

## Nota Ruimte voor het Landschap 2026

Burgemeester en wethouders,  
gelet op artikel 108 Gemeentewet en artikel 6.19a Omgevingsverordening NH22,

hebben besloten vast te stellen,

De Nota Ruimte voor het Landschap 2026, ter uitvoering van de regeling Voormalige Agrarische Bouwpercelen zoals opgenomen in artikel 6.19a Omgevingsverordening Noord-Holland 2022, zoals laatst gewijzigd op 1 januari 2026, als beleidskader voor ontwikkelingen in de gemeente.

### Voorwoord

Voor u ligt de nota *Ruimte voor het Landschap 2026*, waarin het college het gemeentelijk beleid uiteenzet voor het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit in het buitengebied van Uithoorn. De nota vormt een actualisatie van het beleid dat sinds 2011 is uitgevoerd onder de naam *Ruimte voor Ruimte* en krijgt met deze uitwerking een plaats binnen het stelsel van de Omgevingswet.

Veranderingen in de agrarische sector over de afgelopen decennia, hebben op diverse locaties in Uithoorn en De Kwakel geleid tot bedrijfsbeëindiging en leegstand van agrarische bebouwing, evenals elders in het land. Zonder actieve sturing kan deze ontwikkeling ten koste gaan van de kwaliteit van het landschap wanneer agrarische bedrijfsgebouwen en materieel na bedrijfsbeëindigingen achterblijven in het landschap. Met Ruimte voor het Landschap beschikt de gemeente over een effectief instrument om deze verrommeling tegen te gaan en agrarische erven duurzaam te saneren met het oog op het belang van het landschap zelf.

Deze nota beschrijft het beleidsmatige kader, de juridische randvoorwaarden en de financiële systematiek van de bouwsteen Ruimte voor het Landschap 2026 als onderdeel van het programma Het Hoge Land. Daarmee biedt de nota een helder en samenhangend kader voor uitvoering en besluitvorming, passend binnen de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 en het Omgevingsprogramma Het Hoge Land.

28 april 2026  
afdeling Wonen en Werken

### Management samenvatting

De bouwsteen *Ruimte voor het Landschap* vormt de voortzetting van het gemeentelijk beleid dat sinds 2011 onder de noemer *Ruimte voor Ruimte* is uitgevoerd en dat zijn oorsprong vindt in de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling die na de veehouderijcrisis eind jaren negentig van de vorige eeuw werd ontwikkeld door rijk en provincies. De kern van zowel het oorspronkelijke als het huidige beleid is het tegengaan van verrommeling van het landschap door het saneren van agrarische bedrijven die zijn beëindigd of willen stoppen, waarbij de benodigde financiering niet direct uit publieke middelen komt, maar wordt gegenereerd door beperkte herontwikkeling in de vorm van wonen. In de huidige bouwsteen is deze systematiek verbreed en verdiept: niet langer staat primair de problematiek van leegstaande kassen centraal, maar het publieke belang van het behouden, versterken en toekomstbestendig maken van het landschap.

De bouwsteen functioneert binnen het kader van artikel 6.19a van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022, waarin de voormalige provinciale VAB-regeling en de Ruimte voor Ruimteregeling zijn samengebracht. De provinciale regeling biedt enerzijds ruimte voor functiewijziging van voormalige agrarische bouwpercelen zonder sloopverplichting en anderzijds een sloopregeling waarbij, onder strikte voorwaarden, woningbouw kan worden toegestaan als financieringsmiddel. De afwijkingsmogelijkheid die artikel 6.19a, zevende lid, biedt aan gemeenten met een vereveningsfonds, is voor Uithoorn essentieel en vormt de juridische basis onder de bouwsteen Ruimte voor het Landschap.

Kenmerkend voor de Uithoornse aanpak is het vereveningsfonds, dat sinds de start van het beleid wordt ingezet als bestemmingsreserve om positieve en negatieve exploitaties van individuele projecten te verevenen. Dit fonds maakt het mogelijk om ook locaties op te schonen waar woningbouw ruimtelijk ongewenst of onmogelijk is, door op andere locaties, waar woningen wel goed inpasbaar zijn, een deel van de opbrengsten af te romen ten behoeve van die sanering. Het fonds werkt revolverend en mag geen negatief saldo hebben; er wordt dus pas weer uit het fonds geput voor een sanering van een locatie waar geen woningbouw mogelijk is, nadat het fonds is gevuld met de opbrengst van woningbouw op een locatie waar dat wel mogelijk is. De middelen uit het fonds worden uitsluitend ingezet voor landschapsverbetering door sanering van agrarische bebouwing en materieel. Deelname aan de regeling, en daarmee ook aan het fonds, is vrijwillig. Initiatiefnemers maken vooraf een afweging tussen de

provinciale VAB-regeling en deelname aan Ruimte voor het Landschap, op basis van een exploitatieopzet waarin kosten, opbrengsten en risico's inzichtelijk worden gemaakt.

De bouwsteen wordt uitgevoerd binnen een omvangrijk provinciaal en rijks-kader dat sterk inzet op concentratie van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. De Omgevingsvisie NH2050 en de daarbij behorende instructieregels beperken nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied tot kernen en linten en benadrukken het belang van zorgvuldig ruimtegebruik, onder meer via regionale afstemming en de Ladder voor duurzame verstedelijking. De doelen van de bouwsteen sluiten goed aan bij dit beleid, omdat het nadrukkelijk geen woningbouwinstrument is, maar een kwaliteitsinstrument dat slechts beperkt en functioneel wonen toestaat om landschapsherstel mogelijk te maken.

Voor de uitvoering zijn naast de provinciale VAB- en Ruimte voor Ruimteregeling zelf, bovendien de provinciale *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie* en de werkingsgebieden van Beschermd Landelijk Gebied van groot belang. In grote delen van Uithoorn geldt bovendien het regime van UNESCO-Werelderfgoed vanwege de Stelling van Amsterdam en de Hollandse Waterlinies. De bijbehorende instructieregels van provincie en rijk zijn van dwingend recht en vereisen dat ruimtelijke ontwikkelingen de kernkwaliteiten van dit erfgoed in stand houden of versterken. Ook de ligging van Uithoorn binnen het beperkingengebied van Luchthaven Schiphol stelt strikte randvoorwaarden aan woningbouw in het landelijk gebied. Deze cumulatie van regels benadrukt dat Ruimte voor het Landschap slechts kan slagen wanneer ruimtelijke kwaliteit, juridische haalbaarheid en bestuurlijke zorgvuldigheid consequent worden gecombineerd.

Binnen de systematiek van de Omgevingswet is Ruimte voor het Landschap vormgegeven als een vrijwillig, gebiedsgericht programma en als bouwsteen van het Omgevingsprogramma Het Hoge Land. Het programma werkt de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 uit en draagt bij aan meerdere gemeentelijke ambities, in het bijzonder het behoud van het open veenweidelandschap, de versterking van cultuurhistorische structuren en de groenblauwe hoofdstructuur. De juridische borging van projecten vindt plaats via wijziging van het omgevingsplan. Dit is noodzakelijk om de agrarische bedrijfsfunctie definitief te beëindigen en toekomstige herontwikkeling uit te sluiten; een omgevingsvergunning alleen is hiervoor ontoereikend.

De resultaten van de bouwsteen zijn primair kwalitatief van aard. Door het zowel feitelijk als planologisch opruimen van agrarische bebouwing en verhardingen ontstaat meer openheid, versterking van zichtlijnen en ruimte voor natuur, water en biodiversiteit. Compensatiewoningen zijn daarbij expliciet ondergeschikt en worden uitsluitend toegestaan waar zij landschappelijk inpasbaar zijn en bijdragen aan het totale kwaliteitsbeeld. De uitvoering vergt maatwerk per locatie en intensieve afstemming met interne en externe deskundigen, waaronder de gemeentelijke bouwmeester en provinciale adviescommissies. Monitoring en evaluatie richten zich daarom minder op aantallen woningen of gesloopte vierkante meters, en meer op de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke samenhang. Periodieke evaluatie van gerealiseerde projecten is nodig om te beoordelen of de beleidsdoelen daadwerkelijk worden bereikt en om het instrument Ruimte voor het Landschap waar nodig verder aan te scherpen. Daarmee is de bouwsteen een strategisch en robuust instrument voor het gemeentelijk management om binnen complexe wettelijke kaders actief te sturen op landschapskwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

### **Inleiding**

De gemeente Uithoorn kent een landschap met hoge landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden, dat tegelijkertijd onder druk staat door de beëindiging van agrarische bedrijven en de leegstand van bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied. Deze ontwikkelingen vragen om een samenhangende aanpak die gericht is op kwaliteitsverbetering en toekomstbestendig gebruik van de ruimte.

Sinds 2011 zet de gemeente hiervoor het instrument Ruimte voor Ruimte in, een provinciale regeling die de realisering van woningbouw op voormalige agrarische bouwpercelen onder voorwaarden mogelijk maakt, met als doel, kapitaal genereren voor het opruimen van de betreffende agrarische kavel bij bedrijfsbeëindiging. Met de bouwsteen *Ruimte voor het Landschap* wordt dit beleid voortgezet onder een nieuwe naam, en aangepast aan de eisen en instrumenten van de Omgevingswet. De bouwsteen is onderdeel van het Omgevingsprogramma Het Hoge Land en vormt een uitwerking van de Omgevingsvisie Uithoorn 2040. Centraal staat het verbeteren van het landschap door het opruimen van agrarische bebouwing en het planologisch teruggeven van gronden aan het open landschap. Woningbouw is daarbij uitsluitend een middel en geen zelfstandig beleidsdoel.

In deze nota wordt uiteengezet hoe Ruimte voor het Landschap zich verhoudt tot het rijks- en provinciaal beleid, in het bijzonder de Omgevingsverordening Noord Holland 2022, en welke rol het gemeentelijke vereveningsfonds daarbij speelt. Daarnaast wordt inzicht gegeven in het uitvoeringsproces, de financiële uitgangspunten en de wijze van monitoring en evaluatie. De nota biedt daarmee een helder en uitvoerbaar kader voor de verdere toepassing van Ruimte voor het Landschap in Uithoorn.

*Leeswijzer:*

De nota vangt aan in hoofdstuk 1 met 'het verhaal' en de geschiedenis van Ruimte voor Ruimte en biedt een overzicht van de opvolgende regelingen op dit gebied sinds 2011. In het bijzonder wordt de rol en betekenis van het vereveningsfonds benadrukt dat door de gemeente Uithoorn is bedacht en geïnitieerd. Hoofdstuk 2 schetst het juridisch- en beleidskader van de bouwsteen van rijk en provincie en hoofdstuk 3 geeft inzicht in het beleid en de normering binnen Ruimte voor het landschap. Hoofdstuk 4 geeft een beeld van de resultaten van de bouwsteen, wat levert het de gemeente op, en hoofdstuk 5 bevat de maatregelen waarmee het college die resultaten wil bereiken. Hoofdstuk 6 is geheel gewijd aan de financiële kant van de bouwsteen en hoofdstuk 7, tot slot gaat kort in op het aspect monitoring en evaluatie.

De nota bevat ook een bijlagen met een terugblik op het oude Ruimte voor Ruimtebeleid van de gemeente en de in het kader daarvan uitgevoerde Ruimte voor Ruimte projecten.

## **1. Terug naar Ruimte voor Ruimte**

De bouwsteen Ruimte voor het Landschap is een voortzetting van de Ruimte voor Ruimteregeling die de gemeente in 2011 is gestart en sindsdien met succes heeft uitgevoerd. De basis voor beide regelingen werd gevormd door de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling waarover later meer. Ruimte voor Ruimte kent een lange en bewogen historie die teruggaat tot de uitbraak van de varkenspest in het dorp Venhorst, gemeente Boekel, op 4 februari 1997. Om de problemen het hoofd te bieden die van deze crisis in de veehouderij het gevolg waren, sloten de verantwoordelijke bestuurders op 15 maart 2000 het Pact van Brakkestein. Daarvan maakte een sloopregeling deel uit, genaamd de Ruimte voor Ruimteregeling; toen nog in zijn geheel de verantwoordelijkheid van de provincies. Om het probleem van lege stallen en het waardeverlies dat daarmee gepaard ging voor agrariërs het hoofd te bieden, had men onder andere bedacht om agrarische gronden te transformeren tot woonbestemmingen. De stoppende agrariër kon daarop een woning laten bouwen en met de waarde daarvan ontving hij dan tegelijk een vergoeding voor de afwaardering en de sloop van zijn lege stallen. Evenals voor zijn gronden die werden afgewaardeerd van agrarische grond naar weidegrond met een landschappelijke en ecologische functie waarop geen bouwmogelijkheden meer aanwezig waren. Op die manier kwam de overheid de agrariërs tegemoet zonder daadwerkelijk overheidssteun te verlenen, wat in strijd geweest zou zijn met de Europese regels voor staatssteun.

### **1.1 Ruimte voor Ruimte als werkzaam principe van beleid**

Hoewel alle werkzame principes binnen de Ruimte voor Ruimteregeling toen, en de Bouwsteen Ruimte voor het Landschap nu, eenvoudig zijn, is de regeling toch vaak niet meteen te doorgronden. Niet altijd is er begrip voor de afdracht aan het fonds van een positief saldo aan de kant van de agrariërs, bestuurders hebben soms niet scherp dat de regeling beslist geen instrument is voor woningbouwontwikkeling en met name in procedures rondom individuele projecten betwist men de legitimiteit van het fonds en de Ruimte voor Ruimte overeenkomst. Om één en ander helder te krijgen, wordt hierna de bouwsteen eerst uitgelegd, pas daarna wordt de bouwsteen geplaatst in het toepasselijk juridisch- en beleidskader en voorzien van de nodige verwijzingen.

### **1.2 Het verhaal van Ruimte voor Ruimte**

In zijn oorspronkelijke vorm zag Ruimte voor Ruimte op een uitruil van te slopen agrarische bedrijfsbouw en te verwijderen agrarisch materieel op een boerenerf, met een daarop te leggen waardevolle woonbestemming. Letterlijk ruimte voor ruimte dus, oftewel een sloopregeling bedoeld om de agrariër in staat stellen zijn bedrijf op te ruimen door een woning terug te bouwen. Voldeed een agrariër aan de voorwaarden, dan kon de regeling uitgevoerd worden. Sinds eind vorige eeuw is de regeling geleidelijk aan geëvolueerd tot wat nu in de bouwsteen is neergelegd. Het leidende beginsel is daarbij altijd geweest, 'verrommeling van het landschap' tegengaan. Boeren en tuinders die wilden stoppen met hun bedrijf of al gestopt waren, konden hun bedrijf niet altijd verkopen of hadden geen opvolger. Het gevolg was vaak dat zij wel stopten met boeren, maar de bedrijfsgebouwen en het materieel niet opruimden, waardoor 'rommel' achterbleef in het landschap. De omgevingskwaliteit ter plaatse - en breder in het landschap als geheel - ging daardoor achteruit. Dit zette de provincie Noord-Holland aan tot de ontwikkeling van beleid gericht op de verbetering van de kwaliteit van het landschap vanuit het oorspronkelijke Ruimte voor Ruimte principe van het Pact van Brakkestein. Het doel van de bouwsteen als moderne exponent van dit beleid is daardoor nu veel breder dan enkel het tegemoetkomen van agrariërs die willen stoppen met hun bedrijf, maar dat niet zelf kunnen bekostigen. De hoofdrol is daarentegen nu eerder weggelegd voor het landschap zelf; het publieke belang bij het versterken en conserveren van de kwaliteit van dat landschap overstijgt in veel opzichten het particuliere belang bij het opruimen van 'lege stallen'. Om die reden zijn de projecten die tot nu toe gedaan zijn, ook geëvalueerd door Landschapsarchitectenbureau H+N+S Landschapsarchitecten in 2024. De resultaten van die evaluatie

worden intern gebruikt bij elk nieuw project om landschappelijk en qua ruimtelijke inpassing een zo optimaal mogelijk resultaat te bereiken.



Afbeelding 1: een agrarisch erf voor en na de toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling.

### 1.3 De oorspronkelijke VAB- en Ruimte voor Ruimteregeling

De laatste verordening van de provincie die een Ruimte voor Ruimteregeling bevatte zoals hiervoor beschreven, was de Provinciale Ruimtelijke Verordening NH2019. Deze verordening bevatte ook de regeling Voormalige Agrarische Bouwpercelen, kortweg de VAB. Wat beide regelingen gemeen hadden, was dat ze transformatie van voormalige agrarische bouwpercelen mogelijk maakten. De VAB maakte functiewijziging mogelijk anders dan naar wonen en met behoud van de agrarische bebouwing en de agrarische woning. De bedoeling was dat beiden voor de nieuwe functie zouden worden gebruikt. Zo was het mogelijk om het agrarisch bedrijf te transformeren naar kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, kleinschalige bedrijven, recreatie, gebruiksgesichte paardenhouderij of zorgfuncties. Ruimte voor Ruimte daarentegen, verplichtte juist tot het verwijderen van alle agrarische bebouwing, behalve de agrarische woning, maar stond daarentegen wel transformatie toe naar wonen van het perceel en de agrarische woning, mits door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit werd gerealiseerd. De opbrengst van de woningen mocht uitsluitend dienen ter dekking van de kosten van het opruimen van het bedrijf. Was de opbrengst hoger dan nodig voor dit doel, dan kon de regeling niet toegepast worden.

### 1.4 De nieuwe VAB- en Ruimte voor Ruimteregeling

Door oneigenlijke toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling in sommige gemeenten in de provincie, raakte de regeling enigszins in diskrediet en werd deze eerder in zijn geheel afgeschaft eind 2020. De Omgevingsverordening NH biedt echter vanaf de versie 2020 een nieuwe regeling, neergelegd in artikel 6.19a Omgevingsverordening NH2022, waarin de voormalige Ruimte voor Ruimteregeling en de VAB regeling min of meer in elkaar geschoven zijn. Het eerste en tweede lid van artikel 6.19a bevat de oude VAB regeling die uitsluitend ziet op functiewijziging van bedrijfsgebouwen en de agrarische bedrijfswooning op een voormalig agrarisch bouwperceel. In de leden vier tot en met zes van artikel 6.19a is de oude Ruimte voor Ruimteregeling herkenbaar, met dien verstande dat het aantal terug te bouwen woningen nu in de verordening zelf beperkt is tot hooguit drie woningen, tenzij sprake is van een karakteristieke boerderij waarin meer woningen gerealiseerd mogen worden als dat mogelijk is. De provincie duidt dit deel van de regeling niet langer aan als Ruimte voor Ruimte. Herkenbaar is niettemin de kern van Ruimte voor Ruimte, namelijk de sloopregeling die m<sup>2</sup> te slopen agrarische bedrijfsbebouwing koppelt aan een recht om woningen terug te bouwen. Met minimaal 1000m<sup>2</sup> sloop van bedrijfsbebouwing is in afwijking van de toestemming voor de bouw van twee terug te bouwen woningen, een derde woning toegestaan. Belangrijk is te vermelden dat bij deze sloopregeling, kassen nooit meetellen als aanwezige bedrijfsbebouwing voor de berekening van het aantal m<sup>2</sup> te slopen bedrijfsbebouwing.

De provincie stelt bij ontwikkelingen in Landelijk gebied in de regeling eisen in verband met de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Daarbij hoeven woningen die gebouwd worden in het kader van de nieuwe VAB of Ruimte voor Ruimte regeling niet aan een kern of in een dorpslint gesitueerd te worden. Daarin wijken beide regeling af van de hoofdregel voor woningbouw in het landelijk gebied uit artikel 6.18a Omgevingsverordening die dit wel als eis stelt.

Harde voorwaarde is altijd – ook bij functiewijziging - dat de agrariër zijn bedrijf volledig beëindigt. Bij de sloopregeling moet bovendien alle bedrijfsbebouwing gesloopt en verwijderd worden. Ter plaatse moet bovendien herbouw en herontwikkeling van het bedrijf onmogelijk gemaakt worden door aanpassing van het omgevingsplan. Anders dan onder de oude Ruimte voor Ruimteregeling, mag de agrariër

het surplus van de opbrengst die de woningbouw genereert, nu wel zelf houden. Hierna zal de nieuwe regeling zoals beschreven in deze paragraaf en artikel 6.19a, eerste tot en met zesde lid, Omgevingsverordening, waarin de oorspronkelijke VAB- en Ruimte voor Ruimteregeling herkenbaar zijn, worden aangeduid met de naam VAB-regeling. De regeling zoals Uithoorn die uitvoert en die is neergelegd in het hierna te behandelen artikel 6.19a, zevende lid, Omgevingsverordening, zal vanaf hier worden aangeduid als de Ruimte voor het Landschap regeling, kortweg RvHL regeling.

### **1.5 Rol en betekenis van het vereveningsfonds**

De gemeente Uithoorn heeft aan de Ruimte voor Ruimteregeling destijds een geheel eigen draai gegeven door bij de uitvoering gebruik te maken van een vereveningsfonds. Zoals gezegd, was het onder de oude Ruimte voor Ruimteregeling niet toegestaan dat de agrariër aan Ruimte voor Ruimte zou 'verdie- nen'. De opbrengst van de woningen mocht niet meer zijn dan nodig was voor het dekken van zijn onkosten en kapitaalverlies als gevolg van het beëindigen van zijn bedrijf. Deze regel had tot gevolg dat bij een te hoge opbrengst Ruimte voor Ruimte niet toegepast kon worden. Die omstandigheid, en het gegeven dat de opbrengst van de woningen anderzijds ook vaak tekortschoot om het bedrijf op te kunnen ruimen, gekoppeld aan de eis die de verordening stelde dat door de ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit werd gerealiseerd, brachten de gemeente Uithoorn tot de ontwikkeling van het vereveningsfonds. Een ingreep die maakte dat de Ruimte voor Ruimteregeling voortaan vrijwel altijd uitgevoerd kon worden.

Het doel van het vereveningsfonds was simpelweg negatieve en positieve saldi van Ruimte voor Ruimteprojecten met elkaar verevenen. Feitelijk was het fonds niets anders dan een bestemmingsreserve op de begroting van de raad waarin het surplus kon vloeien dat agrariërs niet zelf mochten houden bij een RvR project. Of waaruit agrariërs konden worden gecompenseerd die op hun erf geen of niet genoeg woningen terug konden bouwen omdat de ruimtelijke kwaliteit dat niet toestond. Zo kon het doel van de regeling altijd worden bereikt, namelijk het landschap ontdoen van verrommeling. De provincie zag al vroeg de waarde in van de Uithoornse aanpak en heeft om die reden bij de start in 2011 het beginkapitaal dat nodig was om het fonds op te starten, voorgefinancierd met een lening die al snel door de gemeente in zijn geheel is terugbetaald. In de Omgevingsverordening heeft de aanpak van de gemeente Uithoorn vanaf de versie 2020 een eigen plek gekregen. In artikel 6.19a, zevende lid, Omgevingsverordening, bepaalt de provincie dat afwijking van het aantal te slopen m2 grondoppervlakte en terug te bouwen woningen zoals genoemd in de VAB regeling van artikel 6.19a, eerste tot en met zesde lid, mogelijk is als de gemeente toepassing geeft aan een gemeentelijk of intergemeentelijk vereveningsfonds.

### **1.6 Verhouding VAB en RvHL regeling**

Uit de opbrengst van een of twee, hooguit drie, woningen die hij mag terugbouwen binnen de VAB regeling, moet de agrariër zijn vermogensschade, zijn kosten én de proceskosten voor de planwijziging betalen. Niet altijd zal de opbrengst van de woningen deze kosten dekken, zeker wanneer de betreffende agrariër zelf in een van de nieuwe woningen wil blijven wonen, wat vaak het geval zal zijn. Het gevolg is dan net als bij de oude RvR regeling een negatief saldo op de exploitatieopzet waarin alle kosten en opbrengsten van het project worden opgenomen. Omgekeerd mag de agrariër nu weliswaar het surplus van de opbrengst van de woningen anders dan bij Ruimte voor Ruimte zelf houden. Bij een hoge grondprijs kan dat een zodanig bedrag zijn dat de regeling voor hem loont, en hij geen beroep hoeft te doen op RvHL. Het is echter denkbaar dat er weliswaar sprake is van een positief saldo, maar dit geringer is dan wanneer de agrariër deelneemt aan RvHL. Dan mag hij immers wanneer dat ruimtelijk mogelijk is, meer woningen bouwen dan bij de VAB regeling, waardoor het percentage dat hij mag behouden van de totale opbrengst hoger uit kan vallen dan wanneer hij gebruik maakt van de regeling van de provincie. Deelname aan RvHL is daardoor geheel vrijwillig. De agrariër maakt voorafgaand aan deelname een eigen afweging op grond van een exploitatieopzet waarin hij kosten en baten onder beide regelingen zorgvuldig afweegt. Wanneer dat voor hem opportuun blijkt, zal hij zich naar verwachting melden voor RvHL en vrijwillig een groot deel van het surplus op zijn exploitatieopzet afdragen aan het fonds. De gemeente kan in dit proces tegemoetkomend zijn vanuit haar ruime ervaring en deskundigheid door samen met de agrariër de betreffende berekening te maken.

## **2. Het provinciaal kader van de bouwsteen**

De gemeente voert de bouwsteen uit binnen het toepasselijk rijks- en provinciaal kader. In het bijzonder het provinciaal kader is daarbij bepalend, omdat de provincie de aangewezen overheid is die zich het belang van het landschap en het landelijk gebied aantrekt. De hoofddambitie van de provincie uit de Omgevingsvisie NH2050 is daarbij het vinden en behouden van een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid met het oog op het behoud van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Voor wonen en werken betekent dit dat woningbouw volgens de provincie vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden in Noord-Holland moet worden gepland in overeenstemming met kwalitatieve behoeftes en trends. Deze ambitie heeft zich in de Omgevingsvisie van de provincie vertaald in twee daarmee samenhangende ontwikkelprincipes:

nr. 8: Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd; en

nr. 12: Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers.

Heel kort gezegd komt het beleid van de provincie voor wat betreft het inpassen van stedelijke functies in het landelijk gebied er op neer dat als regel – op grond van het reeds genoemde artikel 6.18a Omgevingsverordening – alleen aan de randen van kernen en in linten, woningen zijn toegestaan. Het open landelijk gebied moet vooral open blijven en vrij van stedelijke functies. Voor woningen die gebouwd worden in het kader van de VAB of RvhL geldt deze hoofdregel niet. Woningen mogen in het kader van deze twee regelingen ook gerealiseerd worden op een locatie die niet aansluit op een kern of gelegen is in een dorpslint. De ruimtelijke kwaliteit staat bij inpassing van woningen in het landelijk gebied in het kader van deze regelingen niettemin voorop. Dat kan in voorkomende gevallen betekenen dat compenserende woningen (dus niet de bestaande bedrijfswoningen) toch alleen maar verantwoord inpasbaar zijn aan een kern of in een lint. Zo zien de instructieregels omtrent de VAB en de RvhL regeling net als de overige instructieregels over stedelijke functies in landelijk gebied, op het tegen gaan van verrommeling van het landschap. In dit geval door voormalige agrarische bouwpercelen op te ruimen, dan wel een nieuwe functie te geven.

In aanvulling op de in hoofdstuk 1 al behandelde instructieregel uit artikel 6.19a Omgevingsverordening die ziet op de VAB en RvhL, worden hierna de andere voor RvhL relevante instructieregels van de provincie stuk voor stuk behandeld. Tevens wordt in paragraaf 2.5 een belangrijke instructieregel van rijk en provincie uitgelegd in verband met het beperkingengebied rondom Luchthaven Schiphol.

## **2.1 Regionale afstemming – artikel 6.13 Omgevingsverordening**

Ter uitwerking van zijn ambities regelt de Omgevingsverordening NH2022 (hierna ook de omgevingsverordening) in artikel 6.13 dat gemeenten geen nieuwe stedelijke functies mogelijk kunnen maken die niet in overeenstemming zijn met afspraken op regionaal niveau. Stedelijke functies definieert de provincie als functies die verband houden met wonen, bedrijven, voorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen. Gemeenten overleggen in de regio over bovenlokale of regionale stedelijke ontwikkelingen en maken daar bestuurlijke afspraken in regionaal verband over. De instructieregel uit artikel 6.13 omgevingsverordening geldt niet voor ontwikkelingen met de functie wonen tot en met 25 woningen, voor zover ze gelegen buiten het landelijk gebied.

## **2.2 De Ladder van duurzame verstedelijking – paragraaf 5.1.5.4 Bkl**

De doelstelling van artikel 6.13 omgevingsverordening is om vraag en aanbod van woon- en werklocaties kwalitatief en kwantitatief beter met elkaar in overeenstemming te brengen. Achterliggende gedachte is zorgvuldig gebruik en verdeling van de schaarse ruimte. Daarmee ligt deze instructieregel in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking, een instructieregel van het rijk die thans is geregeld in paragraaf 5.1.5.4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De Ladder bepaalt dat altijd eerst de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling in kaart moet worden gebracht. En, voor zover de stedelijke ontwikkeling is voorzien in het landelijk gebied, eerst gekeken moet worden of er mogelijkheden zijn om in die behoefte te voorzien binnen het stedelijk gebied. Hoewel de Ladder ziet op nieuwe stedelijke ontwikkelingen van enige substantie en dus niet op het bouwen van enkele woningen - en de beperking van genoemde provinciale instructieregel voor de compensatiewoningen wordt ondervangen door de VAB-regeling en de bouwsteen -, vormen beide instructieregels niettemin een belangrijk uitgangspunt voor zorgvuldige besluitvorming met het oog op zowel het benutten als beschermen van het landschap.

## **2.3 Bouwen in of aan dorpskern of dorpslint – artikel 6.18a Omgevingsverordening**

Artikel 6.18a omgevingsverordening bevat een meer specifieke instructieregel voor het landelijk gebied. Gemeenten mogen volgens deze regel in het landelijk gebied uitsluitend voorzien in een woningbouwontwikkeling als het gaat om een locatie die is gelegen in of aan een dorpskern dan wel in of aan een dorpslint. De provincie definieert beide begrippen in de omgevingsverordening zodat de interpretatieruimte van de gemeente op dit punt beperkt is. Zoals gezegd geldt deze regel niet voor woningen die worden ontwikkeld in het kader van de VAB of RvhL regeling maar zal inpassing aan een kern of in een lint wel vaak de kwalitatief meest verantwoorde inpassing zijn van woningen op voormalige agrarische bouwpercelen.

## **2.4 De werkingsgebieden en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie**

De provincie legt ook regels op aan de uitvoering van de VAB regeling en de RvhL regeling die te maken hebben met zogeheten werkingsgebieden. Dat zijn door de provincie aangewezen geografische gebieden waarbinnen specifieke regels en voorwaarden gelden voor te verrichten activiteiten binnen dat gebied. Sommige van deze werkingsgebieden liggen over heel Uithoorn en sommigen over delen daarvan.

## 2.4.1 Het werkingsgebied landelijk gebied en de Leidraad

Het belangrijkste werkingsgebied voor de uitvoering van de bouwsteen, betreft het werkingsgebied landelijk gebied. Een groot deel van Uithoorn en de Kwakel is gelegen binnen dit werkingsgebied waarin provinciale regels van toepassing zijn die het landelijk gebied leefbaar, vitaal en gezond moeten houden voor mens en natuur. Een van de belangrijkste instructieregels voor dit werkingsgebied die ziet op het hele landelijke gebied, betreft de instructieregel Ruimtelijke inpassing in het landelijk gebied. De instructieregel ziet op het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied landelijk gebied en is opgenomen in paragraaf 6.2.6 van de omgevingsverordening. Om daadwerkelijk te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit, heeft de provincie de *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie* (hierna ook de Leidraad) ontwikkeld. Dit instrument beschrijft de provinciale belangen ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De Leidraad bevat geen normen die de gemeente 'in acht moet nemen', zoals het geval is bij de instructieregels met betrekking tot Beschermd Landelijk Gebied die hierna behandeld worden. De omgevingsverordening regelt slechts dat de gemeente 'rekening houdt' met de Leidraad en daar uitsluitend gemotiveerd van afwijkt.

### 2.4.1.1 De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad is van toepassing op alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. De mate van binding bij planvormgeving verschilt echter per onderdeel. Gemeenten moeten rekening houden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren. Zij moeten de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes bij de inpassing van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied betrekken evenals de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren. De Leidraad beschrijft de betreffende provinciale ambities, structuren en ensembles in 20 ensembles en 10 structuren voor verschillende gebieden waarvoor bepaalde ambities en ontwikkelprincipes eveneens staan beschreven in de Leidraad.

Voor deze bouwsteen binnen de gemeente Uithoorn is ensemble 17 – Aalsmeer – Uithoorn van toepassing en structuur H – stelling van Amsterdam / Hollandse Waterlinies als ook de ambities bij (agrarische) erven en (bebouwings-) linten.

### **Ensemble Aalsmeer – Uithoorn**

Het ensemble bevat een complex samenstel van droogmakerijlandschap en veenpolderlandschap met plassen, ontginningslinten en restanten van het voormalige veenontginningslandschap (veenbovenlanden). Vanuit de drie provinciale kernwaarden wordt het ensemble beschreven, de landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving en de ruimtelijke dragers. Voor deze bouwsteen zijn met name de ambities en ontwikkelprincipes van toepassing beschreven voor het Veenbovenland Langs de Amstel aangevuld met deze voor de droogmakerijen.



Abbeelding 2: Overzichtkaart Ensemble Aalsmeer – Uithoorn, uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

### **Structuren van erven en linten**

In de Leidraad worden de ambities en ontwikkelprincipes beschreven die zorgdragen voor een goede ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid in het landschap. Essentieel voor de kwaliteit van het Noord-Hollandse landschap is dat de veranderingen in de linten gepaard gaan met behoud, en liefst versterking, van de kwaliteit en identiteit ervan. Hetzelfde geldt voor de structuur van de Stelling van Amsterdam.

#### **2.4.1.2 Advies van de ARO**

De instructieregel omtrent de Leidraad beschrijft ook dat gemeenten inzake de toepassing van de Leidraad advies kunnen vragen aan de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Dit is een onafhankelijke adviescommissie die vroeg in het planproces om advies kan worden gevraagd over de ruimtelijke kwaliteit van plannen. De commissie denkt mee over de manier waarop het plan vanuit een integrale benadering waarde kan toevoegen aan het landschap.

#### **2.4.2 Instructieregels Beschermd Landelijk Gebied**

Bovenop de Leidraad heeft de provincie meer specifieke instructieregels opgenomen in het omgevingsverordening die zien op zogeheten werkingsgebieden van Beschermd Landelijk Gebied, geregeld in paragraaf 6.2.5 omgevingsverordening en gelegen over delen van het landelijk gebied. Het gaat dan om gebieden die vanwege hun bijzondere karakter extra waarborgen vereisen op het punt van het benutten en beschermen van deze gebieden. Het rijk heeft in het Bkl op zijn beurt instructieregels opgenomen die aan de provincie opdragen deze gebieden aan te wijzen in de omgevingsverordening en daarover regels te stellen. In de gebieden die vallen binnen het Beschermd Landelijk Gebied staan behoud en versterking van natuur en landschap voorop. Ontwikkelingen zijn in deze gebieden beperkter dan in het grondgebied van de provincie dat valt buiten het Beschermd Landelijk Gebied. Onder de regels voor Beschermd Landelijk Gebied vallen de volgende regels voor:

- Natuur Netwerk Nederland (NNN, subparagraaf 6.2.5.1 omgevingsverordening);
- Beschermd landschap (BL, subparagraaf 6.2.5.2 omgevingsverordening);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (UNESCO World Heritage, subparagraaf 6.2.5.3.).

Twee van deze werkingsgebieden liggen over het grondgebied van Uithoorn heen. Dat zijn het Natuur Netwerk Nederland in het gebied van het Zijdemeer en de Uithoornse Polder, en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (UNESCO World Heritage) dat ligt over een groot deel van het grondgebied van Uithoorn, gecentreerd rond de Stelling van Amsterdam. Beschermd Landschap komt in Uithoorn niet voor. Relevant voor RvHL is alleen Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (UNESCO World Heritage). In het Zijdemeer noch de beschermde delen van de Uithoornse Polder zullen naar verwachting RvHL initiatieven voorkomen.

##### **2.4.2.1 UNESCO World Heritage**

UNESCO is een gespecialiseerde organisatie van de Verenigde Naties (VN) die zich bezighoudt met onderwijs, wetenschap en cultuur. UNESCO beschermt erfgoed van uitzonderlijke universele waarde voor de mensheid door dit aan te wijzen als Werelderfgoed. Het kan gaan om natuurgebieden, monumenten, gebouwen of landschappen die uniek zijn, en daarom wereldwijd beschermd worden. In Nederland heeft UNESCO 13 Werelderfgoederen benoemd, waarvan drie in de provincie Noord Holland. Het gaat om de grachtengordel van Amsterdam in 2010, de Stelling van Amsterdam in 2021, eveneens in 2021 uitgebreid met de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Droogmakerij De Beemster in 1999.



Afbeelding 3: Fort De Kwakel, onderdeel van de Stelling van Amsterdam.

De Stelling van Amsterdam is een historische militaire verdedigingsgordel die voor deel over het grondgebied van de gemeente Uithoorn loopt. Voor de verdediging van het land, gebruikte men de karakteristieken van het omringende landschap en inundatie, het onder water zetten van land zodat de vijand niet kon optrekken. De Waterlinies zorgen voor landschappelijke samenhang en een verrijking van het cultuurlandschap. De waterlinies zijn aangelegd in bestaande landschappen en liggen verscholen in het landschap. Landschappelijke aanwezige structurelementen bepaalden de linies. In het Droogmakerijlandschap en het Veenpolderlandschap loopt de liniedijk door droogmakerijen. Uithoorn en De Kwakel liggen in dit type landschap waarbij gebruik is gemaakt van de bestaande polderdijk. Vooruitgeschoven vanuit de liniedijk liggen de forten (Fort bij De Kwakel en Fort aan de Drecht) met hun schootscirkels.

Het rijk bepaalt in artikel 5.131 van het Bkl dat de gemeente in een omgevingsplan rekening houdt met het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van aangewezen werelderfgoed. Het rijk beschrijft de kernkwaliteiten van het werelderfgoed waaromtrent het de provincie opdraagt om nadere regels te stellen. De provincie heeft hiertoe in subparagraaf 6.2.5.3 instructieregels opgesteld. Anders dan de instructieregel die ziet op de Leidraad, is de instructieregel die ziet op UNESCO World Heritage van dwingend recht. De gemeente moet deze instructieregel dus "in acht nemen". Het werkingsgebied van de instructieregel valt over een groot deel van het gemeentelijk grondgebied van Uithoorn. De gemeente moet om die reden bij een ontwikkeling in een omgevingsplan regels opnemen die ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van het betreffende werelderfgoed in stand blijven of versterkt worden. De omgevingsverordening beschrijft de kernkwaliteiten uitgebreid in bijlage 8a.

Een omgevingsplan mag alleen ontwikkelingen toelaten die de kernkwaliteiten niet aantasten, maar kan onder omstandigheden van deze regel afwijken als het gaat om grootschalige stads- of dorpsontwikkelingen, glastuinbouwlocaties of een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject. Hierbij moet aan de volgende vereisten worden voldaan:

- er is sprake van een groot openbaar belang;
- er zijn geen reële alternatieven; en
- er worden voldoende maatregelen genomen ten aanzien van mitigeren of compenseren.

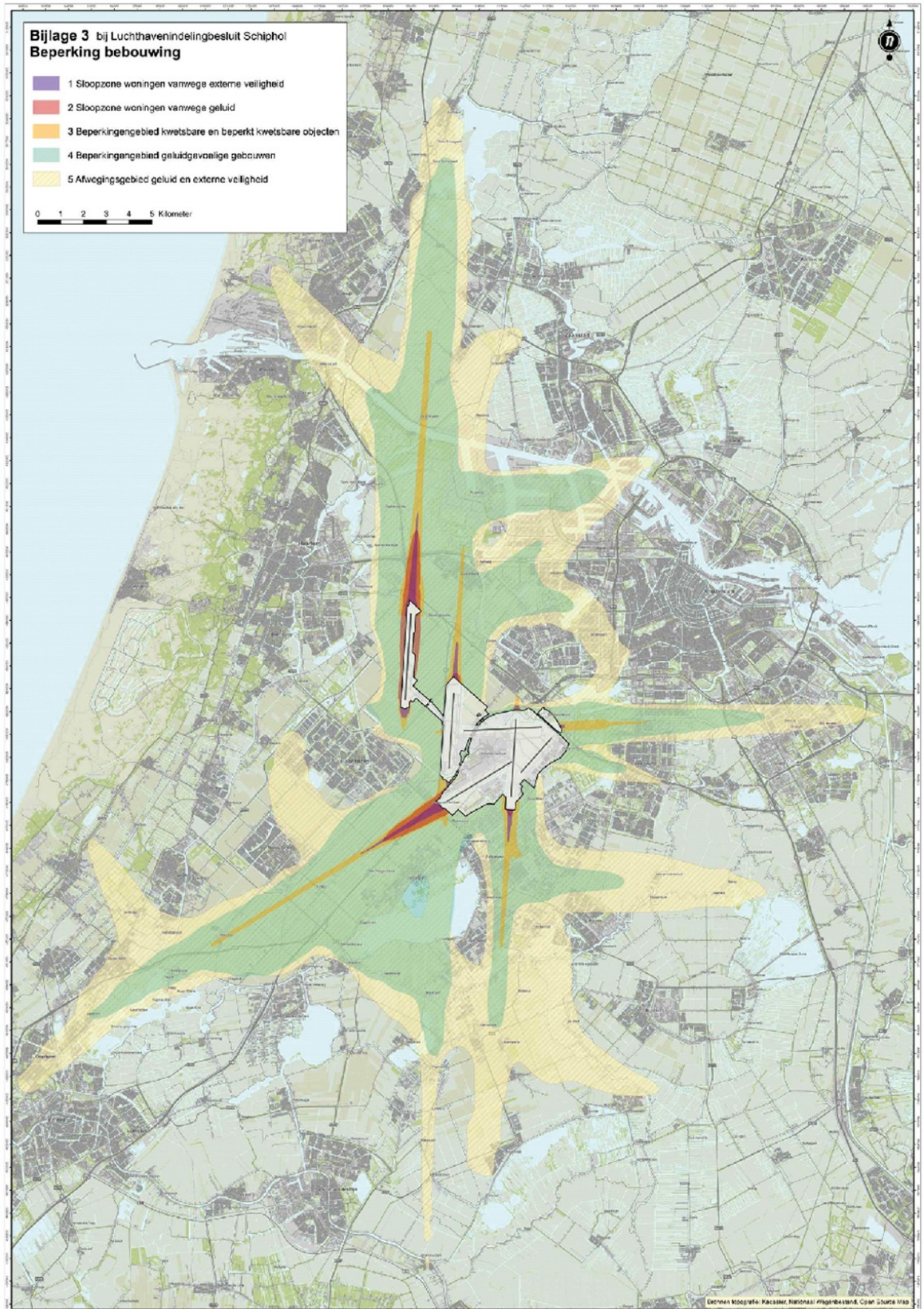
## **2.5 Instructieregels rijk en provincie in verband met beperkingengebied Luchthaven Schiphol**

Van een andere orde dan de voorgaande zijn de instructieregels van rijk en provincie in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol. Qua impact op de bouwsteen komen deze instructieregels echter overeen met de instructieregels uit de voorgaande paragrafen, in die zin dat zij beperkingen

opwerpen op in het landelijk gebied voor het bouwen van woningen. Het gebied rondom de Luchthaven Schiphol is ingedeeld in een gebied direct rondom de luchthaven dat is gereserveerd voor de luchthaven zelf en een gebied in een bredere kring daaromheen. Het gebied van de luchthaven - het zogeheten luchthavengebied - is bestemd voor het gebruik als luchthaven waardoor er geen andere activiteiten plaats mogen vinden die niet gerelateerd zijn aan deze bestemming (onder de Omgevingswet 'functie') of activiteit. Het bredere gebied om het luchthavengebied is aangewezen als het zogeheten 'beperkingengebied'. Uithoorn ligt voor een groot deel in dit beperkingengebied.

In het beperkingengebied zijn ruimtelijke beperkingen opgelegd aan activiteiten in fysieke leefomgeving in verband met de nabijheid van de luchthaven. Die beperkingen zien hoofdzakelijk op veiligheid, geluid en hoogtes van objecten in de fysieke leefomgeving. De beperkingen in verband met veiligheid en geluid zien dan weer voornamelijk op bouwwerken die gelden als kwetsbaar, of zeer kwetsbaar in verband met veiligheid en/of die geluidgevoelig zijn. Te denken valt aan woningen, gezondheidszorginstellingen, kinderdagverblijven, maar ook andere bouwwerken kunnen gelden als kwetsbaar of geluidgevoelig. Een Asielzoekerscentrum geldt bijvoorbeeld als kwetsbaar voor veiligheid, maar niet als geluidgevoelig. De wet bepaalt welke gebouwen geluidgevoelig zijn en welke gebouwen in meer of mindere mate kwetsbaar zijn.

Afbeelding 4: Kaart LIB zones uit Bijlage 3 van het Luchthavenindelingsbesluit, laatst gewijzigd op 16-06-2025, Staatsblad 2025, 166.



### 2.5.1. De LIB Zones en hun werking

Het beperkingengebied is onderverdeeld in vijf verschillende zones die telkens verder van de luchthaven zijn gelegen. De zones worden gebruikelijk aangeduid als de LIB-zones, bij wijze van afkorting van het Luchthavenindelingsbesluit. De drie LIB-zones die het dichtst bij het banenstelsel liggen, zijn hoofdzakelijk

kelijk sloopzones. Nieuwe woningen zijn in geen van de drie zones toegestaan en bestaande woningen moeten worden gesloopt in LIB 1 en LIB 2. Voor de bouwsteen zijn voornamelijk LIB 4 en LIB 5 relevant. LIB 5 geldt daarbij als een omhullende zone die ook de vier andere zones omvat. Dat maakt dat het LIB – voor wat betreft de bouwsteen – neerkomt op de regel dat buiten bestaand stedelijk gebied - en dus in landelijk gebied - in geen van de vijf LIB-zones nieuwe woningbouwlocaties zijn toegestaan. Deze regel is erop gericht om enerzijds in dit gebied voldoende ruimte te bieden voor de ontwikkeling van Schiphol door het ontstaan van nieuwe woonwijken buiten de reeds bestaande verstedelijkte gebieden te voorkomen en anderzijds voldoende ruimte te laten om aan de woningbouwopgave te voldoen door binnenstedelijk daaraan geen beperkingen op te leggen. Dit sluit aan bij het gehanteerde principe om zo min mogelijk over dichtbebouwd stedelijk gebied te vliegen. In LIB 4, geeft de regeling aan, is het wel mogelijk om tot drie nieuwe woningen te bouwen in een lint. Omdat LIB 5 een omhullende zone is, geldt dezelfde uitzondering ook in LIB 5.

Het LIB bevat direct werkende regels die aan eenieder verbieden om nieuwe woningen te bouwen in de vijf LIB zones, buiten bestaand stedelijk gebied. In het bijzonder bepaalt de Wet luchtvaart in artikel 8.8, eerste lid, dat de gemeente bij de vaststelling van een omgevingsplan voor een gebied dat is gelegen binnen het luchthavengebied of het beperkingengebied het Luchthavenindelingsbesluit in acht neemt. Artikel 8.9, eerste lid, Wet luchtvaart bepaalt datzelfde in het geval de gemeente een omgevingsvergunning verleent voor een omgevingsplanactiviteit. Als de gemeente wil afwijken van het LIB bij het vaststellen van het omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, dan heeft zij daarvoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) nodig van de Minister van Infrastructuur en Milieu. Dat bepaalt artikel 8.9, tweede lid, Wet Luchtvaart.

### **2.5.2 Instructieregels LIB Zones provincie**

In aanvulling op de instructieregels uit het Luchthavenindelingsbesluit, bevat ook de omgevingsverordening in artikel 6.34 een instructieregel die ziet op het bouwen van woningen in de LIB 5 zone. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is in de LIB 5 zone, mag het plan alleen nieuwe woningen toestaan, als in de motivering van het omgevingsplan rekenschap wordt gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer. Ook moet de gemeente in motivering de redenen vermelden die ertoe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen toe te staan. Deze regel geldt zowel voor het toelaten van woningen in de LIB zone gelegen binnen stedelijk gebied volgens de regels van het LIB en daarbuiten met een vvgb. Het artikel moet worden gelezen in samenhang met artikel 2.2.1d LIB waarin de regering heeft bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen in LIB5 tevens de externe veiligheidsaspecten met het oog op de luchtvaart moeten te worden betrokken bij de afweging. Gemeenten dienen daarom in de toelichting op het omgevingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning te motiveren op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

### **2.5.3 De toekomst van het LIB**

Wanneer het LIB overgaat naar de Omgevingswet is nog niet duidelijk. Het systeem zoals dat nu bestaat verandert materieel niet bij die overgang, maar procedureel wel. De grondslag voor het LIB, die nu gelegen is in artikel 8.4 van de Wet luchtvaart, vervalt samen met de rest van afdeling 8.2 van die wet waarin ook de hiervoor besproken artikelen 8.8 en 8.9 Wet luchtvaart zijn opgenomen. Daarmee verdwijnt dus het Luchthavenindelingsbesluit. Het beperkingengebied wordt in de nieuwe situatie aangewezen op grond van het Luchthavenbesluit op grond van artikel 8.15, tweede lid.

De artikelen 8.8, eerste lid en 8.9, eerste lid, Wet luchtvaart bevatten wat neerkomt op instructieregels voor gemeenten. Deze krijgen straks een plek in hoofdstuk 5 van het Bkl waar alle instructieregels van het rijk zijn opgenomen. In de paragrafen 5.1.2.6 (voor veiligheid rond luchthavens) en 5.1.4.3 (voor geluid rond luchthavens) van hoofdstuk 5 Bkl zullen de instructieregels worden opgenomen, inclusief de ontheffingsmogelijkheid in de vorm van een vvgb of ontheffing door de Minister. Artikel 2.29 Omgevingswet biedt hiervoor de wettelijke grondslag.

Activiteiten die burgers, bedrijven of gemeenten willen ondernemen in het beperkingengebied kwalificeren straks als activiteit in een beperkingengebied in de zin van artikel 5.1, tweede lid, sub f, onder 3, Omgevingswet. Dit betreft een activiteit die niet verricht kan worden zonder omgevingsvergunning. Waar de materiële verboden uit het LIB gaan landen in de nieuwe situatie is niet geheel duidelijk. De aanwijzing van het beperkingengebied gebeurt straks nog steeds bij AMvB, maar nu op grond van artikel 8.15 Wet luchtvaart in plaats van het genoemde artikel 8.4 Wet luchtvaart. Uit artikel 8.15 Wet luchtvaart blijkt echter niet of de verboden en geboden die nu in het LIB zijn opgenomen om in de LIB zones bijvoorbeeld geen woningen te bouwen, ergens terugkeren. Het verbod van artikel 5.1, tweede lid, sub f, onder 3 bevat weliswaar een verbod om een activiteit te verrichten in het beperkingengebied zonder omgevingsvergunning, maar dit artikel bevat geen materieel verbod of gebod omtrent wat

verboden is in het beperkingengebied. Afgewacht zal moeten worden hoe de wetgever een en ander gaat regelen.

### 3. Van beleid tot normering

Een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet is de zogeheten beleidscyclus, met daaraan gekoppeld het onderscheid tussen beleidsvorming enerzijds en normstelling anderzijds. De nieuwe wet bevat zes kerninstrumenten om het doel van de Omgevingswet - het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving – in de vorm van beleid en normstelling te bereiken. De zes kerninstrumenten zijn: de omgevingsvisie, het programma, decentrale regels (waaronder het omgevingsplan), algemene rijksregels, de omgevingsvergunning en het projectbesluit. De omgevingsvisie en het programma zijn bij uitstek instrumenten voor beleidsvorming. In tegenstelling tot de instructieregels van rijk en provincie, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning die zien op normstelling. Hierna worden eerst de instrumenten voor beleidsvorming belicht en daarna de instrumenten voor normstelling. Alle hierna te behandelen instrumenten van de wet dienen gericht te zijn op de maatschappelijke doelen van de wet die de Omgevingswet formuleert in artikel 1.3. Het gaat om het in onderlinge samenhang bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en het doelmatig beheeren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. Dit alles met het oog op de duurzame ontwikkeling, de woonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu.

#### 3.1 Het beleid

##### 3.1.1 De omgevingsvisie

De omgevingsvisie is zoals gezegd een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, verplicht op te stellen door alle gemeenten. In de omgevingsvisie leggen gemeente voor de lange termijn strategische keuzes vast voor de kwaliteit en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving bij wijze van stip op de horizon. De omgevingsvisie gaat kort gezegd dus over 'wat' de gemeente wil bereiken. De visie heeft betrekking op alle terreinen van de fysieke leefomgeving en biedt een samenhangende basis voor de inzet van juridische, financiële en of andere instrumenten. Daarmee is de omgevingsvisie geen optelsom van beleidsvisies van verschillende beleidsterreinen, maar bij uitstek een instrument voor het voeren van integraal beleid. Op 27 oktober 2022 is de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 vastgesteld door de gemeenteraad. De raad evalueert de omgevingsvisie periodiek naar aanleiding van vraagstukken in de samenleving die vragen om bijsturing. In het voorjaar van 2025 is gestart met de voorbereiding van de eerste technische actualisatie. In de loop van 2026 zal een bredere herziening van de omgevingsvisie voorbereid worden.

Het vaststellen van omgevingsbeleid in bijvoorbeeld een omgevingsvisie, is nooit een doel op zich, maar altijd gericht op de uitvoering van dat beleid. Dat laatste gebeurt onder andere in het programma. Tussen de omgevingsvisie en het omgevingsprogramma brengt de Omgevingswet geen hiërarchie of juridische relatie aan; er bestaat evenmin een hard onderscheid tussen de twee. De wetgever heeft daarentegen gekozen voor maximale vrijheid voor bestuursorganen bij de vormgeving van deze beleidsinstrumenten en heeft het aantal verplichte onderdelen beperkt gehouden.

De omgevingsvisie werkt wel juridisch door in andere omgevingsrechtelijke besluiten. Voor de bouwsteen is dat gegeven met name relevant voor de vrijwillige financiële bijdragen die het vereveningsfonds uitmaken. De omgevingsvisie vormt de wettelijke grondslag voor dit fonds en de besluitvorming van de gemeente daaromtrent. In hoofdstuk 6 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

##### 3.1.2 Het programma

De omgevingsvisie bevat geen gerichte maatregelen om de ambities van de gemeente waar te maken en ziet niet op details in de uitwerking. Daartoe dient het instrument programma. Het programma geeft uitwerking aan het strategische beleid uit de visie en bevat een pakket aan maatregelen voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming en behoud van de fysieke leefomgeving. Het programma gaat dus meer over 'hoe' de gemeente de beleidsdoelen die zij zichzelf heeft gesteld in de omgevingsvisie kan bereiken en op welke termijn.

De Omgevingswet onderscheidt verplichte en onverplichte programma's. Mede ter implementatie van richtlijnen van de Europese Unie, stelt de Omgevingswet in een beperkt aantal gevallen het vaststellen van programma's verplicht en verbindt daaraan bijzondere rechtsgevolgen (geregeld in paragraaf 3.2.2 van de wet). Voor de gemeente is vooral relevant, o.a. het Actieplan Geluid ter uitvoering van de Richtlijn omgevingslawaai. De Omgevingswet verplicht tevens tot het opstellen van een programma als niet wordt voldaan of dreigt niet te worden voldaan aan een omgevingswaarde waarin overheden de kwaliteit vastleggen die zij willen bereiken voor de fysieke leefomgeving voor bijvoorbeeld het aspect

lucht, water of zwemwater. De Omgevingswet spreekt dan van een programma met programmatische aanpak, gericht op borging dan wel het herstel van bedoelde omgevingswaarde

### 3.1.3 De bouwsteen als vrijwillig programma

Het programma dat in deze nota centraal staat, heeft in tegenstelling tot de beschreven verplichte programma's, een vrijwillig karakter. De gemeente besluit zelf of zij een dergelijk vrijwillig programma wil opstellen en heeft daarvoor geen grondslag in de wet nodig. Het vrijwillige programma waar het hier verder over gaat voldoet aan de beschrijving van artikel 3.5 Omgevingswet. Dat wil zeggen, dat het een uitwerking is van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud een of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving. Het programma verduidelijkt hoe de gemeente bij voorkeur invulling geeft aan de ambities en opgaven die de omgevingsvisie stelt. Programma's in de gemeente Uithoorn zijn gebiedsgericht of themagericht. Het programma dat in deze nota centraal staat is gebiedsgericht.

In het programma ligt integraliteit van beleid minder voor de hand dan in de omgevingsvisie, wat niet wil zeggen dat een programma geen strategie kan bepalen voor de uitvoering. Een programma kan meer doelgericht zijn dan de visie en sluit zo beter aan bij de regelgeving op het terrein van het omgevingsrecht die ook onder de Omgevingswet nog steeds sterk is onderworpen aan doelvereisten. De doorwerking van de visie in regels voor de fysieke leefomgeving die voor iedereen juridisch bindend zijn, vindt plaats in het omgevingsplan. In tegenstelling tot het plan, zijn de visie en het programma uitsluitend bindend voor het vaststellende bestuursorgaan en dus niet voor de burger. Wel zal een initiatief van een burger eerder vergund worden als het past binnen het beleid van de gemeente.

### 3.1.4 Van Omgevingsvisie naar programma

De omgevingsvisie geeft dus in hoofdlijnen en in samenhang aan waar initiatieven van bijvoorbeeld bewoners, maar ook de gemeente zelf, aan moeten voldoen en aan welke ambities, opgaven en kwaliteiten ze bij voorkeur moeten bijdragen. In de omgevingsvisie Uithoorn 2040 is opgenomen dat de uitwerking van de maatregelen om de doelstellingen van de visie te bereiken zal plaatsvinden in programma's

De gemeenteraad heeft in de Omgevingsvisie opgenomen dat het college gebiedsgerichte programma's op moet stellen. In oktober 2023 heeft het college hier uitwerking aan gegeven met het besluit om naast het verplichte programma Actieplan Geluid, in ieder geval drie gebiedsgerichte vrijwillige programma's op te stellen ter uitwerking van de omgevingsvisie. Een van die programma's is het Omgevingsprogramma Het Hoge Land. Ruimte voor het Landschap is een 'bouwsteen' van dit omgevingsprogramma. Met 'bouwsteen' wordt bedoeld dat het betreffende beleid – in dit geval Ruimte voor het Landschap – onderdeel uitmaakt van een groter geheel in de vorm van een programma. Voorheen was het gemeentelijk beleid verdeeld over verschillende beleidsnota's waartussen de samenhang niet altijd duidelijk was. Onder de Omgevingswet streeft de gemeente er daarentegen naar om het beleid zoveel mogelijk te integreren tot een samenhangend geheel dat het college aanduidt met het overkoepelende begrip Beleidshuis. Herkenbare programma's met een bepaald thema of voor een bepaald gebied krijgen binnen het beleidshuis een plaats ter uitwerking van de omgevingsvisie. Het beleidshuis is een structurerende manier om het beleid inzichtelijk te maken en een onderscheid naar visie-programma en plan te maken. Het doel is de onderlinge samenhang en integrale uitwerking van beleid te versterken en de gewenste maatschappelijke effecten uit de omgevingsvisie te bereiken.

### 3.1.5 De Omgevingsvisie Uithoorn 2040

De gemeente Uithoorn omvat een gebied waarin door de tijd heen, een grote rijkdom aan landschapelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden zijn ontstaan. De visie beschrijft het ontstaan van dit gebied, de kwaliteiten en de waarden, en legt uit hoe het huidige gemeentebestuur verder vorm wil geven aan de bescherming en benutting van deze waarden. Daarmee schetst de visie een helder en duidelijk eindbeeld op de leefomgeving in Uithoorn en De Kwakel tot het jaar 2040. Onder leefomgeving wordt het geheel verstaan van onder andere ruimte, water, bodem, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, sociale cohesie, sociaal domein, veiligheid, gezondheid, economie en cultureel erfgoed. Al deze aspecten van de fysieke leefomgeving zijn in samenhang vertaald naar ambities en opgaven voor de leefomgeving voor de langere termijn op integrale wijze. De omgevingsvisie is bij uitstek een instrument voor de lokale vertaling van grote maatschappelijk opgaven die gaan over het actief invulling geven aan een duurzame samenleving. Naast ruimtelijke ontwikkelingen hebben sociale ontwikkelingen en karakteristieken, evenals economische ontwikkelingen, invloed op de invulling daarvan. De omgevingsvisie Uithoorn 2040 kent een gebiedsgerichte benadering. Op basis van gebiedskenmerken onderscheiden we drie deelgebieden:

- Dorp aan de Amstel;
- Het Hoge Land;

- De Droogmakerijen.

Deze drie gebieden hebben ieder hun eigen ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke kenmerken en vertonen elk intern functionele samenhang. Binnen deze gebieden, waarop de drie "omgevingsprogramma's" zien, vindt een uitwerking plaats van de vijf centrale pijlers of ambities van de omgevingsvisie aan de hand van de uitgangspunten die in de omgevingsvisie zijn benoemd voor de betreffende gebieden. De uitwerking van het aantal en de diepgang van verschillende pijlers kan per gebied verschillen. De omgevingsvisie geeft hier richting aan.

We bereiken de ambities door vijf centrale pijlers in de omgevingsvisie met elkaar in samenhang te brengen:

- Groen-blauw en duurzaam omarmen;
- Gezond en veilig leven;
- Toekomstbestendig wonen en verplaatsen;
- Veerkrachtig ondernemen;
- Sociaal en cultureel verbinden.

Deze vijf pijlers hangen sterk met elkaar samen en versterken elkaar waar mogelijk. Samen vormen zij het ontwikkelbeeld voor gemeente Uithoorn in 2040.

### 3.1.6. Programma Het Hoge Land en 'Ruimte voor het Landschap'

Het Hoge land omvat de gebieden binnen de gemeente die op de hoger gelegen gronden langs de Amstel en de Drecht liggen. Het Hoge Land bestaat uit veengebieden die worden gekenmerkt door een dik veenpakket en veel water, waaronder het Zijdelmeer. Denk hierbij aan het Veenweidegebied, het dorp De Kwakel, Meerwijk en het gebied de Ruilverkaveling ten zuiden van De Kwakel.



Afbeelding 5: Visiekaart Het Hoge Land, afkomstig uit de Omgevingsvisie Uithoorn 2040.

#### 3.1.6.1. Gebiedsgerichte ambities Het Hoge Land

Voor het Omgevingsprogramma 'Het Hoge Land' zijn ambities op hoofdlijnen benoemd zoals het behouden en toekomstbestendig maken van het Open veenweidegebied in het unieke slagenlandschap, het behouden en versterken van de karakteristieke lintbebouwing en het behouden en versterken van het Zijdelmeer en het gebied tussen Boterdijk en Vuurlijn dat een belangrijke schakel is van de groenblauwe hoofdstructuur.

Daarmee zijn de gebiedsgerichte ambities voor de landelijke open gebieden en stedelijke groengebieden gericht op het behoud en waar dat kan versterken van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische en natuurwaarden. De ambitie is tevens gericht op het versterken van de diversiteit en identiteit van het gebied. Voor het open veenweidegebied betreft dat concreet het herkenbaar houden van het historische slagenlandschap door zo veel mogelijk storende ruimtelijke elementen in het gebied te weren en te verwijderen. Met betrekking tot de natuurwaarden ziet deze ambitie op het beschermen van het gebied als een plek waar weidevogels verblijven om te broeden en hun jongen groot brengen. Voor het gebied tussen Boterdijk-Vuurlijn dat in het verlengde ligt van het groene NatuurNetwerkNederland of NNN-gebied rond het Zijdelmeer, gaat het om het behouden en versterken van de groenblauwe hoofdstructuur, versterken van de zichtbaarheid van de Stelling van Amsterdam en waar mogelijk ruimte bieden voor verbetering van recreatieve routes. Voor De Kwakel ligt de nadruk op het versterken van de dorpse karakteristiek en samenhang. In het ruilverkavelingsgebied is het uitgangspunt het behoud

en versterking van de (glas)tuinbouw aan de westelijke zijde en juist ruimte voor herontwikkeling aan de oostzijde. Als laatste is het toekomstbestendig maken van Meerwijk opgenomen in de ambities.

Omdat binnen dit gebied, het Hoge Land en het bijbehorende omgevingsprogramma veel verschillende ambities zijn vastgelegd, stelt het college verschillende bouwstenen van beleid op voor het bereiken van deze ambities. Zoals gezegd, is 'Ruimte voor het Landschap zo'n bouwsteen. In paragraaf 3.1.5 is specifiek ingegaan op hoe deze bouwsteen bijdraagt aan de uitwerking van de ambities uit de Omgevingsvisie.

### 3.2 De regels

In de Omgevingswet zijn alle wetten opgegaan die zien op de bescherming en benutting van de fysieke leefomgeving. Ook wetten die daar maar gedeeltelijk op zien, maar deels ook een ander motief hebben, zijn voor het deel dat gaat over de fysieke leefomgeving opgenomen in de Omgevingswet. De wet vormt het juridisch kader voor het recht over de fysieke leefomgeving en bevat als zodanig het juridisch instrumentarium, de procedures en de grondslagen voor de meer inhoudelijke regels over de fysieke leefomgeving die verder zijn uitgewerkt door de regering in vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). De AMvB's vervangen op hun beurt weer geheel en gedeeltelijk een heleboel AMvB's die het omgevingsrecht uitmaakten voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De regering kan een AMvB eenvoudiger en sneller wijzigen dan de wetgever de Omgevingswet kan aanpassen. Daarmee vormen deze besluiten een flexibel instrument in het hart van het stelsel van omgevingsrecht.

#### 3.2.1 De AMvB's

##### 3.2.1.1 De algemeen verbindende voorschriften

De inhoudelijke regels over de fysieke leefomgeving en de activiteiten die daar (mogelijk) gevolg voor hebben, staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Bbl bevat inhoudelijke regels over activiteiten met betrekking tot het bouwen, in stand houden, gebruiken en slopen van bouwwerken. Het Bal bevat voornamelijk regels over milieubelastende- en wateractiviteiten, maar ook regels over infrastructuur en cultureel erfgoed, over activiteiten die gevolg hebben voor de natuur en over landinrichting.

De regels in het Bbl en het Bal binden burgers en bedrijven veelal direct zonder tussenkomst van het bestuur. Dat wil zeggen dat burgers en bedrijven zelf verantwoordelijk zijn voor het naleven van de regels in deze besluiten, ook wanneer zij voor een deel van hun activiteiten een omgevingsvergunning nodig hebben. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning bijvoorbeeld, zullen de regels waaraan de aanvrager moet voldoen bij de uitvoering van het project dus voor een deel direct werkende regels zijn die voortvloeien uit de Omgevingswet in samenhang met het Bbl of het Bal, maar bijvoorbeeld ook uit het gemeentelijke omgevingsplan. Voor een ander deel zal het college voorschriften opnemen in een eventueel benodigde omgevingsvergunning voor het project. De gemeente houdt samen met andere overheden toezicht op de naleving van regels die burgers en bedrijven direct binden.

Verder betreft de vierde AMvB een regeling die voornamelijk procedureel is en waar zowel burgers en bedrijven als overheden zich aan moeten houden bij de uitvoering van de Omgevingswet. Deze AMvB is het Omgevingsbesluit dat regels bevat over procedurele onderwerpen, zoals welke procedure doorlopen moet worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en wie het bevoegd gezag is. Ook regels over algemene onderwerpen zoals de Milieueffectrapportage, kostenverhaal, financiële zekerheidsstelling en het Digitaal Stelsel zijn in dit besluit uitgewerkt.

##### 3.2.1.2 De instructieregels

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat inhoudelijke regels over de uitoefening van taken en bevoegdheden door bestuursorganen van gemeenten, waterschappen, provincies in het rijk. Bij het vaststellen van een omgevingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning, heeft de gemeente te maken met deze zogeheten instructieregels. De Omgevingswet hanteert een driedeling voor wat betreft de doorwerking van instructieregels bij juridisch-planologische besluitvorming door gemeenten. Aan de hand van de redactie van de instructieregels is die mate van doorwerking te achterhalen:

- Is sprake in de tekst van de zinsnede "in acht nemen" of vergelijkbaar, dan betreft het een harde, absolute doorwerking. Afwijken is niet mogelijk;
- Wordt gesproken van "rekening houden met" of vergelijkbaar, dan is sprake van een verzwaarde status van het betreffende aspect. Afwijken is mogelijk, maar moet goed worden gemotiveerd; en
- Wanneer er staat "betrekken bij" of vergelijkbaar, dan betekent dit, dat aan het aspect aandacht moet worden besteed, maar dat het aspect geen bijzondere of verzwaarde status heeft in de belangenafweging.

Anders dan het Bal en het Bbl, binden de regels van het Bkl burgers en bedrijven niet direct. De instructieregels zijn gericht tot het college en de raad; bij de uitvoering van de Omgevingswet nemen zij de instructieregels in acht bij het nemen van besluiten omtrent het omgevingsplan en omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Zo krijgen burgers en bedrijven indirect wel te maken met de instructieregels. Door middel van de instructies en instructieregels kunnen rijk en provincie vergaand bepalen wat de gemeente wel en niet mag regelen in het omgevingsplan of mag vergunnen via een omgevingsvergunning. In hoofdstuk 2 zijn de instructieregels die relevant zijn voor de bouwsteen behandeld.

### 3.2.2 Het omgevingsplan

Het omgevingsplan is net als de omgevingsvisie, de programma's een kerninstrument van de Omgevingswet. Het omgevingsplan is het meest centrale instrument voor de decentrale regelgeving op gemeentelijk niveau en bevat de meest relevante regels voor de fysieke leefomgeving. De Omgevingswet bepaalt in artikel 2.3 bij wijze van uitwerking van het subsidiariteitsbeginsel dat de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet wordt overgelaten aan de bestuursorganen van de gemeente. De gemeente is daardoor de belangrijkste regelgever op het terrein van de fysieke leefomgeving waarbij het omgevingsplan de meeste regels bevat.

Anders dan de omgevingsvisie en de programma's die zelf bindend zijn voor de gemeente, zijn de regels uit het omgevingsplan algemeen verbindende voorschriften. Dat wil zeggen dat deze regels eenieder binden, niet alleen burgers, bedrijven en organisaties, maar ook de overheid zelf. De gemeente neemt het initiatief tot het opstellen van een omgevingsplan. Dit in tegenstelling tot een omgevingsvergunning waartoe het college alleen op aanvraag kan besluiten. Het besluit dat het college op een dergelijke aanvraag neemt, heet een beschikking; deze bindt slechts de geadresseerde, doorgaans de aanvrager van de betreffende omgevingsvergunning. Anders dan de regels van een gewone verordening, zijn de regels van het omgevingsplan appellabel. Degene die in zijn belang geraakt wordt door een regel van een omgevingsplan kan daartegen opkomen bij de rechter. Daardoor is een omgevingsplan niet altijd meteen onherroepelijk nadat de gemeenteraad – of onder de Omgevingswet in sommige gevallen het college – het omgevingsplan heeft vastgesteld.

#### 3.2.2.1 Doel omgevingsplan en ETFAL

Het omgevingsplan dient dezelfde maatschappelijke doelen als waarvoor de Omgevingswet gegeven is en waartoe ook de andere kerninstrumenten van de wet strekken. Aan het begin van dit hoofdstuk zijn deze doelen opgenomen. Belangrijk bij het omgevingsplan is verder dat de wet bepaalt dat het omgevingsplan voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels bevat die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is het centrale beginsel van het omgevingsplan dat ook wel wordt afgekort tot ETFAL. Niet alleen bij een omgevingsplan, maar ook bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit die buitenplanse is, een zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit, afgekort Bopa, toetst de gemeente of sprake is van ETFAL. Concreet toetst de gemeente dan bijvoorbeeld of de functies die zij toelaat op één locatie elkaar wel verdragen en niet onevenredig hinderen. Zowel bij het omgevingsplan als bij de omgevingsvergunning kan de gemeente dan zo nodig maatwerk qua normering leveren in de vorm van maatwerkvoorschriften bij de omgevingsvergunning en maatwerkregels bij het omgevingsplan. Dergelijke regels die heel simpel en praktisch kunnen zijn, strekken er dan bijvoorbeeld toe de ervaren hinder tot aanvaardbare proporties terug te dringen. De gemeente is daarmee ook de meest flexibele regelgever op het terrein van de fysieke leefomgeving.

#### 3.2.2.2 Één omgevingsplan voor het hele grondgebied

Elke gemeente heeft één omgevingsplan voor het hele grondgebied. Hierin wijkt het omgevingsplan af van het bestemmingsplan dat vaak voor een bepaald gebied of project werd opgesteld, met als gevolg, veel postzegelplannen met onderlinge verschillen in normstelling. De regels van het omgevingsplan gelden in principe overal maar kunnen ook per locatie verschillen als dat nodig of wenselijk is. Het omgevingsplan wijzigt wel geregeld op onderdelen, maar de nieuwe regels worden dan geconsolideerd in het reeds bestaande plan opgenomen. Het plan kan regels bevatten voor een bepaald gebied met een duidelijk samenhangend karakter, bijvoorbeeld bouwregels voor bestaand bebouwd gebied, of regels over een bepaald thema dat geldt in de hele gemeente, bijvoorbeeld parkeren. De regels van het omgevingsplan gaan altijd over de fysieke leefomgeving, wat een ruimer begrip is dan de regels over ruimtelijke ordening in bestemmingsplannen. Delen van andere gemeentelijke verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, zullen daarom te zijner tijd overgaan naar het omgevingsplan. De Omgevingswet geeft in artikel 1.2 een omschrijving van wat de fysieke leefomgeving in ieder geval omvat. Concreet zien de regels die een ieder direct binden op activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Tegelijkertijd, deelt de gemeente in het plan ook bepaalde functies toe aan locaties en verbindt zij daar vervolgens in de regels consequenties aan. Wijst zij bijvoorbeeld de functie natuur toe aan een locatie, dan kan zij bepaalde activiteiten die schade kunnen toebrengen aan die natuur beperken op die locatie.

### 3.2.2.3 Aangewezen procedure voor RvhL projecten

Een Ruimte voor het Landschap project vindt zijn neerslag in een wijziging van het omgevingsplan. Op de locatie waar de transformatie plaatsvindt wordt de functie veranderd van agrarisch bedrijf naar wonen op het agrarisch erf en naar weide op het omringende land. De gemeente kan dit doel niet bereiken middels het verlenen van een omgevingsvergunning omdat zij daarmee wel activiteiten kan toestaan, maar niet als geheel verbieden als het plan die activiteiten nog toestaat door wat voorheen de bestemming was en onder de Omgevingswet de functie.

## 4. De resultaten van de bouwsteen

De bouwsteen Ruimte voor het Landschap levert in navolging van het oude Ruimte voor Ruimtebeleid van de gemeente op verschillende punten een bijdrage aan de realisering van het beleid zoals door de raad geformuleerd in de Omgevingsvisie Uithoorn 2040. Waar dat relevant is, wordt een leermoment uit Bijlage 1 vermeld.

### 4.1 Landschappen

De bouwsteen richt zich specifiek op ambities rondom het behouden en toekomstbestendig maken van het open veenweidegebied in het unieke slagenlandschap en het behoud en versterken van het gebied tussen Boterdijk-Vuurlijn. Tevens ligt het in de bedoeling van het gemeentebestuur om ook het ruilverkavelingsgebied voor het deel dat is aangewezen als transformatiegebied, te betrekken bij de uitvoering van de bouwsteen. Het historische slagenlandschap bevat één van de grote open landschappelijke gebieden van Uithoorn, en heeft een aanzienlijke cultuurhistorische- en natuurwaarde. Het doel zoals geformuleerd in de omgevingsvisie, is de waarde van dit gebied behouden en waar mogelijk versterken. Ontwikkelingen dragen bij voorkeur bij aan de kwaliteiten van en ambities voor het gebied. Bij de inpassing van compensatiewoningen ter financiering van RvhL projecten is de ruimtelijke kwaliteit derhalve altijd van doorslaggevend belang. Het zowel feitelijk als planologisch opruimen van bedrijfsgebouwen, bedrijfsmaterieel en de agrarische functie, staat bij elk RvhL project voorop. Agrarische percelen worden 'terug gegeven' aan het landschap als weidegebied. De ruimtelijke transformatie van het agrarische erf naar wonen levert tevens een bijdrage aan het verder openen van zichtlijnen, over kavelsloten en waterstructuren, vanaf het lint op dat landschap.



Afbeelding 4: Zicht op het Veenweidegebied grenzend aan de wijk Meerwijk en De Kwakel.

### 4.2 Cultuurhistorie

De historische ontwikkeling van de gemeente zegt iets over de identiteit van de leefomgeving. Door toekomstige ruimtelijke opgaven te koppelen aan de huidige ruimtelijke structuren en plekken, ontstaan kansen voor transformatie door aanknopingspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Het landschap wordt (opnieuw) leesbaar waarbij het verleden inspiratie biedt voor de toekomst. RvhL richt zich ook op het versterken en behouden voor de toekomst van het historisch erfgoed in en om het landschap. In het bijzonder valt te noemen het slagenlandschap, de Stelling van Amsterdam als onderdeel van de Hollandse Waterlinies.

Het leermoment uit het verleden is dat de gemeente optimaal gebruik wil maken van de deskundigheid op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en erfgoed die aanwezig is binnen haar eigen organisatie en binnen de organisatie van haar ketenpartners, in het bijzonder de provincie. Te noemen valt onder andere de gemeentelijke Bouwmeester en Monumentencommissie, de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling.

#### **4.3 Groen-blauwe hoofdstructuur**

Voor water- en groenstructuren is er een aanzienlijke verbetering mogelijk bijv. ten behoeve van natuurontwikkeling en waterberging. Door de sanering van agrarische gebouwen en kassen als ook het opruimen van bedrijfsmaterieel komt een groot deel van de ruimte terug in de vorm van open landschap en natuur. Ook zorgt de planologische wijziging van agrarische gronden met bouwpercelen naar weidebestemming er in de toekomst voor dat deze gronden vrij blijven van bebouwing. Door op de locaties de landschappelijke kenmerken en structuren als basis te nemen en de waarde te benoemen ontstaan mogelijkheden om deze structuren te versterken. Natuurwaarden krijgen zo meer ruimte binnen de getransformeerde gebieden wat de biodiversiteit en de ecologische waarden ten goede komen.

#### **4.4 Compensatiewoningen**

Wonen in landelijk gebied is immer populair, maar is binnen deze bouwsteen per definitie van ondergeschikt belang als beleidsdoel. Het gaat tenslotte primair om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap door het opruimen van oude agrarische gebouwen en bedrijfsmaterieel. Voor zover een woning vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit inpasbaar is, zal deze toegelaten en naar verwachting gebouwd worden. Het toekennen van de woonbestemming voegt immers de waarde toe die nodig is om het opruimen te bekostigen. Het vereveningsfonds voorkomt dat koste wat het kost een woning gebouwd wordt omdat anders het opruimen niet mogelijk is. Waar dat elders in Noord-Holland onder Ruimte voor Ruimte wel zo gegaan is, was dit in Uithoorn nooit nodig omdat het opruimen op locaties waar ruimtelijk een woning niet inpasbaar was, bekostigd werd uit het vereveningsfonds. Anderzijds, is het belangrijk om daar waar compensatiewoningen daadwerkelijk ruimtelijk inpasbaar zijn, daar van gebruik te maken. Wanneer er meer gelden naar het vereveningsfonds stromen, betekent dat immers dat het landschap als geheel sneller opgeruimd kan worden. In voorkomende gevallen is het echter bij voorbaat duidelijk dat compensatiewoningen niet inpasbaar zijn. Belangrijk is dan om consequent vast te houden aan de hoofddoelstelling van RvhL, namelijk verbetering van het Landschap en woningen niet toe te laten.

##### **4.4.1 Voormalige bedrijfswoningen**

Voormalige bedrijfswoningen die op het moment van de start aanwezig zijn, verdienen een iets andere behandeling dan compensatiewoningen. Deze woningen zijn er immers op dat moment al en behoeven dus geen ruimtelijke inpassing meer. Deze bedrijfswoningen kunnen binnen een RvhL project wel omgezet worden naar een burgerwoning.

Het leermoment uit het verleden is dat het ruimtelijk landschappelijk inpassen van compensatiewoningen en bebouwing op RvhL percelen maatwerk is en blijft. De gemeente stelt dus geen beleidsregel op voor de uitvoering op dit punt omdat elke locatie op zich ten opzichte van het achterliggende landschap uniek is. Daarbij hanteert zij als belangrijkste instrument bij de inpassing van compensatiewoningen, de Leidraad. Aan de hand daarvan maakt zij een eerste beoordeling over de mogelijke inpasbaarheid van een compensatiewoning met het oog op de ruimtelijke kwaliteit op de locatie. Tevens, doorloopt elk RvhL traject – net zoals alle initiatieven die niet in het Omgevingsplan passen – de gebruikelijke route langs adviseurs en deskundigen op het gebied van ruimte en landschap van de gemeente en haar ketenpartners. De gemeente is van plan om optimaal gebruik te maken van deze kennis en deskundigheid, in het bijzonder van de Bouwmeester en de Adviescommissie ruimtelijke ontwikkeling (ARO) en Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van de provincie.

#### **Leermoment 1:**

- Het ruimtelijk landschappelijk inpassen van compensatiewoningen en bebouwing op Ruimte voor het Landschap percelen is en blijft maatwerk.
- Optimaal gebruik maken van de deskundigheid op het gebied van landschap, ruimtelijke ontwikkeling en erfgoed, die aanwezig is binnen haar eigen organisatie en die van haar ketenpartners, in het bijzonder de provincie.

## 5. Het maatregelen pakket

Concreet omvat elke bouwsteen een pakket aan maatregelen ter uitvoering van het beleid. Voor de bouwsteen Ruimte voor het Landschap is hieronder eerst puntsgewijs in het kort het pakket aan maatregelen beschreven. De maatregelen 1, 2 en 3 worden vervolgens hieronder wat uitgebreider behandeld. De maatregelen 4, 5 en 6 worden vanwege hun onderlinge samenhang uitgebreid behandeld in hoofdstuk 6 Financiële aspecten. Waar dat relevant is, wordt een leermoment uit Bijlage 1 vermeld.

Het maatregelenpakket in het kort:

- het opstellen van een informatiebrochure – vertaling van Ruimte voor het Landschap beleid;
- het nemen van juridisch-planologische besluiten;
- een procesbeschrijving van de projectinrichting opstellen.
- Het instandhouden van het vereveningsfonds als bestemmingsreserve op de gemeentebegroting;
- het opstellen en sluiten van RvHL overeenkomsten en kosten;
- het opstellen van een exploitatieopzet;

### 5.1 Het opstellen van een informatiebrochure.

Een van de kenmerken van het oorspronkelijke gemeentelijke Ruimte voor Ruimteproject waren de keukentafelgesprekken die uitvoerend ambtenaren voerden met agrariërs en tuinders. Deze gesprekken waren destijds nodig om de regeling bekendheid te geven bij agrariërs en tuinders en om hen te overtuigen deel te nemen. Die slag is inmiddels geslagen, ook omdat het project zijn nut voor agrariërs en tuinders heeft bewezen en zij zelf het initiatief daartoe nemen richting gemeente. Geconstateerd is als leermoment dat nu een meer gestructureerde informatieverschaffing vooraf over het project nodig is. De regeling moet nog steeds goed uitgelegd worden; in het bijzonder moet de gemeente het verschil met de VAB regeling duidelijk maken. Daarbij gaat het er dan met name om dat zij uitlegt dat het de agrariër of tuinder vrij staat om eerst na te gaan of de VAB regeling wellicht voldoende opbrengsten genereert voor het opruimen van het bedrijf. Zo wordt bij voorbaat duidelijk dat deelname aan de bouwsteen geheel vrijwillig is, evenals de eventuele bijdrage aan het vereveningsfonds.

Met een goede informatiebrochure kan de gemeente te hoge verwachtingen temperen en teleurstellingen voorkomen. Niet altijd is de ruimtelijke inpassing van compensatiewoningen op een perceel tenslotte mogelijk. En wanneer dat wel het geval is, moet vooraf duidelijk zijn dat het grootste deel van de opbrengst van compensatiewoningen naar het fonds vloeit en de agrariër zelf alleen een vergoeding krijgt voor de waarde van zijn bedrijf en het risico dat hij eventueel neemt voor het bouwen van compensatiewoningen.

Een goede informatiebrochure bevat dus niet alleen alle informatie omtrent het aangaan van een RvHL project, maar legt ook de werking van de regeling uit, evenals het hoe en waarom van het provinciaal beleid en de gemeentelijke uitvoering van dat beleid inclusief de werking en betekenis van het vereveningsfonds. De brochure kan verlevendigd worden met voorbeelden uit de praktijk en foto's van het landschap dat als resultaat van Ruimte voor Ruimte projecten opgeruimd is. Kortom, de brochure moet een duidelijk en aantrekkelijk beeld schetsen van de kansen en mogelijkheden die een RvHL de agrariër, tuinder én het landschap in Uithoorn en De Kwakel biedt.

Informatie die in ieder geval in de publieksbrochure aan bod komt:

- Hoofduitgangspunten van deze bouwsteen
- Huidige en toekomstige planologische uitgangspunten
- Voorwaarden over omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning
- Voorwaarden voor eventuele compensatiewoningen
- Bouw- en gebruiksmogelijkheden van het erf en het achterliggende open landschap
- Uitgangspunten voor het versterken van het landschap
- Informatie het proces van een Ruimte voor het Landschap project
- Informatie over vereveningsfonds, Overeenkomsten en kosten

#### Leermoment 2:

- De informatieverschaffing aan potentiële gegadigden voor RvHL wordt gestandaardiseerd middels een aparte informatiebrochure RvHL en overigens via de gebruikelijke informatiekanaal van de gemeente;
- Medewerking van het college aan een RvHL initiatief in gevallen die veel commotie in de buurt veroorzaken afhankelijk stellen van participatie verricht door initiatiefnemer.

## **5.2 Het nemen van juridisch-planologische besluiten;**

De gronden die in aanmerking kwamen voor Ruimte voor Ruimte hadden doorgaans de bestemming glastuinbouw en werden getransformeerd naar weidegrond. Dat gold ook voor bedrijven met uitsluitend open teelt. Op betreffende gronden kon dan na transformatie niet meer geteeld worden doordat ze werden omgezet in weidegrond. De bestemming die op de grond kwam te liggen was agrarisch-veehouderij zonder bouwmogelijkheden. Behalve glastuinbouwbedrijven, kwamen ook andere agrarische bedrijven in aanmerking voor Ruimte voor het Landschap die zich in de aangewezen gebieden bevinden. Dat gold bijvoorbeeld voor de intensieve vleesveehouderij. Uitgangspunt bij sanering van agrarische bedrijven onder Ruimte voor Ruimte was dat de bestemming van de bij het bedrijf behorende bedrijfs-woning, als die aanwezig was, werd omgezet in burgerwoning.

Er is geen aanleiding om onder RvhL af te wijken van het beleid zoals hier beschreven. Continuering vindt plaats, maar dan conform de eisen van de Omgevingswet. Dat betekent dat bij de toepassing van de regeling de functie en de activiteiten van de gehele bedrijfskavel gewijzigd worden. De gronden krijgen net als voorheen de functie weidegrond waarop de activiteit 'het weiden van dieren' is toegestaan en waarop bouwwerken als een schuilstal zijn toegestaan. Bij de wijziging van de functie en de activiteiten gaat het zowel om de ondergrond van te slopen loodsen, kassen en erfverharding als om de overige gronden op de kavel.

### **5.2.1 Planprocedure noodzakelijk**

Belangrijk bij RvhL projecten is dat de bedrijfsvoering definitief ten einde komt. Om die reden is het nodig om een omgevingsplanprocedure te voeren en volstaat een omgevingsvergunningprocedure voor een Bopa (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) niet. Het college is het bevoegd bestuursorgaan bij het nemen van een omgevingsvergunning, maar het college is als zodanig niet bevoegd om rechten op het betreffende perceel te verwijderen. Uitsluitend de raad is bevoegd middels een omgevingsplan om de functie en de activiteiten op het perceel er definitief af te halen zodat de bedrijfsvoering onmogelijk wordt. Zou dit niet gebeuren, dan zou immers de eigenaar het bedrijf op grond van het omgevingsplan alsnog voort kunnen zetten en zou niet langer voldaan zijn aan de eisen die de provincie stelt aan de transformatie van het perceel door de toevoeging van de functie en de activiteit wonen.

### **5.2.2 Nevenfuncties**

Bij een enkel bedrijf komen nevenfuncties voor die op grond van het geldende omgevingsplan ook zijn toegestaan, zoals verkoop van eigen producten. In specifieke gevallen kunnen er redenen zijn om bij sanering de nevenfunctie op zich geheel of gedeeltelijk wel te laten voortbestaan. Afgewogen moet worden of dit niet storend is voor het veenweidegebied, passend is in de resterende (lint)bebouwing, niet concurrerend is met andere voorzieningen e.d.

### **5.2.3 Milieubelemmeringen**

Voordat een woning wordt gebouwd in het lint of een bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning zal in kaart gebracht moeten worden wat de eventuele milieubelemmeringen zijn en of dit opgelost kan worden door bepaalde maatregelen. Een van de belangrijkste belemmeringen voor woningbouw kan zijn, de functie en activiteiten die voor de transformatie op het perceel waren toegestaan. Veehouderij verhoudt zich bijvoorbeeld niet meen gevoelige functie als wonen. Dit is een tweede reden om de oorspronkelijke functie en activiteiten met een omgevingsplan te verwijderen. Met een Bopa zou het college alleen de functie en activiteit wonen toe kunnen voegen, waardoor de bedrijfsvoering nog steeds mogelijk zou zijn.

### **5.2.4 Uitsluitend legale bouwwerken en functies**

Tot slot van deze paragraaf is het belangrijk om op te merken dat bestaande afwijkingen van geldende planologische regeling alleen onderdeel worden van het project als deze legaal zijn.

## **5.3 Procesbeschrijving**

Een project Ruimte voor het Landschap is opgedeeld in vijf fasen. De startfase, de verkenningsfase, de planontwikkelingsfase en de procedurefase en uitvoeringsfase.

### **5.3.1 Startfase**

Geïnteresseerde agrariërs kunnen bij de afdeling Wonen & Werken informatie opvragen over deelname aan Ruimte voor het Landschap. Zij ontvangen dan de informatiebrochure en informatie over een nieuw te starten project Ruimte voor het Landschap. Ook krijgen zij op dat moment te horen of er eventueel een wachtlijst geldt. In de omgevingsvisie is bepaald dat uitsluitend agrarische bedrijfslocaties in de aangewezen gebieden in de visie in aanmerking komen.

De mogelijkheid bestaat om in een startoverleg vragen te stellen over deelname, de uitgangspunten uit deze bouwsteen en de beoogde projectlocatie kan worden toegelicht.

Als zij op basis van de informatie geïnteresseerd zijn kan de agrariër of andere eigenaar een verzoek indienen via het DSO (nu conceptverzoek en op den duur de mogelijkheid 'Verken uw idee') voor deelname aan een project in het kader van Ruimte voor het Landschap. Hierna start de verkenningsfase.

### **5.3.2 Verkenningsfase**

In de verkenningsfase wordt gewerkt naar een principebesluit door het college in het kader van een Ruimte voor het landschap project met inbegrip van een intentieovereenkomst. In deze fase wordt samen met de agrariër een globale stedenbouwkundige opzet en landschappelijk plan voor de transformatie opgesteld op hoofdlijnen. Op dit moment is er ruimte voor de agrariër om ook zijn of haar wensen voor de toekomst kenbaar te maken. Op basis van de ruimtelijk-landschappelijke mogelijkheden wordt gekeken welke toekomstige situatie mogelijk en passend is binnen de gestelde ambities van de gemeente en passend binnen de provinciale kaders. Dit proces vindt plaats aan de zogeheten intaketafel die de wenselijkheid van voorgestelde projecten beoordeelt. Deze toets maakt onderdeel uit van het te nemen principebesluit door het college.

De verkenningsfase is nadrukkelijk bedoeld om te verkennen of een project een wenselijke ontwikkeling is en op hoofdlijnen kansrijk. Daarnaast moet een globale indicatie worden gemaakt of er een bijdrage uit het vereveningsfonds moet komen. In deze fase wordt op stedenbouw/landschap en agrarisch gebied advies gegeven. Het is niet de bedoeling op dat moment om op detailniveau te kijken naar de ontwikkeling. Met voldoende inbreng van de agrariër en een maximum van twee overleggen moet bovenstaande duidelijk worden en moet het college tot een principebesluit kunnen komen. Het college sluit met de initiatiefnemer tegelijkertijd met het nemen van een principebesluit een intentieovereenkomst, met als doel het verhalen van de vanaf dat moment te maken ambtelijke kosten.

### **5.3.3 Planontwikkelingsfase**

Nadat het college een principebesluit heeft genomen start de planontwikkelingsfase. Het principeplan wordt verder geconcretiseerd en uitgewerkt in een concreet (stedenbouwkundig) plan en (landschappelijk) ontwerp. Belangrijke aspecten in deze fase zijn de communicatie en participatie met de omgeving door de initiatiefnemer, het plan ontwikkelen en uitwerken door initiatiefnemer maar ook het voorleggen van het planinitiatief bij de provincie en/of rijk, en eventueel andere ketenpartners en vakdisciplines via de gemeentelijke omgevingstafel. Deze laatste aspecten zijn de verantwoordelijkheid van de gemeente. In deze fase vindt tevens onderzoek plaats voor de opzet van de exploitatie via een inventarisatie op verzoek van de gemeente. Deze fase wordt afgesloten met het opstellen van de Ruimte voor het Landschap overeenkomst waarin de uitgangspunten en afspraken van het plan vastgelegd worden, voorafgegaan door een collegebesluit.

### **5.3.4 Procedurefase**

Op het moment dat de Ruimte voor het Landschap overeenkomst gesloten is, start de procedure fase. De initiatiefnemer stelt binnen de kaders van het gemeentelijk en provinciaal beleid een concept wijziging van het omgevingsplan op, ondersteund door de nodige onderzoeken. De initiatiefnemer is hiervoor verantwoordelijk. De gemeente publiceert ondertussen een kennisgeving van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan. Op het moment dat de concept wijziging van het omgevingsplan gereed is voor besluitvorming, start het formele besluitvormingsproces met de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan door het college. Na een zienswijze periode van zes weken, stelt de gemeenteraad vervolgens het omgevingsplan vast, waarna eventueel een procedure bij de Raad van State volgt. Het plan is onherroepelijk na afloop van die procedure of zes weken na vaststelling door de raad wanneer geen beroep tegen het plan wordt ingesteld.

### **5.3.5 Uitvoeringsfase**

Als laatste volgt de uitvoeringsfase van het plan. De vastgelegde momenten verbonden aan de uitvoeringsaspecten van het plan worden afgestemd. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor informeren van de gemeente over de uitvoering en het tijdig aanvragen van benodigde omgevingsvergunningen benodigd bij de planuitvoering. Het project wordt afgesloten met een schriftelijke bevestiging bij gereedkomen van het project.

## **6. De financiën**

Waar dat relevant is in dit hoofdstuk, wordt een leermoment uit Bijlage 1 vermeld.

### **6.1 Vereveningsfonds**

Het vereveningsfonds is zoals gezegd een bestemmingsreserve op de begroting van de gemeente. De gelden in het fonds mag de gemeente slechts aanwenden voor de verbetering van het landschap door middel van het opruimen van agrarische bedrijfsgebouwen die, en agrarisch materieel dat niet meer in gebruik is. Belangrijk gegeven is dat het fonds vanaf het begin van Ruimte voor Ruimte 'revolverend

is geweest ('revolving fund'); dat houdt in, dat pas na voeding van het fonds door de opbrengsten van ontwikkelingen vergoeding plaats kan vinden aan agrariërs die hun erf willen saneren. Er moeten dus telkens opnieuw eerst opbrengsten gegenereerd worden voordat vergoedingen uit het fonds kunnen worden uitbetaald. Het fonds mag met andere woorden nooit een negatief saldo hebben. De gelden die in de bestemmingsreserve gestort worden, zijn op de begroting geormerkt voor het RvHL projecten. De gemeente kan de gelden daardoor niet voor een ander doel dan RvHL besteden.

De afdracht aan het fonds door de agrariër vindt zijn grondslag in de vrijwillige bijdrage voor bovenplanse kosten. Artikel 6.24, eerste lid, sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakte reeds mogelijk dat de gemeente een vrijwillige bijdrage vroeg bij een ontwikkeling voor kosten voor andere ontwikkelingen in de gemeente die beleidsmatig wel gerelateerd waren aan een initiatief maar met het betreffende project van initiatiefnemer niet direct verband hielden. De verbetering van het landschap door verrommeling tegen te gaan als gevolg van obsoleete agrarische bedrijven is zo'n kostenpost.

## **6.2 Wettelijk verplicht kostenverhaal**

De gemeente was onder de Wro wettelijk verplicht om bij een ruimtelijke ontwikkeling separaat van het planologische besluit een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan was voorgenomen. Zij kon hiervan afzien als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd was. In de praktijk was dit het geval als de gemeente met initiatiefnemer in een zogeheten Anterieure Overeenkomst (AOK) voorafgaand aan de planologische procedure overeenstemming had bereikt over de vergoeding van deze kosten door initiatiefnemer. Daarbij kon zij behalve bepalingen inzake een financiële bijdrage aan de grondexploitatie tevens opnemen dat initiatiefnemer een bijdrage zou leveren aan ruimtelijke ontwikkelingen die zij als zodanig had aangewezen in een vastgestelde structuurvisie. De gemeente heeft dat destijds gedaan voor verschillende gebieden in de gemeente in de Structuurvisie Gemeente Uithoorn. In de Omgevingsvisie Uithoorn 2040 zijn deze gebieden overgenomen, waarbij de Structuurvisie nog leidend is als juridische basis voor het fonds.

Onder de Omgevingswet is kostenverhaal in verband met grondexploitatie van aangewezen projecten nog steeds een wettelijke verplichting voor de gemeente. Zij hoeft echter niet langer een separaat exploitatieplan daartoe op te stellen, maar kan de verplichte afdracht van de bijdrage direct regelen in het omgevingsplan. Regeling van het kostenverhaal via de privaatrechtelijke weg met een AOK blijft mogelijk en verdient net als onder de Wro de voorkeur.

## **6.3 Financiële bijdrage**

Het vragen van een bijdrage voor kosten voor activiteiten elders in de gemeente die wel gerelateerd zijn aan een initiatief maar met het betreffende project van initiatiefnemer niet direct verband houden, is anders geregeld onder de Omgevingswet in vergelijking met de Wro. De gemeente kan nu op grond van de wet een verplichte financiële bijdrage vragen voor aangewezen categorieën ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Zij is dus niet afhankelijk van de medewerking van initiatiefnemer daarbij, hoewel regeling via de privaatrechtelijke weg in een AOK mogelijk blijft en de voorkeur verdient. Los van deze verplichte bijdrage, kan de gemeente net als onder de Wro ook een vrijwillige financiële bijdrage vragen voor ontwikkelingen van een gebied op basis van een omgevingsvisie of programma.

### **6.3.1 De vrijwillige financiële bijdrage als basis van het vereveningsfonds**

Het vereveningsfonds blijft gefundeerd in de regeling van de vrijwillige financiële bijdrage. De gemeente zal dus niet een verplichte financiële bijdrage vragen op grond van de wet, hoewel het Omgevingsbesluit wel uitdrukkelijk het tegengaan van verrommeling van het landschap door het opruimen van agrarische bedrijven noemt als een ontwikkeling waarvoor een verplichte financiële bijdrage gevraagd kan worden. Zoals uitgelegd in hoofdstuk 1, is de bijdrage aan het vereveningsfonds vrijwillig in die zin dat betrokkene zich pas meldt voor RvHL wanneer blijkt dat de VAB regeling tekortschiet voor de bekostiging van het opruimen van zijn bedrijf. Daardoor blijft voor hem alleen RvHL over als alternatief gelet op de beperkingen die de provincie oplegt aan de herontwikkeling van voormalige agrarische bouwpercelen. De agrariër kan er op dat moment voor kiezen om zijn bedrijf niet op te ruimen. Neemt hij daarentegen deel aan RvHL, dan kan hij dat in ieder geval wel doen. Afhankelijk van de mogelijkheid tot ruimtelijke inpassing op zijn erf van compensatiewoningen ontvangt hij voor dat opruimen een bijdrage uit het fonds of levert hij daaraan juist een bijdrage vanuit de opbrengst van die compensatiewoningen. In beide gevallen heeft de agrariër voordeel bij RvHL.

## **6.4 Overeenkomsten en kosten**

Zoals gezegd, is onder de Omgevingswet net als onder de Wro, kostenverhaal in verband met grondexploitatie van aangewezen projecten een wettelijke verplichting voor de gemeente. Gebruikelijk regelt de gemeente dit verhaal via de privaatrechtelijke weg met een Anterieure Overeenkomst. RvHL projecten zijn bijzonder in dit verband omdat de gemeente de opbrengst van deze projecten afroemt naar het

vereveningsfonds. Om aan haar wettelijke verplicht te voldoen, komt zij verhaal van kosten overeen met initiatiefnemers van RvHL in een Ruimte voor het Landschap Overeenkomst. Deze overeenkomst vervult dezelfde functie op het punt van kostenverhaal als een AOK bij 'gewone' particuliere projecten. Vervolgens verdisconteert zij echter de plankosten zodanig in de exploitatieopzet die ten grondslag ligt aan de RvHL overeenkomst, dat initiatiefnemer gecompenseerd wordt uit het fonds voor deze kosten en dus per saldo niet de plankosten hoeft te betalen voor de woningen waarvan hij maar een klein deel van de opbrengst mag houden.

Behalve afspraken over plankosten, maken gemeente en initiatiefnemer van een RvHL project ook zodanige afspraken met elkaar dat het project zakelijk en efficiënt kan verlopen. Bij de afsluiting van het project en de monitoring en evaluatie spelen deze afspraken een belangrijke rol. Nauwkeurig dient telkens te worden nagegaan of aan de afspraken wordt voldaan. Dit geldt vooral voor het vervolg van een project waarin de agrariër vaak in fasen nog handelingen moet verrichten in de tijd. De overeenkomst schept daarbij voor zowel de gemeente als de agrariër duidelijkheid en handvatten om elkaar aan te spreken.

Hierna worden de opvolgende fasen van het proces van een RvHL project zoals reeds beschreven in 5.3 behandeld met betrekking tot de kosten en de afspraken die partijen onderling maken.

### Leermoment 3:

1. Het toevoegen van een projectleider bij grotere RvHL projecten heeft duidelijke meerwaarde voor wat betreft het verhalen van plankosten.
2. De verantwoording van de werkwijze van de gemeente binnen RvHL, met name in het voortraject, vereist inzet van expertise op het gebied van kostenverhaal, zowel juridisch als financieel.

#### 6.4.1 Verkenningfase

De startfase is nog kosteloos. Na het indienen van een verzoek start de verkenningfase. In deze fase worden de gemaakte kosten op basis van de legesverordening Uithoorn gefactureerd. Deze kosten bestaan uit: behandeling van een conceptverzoek (verken uw idee) aangevuld met beoordelingen door interne en externe adviseurs op gebied van stedenbouw en met agrarische kennis. Globaal komt dit neer op een bedrag tussen de €750,- tot €1.500,-. Op het moment dat het project tot een Ruimte voor het Landschap overeenkomst komt worden deze gefactureerde leges in mindering gebracht op het eindbedrag dat betaald moet worden aan de gemeente.

#### 6.4.2 Planontwikkelingsfase – De intentieovereenkomst

Na het principebesluit wordt een standaard intentieovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer als voorloper van de RvHL overeenkomst. In deze IOK worden voornamelijk afspraken vastgelegd over de ambtelijke kosten die gemaakt gaan worden en de inzet die de gemeente en initiatiefnemer gaan plegen. De IOK is een standaard overeenkomst waarvoor een standaardbedrag geldt van €10.000. Aan het eind van de planontwikkelingsfase betaalt initiatiefnemer de kosten uit de intentieovereenkomst, dan wel als eerder blijkt dat het project voortijdig stopt. Partijen leggen afspraken hierover vast in de IOK.

#### 6.4.3 Procedurefase – Start met Ruimte voor het Landschap overeenkomst

De Ruimte voor het Landschap overeenkomst wordt gesloten aan het eind van de planontwikkelingsfase. Partijen stellen de overeenkomst op in gezamenlijkheid; het college stelt de overeenkomst vast nadat het daartoe een besluit heeft genomen. In de overeenkomst worden verplichtingen voor de initiatiefnemer opgenomen als ook voor de gemeente. De afspraken betreffen het uitvoeren van de ontwikkeling (in fasen) en binnen welke termijnen. Er is een financiële paragraaf over de exploitatieopzet, risico's en kostenverrekening.

In de overeenkomst komen in het bijzonder de volgende zaken aan de orde:

- Begrenzing van het plangebied
- Te slopen en op te schonen opstallen en percelen. Wijziging bestemming en of functie van betrokken percelen
- Ontwikkelplan voor transformatie en ruimtelijke afspraken
- Uitgangspunten voor het omgevingsplan
- Overeengekomen rekenblad – exploitatieopzet
- De uitleg van de overeenkomst wordt gedaan doormiddel van bijlagen en tekeningen.

Na het sluiten van de overeenkomst start de procedurefase. In deze fase geeft de initiatiefnemer opdracht aan een planologisch adviesbureau voor het opstellen van de formele documenten voor de wijziging

van het omgevingsplan. Dit betreft een digitale tekening, regelsets en motivering van de planwijziging. Onderdeel hiervan zijn het uitvoeren van verschillende onderzoeken. Onderstaande zijn een aantal onderwerpen waar (soms) onderzoek naar gedaan moet worden. Bodem, archeologie, stikstofuitstoot, flora en fauna, water. De initiatiefnemer is de opdrachtgever van bovengenoemde zaken. De gemeente toetst met behulp van haar ketenpartners of de verrichte onderzoeken en opgestelde documenten voldoen aan de toepasselijke normen.

Op het moment dat alle benodigde stukken gereed zijn start de formele procedure ter vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan. Na onherroepelijkheid van dit omgevingsplan wordt het laatste deel van de kosten betaald aan de gemeente.

Onderstaande overzicht geeft weer hoe de proceskosten zijn opgebouwd en op welke momenten deze betaald moeten worden. Onderstaande bedragen zijn richtbedragen waar geen rechten aan ontleend kunnen worden.

Fase	Bedrag	Wijze	Wie	Moment
Verkenningfase	€ 750,- t/m €1500,-	Legesverordening Uithoorn 2025	Te betalen door de initiatiefnemer aan de gemeente	Na collegebesluit (principebesluit)
Planontwikkelingsfase	€10.000,-	Intentieovereenkomst	Te betalen door de initiatiefnemer aan de gemeente	Na ondertekening RVHL-overeenkomst
Procedurefase (motivering + onderzoeken)	€17.500,-	Ruimte voor het landschap overeenkomst	Te betalen door de initiatiefnemer aan planologisch bureau	Voorafgaand formele procedure start
Procedurefase	€ 7.500,- (-verkenningfase)	Ruimte voor het landschap overeenkomst	Te betalen door de initiatiefnemer aan de gemeente	Na onherroepelijk plan
Totaal	€35.000,-		Vergoeding van proceskosten zoals op te nemen in de exploitatieopzet (zie paragraaf proceskosten - Exploitatieopzet)	

## 6.5 De exploitatieopzet van een project

Onderdeel van een Ruimte voor het Landschap project is het opstellen van een exploitatieopzet. Bij de opstelling van de exploitatie Ruimte voor het Landschap gaat het om drie hoofdelementen namelijk vermogensschade, kosten en ontwikkelopbrengsten. In deze opzet worden alle kosten en opbrengsten van het project opgenomen. De uitkomst van de opzet is een positief of negatief bedrag. In het geval de kosten hoger zijn dan de opbrengsten wordt dit verschil vergoed uit het vereveningsfonds van de gemeente. Als de opbrengsten hoger zijn dan de kosten dan wordt het verschil toegevoegd aan het vereveningsfonds. Mits het saldo toereikend is.

### 6.5.1 Exploitatieopzet op hoofdlijnen

In de exploitatieopzet voor te saneren bedrijven spelen de volgende kosten en opbrengsten een rol. In de volgende paragraaf worden de belangrijkste posten nader toegelicht.

Soort	hoofdonderdeel	onderdelen
<b>Kosten</b>		
1.1	Waarde duurzame productiemiddelen (DPM)	Kassen en stallen Bedrijfsgebouwen zoals sorteerruimte Verhardingen zoals ruwvoederopslag Kasinventaris Installaties Gasaansluiting e.d.
1.2	(planologische) Waardevermindering gronden	door wijzigen (glas)tuinbouw (A-Gb) in weidegrond (A-V) Verdwijnen van aanwezig bouwperceel (bouwvlak)
1.3	Sloopkosten	Kassen Bedrijfsgebouwen Verhardingen overige (asbest verwijdering en o.a. beschoeiing)

		minus eventuele restwaarde
1.4	Herinrichtingskosten	egaliseren en inzaaien van weidemengsel op weidegronden aanleggen watergangen en/of waterbergingsgebieden
1.5	Proceskosten	Onderzoeken Opstellen wijziging omgevingsplan (planologische procedure) Landschapsplan, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Inventarisatie en berekening van waarden van opstallen, sloopkosten onder 1.1 t/m 1.5
1.6	Onvoorzien/ marge	Gerekend met een marge voor onvoorzien
<b>Opbrengsten</b>		
2.1	Waardevermeerdering ondergrond bedrijfswoning	Eventueel aanwezige bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning met tevens planologische woonbestemming en bijbehorende erf en bebouwingsmogelijkheden
2.2	Waardevermeerdering van ondergrond	De eventueel mogelijk in te passen compensatie woning(en). De waardevermeerdering van de ondergrond door de bouwkaavel(s) op de eigen saneringslocatie.
2.3	Correcties, risico en marges	Inrichting die zorgt voor waardevermindering Het risico dat de agrariër loopt met het project Overige marges

Voor de waarde van zaken wordt gerekend met de actuele waarden in het jaar van het aangaan van de overeenkomst. Dit geldt voor de waardering van de DPM op basis van leeftijd en onderhoud. Voor de planologische waardevermindering geldt de actuele meterprijzen voor gronden met een dergelijke functie voor de betrokken locatie. Bijv. de ligging en situering van de locatie is van invloed.

Simpel gezegd komt het erop neer dat wanneer het saldo van bovenstaande opstelling negatief is er op een andere locatie opbrengsten uit compensatiewoningen nodig zullen zijn om de sanering te financieren. Afhankelijk van de mate waarin het vereveningsfonds op dat moment gevuld is, kan een bijdrage uit het fonds een dergelijk initiatief met een negatief saldo toch doorgang vinden dankzij een bijdrage uit het fonds. Is het fonds onvoldoende gevuld, dan zullen eerst initiatieven gevoerd moeten worden met een positief saldo zodat gelden naar het fonds toevloeien.

#### 6.5.1.1 Toelichting Posten

De kosten van een exploitatie zijn zoveel mogelijk gerelateerd aan het verwijderen van het agrarisch opstallen en de planologische bestemmings- en of functiewijziging. Kosten van ontwikkeling zoals architect en adviseur, bouwkosten van compensatiewoningen worden in beginsel buiten de exploitatie gehouden. In de exploitatie wordt gerekend met woonkavelwaarden.

Hieronder worden de verschillende posten uit bovenstaande tabel toegelicht.

#### **Post met kosten**

##### *1.1 Waardering duurzame productiemiddelen (DPM)*

De waardering van de te compenseren vermogensschade voor duurzame productiemiddelen (DPM) waaronder kas en onroerende inventaris vindt plaats op basis van aanschafwaarde en restwaarde van 20% indien de afschrijftermijn verstreken is en mits nog functioneel en actief in gebruik bij de initiatiefnemer. Als dat niet het geval is, dan zal gekeken worden naar de marktwaarde bij voortgezet agrarisch gebruik.

De DPM wordt door een taxateur gewaardeerd. Door de taxateur is volgens zijn methodiek van historische aanschafprijzen een waardering opgesteld voor duurzame productiemiddelen (DPM). Gelet op de leeftijd van vele verouderde agrarische locaties worden mogelijk veel onderdelen op de restwaarde van 20% gewaardeerd. Onderdelen van recentere datum worden conform gebruikelijke systematiek afgeschreven en gewaardeerd. Het resultaat hiervan is een inventarisatie en waardering van de DPM voor de locatie in de exploitatie wordt opgenomen. Alleen legaal aanwezig onroerende goederen worden meegenomen in de opzet. Opstallen die zonder vergunning zijn geplaatst vallen hierbuiten.

##### *1.2 Waardering van planologische wijziging gronden*

Voor de waardering van de waardedaling van de grond bij het wijzigen van de planologische mogelijkheid van glastuinbouwfunctie naar weidegrond geldt de volgende werkwijze. Het betreft dan de gronden

waarop daadwerkelijk kassen aanwezig zijn. Bij de berekening van de waardevermindering van het perceel wordt met die overige gronden in enige mate rekening gehouden. Het is niet reëel om voor de volledige gronden dezelfde waardevermindering aan te houden als voor bestaande glasopstanden. Bij de financiële waardering van bedrijven wordt daarom uitgegaan van de feitelijke oppervlakte glasopstanden met een standaardtoeslag voor gronden met onbenutte glasoppervlaktes.

Er wordt gekeken naar twee hoofdaspecten, te weten de oppervlakte die in gebruik is als effectief glas en de waardering van de gronden. De waardering van de gronden heeft naast oppervlakte ook te maken met de kavelbreedtes, ontsluiting en grondsoort.

De te compenseren oppervlakte wordt bepaald aan de hand van de formule:

$$\text{Effectief glas} = \text{werkelijk glas (kasoppervlak inclusief sorteerloods)} + \\ \text{oppervlakte van een fictieve strook van 5 meter rondom de kas.}$$

De aanvullende planologische mogelijkheden voor glas worden meegenomen in de berekening als standaardtoeslag. Als bijv. bij een open teelt bedrijf er wel een bouwperceel aanwezig is voor de bouw van kassen wordt deze meegenomen.

Voorts wordt op basis van een aantal waarde bepalende elementen zoals aanwezigheid gasaansluiting, ontsluiting van het bedrijf, en indruk een correctie toegepast. Deze systematiek levert een waardering op van de huidige waarde van de ondergrond van het glastuinbouwbedrijf. De tuinder blijft zelf eigenaar van de gronden. Daarom vindt ook een waardering plaats van de na sanering resterende weidegrond. Hiervoor is prijspeil 2024 opgenomen van ca. € 7,00 per m<sup>2</sup> opgenomen, afhankelijk van het deelgebied waar de locatie zich bevindt.

De aan de initiatiefnemer te compenseren waardevermindering van de ondergrond is dan de berekende waarde van de glastuinbouwondergrond minus de waarde van de resterende weidegrond.

### *1.3 en 1.4 Sloopkosten en herinrichtingskosten*

In de financiële opzet worden ook de sloopkosten van de opstallen (inclusief eventuele asbestverwijdering e.d.) en de kosten van herinrichting (grasland) van het resterende perceel meegenomen. Wanneer van onderdelen restwaarde te verwachten valt, zoals kassen, kweektafels e.d., dan is daar rekening mee gehouden. De te maken sloopkosten worden berekend op basis van algemene cijfers voor sloop en verwijdering.

### *1.5 Proceskosten*

Lopende het project worden proceskosten gemaakt; een groot deel van de proceskosten bestaan uit inzet van ambtelijke uren en andere expertise binnen de looptijd van het project. Deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer en worden op verschillende momenten gefactureerd. Deze kosten vallen onder de overkoepelende post kosten en worden verrekend in de exploitatie. Ze staan daarmee op de exploitatie onder de post 'Kosten'. Om projecten te kunnen evalueren en te vergelijken is hiervoor een standaardbedrag onderdeel van het project. Het standaardbedrag hiervoor is €35.000, wat een goede inschatting is aan benodigde proceskosten.

De post voor proceskosten bestaat uit het uitvoeren van benodigde onderzoeken voor het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan. De te maken kosten voor het opstellen van bijv. stedenbouwkundige uitgangspunten, het landschappelijk inpassingsplan en eventueel een beeldkwaliteitsplan zijn onderdeel van de proceskosten. De kosten voor inventarisatie van de opstallen en de waardering van deze onderdelen en de berekening van de planologische wijziging maken ook deel uit van de exploitatieopzet, evenals de kosten voor ambtelijke inzet vanuit de gemeente en de formele procedure van vaststelling van het omgevingsplan.

Op de verkenningsfase is de legesverordening van toepassing. De gemeente vergoedt deze kosten door verrekening op het moment van sluiten van de Ruimte voor het Landschap overeenkomst. De gemeente brengt op dat moment de legeskosten in mindering op het uiteindelijk terug te betalen bedrag aan de gemeente aan proceskosten.

In de planontwikkelingsfase sluiten de gemeente en initiatiefnemer een intentieovereenkomst voor de fase tot en met het sluiten van de Ruimte voor het Landschap overeenkomst. De kosten hiervoor zijn standaard €10.000 euro en worden betaald aan de gemeente na het sluiten van de Ruimte voor het Landschap overeenkomst. Als aan het eind van deze fase het project niet haalbaar blijkt, geldt dat 50% van de intentieovereenkomst alsnog betaald moet worden. In sommige situaties is het noodzakelijk om reeds één of enkele onderzoeken al uit te voeren uit de volgende fase om de haalbaarheid goed te kunnen beoordelen. Deze zijn geen onderdeel van de eerdergenoemde kosten in deze fase.

In de procedurefase komen er kosten voor opstellen van de benodigde onderbouwingen en omgevingsonderzoeken. Denk daarbij aan een bodemonderzoek of het schrijven van de toelichtende motivering voor het omgevingsplan. Standaard zijn in deze fase voorgenoemde kosten voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Zij zijn daarmee opdrachtgever van het planologisch bureau die deze stukken opstelt. Naar schatting bedragen deze kosten €17.500.

Daarnaast zijn er in deze fase kosten voor het doorlopen van het wijzigen van het omgevingsplan en voor het behandelen en in procedure brengen. Deze kosten bedragen €7.500. Na onherroepelijkheid van het omgevingsplan worden deze kosten betaald aan de gemeente.

### *1.6 Marges*

In de verordening van de provincie mocht een marge zitten ten gunste van de initiatiefnemer van 5% in de exploitatie. Daarbij werd ook rekening gehouden een doorlooptijd (kostenstijgingen) van het project. Ook het risico voor initiatiefnemer dat na onherroepelijk worden van het omgevingsplan ontstond tot het moment van verlening van de nodige omgevingsvergunningen. In de slotfase van het formuleren en het maken van de afspraak kan nog een marge opgenomen worden voor deze onzekerheden. Dat is het maatwerk van de overeenkomst

### **Post met Opbrengsten**

Bij de transitie van een agrarisch erf zal het meestal gaan om een woonbestemming. Transformatie naar andere functies is zeer beperkt voorgekomen. Maar kan onderwerp van gesprek zijn (binnen de kaders van het beleid voor landschapsverbetering). De nieuwe planologisch bestemming betekent dat er een waarde sprong ontstaat voor de ondergrond en opstallen die een nieuwe functie krijgen op basis van het plan

#### *2.1 Opbrengsten bedrijfswoning*

In de financiële opzet per bedrijf wordt als een bij het bedrijf behorende bedrijfswoning aanwezig is ook gekeken naar de meerwaarde die de woning kan hebben als burgerwoning. Daarbij zal de situatie van bestaande woningen in de omgeving worden meegewogen. Ook aspecten als verbetering van de ligging door het verdwijnen van kassen kunnen bij de waardering een rol spelen. Naast het omzetten van de woning krijgt ook het terrein (stedenbouwkundig afgestemd) een woonbestemming dat het erf van de woning aangeeft. Eventuele opstallen die in het project worden hergebruikt als bijgebouw bij de woning vertegenwoordigen een waarde en die wordt meegenomen in de exploitatie.

#### *2.2 Opbrengsten compenserende woonkavels*

De opbrengsten van compenserende woningbouw waarvoor bouwkevels planologisch worden opgenomen worden op basis van marktconforme waarderingen benaderd. Daarmee zal in de uiteindelijke financiële opzet rekening worden gehouden. In de eerste berekeningen wordt bij het bouwen van een compensatiewoning(en) op eigen kavel gekeken naar de waardevermeerdering van de agrarische ondergrond naar woonperceel.

#### *2.3 Correcties, risico en marges*

Van de opbrengsten worden nog enkele zaken in mindering gebracht. Het betreft hier bijv. correcties in verband met de toegankelijkheid van het achterliggende grasland, een marge betreffende het risico dat de agrariër loopt en marge voor goodwill.

## **7. Monitoring en evaluatie**

Omdat RvhL geen sloopregeling is, zoals de traditionele VAB regeling, ligt monitoring door kwantitatief meten en rekenen niet voor de hand. De hoeveelheid te slopen en te verwijderen m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing en verharding, het aantal terug te bouwen woningen, de stand van het vereveningsfonds, zeggen allemaal wel iets, maar niets definitiefs over het succes van de uitvoering van de regeling. Alles draait immers om de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De beoordeling daarvan is subjectief, plaatsgebonden en onderwerp van de deskundige beoordeling en evaluatie op het gebied van stedenbouw en landschap. De evaluatie die de gemeente heeft laten maken van de Ruimte voor Ruimte projecten is daarom periodiek voor herhaling vatbaar bij wijze van monitoring van het project. Aan de hand van dergelijke evaluaties van individuele RvhL projecten kan de gemeente geleidelijk aan de kwaliteit van het landschap als geheel steeds beter beoordelen zodat zij het beleid op dit punt verder kan ontwikkelen en aanscherpen. Voorgesteld wordt om die reden om de evaluatie van de individuele projecten elke vijf jaar te herhalen. In aanvulling daarop is het wel goed om bij te houden hoeveel m<sup>2</sup> aan verharding en agrarische bebouwing verwijderd c.q. gesloopt wordt. Ter ondersteuning van alle individuele projecten en het project als geheel is het tot slot van belang om nauwkeurig te monitoren

of alle gesloten overeenkomsten nagekomen worden en of de planologische besluiten nageleefd worden door de betrokken agrariërs.

#### **Leermoment 4:**

- De stand van het vereveningsfonds blijft de belangrijkste leidraad voor prioritering van projecten.
- Voor het overige zijn de mate van verbetering van het landschap en de welwillendheid van een initiatiefnemer op dit punt belangrijke indicatoren; zoals gezegd wordt voor dit doel intern de landschappelijke evaluatie van de projecten door Landschapsarchitectenbureau H+N+S Landschapsarchitecten gebruikt.

#### **Bronnenlijst**

Wettelijke en bestuurlijke kaders:

- Omgevingswet, Staatsblad 2016, nr. 156.
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Omgevingsbesluit.
- Wet luchtvaart, inclusief artikelen 8.4 t/m 8.9 en 8.15.
- Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB).
- Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Provincie Noord-Holland:

- Omgevingsverordening Noord-Holland 2022
- Omgevingsvisie NH2050.
- Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Gemeente Uithoorn:

- Omgevingsvisie Uithoorn 2040.
- Legesverordening Uithoorn 2026.

Cultureel erfgoed:

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Documentatie UNESCO-Werelderfgoed.
- UNESCO. World Heritage List.

Overige bronnen:

- Pact van Brakkestein (2000).
- Regionale woon- en ruimtelijke afstemmingsdocumenten conform art. 6.13 Omgevingsverordening Noord-Holland.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 28 april 2026*

*De secretaris,  
Mw drs. M.C. Wegewijs*

*De burgemeester,  
Dhr. P.J. Heiligers*

## Bijlage 1 bij Nota Ruimte voor het Landschap: terugblik op Ruimte voor Ruimte

28 april 2026  
afdeling Wonen en Werken

### 1. Terugblik op ruimte voor ruimte

Deze bijlage geeft een terugblik op het ontstaan van Ruimte voor Ruimte, de uitgevoerde projecten in het kader van ruimte voor ruimte over de afgelopen 12 jaar en onderzoekt wat er bereikt is tot nu toe. De Structuurvisie was het startpunt waarin beschreven was dat via Ruimte voor Ruimte landschapsverbetering kon gaan plaats vinden. Hiervoor werd een Inventarisatienota en Uitvoeringsnota opgesteld met uitgangspunten voor projecten in het kader van Ruimte voor Ruimte. We bekijken uitgevoerde projecten op hoofdlijnen waarin aandacht is voor de planologische aanpassing, de fysieke verandering, het proces en de landschappelijke impact van de projecten en verbinden dit aan een conclusie met aanbevelingen voor het nieuwe beleid. Op de luchtfoto's is duidelijk het effect van het centrale element van Ruimte voor Ruimte te zien, namelijk het opruimen van oude agrarische bedrijven en bedrijfsmaterieel, het toevoegen van gronden aan het omliggende landschap en het creëren van doorzichten vanaf de linten naar het landelijk gebied.

#### 1.1 De start

In de Structuurvisie Uithoorn 2009, de voorganger van de Omgevingsvisie, stond beschreven dat langs de Amstel en aan de zuidoostzijde van de Drechtijk nog verspreide kleinschalige kassencomplexen lagen. Sommige bedrijven functioneerden nog goed, andere stonden leeg. De Structuurvisie gaf aan dat het bestuur deze kassen wilde saneren en de gronden wilde bestemmen en gebruiken als weidegrond om zo het karakter van het landelijke gezicht te versterken. Een instrument om dit te realiseren en aldus verrommeling van het landschap als gevolg van leegstaande agrarische bedrijven te voorkomen, was de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling. Deze kwam begin deze eeuw tot stand en ging uit van sanering op vrijwillige basis, waarbij de eigenaar werd gecompenseerd door middel van de opbrengsten uit woningbouw op gronden waar normaliter niet mocht worden gebouwd.

In 2010 startte de gemeente Uithoorn met het oog op de Ruimte voor Ruimte regeling met een inventarisatie van de aanwezige tuinbouwbedrijven langs de Amstel en de Drechtijk. Onderzocht werd op welke wijze de Ruimte voor Ruimte regeling gebruikt kon worden. Dit resulteerde in een inventarisatienota, gevolgd door een uitvoeringsnota die als leidraad diende voor de toekomstige Ruimte voor Ruimte projecten.

#### 1.2 Uithoornse werkwijze

Kern van de gemeentelijke aanpak was een zoektocht naar een praktisch werkbaar oplossing, met een zo laag mogelijke drempel voor de tuinder en een faciliterende rol voor de gemeente. Geconstateerd was dat agrariërs en tuinders hooguit een of twee compensatiewoningen zouden kunnen en willen realiseren op het eigen erf. Nu dat op veel erven echter ruimtelijk gezien niet mogelijk of wenselijk was, zou de regeling naar verwachting niet van de grond komen. De gemeente voelde er anderzijds ook niet voor om de rol van projectontwikkelaar op zich te nemen en risicodragend compensatielocaties te ontwikkelen.

Omdat wel de ambitie bestond bij de gemeente om de Ruimte voor Ruimteregeling tot een succes te maken, werd het Ruimte voor Ruimtefonds bedacht, dat onder andere op de volgende manier gevuld kon worden:

Met een tuinder die op zijn eigen perceel binnen de ruimtelijke kaders voldoende woningen kon en wilde ontwikkelen om zijn eigen sanering te compenseren werd een Ruimte voor Ruimteovereenkomst gesloten. Als uit de exploitatieopzet bleek dat er na aftrek van een marge voor de tuinder zelf voor het risico dat hij nam, een substantieel positief saldo resteerde, stortte de tuinder dit in het fonds.

Vervolgens vonden uit het fonds betalingen plaats aan tuinders ter compensatie van de vermogensschade die zij leden als gevolg van de sanering van hun glastuinbouwbedrijf op een perceel waar het ruimtelijk niet mogelijk was om (voldoende) woningen in te passen.

##### 1.2.1 Het Vereveningsfonds als een revolverend fonds

Op de hierboven beschreven wijze ontstond een zogeheten revolverend fonds dat telkens weer aangevuld moest worden vanuit dezelfde regeling nadat er een beroep op was gedaan zodat de gelden continue beschikbaar bleven voor dezelfde bestemming.

In hoofdlijnen kwam de werkwijze van dit fonds op het volgende neer:

1. de gemeente stelde een Ruimte voor Ruimtefonds in, in de vorm van een bestemmingsreserve Ruimte voor Ruimte;
2. het fonds moest worden gevoed uit opbrengsten van compensatiewoningen;
3. uit het fonds werden de vergoedingen aan tuinders betaald die hun bedrijf wilden saneren;
4. de gemeente was daarbij geen risicodragende partij;
5. voorwaarde was dat eerst opbrengsten werden gegenereerd voordat vergoedingen werden uitbetaald;
6. het fonds kon dus nooit een negatief saldo hebben;
7. anderzijds waren de gelden die in het fonds werden gestort geoormerkt voor vergoedingen in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling;
8. het beheer van het fonds lag bij de gemeente.

### 1.2.2 Opstarten van het fonds

Vanaf de start van het Ruimte voor Ruimte project is er goede communicatie met de provincie geweest. Het gedachtegoed van de Uithoornse aanpak via het opzetten van een vereveningsfonds is in nauwe afstemming met de provincie geweest. Vanaf de start van het project was de provincie(bestuur) enthousiast over de Uithoornse aanpak met een vereveningsfonds. Eind december 2013 is een renteloze lening van ca. € 900.000 verstrekt om het project op gang te helpen. Deze is later terugbetaald toen het project eenmaal op gang kwam.

Het woningbouwproject de Rietkraag (De Kuil III) is als compensatielocatie voor woningbouw gebruikt destijds. In afstemming met de provincie is deze keuze tot stand gekomen om de bovengenoemde lening te kunnen terugbetalen alsmede lopende en nieuwe ruimte voor ruimte projecten te kunnen financieren. Opbrengsten uit dit project zijn toegevoegd aan het vereveningsfonds. Hiermee konden de lopende verplichtingen in het kader van ruimte voor ruimte worden ingelost.

### 1.2.3 Juridische basis vereveningsfonds

Het Vereveningsfonds vond zijn juridische grondslag in art. 6.24 Wro. Dit artikel, dat gaat over bovenplanse verevening, bepaalt dat de gemeente bij het sluiten van een grondexploitatieovereenkomst een financiële bijdrage mag vragen voor ruimtelijke ontwikkelingen die hun basis vinden in een vastgestelde structuurvisie.

In 2011 is de Structuurvisie geactualiseerd en werd de juridische basis aldus gelegd voor het vereveningsfonds. Voor bovenplanse verevening gold ook dat de ruimtelijke en functionele samenhang tussen de te verevenen locaties moest worden aangetoond als bijkomende voorwaarde en dat de structuurvisie aanwijzingen bevatte over de bestedingen die ten laste van het fonds kwamen en dat de criteria van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit van toepassing waren.

## 2. Ruimte voor Ruimte in detail

In 2011 werd begonnen met een inventarisatie van de gebieden langs de Amstel (Jaagpad en Drechtdijk) zoals benoemd in de Structuurvisie in 2009. Bij 14 locaties was sprake van een opgave voor het saneren van glas en of bedrijfsgebouwen. Het ging gemiddeld om ca. 6000 m<sup>2</sup> per locatie. De geïnventariseerde en uiteindelijk uitgevoerde projecten in het kader van de oorspronkelijke Ruimte voor Ruimteregeling, hebben allen unieke kenmerken. Bij de een waren veel kassen aanwezig, bij een ander was er sprake van open teelt op een bouwperceel met glastuinbouw. Van die kassen was het grootste deel verouderd en in feite afgeschreven. In een enkel geval was er sprake van verval en werden de kassen niet meer gebruikt. Deze leegstand had diverse oorzaken. Duidelijk was dat op de betreffende locatie de investeringsbereidheid in vernieuwing was weggefallen. Dit kon te maken hebben met onder meer de ontsluiting van het perceel, afwezigheid van gasaansluiting, een te kleine en te smalle kavel, veen als ondergrond en persoonlijke omstandigheden en betrokkenheid van de eigenaar. Bij de meeste was een bedrijfswoning aanwezig. Bij een aantal was er ruimte vanuit landschappelijke en ruimtelijke kenmerken van het perceel en ligging voor compensatiewoningen. Weer andere percelen betroffen geen glastuinbouw, maar bijvoorbeeld veehouderij.

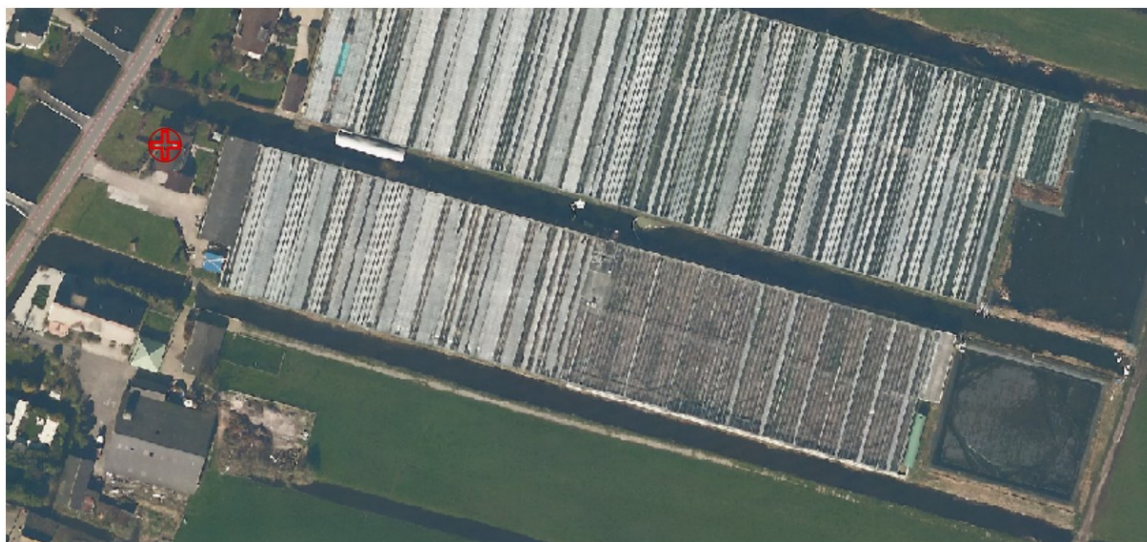
Het Ruimte voor Ruimte proces in het gebied tussen Boterdijk en Vuurlijn is na het gebied langs de Amstel op gang gekomen nadat de Gebiedsvisie Boterdijk/Vuurlijn werd vastgesteld in 2013. Deze visie gaf de aanzet om het gebied vrij te kunnen maken van kassen en intensieve tuinbouw zoals vollegronds sierteelt met de bekostiging via ruimte voor ruimte.

### 2.1 Ruimtelijke en planologische veranderingen

In totaal zijn er 10 projecten uitgevoerd. Hiervan liggen er vijf langs de Drechtijk, vier in het gebied tussen Boterdijk en Vuurlijn en ligt er één langs het Jaagpad<sup>1</sup>. Door de projecten werden de bestaande kassen en andere opstallen gesaneerd. Hierdoor ontstond een heel duidelijke ruimtelijke verandering in het landschap. De sanering van de kassen betrof ruim 50.000m<sup>2</sup>. Om voor de toekomst vast te leggen dat er ook geen agrarisch bedrijf met (glas)tuinbouw zich kan gaan vestigen werden ook de planologische mogelijkheden hiertoe aangepast. Ruim 60.000m<sup>2</sup> aan bouwpercelen waarop kassen in gebouwd mochten worden hebben plaats gemaakt voor een agrarische landelijke bestemming (weidefunctie) waarop geen bouw mogelijkheden zijn toegestaan. Het totaal aantal nieuwe burgerwoningen binnen de projecten bestaat voor de helft uit bestaande bedrijfswoningen die omgezet zijn naar een burgerwoning en de voor de helft aan nieuwe bouw kavels binnen de projecten. Het toevoegen van bouw kavels was mogelijk als dit landschappelijk voldoende ingepast kon worden en geen afbreuk zou ontstaan aan de karakteristieken van de locatie en het gebied. Het resultaat van Ruimte voor Ruimte is in het kort in figuur 2 opgenomen. Onderstaand overzicht geeft een beeld van de omvang van de transformaties in de projecten.

	Gebied aan de Drechtijk	Langs het Jaagpad	Gebied tussen Vuurlijn en Boterdijk	Totalen
Totaal aan projecten gerealiseerd	5	1	4	10
Gesaneerde kassen (m <sup>2</sup> )	Ca. 38.800 m <sup>2</sup>	Ca. 2300 m <sup>2</sup>	Ca. 11.350 m <sup>2</sup>	Ca. 52.450 m <sup>2</sup>
Sanering buiten sierteelt (m <sup>2</sup> )	0	0	Ca. 24.950 m <sup>2</sup>	Ca. 24.950 m <sup>2</sup>
Gesaneerde bedrijfsgebouwen (m <sup>2</sup> ) (stallen/loodsen )	Ca. 1.880 m <sup>2</sup>	Ca. 340 m <sup>2</sup>	Ca. 890 m <sup>2</sup>	Ca. 3.110 m <sup>2</sup>
Verwijderde planologische (glastuinbouw) bouwpercelen Ag naar Av(h)	Ca. 38.800 m <sup>2</sup>	Ca. 2300m <sup>2</sup>	Ca. 20.440 m <sup>2</sup>	Ca. 61.540m <sup>2</sup>
Bestaande bedrijfswoningen omgezet in burgerwoning	4	2	3	9
Compensatiewoningen aanvullend mogelijk gemaakt.	2	1	7	10
Projecten zonder compensatiewoning	3	0	0	3

figuur 1: overzicht ruimtelijke en planologische wijzigingen



Afbeelding 2: agrarisch erf voor toepassing Ruimte voor Ruimte.

1) De locatie van het project langs het Jaagpad is door provinciale en gemeentelijke wijzigingen nu gelegen in Bilderdam in de Provincie Zuid-Holland.



Afbeelding 3: agrarisch erf na toepassing van Ruimte voor Ruimte.

## 2.2 Landschappelijke analyse Ruimte voor Ruimte Projecten

Om een vervolg te geven aan het verbeteren van het landschap via het opruimen en transformeren van voormalige agrarische locaties gelegen binnen het Hoge Land gaf de hernieuwing van het beleid ook kans om de uitgevoerde projecten vanuit een landschappelijke invalshoek te bekijken. Op welke wijze vormen de projecten een positieve bijdrage aan het landschap? In de vorige paragraaf werd al duidelijk welke kwantitatieve planologische verbetering er is ontstaan door verwijderde kassen en bedrijfsgebouwen. Daarnaast wordt duidelijk dat er vele duizenden m<sup>2</sup> gronden planologisch gewijzigd zijn naar agrarisch – veehouderij zonder bouwmogelijkheden. Deze gronden blijven daarmee voor de toekomst onbebouwd en onderdeel van het achterliggende landschap.

Door Landschapsarchitectenbureau H+N+S Landschapsarchitecten is in 2024, in opdracht van de gemeente, het 'Evaluatiedocument Projecten Ruimte voor Ruimte regeling Uithoorn' opgesteld. Dit document dient als naslagwerk en kan worden gebruikt bij toekomstige projecten. Het geeft inzichten in de uitwerking van ruimtelijk en planologische keuzes in de projecten en kan bijdragen aan het maken van keuzes over de nieuwe inrichting van percelen op het gebied van landschappelijke versterking.

Het is echter expliciet alleen vanuit een landschappelijke invalshoek bekeken. Het betreft hier analyse en beoordeling van visuele transformatie in de projecten.

### 2.2.1 Opzet en conclusies van uitgevoerde evaluatie

Het document is voorzien van een overkoepelende evaluatie met een conclusie en aanbevelingen. Dit is tot stand gekomen door de verschillende projecten te analyseren en beoordelen.

De evaluatie start met een beschrijving van de kenmerken van de landschappelijke context van het Hoge Land. De gebieden hierbinnen, gelegen langs het Jaagpad, de Drechtdijk en langs de Vuurlijn hebben hun eigen landschappelijke kenmerken en geven daarmee de specifieke context mee voor de projecten. Deze beschrijving geeft een basis voor de verschillende analyses van de projecten. Per project wordt vervolgens de transformatie beschreven, zijn schetsmatige analyses gemaakt van de kavelindeling en op zogeheten ooghoogte opgesteld. Daarvanuit is een beoordeling gemaakt van de ruimtelijke kwaliteit op de volgende thema's:

1. Impact op de openheid van het landschap
2. Passend in het woonlint
3. Verbeteren doorzichten naar het landschap
4. Passend in bestaande landschappelijke structuur
5. Passend materiaalgebruik
6. Voortbouwen op bestaande plan of visie
7. Passende oevers
8. Inhoud volume gebouw passend in het landschap

### 2.2.2 Overkoepelende beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit

In het algemeen zorgt de (planologische) verwijdering van (glas)tuinbouw voor een aanzienlijke verbetering van het perceel en het ontstaan van zichtlijnen naar het achterliggende landschap. Ook vermindert zo de verrommeling op de percelen aanzienlijk. Door op verschillende plekken in de bebouwingszone

(het woonlint van de Drechtijk en het agrarische lint van bebouwing langs de Vuurlijn) aan de voorzijde van percelen woningen in te voegen, verdicht het lint steeds meer en is de beleefbaarheid van het open landschap vanaf de straatzijde minder. In het algemeen is overkoepelend de conclusie dat de ruimtelijke kwaliteit sterk is verbeterd.

Er zijn daarnaast verschillende aanbevelingen opgesteld, zodat in toekomstige projecten de beoogde verbetering van landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit nog meer bereikt kan worden en beter vastgelegd kan worden in plannen. Het betreft aanbevelingen over o.a.:

- Respecteren van rooilijnen van bestaande linten en bebouwingslijnen van hoofdgebouwen. Daarmee zorgdragen dat bebouwing niet te diep op het kavel komt en daarmee juist dat landschap insteekt. Daarbij kan een zonering van bebouwingszones gebruikt worden zodoende te voorkomen dat nieuwe bebouwing te diep op kavels kan komen.
- Zorg dat het verbeteren van bestaande dan wel opnemen van nieuwe doorzichten voldoende vastgelegd zijn in regels in het omgevingsplan. Op verschillende manieren kan dit op een goede wijze gebeuren. Denk daarbij aan het combineren van zichtlijnen met waterstructuren en daarvoor nieuwe bebouwing op voldoende afstand te plaatsen tot bestaande zichtlijnen. Bebouwingsvrije zones toe te passen. Het toepassen van één brede zichtlijn in plaats van twee smalle. Beter is het om open zichtassen op te nemen in een beeldkwaliteitsplan.
- Projecten die in positionering, materialisering, kleurstelling, volume en afmetingen aansluiten bij de context en (historische) landschappelijke structuur dragen sneller bij aan het bereiken van ruimtelijke kwaliteit. Analyseer de grotere (historische) context van een perceel vóór het bepalen van de uitgangspunten/ eisen.
- Behoud waardevolle beplanting zodat de ontwikkeling direct na realisatie beter opgaat in het bestaande lint. Tracht de beplanting zo te positioneren dat de doorzichten langs de watergangen open blijven. Probeer zoveel mogelijk bestaande beplantingsstructuren te versterken en voor gebiedseigen soorten te kiezen.
- Beschoeiing creëert een tuin-achtige indruk, natuurlijke oevers creëren een landschappelijke uitstraling en zijn bovendien goed voor biodiversiteit.
- De zichtbaarheid van het landschap vanaf de straat wordt bepaald door de juiste positie en volume van nieuwe bouwblokken. Bouwvolumes dienen vergelijkbaar te zijn met bestaande bebouwing langs het lint. Door gebouwen (hoofdwoning en bijgebouw) achter elkaar te plaatsen, in plaats van naast elkaar, kan de verdichting van het lint worden beperkt.

Het document geldt als naslag werk van de uitgevoerde projecten en kan intern voor toekomstige projecten gebruikt worden. In het document staan nog meer analyses van projecten en veel verschillende aspecten die de verbetering van het landschap versterken.

### 3. Leermomenten voor Ruimte voor het Landschap

Hieronder is op een rij gezet wat we geleerd hebben van Ruimte voor Ruimte projecten uit het verleden. Voor zover er sprake is van concrete leermomenten, zijn deze met bullits aangegeven.

#### 3.1 Maatwerk

Maatwerk was het toverwoord bij Ruimte voor Ruimte projecten. Ook omdat de gemeente destijds nog bezig was om het wiel uit te vinden. In alle uitgevoerde Ruimte voor Ruimteprojecten is de hoofddoelstelling steeds de ruimtelijk landschappelijke verbetering. Omdat elk perceel anders is, is maatwerk daarom ook onvermijdelijk. Belangrijke ruimtelijke uitgangspunten zijn altijd geweest openheid van het landschap en geen tweede bebouwingslint in de polder. Sinds 2018 wordt ook getoetst aan *De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018* (hierna ook de Leidraad); een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De verplichting tot toetsing aan deze Leidraad is neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 en zijn voorgangers.

#### 3.2 Meer of minder een vast beleidskader

In het kader van de Bouwsteen Ruimte voor het Landschap is de vraag gerechtvaardigd of het leermoment hier is dat meer (gemeentelijk) beleidsmatig houvast nodig is voor het toetsen van individuele projecten. Die vraag ziet dan vooral op het ruimtelijk inpassen van woningen op voormalige agrarische bedrijfspercelen. Voor de ruimtelijke-landschappelijke kwaliteitsverbetering biedt het gemeentelijk beleid in aanvulling op het provinciaal beleid al ruimschoots houvast. De inpassing van woningen in het landschap vormt het kernpunt van een project in het kader van de bouwsteen. Bovendien is het al dan niet inpasbaar zijn van een woning in het landschap bepalend voor de financiële kant van elk project. De vraag of een uitkering nodig is uit het fonds of dat juist gelden naar het fonds zullen stromen, wordt bepaald door de vraag of een woning ruimtelijk inpasbaar is op een perceel. Om die reden is het antwoord op bovenstaande vraag dat juist niet in aanvulling op het beleidsmatige houvast dat provincie

en gemeente al bieden, een maatstaf neergelegd moet worden voor de ruimtelijke landschappelijke inpassing van compensatiewoningen.

Ruimte voor Ruimte projecten liggen allen in bijzondere gebieden in het landelijk gebied. Het historische slagenlandschap en de Stelling van Amsterdam zijn erfgoed dat behouden moet blijven. Projecten kunnen een wezenlijke bijdrage leveren aan het versterken en behouden van historische erfgoed in en om het landschap. Daarvoor kan meer gebruik gemaakt worden van deskundigheid bij gemeente en provincie.

### **3.3 Kwalitatieve landschapsverbetering vraagt om expertise**

In het algemeen zorgt de (planologische) verwijdering van (glas)tuinbouw voor een aanzienlijke verbetering van het perceel en daardoor is het achterliggende landschap open gespeeld. Hierdoor verminderd de verrommeling op de percelen aanzienlijk. Deze aanzienlijke planologische en ruimtelijke verbetering die ten goede van het landschap komt is direct zichtbaar. Analyseer de grotere (historische) context van een perceel vóór het bepalen van de uitgangspunten/ eisen. Bevraag wat de transformatie bijdraagt aan het verbeteren van de historische en landschappelijke waarden en neem dit mee in de goedkeuring van een project. Projectlocaties hebben allen een net even andere context en situatie op het perceel. Leg vast welke toekomstige situatie bereikt moet worden en op welke wijze dit voldoende gewaarborgd wordt. Betrek daarbij de benodigde landschappelijke en ruimtelijke expertise zodoende een project naast het opruimen van het perceel ook een verbetering geeft voor de locatie binnen de grotere context ervan en goed landschappelijk wordt ingebed.

#### **Leermoment 1:**

- Het ruimtelijke landschappelijk inpassen van compensatiewoningen en bebouwing op Ruimte voor het Landschap percelen is en blijft maatwerk.
- Optimaal gebruik maken van de deskundigheid op het gebied van landschap, ruimtelijke ontwikkeling en erfgoed, die aanwezig is binnen haar eigen organisatie en die van haar ketenpartners, in het bijzonder de provincie.

### **3.4 Informatievoorziening agrariër**

Omdat de Ruimte voor Ruimte regeling in het begin van het traject in 2011 nog redelijk onbekend was bij (sommige) agrariërs, voerde de gemeente 'keukentafelgesprekken' met mogelijke gegadigden. Dat wil zeggen dat zij open het gesprek aanging met agrariërs die in aanmerking kwamen, met als doel de regeling bekendheid te geven en te polsen of men ervoor voelde om mee te doen. Deze aanpak heeft zeker zijn waarde bewezen in het begin, maar nu de gemeente haar sporen verdiend heeft met de Uithoornse werkwijze is het veel minder nodig. Het principe van Ruimte voor Ruimte geniet inmiddels veel meer bekendheid en de goede voorbeelden zijn aantoonbaar in het landschap aanwezig. Agrariërs delen bovendien hun ervaringen waardoor de vraag naar deelname aan het project al met al is gestegen. Dat betekent dat een meer gestructureerde informatieverschaffing vooraf over het project nu meer voor de hand ligt. Ook om te hoge verwachtingen te temperen en zo teleurstellingen te voorkomen. Niet altijd is de ruimtelijke inpassing van compensatiewoningen op een perceel mogelijk tenslotte. En wanneer dat wel het geval is, moet vooraf duidelijk zijn dat het grootste deel van de opbrengst van compensatiewoningen naar het fonds vloeit en de agrariër zelf alleen een vergoeding krijgt voor de waarde van zijn bedrijf en het risico dat hij eventueel neemt voor het bouwen van compensatiewoningen.

Behalve informatieverschaffing van de gemeente aan potentiële initiatiefnemers, is het ook belangrijk dat initiatiefnemers zelf hun burens informeren over RvhL plannen. In voorkomende gevallen kan het college eisen dat medewerking aan een RvhL initiatief afhankelijk is van de omstandigheid dat initiatiefnemer voldoende heeft gedaan aan participatie in de buurt. Op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State is dit toegestaan.

#### **Leermoment 2:**

- De informatieverschaffing aan potentiële gegadigden voor RvhL wordt gestandaardiseerd middels een aparte informatiebrochure RvhL en overigens via de gebruikelijke informatiekanaalen van de gemeente;
- Medewerking van het college aan een RvhL initiatief in gevallen die veel commotie in de buurt veroorzaken afhankelijk stellen van participatie verricht door initiatiefnemer.

### **3.5 Plan- en proceskosten**

Een Ruimte voor Ruimteproject kost veel tijd als men eenmaal van start is gegaan. Een agrariër die met de juiste verwachtingen precies weet waar hij aan begint voordat hij zich meldt bij de gemeente, is het halve werk. Dat neemt niet weg dat ook aan het proces dat daarop volgt nog gesleuteld kan worden.

Ruimte voor Ruimte projecten zijn bijzondere projecten met veel samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer. Naast de transformatie, het ontwerp en de wensen van de initiatiefnemer moet er ook naar de financiële haalbaarheid gekeken worden. Dit betreft onder andere een scan van de locatie en aanwezige (on)roerend goed etc. De lengte van bovenstaande kan een aantal maanden in beslag nemen en vooraf al verschillende kostenposten opleveren. In het verleden bleek meermaals dat bij de uiteindelijke onderhandeling een project niet haalbaar was of de partijen er niet uit kwamen. Het vastleggen in Intentie Overeenkomsten en/of Anterieure Overeenkomsten van afspraken over plankosten is dan ook zeker belangrijk bij RvHL projecten.

Een ander punt in verband met plan- en proceskosten is dat de kosten vaak voor de baat uitgaan. Met andere woorden in dit geval, vaak worden voor een initiatief dat zich aandient al kosten gemaakt voordat duidelijk wordt of het om een initiatief gaat dat wat oplevert voor het fonds. Voor deze kosten is een voorschot nodig om het vereveningsfonds door de gemeente zelf. De verantwoording van deze werkwijze is financieel en juridisch complex en vraagt derhalve om externe expertise.

### Leermoment 3:

1. Het toevoegen van een projectleider bij grotere RvHL projecten heeft duidelijke meerwaarde voor wat betreft het verhalen van plankosten.
2. De verantwoording van de werkwijze van de gemeente binnen RvHL, met name in het voortraject, vereist inzet van expertise op het gebied van kostenverhaal, zowel juridisch als financieel.

### 3.6 Prioritering projecten

In het verlengde van het voorgaande ligt de prioritering van de projecten die in aanmerking komen voor transformatie. Het vereveningsfonds is een 'revolving fund', dat wil zeggen dat het altijd een positief saldo moet hebben; het bedrag in het fonds mag dus niet dalen tot onder 0 Euro. Dat betekent dat een project waarvan de uitkomst naar verwachting een negatief saldo oplevert, alleen opgepakt kan worden, als er voldoende saldo in het fonds zit om uit te keren. Dit is de belangrijkste maatstaf voor prioritering binnen projecten die zich aandienen. Daarnaast is tot op heden niet echt een andere maatstaf gehanteerd voor prioritering dan 'wie het eerst komt die het eerst maalt'.

#### 3.6.1 Andere criteria voor prioritering

Denkbaar is dat prioritering nog vanuit twee andere criteria plaatsvindt. Ten eerste kan gekeken worden naar de ruimtelijk-landschappelijke impact van projecten op bepaalde locaties. Het opruimen van grote glastuinbouw locaties zoals Vuurlijn 23a of halverwege de Drechtdijk geven direct meer verbetering als ze opgeruimd worden dan bijvoorbeeld een locatie waar alleen open teelt plaatsvindt, of een locatie die minder in het zicht ligt. Ook is het mogelijk dat rondom een bepaald perceel op een locatie andere gebiedsontwikkelingen plaatsvinden waar het opruimen en transformeren van de betreffende locatie goed bij aan kan sluiten.

Anderzijds, kan de bereidheid tot medewerking van agrariërs die zich aandienen voor een project een rol spelen in de prioritering. Vlot verloop van communicatie onderling tussen agrariër en gemeente over uitgangspunten, soepele onderhandelingen en snelle overeenstemming over resultaten leveren voor de gemeente qua tijdsbeslag zeker voordeel op. Ook de bereidheid om aan te sluiten bij het beleid van de gemeente in de transformatie van locaties kan een rol spelen.

### Leermoment:

- De stand van het vereveningsfonds blijft de belangrijkste leidraad voor prioritering van projecten;
- Voor het overige zijn de mate van verbetering van het landschap en de welwillendheid van een initiatiefnemer op dit punt belangrijke indicatoren.