzakelijk een regeling (voorwaardelijke verplichting) in het omgevingsplan op te nemen om de realisatie en duurzaam (voor de lange termijn) 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.

4. Methodiek landschappelijke investering categorie 3

4.1 Bepalen waardevermeerdering en investering

Bij categorie 3 ontwikkelingen is zowel landschappelijke inpassing als landschappelijke investering 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. De gemeente Maashorst hanteert een percentage van 20% van de waardevermeerdering, op basis van forfaitaire bedragen. Voor ontwikkelingen voor een bouwvlakvergroting boven 1,5 ha in de Groenblauwe mantel, hanteren we een percentage van 30%. Het kerngebied groenblauwe mantel bestaat voornamelijk uit de natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur (EHS), inclusief de ecologische verbindingzones. Omdat hier specifieke doelen liggen op het gebied van landschapsontwikkeling, is het belangrijk dat ruimtelijke ontwikkelingen met een grote impact, in dit gebied een hogere compensatie uitvoeren.

De gemeente Maashorst kiest voor deze methodiek om de volgende redenen:

- Er is één totaalinstrument;
- De methodiek biedt transparante en heldere kaders voor initiatiefnemers;
- De constitente berekeningsmethodiek zorgt voor een grote mate van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid.

In bijlage 4 is de forfaitbedrage-lijst opgenomen. De forfaitaire bedragen bij deze Uitvoeringsregel zijn gebaseerd op een indexering van de voormalige forfaitlijst van de voormalige gemeente Uden, waardes van buurgemeenten en de bandbreedte die de provincie meegegeven heeft.

4.2 Onderscheid in niet-planmatige en planmatige ontwikkeling

Onderscheid kan worden gemaakt tussen planmatige stedelijke ontwikkelingen en (min of meer op zichzelf staande, beperktere) ontwikkelingen in het buitengebied, zogenaamde niet-planmatige ontwikkelingen. 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.

Niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied

De gekozen bestemmingswaardemethodiek op basis van de forfaitaire bedragen is bedoeld voor incidentele, niet-planmatige ontwikkelingen.

Planmatig (stedelijke) ontwikkeling

Bij planmatige stedelijke ontwikkeling zoals bedrijventerreinen, woongebieden en (openbare) sportterreinen wordt uitgegaan van een minimumbijdrage per m² uit te geven grond. Gemeente Maashorst hanteert een minimum bijdrage van 1% van de uitgifteprijs. Het gaat daarbij in ieder geval om de gronden ten behoeve van wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke functies, dienstverlening, detailhandel en dergelijke die de stedelijke ontwikkeling vormen. Gronden onder openbaar groen/water en openbare weg hoeven niet in die berekening te worden betrokken. Uitgangspunt is de uitgifteprijs als bouwrijpe grond.

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.

Groen meetellen als investering in kwaliteitsverbetering is alleen mogelijk indien het gaat om groen dat bijdraagt aan en aangesloten wordt op de landschappelijke kwaliteiten van het omliggende gebied (dus geen maatregelen die bijdragen aan de groene 3-30-300 uitgangspunt voor stedelijke ontwikkeling, geen hagen, perkjes en dergelijke). Er kan in sommige gevallen wel gedacht worden aan een landschappelijke omzoming van de stedelijke ontwikkeling. Indien dat niet mogelijk is, dan dient er een storting in het landschapsfonds gedaan te worden.

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

4.3 Hardheidsclausule

Het kan voorkomen, dat toepassing van de onderhavige Uitvoeringsregel 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 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

5.1 Waar wordt geïnvesteerd in het landschap?

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag hoe en/of waar moet worden geïnvesteerd.

Er dient sprake te zijn van een goede inpassing en/of de tegenprestatie dient gebaseerd te zijn op een landschapsanalyse. Dat betekent dat een landschapsanalyse altijd onderdeel hiervan uit moet maken.

De gemeente Maashorst heeft de volgende uitgangspunten:

- Bij categorie 1 dient altijd op locatie te worden ingepast;
- Bij een categorie 2 dient 10% van het bouwvlak altijd op locatie te worden ingepast. Dit kan in of aangrenzend aan het bouwvlak.
- Bij een categorie 3
 - o dient 10% van het bouwvlak altijd op locatie te worden ingepast. Dit kan in of aangrenzend aan het bouwvlak.
 - o Dient de investering als gevolg van de 20% waardevermeerdering bij voorkeur op de locatie van het initiatief te worden geïnvesteerd. Er dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe deze tegenprestatie ingevuld wordt. In overleg met gemeente is realisatie op andere locatie of storting in een landschapsfonds mogelijk.
 - o Mag de (aanleg en onderhoud van de) 10% landschappelijke inpassing meegerekend worden bij de berekening van de tegenprestatie. De waardedaling van de 10% landschappelijke inpassing, zowel binnen als buiten het bouwvlak, mag niet meegerekend worden.

5.2 Welke kosten mogen bij een categorie 3 ontwikkeling ter plaatse meegerekend worden bij de kwaliteitsverbetering?

Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap:

- a) Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen;
- b) Onderhoudskosten;
- c) Sloop van (niet cultuurhistorische waardevolle) bebouwing en verharding gelegen buiten het toekomstige bouwvlak/bestemmingsvlak;
- d) Afwaarderen gronden voor natuur;
- e) Klimaatmaatregelen;
- f) Aanvullende wateropgaven.

In goed overleg kan gezien 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.

Welke maatregelen worden **niet** gezien als kwaliteitsverbetering:

- Plankosten;
- Inkomsten- en/of opbrengstenderving;

- Boekwaardes en vervangingswaardes;
- Sloop van illegal bebouwing;
- Wadi/poelen binnen of buiten het bouwvlak worden niet meegerekend als deze worden aangelegd vanuit de waterverplichting;
- Wanneer er grotere wadi's/poelen worden aangelegd dan de waterverplichting vraagt, dan telt de wadi/poelen voor maximaal 500m² minus de waterverplichting mee;
- Tuin en erfinrichting; tenzij er substantieel iets aan het landschap toegevoegd wordt (bijvoorbeeld in de vorm van een bosje, houtwal, boomgaard, poel o.i.d.).
- Milieumaatregelen zoals bodemsanering of het vervangen van astbestdaken;
- Duurzaamheidsmaatregelen zoals warmtepompen, zonnepanelen, groene daken, enz.
- Behoud of herstel van cultuurhistorische waarden of kenmerken;
- Aanlegkosten van bestaand groen;
- De waardedaling van de 10% landschappelijke inpassing (bij categorie 3), zowel binnen als buiten het bouwvlak mag niet meegerekend worden;
- Als voor een maatregel subsidie is/wordt toegekend kan dat deel niet worden ingezet in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering.

Ad. a. Het toevoegen, versterken of herstellen van 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.).

De aanleg van de 10% landschappelijke inpassing bij categorie 3 ontwikkelingen mag worden meegeerekend bij de berekening van de tegenprestatie.

Bestaand groen

Passend (kwalitatief) bestaand groen kan worden opgenomen in een goede landschappelijke inpassing bij een categorie 1 en 2 ontwikkeling. Bij een categorie 3 ontwikkeling kan bestaand groen ook onderdeel zijn van de verplichte 10% landschappelijke inpassing.. Het opnemen van passend bestaand groen in het landschapsplan dient tot behoud en planologische bescherming ervan

Aanlegkosten van bestaand groen kunnen niet opgevoerd worden. Bestaand groen vormt op zichzelf geen kwaliteitsverbetering. Wel de kosten voor beheer en onderhoud van bestaand groen, mits goed word onderbouwd dat dit een substantiële bijdrage levert aan de landschappelijke kwaliteit.

Bestaand groen kan in bepaalde situaties een upgrade krijgen, bijvoorbeeld door meer verschillende inheemse soorten, struik- en/of kruidlaag toe te voegen. De aanlegkosten van toevoegingen kunnen wel opgevoerd worden.

Kostenlijst STILA

Qua kosten moet het gaan om reële kosten, daarvoor hanteren we de kostenlijst van STILA (Stimuleringsregeling landschap). 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.

Ad. b. Onderhoudskosten

Het is mogelijk om onderhoudskosten op te voeren als tegenprestatie. Daarbij gaan we er vanuit dat onderhoud binnen het bouwvlak 2 jaar meegerekend mag worden en buiten het bouwvlak 6 jaar aan onderhoudskosten. We hanteren daarbij de onderhoudsnormering van STILA.

De 6 jaar buiten het bouwvlak is gebaseerd op de verrekenbare kosten bij de STILA regeling. De 10% landschappelijke inpassing binnen of aangrenzend aan het bouwvlak, mag 2 jaar onderhoud meegerekend worden. Want die landschappelijke inpassing valt buiten de STILA regeling en is gebaseerd op het feit dat het binnen 2 jaar mogelijk moet zijn om nazorg te bieden voor de beplanting.

Ad. c. Sloop van (niet cultuurhistorische waardevolle) bebouwing en verharding gelegen buiten het toekomstige bouwvlak/bestemmingsvlak

Het verwijderen van overbodige 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, mits deze ook wegbestemd worden. 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.

- Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing buiten toekomstig bouwvlak wordt gerekend met kosten van 25 euro per m²
- Als door de aanwezigheid van asbest de sloopkosten hoger uitvallen, dan kunnen deze meerkosten in redelijkheid worden meegerekend. Het moet gaan om aantoonbare meerkosten. Voorwaarde is dat het niet enkel om asbestsanering gaat, maar dat het gehele bouwwerk gesloopt wordt.
- Voor het saneren van kassen wordt gerekend met kosten van 5 euro per m².
- Voor het verwijderen van erfverharding buiten toekomstig bouwvlak wordt gerekend met 5 euro per m².

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 voor een maatregel subsidie is/wordt toegekend kan dat deel niet worden ingezet.

Natuur als onderdeel van NNB

- 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). Als voor een maatregel subsidie is/wordt toegekend kan dat deel niet worden ingezet in het kader van de regeling 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.

Aanleg NNB waardige natuur

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. In praktijk betekent dit dat 20% van de afwaardering al verrekend wordt via de rekenmodule, in geval van NNB waardige natuur mag het bedrag van de aanvullende 80% 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 in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering.

Dit onder voorwaarde van een goede planologische bescherming van die gronden in de vorm van een natuurbestemming en beschrijving van de natuurdoeltypes in het inpassings- of landschapsplan.

Ondernemend Natuur Netwerk

Voor gronden die behoren tot het Ondernemend Natuur Netwerk Brabant kan de afwaardering voor 50% worden meegerekend. 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. Ook hier onder voorwaarde van een goede planologische bescherming en beschrijving van de natuurdoeltypes in het inpassings- of landschapsplan.

Ad. e. Klimaatmaatregelen

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

Ad f. 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. Wanneer er grotere wadi's/poelen worden aangelegd dan de waterverplichting vraagt, telt de wadi/poelen voor maximaal 500m² minus de waterverplichting mee. Want een grotere wadi/poel heeft geen extra landschappelijke meerwaarde meer. *Rekenvoorbeeld:* bij een waterverplichting van 400m², mag er bij de aanleg van een poel van 600m², 100m² als landschappelijke inpassing meegeteld worden.

6. Zekerstelling uitvoering door initiatiefnemer

De uitvoering van de landschappelijke inpassing en de landschappelijke kwaliteitsverbetering door de initiatiefnemer moet worden verzekerd.

- De verplichtingen vanuit de 10% landschappelijke inpassing zowel binnen als buiten het bouwvlak worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
- En 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. Daarbij wordt aangegeven dat er ook een instandhoudingsverplichting geldt voor de aan te leggen groen.
- Aanvullend wordt een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst gesloten met boetebeding waarin zowel de aanleg als de instandhouding van de tegenprestatie wordt vastgelegd.

De ervaring leert dat toezicht op de aanleg en instandhouding van een 'groene' verplichting nodig is. Het bevoegd gezag (college van B&W) is verantwoordelijk voor de naleving van de voorwaardelijke verplichting (handhaving).

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. 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.

Bij storting in een landschapsfonds neemt de gemeente de verplichting tot verbetering van omgevingskwaliteit over van de initiatiefnemer.

De gemeente Maashorst heeft een landschapsfonds. Het landschapsfonds gemeente Maashorst wordt ingezet voor voor projecten genoemd in het landschapsbeleidsplan en het realiseren van landschappelijke doelen die in de omgevingsvisie van de gemeente Maashorst worden genoemd.

Verantwoording

In de provinciale omgevingsverordening wordt gesteld dat de verbetering van omgevingskwaliteit financieel, juridisch en feitelijk geborgd moet zijn in het ruimtelijk plan (art. 5.11 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 tenminste 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.

8 Evaluatie en actualisatie

Bij alle partijen bestaat de behoefte aan een zo helder mogelijke afbakening van de relevante begrippen. Daarbij mag echter niet uit het oog worden verloren dat elke uitwerking en aanduiding een bepaalde mate van tijdgebondenheid bevat. Nieuwe kennis en nieuw verworven inzichten, maar ook nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen leiden tot een noodzakelijke bijstelling. Tot slot kunnen nieuwe toetsingskaders hier hun uitwerking op hebben en tot aanpassing nopen. Gelet op het dynamische en modulaire karakter van de nota zal deze over circa 2 jaar, maar zo nodig eerder, worden geëvalueerd en zo nodig bijgesteld, aangevuld en geactualiseerd op basis van ontwikkelingen die zich in die periode hebben voorgedaan, alsmede op basis van eventuele nieuwe inzichten.

Bijlagen

Bijlage 1: lijst categorie indeling

Bijlage 2: groenblauwe mantel

Bijlage 3: landschapsbeleidsplan voormalige gemeente Landerd

Bijlage 4: forfaitaire bedragen

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2023.

De raad voornoemd,

*de griffier,
mr. N.E. Gradisen*

*de voorzitter,
M.J.D. Donders-de Leest (wnd.)*

Bijlage 1 categorie indeling

Categorie 1; lichte impact – goede landschappelijke inpassing

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

- vergroten inhoud van een burgerwoning of bedrijfswoning tot 750 m³;
- sloop-bonusregeling vrijstaande gebouwen binnen de bestemming 'Wonen';
- herbouw van een woning binnen bestemmingsvlak ;
- herbouw binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 1', 'Agrarisch - 2', 'Agrarisch met waarden – 1', 'Bedrijf', 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Wonen';
- uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Wonen' tot 1.000 m²;
- paardenbak t.b.v. hobbymatig gebruik aansluitend aan het bouwvlak;
- vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale, karakteristieke of cultuur-historisch waardevolle bebouwing;
- routegebonden horeca als nevenactiviteit binnen de bestemming 'Wonen';
- huisvesting van buitenlandse werknemers binnen de bestemming 'Wonen';
- aan huis gebonden beroep of bedrijf in of bij een woning mits dit past binnen de bijgebouwenregeling;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in of bij een (bedrijfs)woning tot een maximum van 200 m² en mits dit past binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Bedrijf' (niet-agrarisch) en de bijgebouwenregeling;
- minimale afstand van bebouwing tot de weg binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 1', 'Agrarisch – 2' 'Agrarisch met waarden – 1';
- grotere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen binnen de bestemmingen 'Agrarisch – 1', 'Agrarisch - 2' en 'Agrarisch met waarden – 1';
- Omschakeling van (agrarische) bedrijfswoning naar plattelandswoning;
- 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;
- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of woning (vrijkomende agrarische bebouwing) tot 200 m² en mits dit past binnen de bebouwingsmogelijkheden;
- verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten, inclusief de verkoop van streekeigen producten, tot een maximum van 200 m² mits dit past binnen de bijgebouwenregeling;
- tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders binnen bestaande en vergunde bebouwing (mits hierdoor geen zelfstandige woonruimte ontstaat);
- huisvesting van reclasseringsjongeren op een (agrarisch) bedrijf binnen bestaande en vergunde bebouwing;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- teeltondersteunende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak' en buiten de aanduiding 'wro-zone – voorziening buiten bouwvlak' binnen de bestemmingen 'Agrarisch 1', 'Agrarisch 2' , 'Agrarisch met waarden – 1' en 'Agrarisch met waarden – 2';
- ontwikkeling ter realisatie van EHS compensatie;
- wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben
- bouw van ooievaarsnesten;
- toestaan Bosman-molens tot 5 m.

Categorie 2 Beperkte impact – 10% van het bouwvlak inpassen

Tot deze categorie behoren de volgende concreet benoemde ontwikkelingen:

- Ruimte voor Ruimte woning;
- vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in beeldbepalende bebouwing;
- vergroten inhoud van een burgerwoning boven 750 m³;
- vergroten inhoud van een agrarische bedrijfswoning boven 750 m³;
- vergroten aantal m² bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m²;
- minicampings met kleinschalige kampeergelegenheden tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen;
- bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in of bij een (bedrijfs)woning mits dit past binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Bedrijf' (niet-agrarisch) en de bijgebouwenregeling, vanaf een oppervlakte van 200 m²;

- nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf of woning (vrijkomende agrarische bebouwing) vanaf 200 m² en mits dit past binnen de bebouwingsmogelijkheden;
- omschakeling van agrarische bedrijfstypering (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden) zonder vergroting van het bouwvlak;
- Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf/Agrarisch bouwvlak (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, in bestemming Wonen , mits er een reductie is van het (agrarisch) bouwvlak naar een nieuw bestemmingsvlak van 1.501 – 5.000 m² en bijgebouwen <400 m² en overvloedige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;

Categorie 3 Aanzienlijke impact – 20%/30% waardevermeerdering investeren (incl. 10% landschappelijke inpassing)

Al wat niet onder categorie 1 of 2 valt.

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

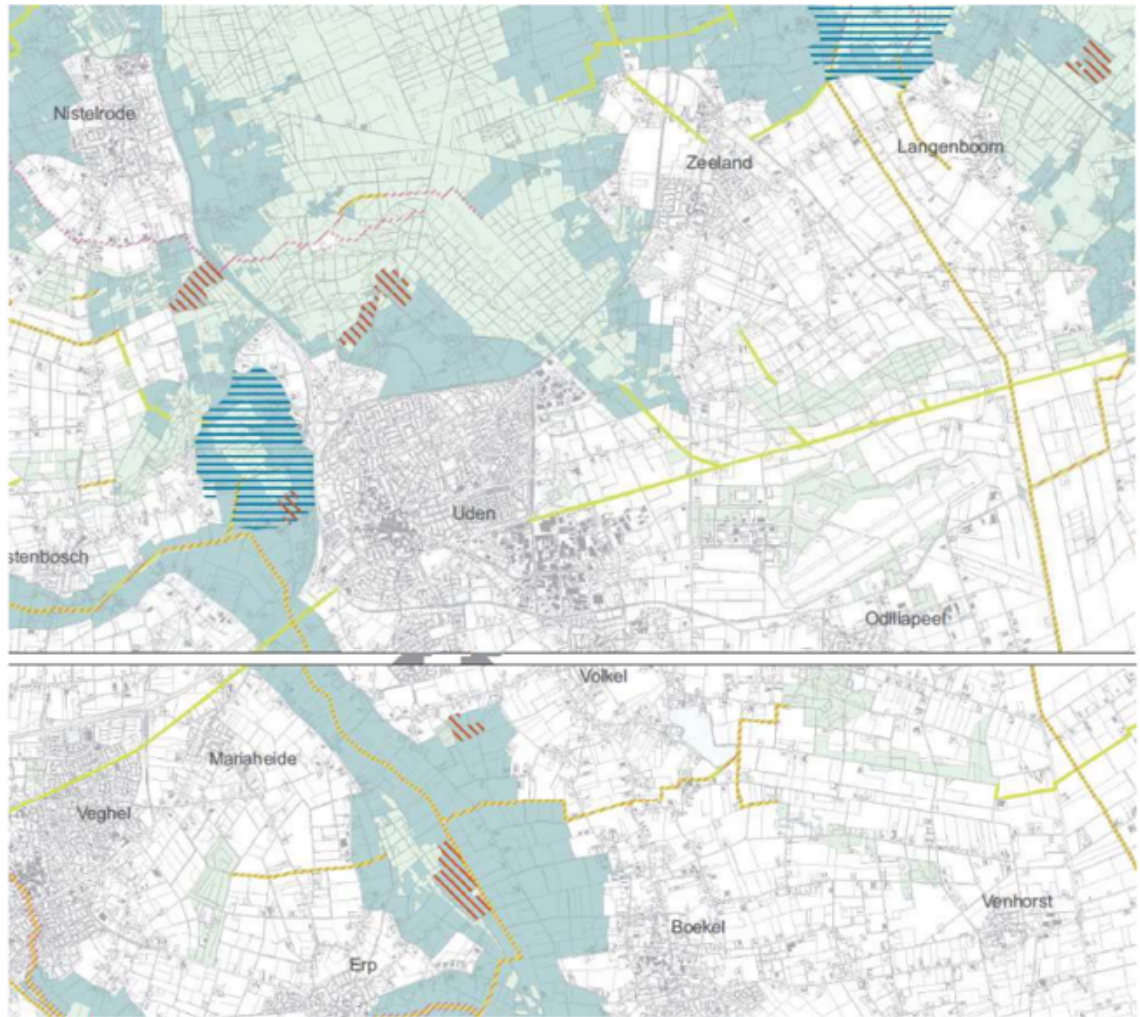
- nieuwbouw eerste bedrijfswoning;
- vergroten aantal m² bebouwing binnen Bedrijf, Recreatie, Horeca etc.;
- vormverandering van een agrarisch bouwvlak of een bestemmingsvlak;
- vergroting bouwvlak agrarisch bedrijf (grondgebonden, intensief, overig niet-grondgebonden)
- vergroting bouwvlak of bestemmingsvlak 'Wonen (>1.000m²), 'Bedrijf', 'Recreatie', 'Horeca', etc
- wijziging, zonder vergroting van het bouwvlak, van 'Agrarisch' of 'Wonen' (vrijkomende agrarische bebouwing) naar 'Bedrijf', 'Recreatie', 'Agrarisch'-gerelateerd, etc
- wijziging 'Recreatie', etc. naar 'Wonen';
- wijziging van een niet-agrarische bestemming met bouwvlak naar 'Agrarisch' (al dan niet grondgebonden);
- wijziging ten behoeve van telecommunicatie (zendmasten e.d.)

Bijlage 2 Groenblauwe mantel







Het kerngebied groenblauw bestaat daarbij voornamelijk uit de (bestaande en nog te ontwikkelen) natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur (EHS), inclusief de ecologische verbindingzones. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor (de ontwikkeling van) natuur, water en landschap in verwevenheid met grondgebonden landbouw.

Bij het bepalen van de begrenzing is gekeken naar de belangrijkste doelen van de groenblauwe mantel:

1. robuust maken en versterken van natuur en water;
2. natuur en water verbinden;
3. klimaatbestendig maken van het natuur- en waterbeheer;
4. het versterken van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap.



Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs

Bijlage 3 Landschapsbeleidsplan voormalige gemeente Landerd
[Deze bijlage is te downloaden via de externe bijlage.]

Bijlage 4 Forfaitaire bedragen gemeente Maashorst

Bestemming	opmerkingen	Gemeente Maashorst euro per m ²
Agrarische bestemmingen		
Agrarisch gebied onbebouwd		€ 7,50
Agrarische bedrijfswoning	footprint van de woning	€ 75,00
Agrarisch bouwblok		€ 25,00
Glastuinbouw / kassen		€ 25,00
Differentiatievlak	tbv permanente tov, mestsilos, kuilvoerplaten	€ 16,00
Overige bestemmingen		
Bedrijven bebouwd	de bebouwingsmogelijkheden die planologisch mogelijk gemaakt worden, hieronder valt ook de m2 voor de bedrijfswoning	€ 100,00
Bedrijven onbebouwd	ook parkeerplaatsen en inrit/toerit	€ 50,00
Horeca bebouwd	de bebouwingsmogelijkheden die planologisch mogelijk gemaakt worden, hieronder valt ook de m2 voor de bedrijfswoning	€ 75,00
Horeca onbebouwd	ook parkeerplaatsen en inrit/toerit	€ 25,00
Dagrecreatie bebouwd	de bebouwingsmogelijkheden die planologisch mogelijk gemaakt worden, hieronder valt ook de m2 voor de bedrijfswoning	€ 75,00
Dagrecreatie onbebouwd	ook parkeerplaatsen en inrit/toerit	€ 25,00
Verblijfsrecreatie bebouwd	de bebouwingsmogelijkheden die planologisch mogelijk gemaakt worden, hieronder valt ook de m2 voor de bedrijfswoning	€ 125,00
Verblijfsrecreatie onbebouwd	ook parkeerplaatsen en inrit/toerit	€ 25,00
Maatschappelijk bebouwd	de bebouwingsmogelijkheden die planologisch mogelijk gemaakt worden, hieronder valt ook de m2 voor de bedrijfswoning	€ 120,00
Maatschappelijk onbebouwd	ook parkeerplaatsen en inrit/toerit	€ 25,00
Sport (met gebouwen)		€ 75,00
Sport (zonder gebouwen)		€ 25,00
Detailhandel/retail bebouwd	per bvo	€ 105,00
Detailhandel / retail onbebouwd	ook parkeerplaatsen en inrit/toerit	€ 50,00
Kantoren bebouwd	per bvo	€ 90,00
Kantoren onbebouwd	ook parkeerplaatsen en inrit/toerit	€ 45,00
Retail pdv/gv	per bvo / gaat om o.a. periferedetailhandelsvestigingen, winkels met volumineuze artikelen	€ 90,00
Retail pdv/gv onbebouwd	ook parkeerplaatsen en inrit/toerit	€ 45,00
Wonen 0 - 500 m2		€ 275,00
Wonen 500 - 1000 m2		€ 125,00
Wonen 1000 – 2000 m2		€ 25,00
Wonen vanaf 2000 m2		€ 10,00
Wonen appartementen (bvo)		€ 125,00
Groen/water (landschappelijke inpassing)		€ 2,00
Natuur / Bos		€ 1,00
Zonnepanelen		1% van uitgifteprijs

Windmolens	per MW opgesteld vermogen	maatwerk
Infrastructuur / verkeer (openbaar)		maatwerk
Zend- en ontvangstinstallaties		maatwerk