

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena houdende regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Altena,
gelezen het voorstel van de Altenacolleges;

besluit:

1. Vervallen te verklaren:
 - Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Aalburg 9 december 2014.
2. Vast te stellen:
 - Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019 met de bijbehorende bijlage A.

Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Altena 2019 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Provinciaal beleid

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid op hoofdlijnen vastgelegd in de structuurvisie Ruimte en de Verordening ruimte 2017. De verordening bevat concrete regels van provinciaal belang. Deze dienen doorvertaald te worden in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Hiertoe dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied een bijdrage te leveren aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is in de Verordening gedefinieerd als "kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde". Zie figuur 1.

Voor de realisatie van dit ruimtelijk beleid zijn in de Verordening twee specifieke artikelen opgenomen:

- Artikel 3.1 zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en-
- Artikel 3.2 kwaliteitsverbetering van het landschap

Op basis van de zorgplicht dient ieder plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied vergezeld te gaan van een nadere verantwoording. In deze verantwoording dient onderbouwd te worden op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarbij moet in het bijzonder aandacht worden besteed aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Gebruikswaarde	Allocatie efficiëntie	Toegang	Externe veiligheid	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Eerlijke verdeling	Schoon milieu	Culturele verscheidenheid
	Stimulerende effecten	Toegang	Water in balans	
	Gecombineerd ruimtegebruik	Keuzemogelijkheden	Natuur voor plant, dier en mens	
Belevingswaarde	Imago/uitstraling	Gelijkwaardigheid	Rust en ruimte	Eigenheid
	Aantrekkelijkheid	Verbondenheid	Schoonheid van de natuur	Schoonheid van de natuur
		Sociale veiligheid	Gezonde leefomgeving	Leesbaarheid van tijd en ruimte
				Contrastrijke omgeving
Toekomstwaarde	Stabiliteit en flexibiliteit	Iedereen aan boord	Ecologische voorraden water, bodem, natuur	Erfgoed
	Agglomeratie	Sociaal draagvlak	Duurzame ecosystemen	Integratie
	Gebundelde aantrekkelijkheid	Betekenisvol		Culturele vernieuwing

Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies; aard, schaal en functie van de bebouwing wordt in dat kader afgewogen.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Niet iedereen heeft dezelfde ideeën over ruimtelijke kwaliteit. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Ruimtelijke kwaliteit kan grijpbaar en bespreekbaar worden gemaakt door een onderscheid te maken tussen belevingswaarde, toekomstwaarde en gebruikswaarde. In onderstaande matrix zijn deze waarden opgesteld tegenover de belangen.

	Economisch belang	Sociaal belang	Ecologisch belang	Cultureel belang
--	--------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------

Figuur 1
Bron: Verordening ruimte 2017, toelichting hoofdstuk 3

Daarnaast dienen voor de bevordering van de ruimtelijk kwaliteit voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te worden gekoppeld aan een concrete tegenprestatie. Bij de ruimtelijke ontwikkeling moet verantwoord worden op welke wijze de vereiste kwaliteitsverbetering wordt verzekerd. Nieuwe ontwikkelingen moet actief bijdragen aan de versterking van het landschap. Het is aan gemeenten om dit te vertalen in ruimtelijke plannen op lokaal schaalniveau. De gemeente is vrij dit zelf anders in te vullen. Dit is mede afhankelijk van de eigen gemeentelijke karakteristiek van het buitengebied. De provincie heeft in 2011 een handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld, waarin verschillende methodieken zijn uitgewerkt.

1.2 Regionaal beleid

Op basis van de provinciale handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap is er nader overleg gevoerd tussen gemeenten en de provincie in het kader van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). Dit heeft geresulteerd in de regionale nota kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant van 26 juni 2013, die als bijlage A aan deze notitie is toegevoegd. De gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem hebben ingestemd met deze notitie.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden in drie categorieën ingedeeld:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Categorie 3. Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Hierbij moet de ontwikkeling voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

De gemeente kan door een nadere uitwerking van het afsprakenkader maatwerk leveren voor de lokale toepassing van de regeling. Dit vanwege de diversiteit in landschappen in de regio en de verschillende gedachten over de kwaliteitsverbetering.

1.3 Doel van deze uitwerking

Het gemeentelijk doel is om met deze uitwerking te beschikken over een eenduidig kader voor de toepassing van de kwaliteitsverbetering bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die gelegen zijn buiten bestaand stedelijk gebied. Het betreft een visie op hoofdlijnen. Bij een project zal plantoetsing plaatsvinden om na te gaan of de kwaliteitsverbetering voor de betreffende locatie de juiste is (maatwerk).

Hoofdstuk 2. Bestaand beleid

Voor de uitwerking van de regeling kan voor een groot deel aangesloten worden bij bestaand beleid.

1. Gebiedspaspoort Land van Heusden en Altena, structuurvisie provincie

1.1. Kenmerken Land van Heusden en Altena

1.1.1. De natuurlijke basis

Het Land van Heusden en Altena maakt onderdeel uit van het jonge rivierkleilandschap met hogere meer zandige oeverwallen langs de rivieren en lagergelegen open rivierkommen in het binnenland. Het buitendijkse uiterwaardengebied overstroomt jaarlijks. Het gebied wordt aan drie zijden begrensd door de rivieren Nieuwe Merwede, Bergsche en Afgedamde Maas. Ten westen van het Land van Heusden en Altena ligt het voormalige getijdenlandschap van de Biesbosch. Kenmerkende waterlopen zijn de Alm en de Dussen.

1.1.2. Het ontginningslandschap

Het Land van Heusden en Altena is een landschap met rationeel ingerichte grootschalige en open rivierkleipolders en langgerekte meer besloten oeverwallen. De natte moerassige komgronden werden na de Tweede Wereldoorlog ontwaterd en ingericht voor de landbouw. Kenmerkende landschapselementen zijn grienden en eendenkooien. De oeverwallen waren van oudsher geschikte plekken voor landbouw en bebouwing. Oude dorpen zoals Genderen en Drongelen worden gekenmerkt door een min of meer ronde of ovale vorm. Nieuwe dorpen zoals Dussen hebben een meer langgerekte vorm. Woudrichem is een vestingstad en maakt samen met de forten en inundatievlaktes onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie: een cultuurhistorisch karakteristiek defensielandschap. In Het Land van Heusden en Altena komen diverse kasteelterreinen voor. Het rivierenlandschap is rijk aan plant- en diersoorten van open weide- en akkergebieden, het halfopen oeverwallenlandschap, sloten, dijken, wegbermen en uiterwaarden. De landbouw is de dominante grondgebruiker voor met name de grondgebonden teelten. Daardoor is de landbouw ook bepalend geworden voor het open karakter.

1.1.3. Het moderne landschap

Vroeger lag het Land van Heusden en Altena relatief geïsoleerd ten opzichte van de infrastructuur. Hierdoor kent het gebied geen omvangrijke verstedelijking. Langs de oevers van de rivieren ligt een kralenketting van (kerk-)dorpen. Binnen deze kralenketting is een duidelijk verschil in dynamiek. De dorpen langs de Afgedamde Maas en de Nieuwe Merwede liggen op zeer korte afstand van elkaar en grenzen direct aan de rivieren. Op enkele plaatsen zijn dorpen samengesmolten tot één stedelijk gebied (Rijswijk-Giessen en Wijk en Aalburg). De dorpen langs de Bergsche Maas zijn kleiner en hebben veelal nog hun oorspronkelijke structuur. De rivierkleipolders vormen een rationeel ingericht accentgebied agrarische ontwikkeling. Kenmerkend is de grondgebonden landbouw.

1.2. Ambitie Land van Heusden en Altena

Contrast versterken tussen oeverwallen en rivierkleipolders

1. Het versterken van het contrast tussen de open rivierkleipolders en de meer verdichte oeverwallen. Dit kan door:
 - a. op de oeverwallen ruimte te bieden voor de ontwikkeling van bijvoorbeeld nieuwe landgoederen en andere vormen van wonen in combinatie met investeringen in landschapselementen als houtwallen, hoogstam fruitbomen, lanen en bosjes;
 - b. in de rivierkleipolders ruimte te geven aan de grondgebonden landbouw die past bij de openheid en de oost-westgerichtheid van de polders.
2. Het versterken van de patroon van de oeverwallen. Dit kan door:

- a. bij de verdere ontwikkeling de verschillen tussen de dorpen aan de Bergsche Maas (kleiner en op afstand van de Maas) en langs de Nieuwe Merwede en Afgedamde Maas (groter en direct aan de Maas) als inspiratiebron te nemen;
 - b. de openheid en weidsheid van het polderlandschap zichtbaar houden vanaf de "Polderroute" (N283, N267 en N233);
 - c. bij de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein bij Werkendam aandacht te hebben voor het vormgeven van de overgang van het bedrijventerrein naar het open zeeleipolderlandschap en bijbehorende krekenspatroon.
3. De cultuurhistorische waarden in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorisch landschap: "Nieuwe Hollandse Waterlinie", mede in relatie tot het routeontwerp A27.
 4. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van het archeologisch landschap: "Land van Heusden en Altena"
 5. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van de open weide- en akkergebieden (zoals de grutto, maar ook overwinterende kleine zwanen en ganzen), en de half-openlandschappen op de oeverwallen, uiterwaarden, sloten, dijken en wegbermen goede indicatoren zijn. Denk daarbij aan soorten als steenuil, heikikker en kwartelkoning.

2. Stimuleringskader Groen Blauwe Diensten Land van Heusden en Altena.

Het stimuleringskader Groen Blauwe Diensten Land van Heusden en Altena is gebaseerd op het gebiedspaspoort Land van Heusden en Altena en het landschapsbeleidsplan.

Op 19 december 2008 hebben de gemeenten Aalburg, Werkendam en Woudrichem, Waterschap Rivierenland, Brabants Landschap en Provincie Noord-Brabant het Gebiedscontract Land van Heusden en Altena ondertekend. Daarmee werd een budget van € 432.000 beschikbaar gesteld om overeenkomsten af te sluiten met agrariërs en particulieren. Dit budget was bedoeld voor het beheer van bestaande streekeigen landschapselementen en voor de aanleg van nieuwe landschapselementen, bloemrijke randen en wandelpaden door boerenland. De kaders voor de besteding van de middelen waren vastgelegd in het gebiedscontract en de daarbij behorende werkkaarten die in overleg met de partijen in Vitaal Altena waren opgesteld. De Landschapsvisie voor het Land van Heusden en Altena is op werkkaarten vertaald in concrete doelen (gewenste landschapselementen en ambitie). Aan de gebieden waar groenblauwe diensten gestimuleerd moeten worden zijn op de werkkaarten pakketten gekoppeld. Dit zijn de pakketten uit de provinciale regeling.

Aan het gebiedscontract ligt een uitvoeringsprogramma ten grondslag (Uitvoeringsprogramma agrarisch landschapsbeheer Land van Heusden en Altena). Dit uitvoeringsprogramma is in 2008 opgesteld en is een vertaling van het destijds vigerende beleid. Hoewel het beleid in de afgelopen jaren op een aantal punten is gewijzigd (bijvoorbeeld de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte; begrenzing Groenblauwe Mantel) is dit het bestaande uitvoeringsprogramma nog steeds een goede basis. Eind 2014 is een gebiedscontract aangegaan, waarbij het uitvoeringsprogramma 2008 van toepassing blijft. De landschapsvisie uit het uitvoeringsprogramma kan vertaald worden in een ruimtelijke en kwantitatieve ambitie.

Ruimtelijke Ambitie

Bij de ecologische verbindingszones worden voor het Land van Heusden en Altena twee modellen onderscheiden, te weten het model 'Moeraszone' en het model 'Nat kralensnoer'. Deze modellen zijn opgebouwd uit een aantal bouwstenen die invulling geven aan de gewenste ecologische functie. Gebieden waar op grond van de visie versterking van de landschappelijke en/of ecologische (GHS-landbouw) structuur gewenst is, zijn aangeduid als aandachtsgebied fijne dooradering. Op basis van landschappelijke kenmerken (stroomrug, komgronden etc.) en ecologische kenmerken (struweel-/weidevogelgebied) moeten aan de aandachtsgebieden streekeigen landschapselementen worden gekoppeld waarvan aanleg in dat landschap wenselijk is. Lijnvormige structuren zijn landschapsecologisch te versterken lijnelementen zoals dijken en waterlopen (oude krekens). Van de twee onderscheiden typen kunnen de droge structuren (o.a. dijken of beplantingen langs waterlopen) hun invulling krijgen door de aanplant van (knot) bomen en struweel en de natte structuren door de aanleg van natuurlijke oevers.

Wit gebied op de gemeentelijke werkkaart wil zeggen dat versterking van het landschap hier geen of een lage prioriteit heeft. Bestaande landschapselementen moeten zoveel mogelijk behouden worden. Een goed beheer is daarvoor een randvoorwaarde. Het is ook mogelijk om de bestaande elementen te versterken door langs deze elementen een bloemrijke rand aan te leggen.

Kwantitatieve Ambitie

Voor de ecologische verbindingzones wordt gestreefd naar een gemiddelde breedte van 25 meter (provinciaal beleid).

Voor de fijne dooradering van aandachtsgebieden wordt die ambitie per deelgebied uitgedrukt in een oppervlakte nieuwe natuur als percentage van het totale oppervlak van dat gebied. Bij het vaststellen van de percentages zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voor die deelgebieden die grotendeels tot de GHS-landbouw behoren is in beginsel een percentage van 2,5 % aan nieuwe landschapselementen aangehouden. Dit betekent 2,5 hectare aan nieuwe elementen per 100 hectare gebied;
- voor alle overige deelgebieden is in hoofdzaak een percentage van 1% nieuwe landschapselementen aangehouden.

Voor de lijnvormige structuren wordt de ambitie uitgedrukt in een wenselijke breedte of in een aantal. De volgende uitgangspunten gelden:

- voor de natte lijnvormige structuren (kreekrestanten en waterlopen) wordt een gemiddelde breedte aangehouden van 10 meter;
- voor de droge lijnvormige structuren (dijken) wordt uitgegaan van de aanplant van gemiddeld 50 nieuwe bomen per kilometer

Streekeigen identiteit

Bij de landschappelijke en/of ecologische versterking van gebieden of structuren met nieuwe landschapselementen moet rekening worden gehouden met de specifieke identiteit van een gebied. Het gebruik van streekeigen elementen en soorten vormt hiervoor de basis. In het kader van de Subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant zijn landschapselementen (pakketten) omschreven die ingezet kunnen worden om de gewenste recreatieve, landschappelijke en/of ecologische versterking in Noord-Brabant vorm te geven. In deze regeling zijn landschapspakketten (houtsingel, poel, knotboom, etc.), randenpakketten (bloemrijke rand, akkerflora- en faunarand, etc.) en recreatiepakketten (wandelpad over boerenland, onverharde weg) omschreven.

Voor het Land van Heusden en Altena zijn in tabel 1 per element of gebied de streekeigen landschapselementen geselecteerd die ingezet kunnen worden voor de landschappelijke en/of ecologische versterking.

Tabel 1: Overzicht streekeigen landschapselementen (pakketten) per element/gebied

Type element/gebied	Streekeigen landschapselementen
Ecologische verbindingzone; model Moeraszone	Natuuroever riet, (knot)boom, bloemrijke rand
Ecologische verbindingzone; model Nat kralensnoer	Natuuroever riet en nat grasland, (knot)boom, bloemrijke rand, poel, bosje en griendje
Fijne dooradering aandachtsgebieden op stroomrug	Struweelhaag, (knot)boom en bloemrijke rand en poel (alleen in leefgebied amfibieën)
Natte lijnvorming structuren (oude waterlopen, kreken)	Natuuroever riet en nat grasland
Droge lijnvormige structuren (dijken)	(Knot)boom en hoogstamfruitboom
Leefgebied weidevogels	Vluchtheuvels voor weidevogels, weidevogelpoel en bloemrijke rand
Leefgebied moerasvogels	Natuuroever riet en nat grasland, (knot)boom, bloemrijke rand

Aan de hand van dit schema en aan de hand van de lijst van benutte pakketten uit de eindrapportage gebiedscontract Land van Heusden en Altena is bijlage C opgesteld. In bijlage C is aangegeven welke pakketten voor landschapselementen in ons gebied toepasbaar zijn.

Hoofdstuk 3. Categorisering mogelijke ontwikkelingen in het buitengebied

Artikel 3.2 van de Verordening Ruimte stelt dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving heeft de regio West-Brabant besloten een aantal ontwikkelingen geheel uit te sluiten van de verplichting van artikel 3.2.

Wel wordt door de regio West-Brabant landschappelijke ontwikkelingen dermate belangrijk geacht dat hiervan voor een aantal ontwikkelingen niet kan worden afgezien door te kiezen voor een andere manier van kwaliteitsverbetering. Echter, met landschappelijke inpassing is de kwaliteitsverbetering voor deze ontwikkeling dan ook afdoende geregeld.

Het begrip "elke ruimtelijke ontwikkeling" kan echter genuanceerd worden op basis van de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op zijn omgeving.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden in drie categorieën ingedeeld:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie. Hierbij moet de ontwikkeling voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

Gemeenten zijn vrij om af te wijken van deze categorisering en mogen ontwikkelingen in een hogere categorie brengen. Dit laatste is niet nodig.

3.1 Categorie 1, ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen extra kwaliteitsverbetering wordt geëist.

Het gaat hierbij om de volgende typen ontwikkelingen:

- a. Ontwikkelingen die de geldende bestemmingsplanregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd.
- b. Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben.
- c. Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing.

Generiek

- Ontwikkelingen die zonder dat een afwijkingsbesluit nodig is passen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan (planconforme vergunningen);
- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 2, 3 en 4 Bijlage II Bor, voor zover deze vergunningvrij zijn;
- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 3 Bijlage II Bor, voor zover niet vergunningvrij (een aantal specifieke vergunningen met een afwijkingsbesluit);
- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo (vergunningen met binnenplanse afwijking), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft;
- Ontwikkelingen die vergund worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo juncto artikel 4 Bijlage II Bor (vergunningen met kleine buitenplanse afwijking), met uitzondering van lid 6 ((installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet) en lid 7 (installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten etc.), voor zover die afwijking geen wezenlijke ruimtelijke impact heeft;
- Ontwikkelingen die naar hun aard reeds een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
- Alle ontwikkelingen in panden met cultuurhistorische waarden en met instemming van een deskundige instantie, zoals de Boerderijenstichting, waarbij de ontwikkelingen (mede) zijn gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

Specifiek:

- Vergroten bestemmingsvlak Wonen tot 1.500 m². Boven 1.500 m² worden bestaande situaties gerespecteerd;
- Vergroten inhoud woning tot 750 m³, of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;
- Herbouw woning binnen bestemmingsvlak (artikel 11.1 lid 3a Verordening ruimte);
- Vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot maximaal 100 m², of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;
- Vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 11.1 lid 3 Verordening ruimte);
- Eenmalige vergroting inhoud solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het op 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan (artikel 11.1 lid 6 Verordening ruimte) toegelaten inhoud, of oppervlakte;
- Tijdelijke mantelzorgwoning in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Bed & Breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij woning binnen het geldende bestemmingsplan;
- Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen geldend bouwvlak en binnen het geldende bestemmingsplan;
- Verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten (inclusief de verkoop van streek-eigen producten) tot een maximum van 200 m², of zoveel het bestemmingsplan toestaat, binnen het geldende bestemmingsplan;
- Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- Wijziging bestemming Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, met een omvang van minimaal 1 ha., in bestemming Wonen of andere bestemming zoals Horeca, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen (wat voormalige agrarische bedrijfsbebouwing kan zijn);
- Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders: binnen (omgebouwde) bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak;
- Paardenbakken binnen bestemmings-, of regulier bebouwingsvlak welke het bestemmingsplan rechtstreeks toestaat;
- Een vrijkomende agrarische bedrijfswoning welke wordt aangemerkt als 'plattelandswoning';
- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- Een inpandige vergroting van een woning bij een langgevelboerderij binnen bestaande bouwmassa;
- Het omzetten van de bestemming agrarisch gebied in tuin mits daar sprake is van een groene landschappelijke invulling en geen bouwmogelijkheden worden geboden of andere inrichtingsobjecten zoals terrassen, paardenbakken, zwembaden, tennisbanen, parkeerterrein zijn toegestaan.

3.2 Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in enkel een goede landschappelijke inpassing.

Hoewel het uitgangspunt van landschappelijke inpassing het aanplanten van groen is, kan het begrip breder worden gezien. Kwaliteitsverbetering dient het uitgangspunt te zijn. De gemeenten kunnen in samenspraak met de initiatiefnemer tot maatwerkoplossingen komen, wanneer bijvoorbeeld landschappelijke inpassing praktisch onhaalbaar of mogelijk ongewenst is. Bij categorie 2 ontwikkelingen kan ook sprake zijn van maatregelen die noodzakelijk zijn vanwege de waterhuishouding, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een retentie of het verplaatsen van watergangen. Uiteraard is een en ander afhankelijk van het soort ruimtelijke ontwikkeling, het soort landschap en watersysteem en van de landschappelijke kwaliteit die ter plaatse nagestreefd wordt. De watertoets is een goed instrument om te kijken of, en zo ja, welke mogelijkheden er zijn.

Definitie landschappelijke inpassing: het inpassen van een gebouw, of een gebruik in het landschap, op perceels-, of clusterniveau, waarbij afstemming plaatsvindt op de structuur van het landschap door middel van architectuur en/of sloop, of situering van de gebouwen en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting, dan wel de aanleg van andere landschappelijke elementen, zoals waterpartijen of grondwallen.

Hierbij wordt de relatie gelegd met artikel 3.1 van de Verordening ruimte, welke gaat over de algehele "zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit". Kortom bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zal, meer dan voorheen gebruikelijk was, een goede landschappelijke inpassing van het totale bouw-, of bestemmingsvlak worden vereist. Daarmee wordt beoogd het initiatief in samenhang met de al bestaande

situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen. Daarmee moet de landschappelijke kwaliteit worden verbeterd. Landschappelijke inpassing kan slechts ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling worden gerealiseerd.

Landschappelijke inpassing kan echter ook worden gekoppeld bij meerdere ontwikkelingen in hetzelfde gebied. Het gaat hierbij met name om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd, of in gebieden plaatsvinden die aangewezen zijn voor bepaalde ontwikkelingen.

Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren, zijn vormveranderingen van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings (kleinschalig kamperen) en paardenbakken, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere en nevenactiviteiten, doch alleen wanneer deze voorbeelden leiden tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap.

In deze categorie van ontwikkelingen wordt het accent gelegd op een goede landschappelijke inpassing van het initiatief in relatie tot de inpassing van het bouwvlak/bestemmingsvlak waarbinnen het initiatief plaatsvindt. In de huidige situatie gebeurt dit nog niet altijd of met een onvoldoende kwaliteit en is de realisatie en instandhouding hiervan niet altijd verzekerd.

Specifiek:

- Voor zover de locatie gelegen is in het agrarisch gebied, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha;
- Voor zover de locatie gelegen is in de groenblauwe mantel, als bedoeld in de Verordening ruimte: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1,5 ha. Onder landschappelijke inpassing dient hier te worden verstaan de aanplant van een landschapselement met een minimale lengte van 2 maal de lange zijde en 1 maal de korte zijde van de uitbreiding van het bouwvlak en een minimale breedte van 4 meter. Indien een landschappelijke inpassing op de locatie niet mogelijk is, dan wel onvoldoende kwaliteitsverbetering kan bieden wordt de uitbreiding opgenomen in categorie 3;
- Uitbreiding van een intensieve veehouderij tot 1,5 ha waarbij 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor landschappelijke inpassing;
- Vergroten van bouwvlak voor agrarisch verwant, of agrarisch-technisch hulpbedrijf tot 1 ha., gelegen in zowel agrarisch gebied, als in de groenblauwe mantel;
- Alle agrarische ontwikkelingen in Landbouw Ontwikkelingsgebied, tenzij deze vallen onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);
- Alle boomteeltontwikkelingen in Boomteelt Ontwikkelingsgebied 1, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);
- Alle glastuinbouwontwikkelingen in Vestigingsgebieden en doorgroeigebieden voor
- Glastuinbouw, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan). Boven per gemeente bepaalde maatvoering kan gemeente aanvullende verplichtingen opleggen (categorie 3);
- Teeltondersteunende kassen in gebieden waar teeltondersteunende kassen zijn toegestaan, tenzij deze vallen onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan) art. 8.3 lid 4 van de Verordening ruimte;
- Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de geldende bouwregels), indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap;
- Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm, welke het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toestaat (omvang bouwvlak onveranderd);
- Wijziging bestemming Wonen, VAB of Bedrijf naar bestemming agrarisch-agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf), voor zover het bestemmingsvlak niet wordt vergroot;
- Minicampings (o.a. kamperen bij de boer) met een omvang en seizoensduur voor zover is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan, direct aansluitend aan het bestemmingsvlak en met gebouwde voorzieningen binnen bestaande bebouwing of geldende bouwmogelijkheden;
- Paardenbakken (zonder gebouwen) direct aansluitend bij het bouwvlak, voor zover het geldende bestemmingsplan dit toestaat;
- Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders: binnen het bouwvlak in caravans en/of woonunits vanwege voorkomen visuele hinder;
- Wijziging bestemming agrarisch-agrarisch bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of bedrijf in bestemming Wonen of wonen met VAB-aanduiding, of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijke Doeleinden of Recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

3.3 Categorie 3: Alle ruimtelijke ontwikkelingen welke mogelijk worden gemaakt via een wijzigingsplan of een bestemmingsplanherziening, tenzij de ontwikkeling concreet benoemd wordt in een andere categorie.

Dit betreft veelal ontwikkelingen die een beduidende invloed hebben op de omgeving en waarbij vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Voorgesteld wordt om de omvang van de bijdrage te relateren aan de omvang en invloed van de ontwikkeling. Grootschalige ontwikkelingen, dan wel niet aan het buitengebied gerelateerde ontwikkelingen, zouden moeten voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

De gemeente dient vast te leggen, dat slechts sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling, als wordt bijgedragen aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Omgekeerd zal de gemeente niet meewerken aan een ruimtelijke oplossing, als de bijdrage aan landschap, cultuurhistorie of recreatie niet verzekerd is.

De methodiek uit de handreiking en het Groen Blauwe stimuleringskader is een goede graadmeter om de waarde van een tegenprestatie uit te drukken. De omvang van de ontwikkeling dient in verhouding te staan tot de kwaliteitsverbetering. Het betreft wel ontwikkelingen die verder passen binnen de kaders van de Verordening ruimte.

Specifiek:

- Al wat niet onder categorie 1 en 2 valt.

Hoofdstuk 4. Methodiek tegenprestaties

4.1 Methodiek tegenprestatie categorie 1 ontwikkelingen

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden vallen onder categorie 1 is geen extra tegenprestatie noodzakelijk. Ook bij vergelijkbare ontwikkelingen, waar het bestemmingsplan geen directe mogelijkheid voor bevat, maar die wel een vergelijkbare ruimtelijke kwaliteitswinst genereren, is geen tegenprestatie vereist. De ontwikkelingen dienen wel te voldoen aan eventueel overige gestelde randvoorwaarden in de juridische regeling van het ruimtelijk plan.

4.2 Methodiek tegenprestatie categorie 2 ontwikkelingen

Landschappelijke inpassing vereist maatwerk. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt bij voorkeur plaats op of direct aansluitend aan het bouwvlak/bestemmingsvlak.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een goed erfbeplantings-/landschapsinpassingsplan. Dit plan bestaat uit een ontwerp tekening met een overzicht en een specificatie van de te nemen maatregelen zodat helder is op welke wijze aan de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven. Indien beplantingen onderdeel uitmaken van het plan worden uitsluitend inheemse soorten (zie Stika) gebruikt. Het plan moet opgesteld worden door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen). Een alternatief zou zijn dat gemeenten ervoor kiezen de landschappelijke inpassing te standaardiseren en bijvoorbeeld vast te leggen in een structuurvisie;
- Indien op het perceel al groenstructuren of landschapselementen bestaan, welke planologisch niet zijn verankerd en die aan de criteria van kwaliteitsverbetering voldoen, mogen deze worden meegeteld, indien deze van toegevoegde waarde zijn voor de landschappelijke inpassing. In een herziening van het bestemmingsplan zullen deze elementen een passende bestemming krijgen.
- Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd;
- Nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend dienen de structuren die meetellen voor de landschappelijke inpassing op de verbeelding, behorende bij het betreffende plan (voorkeur) en anders bij de eerstvolgende herziening van het (ontwerp)bestemmingsplan (uitwerkingsplan), vastgelegd te worden. Ook is borging in de planregels nodig;
- Indien niet aan landschappelijke inpassing kan worden voldaan, dient de systematiek voor 'categorie 3-ontwikkeling' te worden toegepast.

Omvang landschappelijke inpassing

Om de omvang van de landschappelijke inpassing te bepalen kan de volgende formule worden toegepast (methodiek Breda):

- De lengte van drie zijden van het bouwblok x een breedte van 3 meter landschappelijke inpassing.

Zie afbeelding 2.

Voorbeeldberekening omvang landschappelijke inpassing

Bestaand agrarisch bedrijf met 2.100 m² bouwvlak, vraagt een bouwvlak van 1 ha aan t.b.v. bouw loods, paardenbak en stapmolens. Het nieuwe bouwvlak wordt 100 x 100 meter.

Omvang landschappelijke inpassing is 3 * 100 meter lang x 3 meter breed = 900 m².

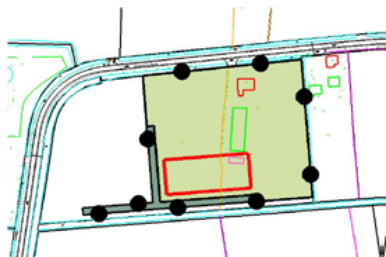
Gekozen kan worden voor een traditionele inpassing (afb. 2), maar in overleg met gemeente is ook maatwerk mogelijk. Gekozen kan worden voor landschapselement van (tenminste) 180 meter lang x 3 meter breed = 900 m² (zie afb. 3). Ook kan gekozen worden voor andere natuur- of landschapselementen zoals een waterelement of een bloemrijke grasrand, met minimaal dezelfde omvang.



Afbeelding 2: traditionele landschappelijke inpassing



afbeelding 3: bestaande situatie



afbeelding 4: nieuwe situatie

Clustering landschappelijke inpassing

Bij landschappelijke inpassing kan ook gekozen worden voor clustering. Meerdere met een bouwblok aan elkaar grenzende bedrijven werken een gezamenlijk landschappelijk inpassingsplan uit. Gerelateerd aan de methodiek Breda zou de berekening van de omvang van de landschappelijke inpassing toegepast kunnen worden op de buitenkant van de ontwikkeling en/of de buitenkant van de landschappelijk in te passen bedrijven.

Daar waar bedrijven met een bouwblok aan elkaar grenzen, hoeft het aan elkaar grenzende gedeelte niet ingepast te worden. Indien een of meerdere bedrijven die de landschappelijke inpassing clusteren een ontwikkeling hebben die behoort tot categorie 3 van deze notitie, dan kan het zo zijn dat aanvullend individuele afspraken worden gemaakt met deze ondernemers over extra kwaliteitsverbetering bovenop de landschappelijke inpassing.

4.3 Methodiek Categorie 3

Voor ruimtelijke ontwikkelingen behorende tot categorie 3 zal een methode gekozen moeten worden waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor de uitwerking van deze zogenaamde rood-met-groen koppeling heeft de provincie Noord-Brabant, in samenspraak met een aantal gemeenten, een handreiking (1 november 2011) opgesteld waarin methodieken zijn uitgewerkt om invulling c.q. uitvoering aan dit principe te geven. Opgemerkt wordt dat deze handreiking een hulpmiddel en geen verplichte regel betreft.

De methode die in de handreiking nader is uitgewerkt, en waarvan wordt voorgesteld deze ook in West-Brabant toe te passen, is als volgt samen te vatten: 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, die vervolgens wordt omgerekend naar een "groene" tegenprestatie. Voor deze omrekening zijn verschillende varianten denkbaar:

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

Voorgesteld wordt om forfaitaire bedragen vast te stellen omdat deze methode goed toepasbaar is voor ontwikkelingen die vaak voorkomen. Voor overige (complexe) ontwikkelingen kan worden aangesloten op de methodiek van taxatie waarbij een onafhankelijke taxateur de waarde van een object voor én na realisering van het initiatief inzichtelijk maakt.

Er zijn gemeentelijke richtbedragen opgesteld, die als leidraad dienen voor de berekening van de waardevermeerdering. Bij het bepalen van de waardes is gekeken naar de bedragen die omliggende gemeenten hanteren en is een taxatie opgevraagd bij een onafhankelijke lokale makelaar.

Bedragen regeling 2018

Differentiatie voor diverse bestemmingen	
Gemiddelde waarde van gronden ten gevolge van agrarische bedrijfsvorm	per m ²
Bedrijven, agrarisch verwant of technisch hulpbedrijf (bouwvlak)	60
Agrarisch bouwblok A-1 (primair agrarisch gebied)	30
Agrarisch bouwblok A-2 (gemengde plattelandseconomie/ kernrandzone)	25
Agrarisch bouwblok A-L (agrarisch met waarde landschap en of natuur)	20
Differentiatievlak containervelden, paardenbakken, sleufsilos, kuilvloerplaten, mestzakken, waterbassins en andere voorzieningen geen gebouwen zijnde	15
Glastuinbouw/kassen	20
Grondwaarde buiten bouwvlak	6,5
Gemiddelde waarde van gronden ten gevolge van overige bestemmingen	per m ²
Bedrijven, niet agrarisch	100
Wonen	250
Tuin en deel voor de voorgevel van een woning	70
Groen	3,5
Natuur	2,5
Maatschappelijk	40
Recreatie	55
Horeca	100

Detailhandel	100
Sport	40
Verkeer	25
Water	3,5

Investering ruimtelijke kwaliteit	per m ²
natuurontwikkeling	STIKA[1]
hergebruik VAB als burgerwoning (per VAB-locatie)	20% waardevermeerdering, tenzij vallend onder cat.1
slopen kassen (volledige verwijdering)	€ 25
slopen veestallen/bedrijfsbebouwing	€ 25
verwijderen verharding	€ 15
herstel/renovatie cultuurhistorisch object	offerte
stoppen IV-bedrijf en intrekken milieuv vergunning	
planten hoogstamfruitbomen (diameter > 20 cm) (per stuk)	STIKA
aanplant bosplantsoen, conventioneel geteeld en NL-herkomst (per stuk)	STIKA
aanplant laanbomen (per stuk)	STIKA
aanplant knotwilgenstek (per stuk)	STIKA
plaatsen veeraster; palen op 4 m afstand en 2 puntdraden (per meter)	STIKA
plaatsen elektrisch veeraster; palen op 10 m afstand en 2 draden (per meter)	STIKA
plaatsen schapenraster; palen op 3 m afstand en zwaar gelijkmatig ursusgaas van 100 cm hoogte (per meter)	STIKA
plaatsen boomkorf (type schaap) (per stuk)	STIKA
plaatsen boomkorf (type rund) (per stuk)	STIKA
ontgraven poel, .natuuroever en verwerken vrijkomende grond (per m3)	STIKA
aanleg bloemrijke rand, kruidenrijke zoom en graslandflora en -fauna (inclusief aankoop zaadmengsel) (per are)	STIKA
aanleg akkerflora- en -faunarand (inclusief aankoop graszaad)(per are)	STIKA
aanleg wandelpad (graspad langs akkerrand/weiland inclusief aankoop graszaad (per are)	STIKA
voorzieningen wandelpaden, zoals slagbomen, bruggetje, poortje, bebording etc.	STIKA
grondwaardedaling indien er geen bestemmingswijziging plaatsvindt. Dit is bijvoorbeeld bij de aanleg van een houtwal of poel. Deze gronden zijn dan namelijk niet meer agrarisch te gebruiken en verminderen in waarde (per hectare)	
verkleinen/opheffen bestemmingsvlak/bouwvlak. Waardevermindering/bestemmingsverlies	
fysieke bijdrage EHS/EVZ. Kosten aanleg + enkele jaren onderhoud incl waardevermindering grond	offerte
aanleg water	€ 15
Verwijderen beplanting open gebied	offerte

Basisinspanning

De provincie biedt ruimte aan gemeenten om een eigen invulling te geven aan de rood-met-groenkoppeling. Daarom wil de provincie in de RRO's afspraken maken met de gemeenten over de toepassing hiervan en de omvang van de basisinspanning die gemeenten, in principe, hanteren. De provincie stelt voor in de Handreiking de volgende percentages te hanteren, waarbij de regio ook voorstelt deze percentages over te nemen:

[1]Laatst vastgestelde bedragen vergoedingssystematiek van de subsidieregeling Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (bijlage D).

4.4 Hardheidsclausule

Het kan voorkomen dat toepassing van deze methodiek leidt tot een bijdrage aan kwaliteitsverbetering die redelijkerwijs niet in die situatie kan worden gevraagd. In dat soort situaties heeft het college van B&W de mogelijkheid om af te wijken van de toepasselijke methodiek.

Deze zogenaamde hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om van de methodiek af te wijken wanneer die voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die niet in verhouding staan tot de doelen die met de werkafspraken worden nagestreefd. De hardheidsclausule kan alleen worden toegepast, mits met goede redenen omkleed. De omvang van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering tegenover het belang van het individuele geval zal moeten worden afgewogen. Zo kan indien de impact in het gebied/landschap slechts minimaal is een gemeente via maatwerk gemotiveerd afwijken van de basisinspanning van 20% waardevermeerdering van de grond of het object bij categorie 3.

Basisinspanning	
Stedelijke uitbreiding	1% uitgifteprijs
Uitbreiding bestemming	20% waardevermeerdering grond
Uitbreiding bebouwing	20% waardevermeerdering object
Hergebruik VAB woning	20% waardevermeerdering object
Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik)	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen	Maatwerk

Figuur 5

Een gemeente kan ook een hoger percentage dan 20% voor de basisinspanning hanteren, hier zien we voornamelijk geen redenen voor.

4.4 Hardheidsclausule

Het kan voorkomen dat toepassing van deze methodiek leidt tot een bijdrage aan kwaliteitsverbetering die redelijkerwijs niet in die situatie kan worden gevraagd. In dat soort situaties heeft het college van B&W de mogelijkheid om af te wijken van de toepasselijke methodiek.

Deze zogenaamde hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om van de methodiek af te wijken wanneer die voor een belanghebbende gevolgen zou hebben die niet in verhouding staan tot de doelen die met de werkafspraken worden nagestreefd. De hardheidsclausule kan alleen worden toegepast, mits met goede redenen omkleed. De omvang van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering tegenover het belang van het individuele geval zal moeten worden afgewogen. Zo kan indien de impact in het gebied/landschap slechts minimaal is een gemeente via maatwerk gemotiveerd afwijken van de basisinspanning van 20% waardevermeerdering van de grond of het object bij categorie 3.

Hoofdstuk 5. Uitvoering kwaliteitsverbetering

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Verordening ruimte heeft hiervoor een aantal manieren opgenomen waarop de kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd.

Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van:

- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
- fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's);
- de bestemmingswinst vertalen naar een bedrag, dat wordt gestort in een landschapsfonds.

i. water.

Deze lijst is niet limitatief. Andere vormen van kwaliteitsverbetering zijn mogelijk, wanneer er sprake is van verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. Vormen van kwaliteitsverbetering welke niet landschappelijke winst opleveren zijn niet toegestaan, zoals investeringen in duurzaamheid en dierenwelzijn.

a. Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het bestemmings-/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een opgesteld erfbeplantingsplan/landschapsinpassingsplan, dat door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen) is opgemaakt. Uit het opgestelde plan moet duidelijk blijken hoe en met welke (natuur- en landschaps-)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. De oppervlakte van de landschappelijke inpassing van een bouwblok dient minimaal 10% te beslaan van de oppervlakte van de uitbreiding. In andere situaties dient de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% te beslaan van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt.

b. Natuur- en landschapselementen

Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen wordt gebruik gemaakt van het Stimuleringskader Groenblauwe diensten (STIKA). De gemeentes hebben samen met de provincie en het waterschap een plan opgesteld voor uitwerking van het STIKA, zijnde het stimuleringskader Groen Blauwe Diensten Land van Heusden en Altena. Het plan voor het STIKA bevat een beschrijving van de aanwezige landschapstypen. Deze landschapstypen sluiten aan op diverse vormen van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen etc.). Afhankelijk van de locatie waar de investering in het landschap zal landen kan mede aan de hand van het STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn.

De STIKA-pakketten zijn richtinggevend (niet dwingend) voor de mogelijke landschappelijke invullingen per gebied. Mocht op onderdelen niet geheel aan de eisen van een pakket worden voldaan, dan kan in overleg met de gemeenten gemotiveerd afgeweken worden. Ook van de richtbedragen kan gemotiveerd worden afgeweken. Een investering voortvloeiend uit de toepassing van de regeling "kwaliteitsverbetering van het landschap" (artikel 3.2 Verordening ruimte) geeft uiteraard geen recht op subsidie vanuit het STIKA.

In bijlage B, werkkaarten, staan de gewenste ontwikkelingen aangegeven en in bijlage C staan de mogelijke pakketten uit de STIKA-regeling opgenomen.

c. Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik

Ook een investering in de aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik wordt als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap gezien.

Initiatieven die gericht zijn op het vestigen of uitbreiden van een recreatief bedrijf hebben voordeel bij het realiseren van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals openbaar te gebruiken bankjes of wandelpaden en fietspaden.

In het Stimuleringskader Groen Blauwe diensten Land van Heusden en Altena is specifiek aandacht voor de realisatie van wandelpaden door boerenland en de ommetjes rond de dorpen.

d. Cultuurhistorie en archeologie

Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Voorbeelden zijn herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegkruizen en groenelementen. Gedeeltelijk kan de systematiek van het STIKA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt.

e. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. In de provinciale Handreiking wordt voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) gerekend met kosten van €25,00 per m². Dit willen we ook hanteren voor sloop van kassen.

f. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken

Bij het omzetten van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een woonbestemming kan enerzijds waardevermeerdering ontstaan voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze niet-agrarische bedrijfskavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwblok, dat grotendeels met een agrarische gebiedsbestemming (waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd) kan worden herbestemd. Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwblok kan dan ook afgewaardeerd worden naar agrarische cultuurgrond. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is inherent aan de

hiervoor geschetste werkwijze met forfaitaire bedragen. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen en opheffingen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijk sprake is van het terugdringen van gebruik- en bebouwingmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

g. Fysieke bijdrage aan EHS en EVZ's

De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische verbindingzones. Hierbij wordt veelal agrarische cultuurgrond omgezet in een natuur- of bosbestemming. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen. Naast de kosten gemoeid met aanleg en de eerste jaren van onderhoud kan ook de waardevermindering van de grond (omzetten van agrarisch naar natuur) bij de investering in kwaliteitsverbetering betrokken worden.

h. Storten in fonds

Een andere mogelijkheid is dat de initiatiefnemer de gemeente verzoekt zijn verplichting over te nemen. Dit kan zich voordoen wanneer de initiatiefnemer niet over gronden beschikt om de tegenprestatie uit voeren, maar ook bij planmatige ontwikkelingen (bijvoorbeeld stedelijke uitbreiding) waarbij de tegenprestatie van een dermate omvang is dat deze niet binnen het plangebied of directe omgeving uitgevoerd kan worden. Door de inleg van dit fonds aan de beoogde landschapsversterking te labelen, kunnen projecten binnen een gemeente worden gerealiseerd. Voor het landschapsfonds is als basis een Structuurvisie nodig.

In de Structuurvisie Land van Heusden en Altena, vastgesteld op 2 juli 2013, is opgenomen dat de gemeente financiële instrumenten heeft om gemeentelijke beleidsuitgangspunten uit te voeren, waaronder het instellen van een fonds voor landschapsinvestering.

i. Water

Naast de verplichte opgave tot compensatie van water vanuit de watertoets kan ook extra water aangelegd worden als kwaliteitsverbetering.

Hoofdstuk 6. Uitvoering

6.1 Privaatrechtelijke overeenkomst

De uitvoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap moet door de initiatiefnemer worden verzekerd. Voor de regio West-Brabant is een (voorbeeld van een) standaard privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld welke als bijlage is opgenomen in bijlage A. Het ligt voor de hand om deze overeenkomst anterieur met de initiatiefnemers af te sluiten. In de standaardovereenkomst is tevens een planschade paragraaf opgenomen, waardoor maar één overeenkomst afgesloten hoeft te worden. Uiteraard is, zoals bij alles in deze notitie, maatwerk mogelijk.

6.2 Borging kwaliteitsverbetering landschap in gemeentelijk beleid.

De toepassing van artikel 3.2 uit de Verordening ruimte kan doorwerken in het gemeentelijke beleid. Dat betreft o.a. de gemeentelijke structuurvisie, bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, instellen landschapsfonds en verantwoording van de investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de toelichting bij het bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt een verantwoording opgenomen hoe financieel, juridische en feitelijk de beoogde tegenprestatie van landschapsverbetering wordt verzekerd. Daarnaast dienen de planregels te worden aangepast.

6.3 Geen medewerking

Indien er geen overeenstemming kan worden bereikt over de vereiste landschappelijke inpassing, zal er door de gemeente geen ruimtelijke procedure worden opgestart. Dit omdat de gemeente verplicht is te voldoen aan de Verordening ruimte en de daarin opgenomen regels ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

6.4 Instellen fonds

De gemeenteraad dient een landschapsfonds in te stellen, waarin initiatiefnemers hun bijdrage kunnen storten, indien de kwaliteitsverbetering niet zelf kan worden uitgevoerd. Indien van toepassing dient de landschappelijke inpassing wel te zijn geborgd.

De gemeente dient met de bijdragen uit dit fonds zelf maatregelen ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit elders te realiseren. Monitoring en verantwoording van de kwaliteitsverbetering dient te geschieden in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).

*Vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente
Altena van 3 januari 2019*

De secretaris,

drs. A.J.E. van der Werf-Bramer

de voorzitter,

M.A. Fränzel MSc