BIJLAGE 4 KWALITEITSVERBETERING

Vastgesteld in het RRO West-Brabant, 18-12-2014

Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant

1. Aanleiding en doel

Aanleiding

Voorliggende notitie bevat eenduidige afspraken die de regio West-Brabant en de provincie Noord-Brabant gezamenlijk hebben gemaakt met betrekking tot de toepassing van het principe Kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit principe vindt zijn oorsprong in de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant en de Verordening ruimte. Een nadere uitwerking van dit principe was de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap die is opgesteld door de provincie als hulpmiddel voor een nadere invulling van het kwaliteitsverbeteringsprincipe door de Brabantse gemeenten.
Voorliggende notitie is de nadere uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap voor de regio West-Brabant en bevat afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) van West-Brabant zijn gemaakt.

Het principe voor kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied, zoals begrensd in de Verordening ruimte 2014 (hierna te noemen: Vr). In artikel 3.2 van de Vr is onder lid 5. opgenomen dat *'de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording kan bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen*'.

De regio West-Brabant is landschappelijk gezien een regio met grote verschillen. Waar het zuidelijk gedeelte overwegend bestaat uit een meer kleinschalig landschap op zandgronden, wordt het landschap naar het noorden toe grootschaliger met open polders op zee- en rivierklei. In het landschap komen ook relicten uit het verleden voor, zoals linies, vestingen en turfvaarten. Ook de infrastructuur en de verstedelijking bepalen voor een groot deel het beeld van het landschap. Vanwege deze diversiteit zal de ene gemeente andere gedachten hebben bij kwaliteitsverbetering van het landschap dan de andere. Het afsprakenkader biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering in en van verschillende landschappen en voor verschillende gedachten over kwaliteitsverbetering.

In dit afsprakenkader is de minimale basisinspanning voor de investering in het landschap opgenomen. Gemeenten kunnen er voor kiezen een grotere investering te vragen voor ontwikkelingen in het buitengebied.

Doel van het afsprakenkader

Deze notitie geeft aan hoe de gemeenten in de regio West-Brabant toepassing geven aan artikel 3.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap van de provinciale verordening.
Deze notitie biedt:

- een eenduidig regionaal beleidskader en methodiek voor de West-Brabantse gemeenten, met uitzondering van de gemeente Steenbergen, met instemming van de provincie Noord-Brabant;
- duidelijkheid over hoe aan het principe Kwaliteitsverbetering van het landschap uitvoering gegeven kan worden in te ontwikkelen bestemmingsplannen in overeenstemming met de Verordening ruimte;
- de mogelijkheid tot maatwerk. Voor gemeenten is het mogelijk om de 'couleur locale' te behouden.

Het afsprakenkader biedt duidelijkheid voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen. In het afsprakenkader is opgenomen of en welke vorm van kwaliteitsverbetering van

toepassing is bij ontwikkelingen, aan de hand van een drietal categorieën. Niet alle buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen zijn vooraf in een categorie te plaatsen. In dergelijke situaties blijft het noodzakelijk om aan artikel 3.2 Vr te blijven voldoen, maar zal in overleg tussen initiatiefnemer, gemeente en provincie naar maatwerkoplossingen moeten worden gezocht. Deze zullen in lijn met de voorliggende notitie moeten zijn.

Het is van belang op te merken dat het afsprakenkader **niet** de aanvaardbaarheid of wenselijkheid van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling bepaalt. Deze afweging wordt gemaakt in besluitvormingsprocessen op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het is aan het bevoegd gezag om hier een besluit over te nemen. Alleen indien het bevoegd gezag besluit mee te werken aan een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling is het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het Landschap van toepassing.

Leeswijzer

De uitwerking van het afsprakenkader Kwaliteitsverbetering van het Landschap voor de regio West-Brabant is uitgewerkt aan de hand van de volgende hoofdstukken met bijlagen:

- Hoofdstuk 1 Aanleiding en doel
- Hoofdstuk 2 Reikwijdte regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Hoofdstuk 3 Methodiek categorie-indeling
- Hoofdstuk 4 Investeren in Kwaliteitsverbetering van het landschap
- Hoofdstuk 5 Hardheidsclausule
- Hoofdstuk 6 Borging kwaliteitsverbetering van het landschap

Bijlagen

- Bijlage 1.1 Verwerking regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap/koppeling in het gemeentelijke beleid
- Bijlage 1.2 Stappenplan toepassing artikel 3.2 Verordening ruimte
- Bijlage 1.3 Voorbeeld borging landschappelijke inpassing in bestemmingsplan
- Bijlage 1.4 Standaardovereenkomst Kwaliteitsverbetering van het landschap en planschade
- Bijlage 1.5 Bijlage c t/m e van het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (STIKA)
- Bijlage 1.6 Voorbeeld goed LandschapsInpassingsPlan gemeente Moerdijk
- Bijlage 1.7 Voorbeeld goed LandschapsInpassingsPlan gemeente Etten-Leur
-

2. Reikwijdte regeling Kwaliteitsverbetering van het Landschap

Begrip ruimtelijke ontwikkeling
De Verordening ruimte 2014 definieert het begrip ***ruimtelijke ontwikkeling*** als '*bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is'.*

Echter, er zijn ook besluiten die niet onder de werking van de Verordening vallen. Zie in dit kader artikel 4.1 Wro:

1. *Indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen, van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, over de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, evenals over de inhoud van beheersverordeningen.*

Dit betekent het volgende:
- Artikel 4.1 van de Wro bepaalt dat de Verordening regels kan stellen over bestemmingsplannen, beheersverordeningen, projectafwijkingsbesluiten en projectuitvoeringsbesluiten.
- Artikel 1.2 van de Verordening bepaalt dat onder een bestemmingsplan tevens wordt verstaan een beheersverordening, een projectafwijkingsbesluit en een projectuitvoeringsbesluit (alle conform artikel 4.1 van de Wro) en een omgevingsvergunning (op basis van binnenplanse afwijking).
- Dit houdt in dat alles wat vergunningvrij is en alle binnenplanse afwijkingsbesluiten op basis van bestaande bestemmingsplannen die niet onder de werking van Verordening zijn vastgesteld, niet onder de Verordening vallen.
- Bij nieuwe bestemmingsplannen die onder de werking van de Verordening ruimte zijn vastgesteld vallen de binnenplanse afwijkingen uiteraard *wel* onder de Verordening.
- Verder vallen ook alle buitenplanse afwijkingsbesluiten op basis van artikel 4 van Bijlage II van het Bor niet onder de Verordening.

Systematiek regionaal afsprakenkader
Artikel 3.2 stelt dat **elke** ruimtelijke ontwikkeling, buiten het "bestaand stedelijk gebied" (zoals is aangeduid in de Vr) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.
Onder kwaliteitsverbetering wordt verstaan: landschappelijke inpassing (van bebouwing), toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding, slopen van bebouwing, een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones. Ook voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, extra investeringen in beeldkwaliteit en watergerelateerde elementen, zoals poelen, worden als kwaliteitsverbetering van het landschap gezien. Groen- of landschappelijke structuren die onderdeel uitmaken van een stedelijke uitbreiding/ontwikkeling of de inrichting van (recreatieve) bedrijfspercelen worden hier niet toe gerekend. Landschappelijke inpassing van deze gebieden en terreinen in het buitengebied wel.

De regio West-Brabant meent dat het begrip "**elke** ruimtelijke ontwikkeling" genuanceerd moet worden op basis van de ruimtelijke invloed die een beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving.

Deze invloed wordt onder meer bepaald door:
- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- het onderscheid in een (traditionele) gebiedseigen, of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Hiermee rekening houdend heeft de regio de volgende categorieën onderscheiden, welke in het volgende hoofdstuk nader worden uitgewerkt:

- ***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 weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.***

- ***Categorie 3:*** ***Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.***

De beschrijving en verantwoording van de maatregelen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap, zowel op basis van categorie 2 als 3, dienen opgenomen te worden in de ruimtelijke onderbouwing. Onderbouwd dient worden dat de kwaliteitsverbetering in verhouding is tot de ontwikkeling, en inzichtelijk dient te zijn, uit een deugdelijk landschappelijk inpassingsplan en een beschrijving van maatregelen, dat aan het afsprakenkader wordt voldaan.
Omdat voor alle ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap geldt, dient een beschrijving hiervan in alle gevallen, ook wanneer sprake is van categorie 1, onderdeel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing.

3. Methodiek categorie-indeling

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven heeft de regio West-Brabant gekozen voor een indeling van ruimtelijke ontwikkelingen in 3 categorieën. Dit hoofdstuk geeft een nadere uitwerking van deze categorieën.

3.1 Categorie 1 Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.

De ontwikkelingen die in categorie 1 zijn opgenomen betreffen de volgende ontwikkelingen:

a. Ontwikkelingen die de geldende (bestemmings)planregeling rechtstreeks mogelijk maakt of die door de wet zijn uitgezonderd.
De Vr, en daarmee ook artikel 3.2, is alleen van toepassing als er planologische besluitvorming nodig is. Daarmee is het gebruik maken van de directe bouw- en gebruiksregels die in geldende plannen zijn opgenomen, uitgesloten van de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap.
In het Besluit omgevingsrecht is in Bijlage II, art. 2, 3 en 4 door de wetgever aangegeven welke ruimtelijke ontwikkelingen vergunningsvrij of met buitenplanse ontheffing van het bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd. Hiermee vallen ook deze ruimtelijke ontwikkelingen niet onder de werkingssfeer van artikel 3.2. van de Vr. Naar verwachting zal de wetgever deze lijst in de toekomst verder uitbreiden. Dit komt tegemoet aan de wens tot deregulering.

b. Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben
Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die primair tot doel hebben de fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden. Dit betreft niet alleen de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van wandelpaden. Verder behoren hiertoe ook planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

c. Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de geldende planologische regeling passende bebouwing.
Hiertoe behoren onder meer aan huis gebonden beroepen en bedrijven, huisvesting van seizoensarbeiders en reclasseringsjongeren in omgebouwde bedrijfsgebouwen, bed & breakfast, (o.a. recreatieve) nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten voor zover dit alles gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing en/of vigerende bouwregeling.

d. Kleinschalige ontwikkelingen waarvan de regio en de provincie afgesproken hebben dat voor deze ontwikkelingen vanwege de (zeer) geringe ruimtelijke impact geen kwaliteitsverbeteringsvereiste geldt. Deze ontwikkelingen worden specifiek benoemd en zijn daarmee limitatief.
Het gaat hier bijvoorbeeld om het vergroten van het bestemmingslak wonen of het vergroten van de inhoud van solitaire recreatiewoningen.

De ontwikkelingen die onder categorie 1 zijn geplaatst zijn hierna weergegeven.

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 vergunningsvrij zijn;

- Ontwikkelingen die vallen onder artikel 3 Bijlage II Bor, voor zover niet vergunningsvrij (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 1500 m². Boven 1500 m² worden bestaande situaties gerespecteerd;

- Vergroten inhoud woning tot 750 m³, of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;

- Herbouw woning binnen bestemmingsvlak (artikel 6.7 en 7.7 lid 3 onder a Vr);

- Vergroten aantal m² bijgebouwen bij woning tot maximaal 100 m², of zoveel het geldende bestemmingsplan toestaat;

- Vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in monumentale/karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (artikel 6.7 en 7.7 lid 3 onder b Vr);

- Eenmalige vergroting inhoud solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10% van de op grond van het op 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan (artikel 6.7 en 7.7 lid 5 Vr) 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 streekeigen producten) tot een maximum van 200m², of zoveel het bestemmingsplan toestaat, binnen het geldende bestemmingsplan;

- Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;

- Wijziging bestemming Agrarisch Bedrijf (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, met een omvang van minimaal 1 ha, in bestemming Wonen of andere bestemming zoals Horeca, maatschappelijke doeleinden of recreatie, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 1500 m2, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² aan bijgebouwen resteert (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;

- Vrijkomende agrarische bedrijfswoningen welke worden 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 weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen.

Deze categorie betreft 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 specifiek 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. De lijst van ontwikkelingen welke behoren tot deze categorie 2 is niet limitatief. Mits voorzien van een goede onderbouwing hiervan, kunnen ook andere ontwikkelingen tot deze categorie worden beschouwd.

Bij deze categorie is een goede landschappelijke inpassing van het bouw-, of bestemmingsvlak vereist. Daarmee wordt beoogd om het initiatief in samenhang met de al bestaande situatie en rekening houdend met de kwaliteiten van de omgeving, landschappelijk verantwoord in te passen, zodanig dat de landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of direct aansluitend aan het bouw-/bestemmingsvlak.
In de Vr is in art. 6.3 en 7.3 de voorwaarde opgenomen dat de landschappelijke inpassing bij veehouderijen tenminste 10% van de omvang van het bouwperceel omvat.

Landschappelijke inpassing: een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke (ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische) landschapskwaliteiten. Dit kan door middel van architectuur (vormgeving, situering bebouwing materiaalgebruik), aanleg van landschappelijke en/of natuurlijke elementen al dan niet in combinatie met sloop.

Aan landschappelijke inpassing worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing moet in verhouding zijn met (de impact van) de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is maatwerk. De verantwoording van de (mate van) landschappelijke inpassing dient onderdeel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing;
- Wanneer de aanleg van landschappelijke en/of natuurlijke elementen onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing dient hierbij te worden voldaan aan de normen die zijn opgenomen in het Stimuleringskader Groen Blauwe Diensten (STIKA), zoals minimale maatvoeringen, sortimentskeuze (inheemse soorten) e.d. (bijlage 1.5);
- De landschappelijke inpassing van het bestemmings-/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een goed erfbeplantingsplan/landschappelijk inpassingsplan. Dit bestaat uit een ontwerptekening met een overzicht en een specificatie van de te nemen maatregelen waaruit duidelijk blijkt op welke wijze aan de landschappelijke inpassing vorm wordt gegeven..
- Het erfbeplantingsplan/landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld door een gekwalificeerd adviesbureau (hovenier, tuin-/landschapsarchitect, bureau voor ontwerp en aanleg van groenvoorzieningen). Een alternatief/aanvulling zou zijn dat gemeenten er voor kiezen de landschappelijke inpassing te standaardiseren en bijvoorbeeld vast te leggen in de 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 (planologisch) worden geborgd.
- Indien op de locatie al sprake is van een bestaande landschappelijke inpassing, zal er gezocht moeten worden naar andere manieren waarop kan worden voldaan aan de vereiste voor kwaliteitsverbetering. Immers, een ruimtelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan met een fysieke investering in het landschap (art 3.2 Vr). Hierbij is maatwerk mogelijk.
- 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, behorende bij het betreffende ruimtelijke plan (dit heeft de voorkeur)

en anders bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan, vastgelegd te worden. Ook is borging in de planregels nodig, op basis van recente jurisprudentie;
- Indien niet aan fysieke landschappelijke inpassing kan worden voldaan, dient een financiële investering in kwaliteitsverbetering plaats te vinden (berekening volgens categorie 3).

Bij de vormgeving en invulling van de landschappelijke inpassing wordt gekeken naar de algehele situering van het bouw-/bestemmingsvlak en niet alleen naar wat er door de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd en/of veranderd.

Omvang landschappelijke inpassing
Zoals hierboven al staat, wordt bij invulling van landschappelijke inpassing uitgegaan van maatwerk per locatie. Toch hechten sommige gemeenten er aan om bij de aanleg van de totale landschappelijke inpassing een objectieve methode te hanteren om de minimale omvang van de landschappelijke inpassing te bepalen, welke is gerelateerd aan de omvang van de ontwikkeling. Hiervoor kan de volgende formule worden toegepast (methodiek Breda): 3 x de langste zijde van de uitbreiding van het bouwblok x 3 m (minimale breedte landschappelijke inpassing)

Rekenvoorbeeld: Een bestaand agrarisch bedrijf vraagt om een bouwblokvergroting van 1 ha (100x100 m). Minimale omvang landschappelijke inpassing is 3 x 100 m x 3 m = 900m2. Voor de concrete invulling van deze 900m2 kan binnen de mogelijkheden van de STIKA gekeken worden naar passende elementen en beplanting in die omgeving.

De categorie 2-ontwikkelingen zijn in onderstaande lijst weergegeven. Deze lijst is niet limitatief.

- Voor zover de locatie gelegen is in het gemengd landelijk gebied als bedoeld in de Vr: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha;

- Voor zover de locatie gelegen is in de groenblauwe mantel als bedoeld in de Vr: vergroten agrarisch bouwvlak tot 1 ½ ha;

- Uitbreiding (intensieve) veehouderij tot 1,5 ha, waarbij 10% van het bouwblok wordt aangewend voor landschappelijke inpassing;

- Vergroten bouwvlak voor agrarisch verwant of agrarisch-technisch hulpbedrijf tot 1 ha, gelegen in zowel gemengd landelijk gebied, als de groenblauwe mantel;

- Alle agrarische ontwikkelingen in Landbouwontwikkelingsgebied als bedoeld in de Vr, tenzij het valt onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan), tot een per gemeente bepaalde omvang waarvoor aanvullende verplichtingen gelden (categorie 3);

- Alle boomteeltontwikkelingen in Teeltgebied Zundert als bedoeld in de Vr , 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 als bedoeld in de Vr 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 Teeltondersteunende kassen toegestaan als bedoeld in de Vr, tenzij deze vallen onder categorie 1 (binnen rechtstreekse mogelijkheden geldend bestemmingsplan;

- Vormverandering van (agrarisch) bouwvlak of 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 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

3.3 Categorie 3 Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Ontwikkelingen welke vallen onder categorie 3 zijn ruimtelijke ontwikkelingen waar vanwege de aard en/of schaal van de ontwikkeling niet meer te onderbouwen is dat deze tot categorie 1 of 2 behoren. Deze ontwikkelingen hebben over het algemeen een beduidende invloed op de omgeving door vergroting van de geldende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of substantiële bestemmingswijziging. Ook niet aan het buitengebied gebonden ontwikkelingen vallen in principe onder categorie 3.

Uitgangspunt van de investering in het landschap is dat de kwaliteitsverbetering in verhouding moet zijn met de ruimtelijke ontwikkeling. Dat betekent dat 'rood' wordt omgerekend naar een tegenprestatie in euro's, welke wordt omgezet in een fysieke tegenprestatie. Wanneer dat niet mogelijk is, kan worden volstaan met een financiële tegenprestatie, waarbij het investeringsbedrag in het groenfonds van de betreffende gemeente wordt gestort. Een fysieke tegenprestatie op de locatie heeft de voorkeur.

De regio West-Brabant volgt in de rekenmethodiek de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit gaat uit van de investering van een percentage van de bestemmingswinst, zoals hieronder weergegeven.

Ontwikkeling	Investering in Kwaliteitsverbetering
Stedelijke uitbreiding in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling (cf begrenzing Verordening)	1% van de totale gronduitgifteprijs
Uitbreiding bestemmingsvlak	20% van de waardevermeerdering van de grond
Uitbreiding bebouwing	20% van de waardevermeerdering van het object
Omzetting Agrarisch bouwblok naar Wonen	20% van de waardevermeerdering van de grond
Niet-agrarische functie als nevenactiviteit of hergebruik op Agrarisch bouwblok	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen (bijvoorbeeld Maatschappelijke functies, windturbines, reclamemasten e.d.)	Maatwerk

Uitvoering
Bovenstaande berekeningsmethodiek bepaalt welk bedrag geïnvesteerd dient te worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij worden actuele grondprijzen gehanteerd. Omdat er voor de regio West-Brabant geen eenduidige grondprijzen gelden, kunnen verschillen voorkomen; zo worden in het Teeltgebied Zundert andere prijzen gehanteerd dan in het zeekleigebied rondom Moerdijk. De kwaliteitsverbetering kan zowel fysiek als financieel worden geïnvesteerd, waarbij fysiek de voorkeur heeft.

Uitgangspunt bij de bepaling van de investering is de bestemmingswinst. Er zijn ook voorbeelden waar naast bestemmingswinst ook bestemmingverlies optreedt, bijvoorbeeld bij het wijzigen van de bestemming Agrarisch in Bos of Natuur of van Agrarisch bouwvlak naar Agrarisch. In principe wordt bij bestemmingsverlies ook 20% gehanteerd, net zoals bij bestemmingswinst. Uiteraard kunnen bij een bestemmingswijziging naar Natuur of Landschapselement, wanneer deze gepaard gaat met de aanleg van het natuur- of landschapselementen, de kosten van aanleg en onderhoud worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het bestemmingsverlies (dus op basis van bestemmingswijziging) wordt in de meerwaardeberekening meegenomen zoals in onderstaand rekenvoorbeeld.

Een agrarisch bouwblok van 1 ha wordt omgezet in 0,5 ha wonen en 0,5 ha agrarische grond.
Omzetting Agrarisch bouwblok (€25/m2)naar Wonen(€100/m2): €75/m2 x 0,5 ha= + €375.000,- winst.
Omzetting Agrarisch bouwblok (€25/m2) naar Agrarisch (€5/m2): €20/m2 x 0,5 ha= - €100.000,- verlies.

Het bestemmingsverlies (€100.000,-) dient van de bestemmingswinst + (€375.000) afgetrokken te worden; de totale bestemmingswinst is €275.000,-; de investering bedraagt dan 20% van €275.000,- is € 55.000,-.

Wanneer in dit rekenvoorbeeld het Agrarische bouwblok wordt omgezet naar bijv. de bestemming Bos of Natuur wordt het bestemmingsverlies groter en daarmee wordt de totale investering kleiner.

Fysiek
Kwaliteitsverbetering van het landschap kan op meerdere manieren plaatsvinden, bijvoorbeeld door een landschappelijke inpassing, aanleg andere groen- of landschapselementen, sloop van bebouwing, verwijderen van verharding, omzetting van agrarische grond in natuur. In hoofdstuk 4 zijn deze mogelijkheden nader uitgewerkt.

Naar verwachting zal in de meeste gevallen de verplichte kwaliteitsinvestering door de initiatiefnemer op eigen terrein worden uitgevoerd.
Overigens geldt op grond van de Verordening ruimte (art. 6.3 en 7.3) bij uitbreiding van agrarische bouwblokken voor veehouderijen de verplichting dat 10% van het oppervlak van het bouwblok wordt benut ten behoeve van landschappelijke inpassing. Deze verplichte investering mag de initiatiefnemer verrekenen met het investeringsbedrag.

Financieel
Wanneer de initiatiefnemer niet over gronden beschikt om de tegenprestatie (geheel) 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, dient de initiatiefnemer een financiële bijdrage te storten. Hiervoor stelt de gemeente een gemeentelijk groenfonds in. Door de bijdrage aan dit groenfonds aan de beoogde landschapsversterking te labelen, kunnen natuur- en landschapsprojecten binnen die gemeente worden gerealiseerd. Het gemeentelijk groenfonds kan ook ingezet worden om projecten en doelstellingen uit het STIKA te behalen/realiseren. Dat heeft zelfs de voorkeur omdat het natuur- en landschapsontwikkelingen betreft die breed gedragen worden. Een kanttekening: gelden die in het kader van de regeling ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ in het gemeentelijk groenfonds worden gestort, kunnen niet ingezet voor cofinanciering voor het STIKA vanuit de gemeente.

In combinatie met een gemeentelijke groenfonds is een gemeentelijke structuurvisie Landschap zeer wenselijk. In deze structuurvisie wordt aangegeven welke landschapsontwikkeling in het gebied wordt beoogd en wordt (globaal) inzicht gegeven in de te maken kosten hiervan. Het onderdeel landschap kan ook in een gebiedsdekkende allesomvattende structuurvisie worden opgenomen. In de uitvoering van de structuurvisie wordt het (gelabelde) fonds gekoppeld aan de uitvoering van de maatregelen zoals in de structuurvisie benoemd.

4. Investeren in Kwaliteitsverbetering van het landschap

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Verordening ruimte heeft hiervoor een aantal manieren opgenomen waarop de kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd. Voorgesteld wordt om deze manieren in de regio West-Brabant maximaal te benutten.
In ieder geval moet kwaliteitsverbetering altijd resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Ook wanneer een storting wordt gedaan, moet dit uiteindelijk resulteren in fysieke maatregelen in het buitengebied en is ook onderstaande van toepassing voor uitvoering door gemeenten.

Kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door middel van:
a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
b. aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;
g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingszones (EVZ's).

Deze lijst is niet limitatief. Andere vormen van kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld ten behoeve van archeologie zijn mogelijk, maar alleen dan wanneer er sprake is van verbetering van fysieke landschappelijke kwaliteiten, zoals bijvoorbeeld het zichtbaar maken en ontsluiten van een archeologische vindplaats.
Investeringen die geen fysieke kwaliteitsverbetering opleveren, kunnen niet worden aangewend als kwaliteitsverbetering, zoals (asbest)sanering, duurzaamheid en dierenwelzijn. Dat geldt ook voor grondverwervingskosten, plan- en advieskosten en kosten voor werkzaamheden die op wettelijke basis al plaats moeten vinden. Realisatie- en onderhoudskosten voor 10 jaar kunnen wel worden meegenomen bij de investering van kwaliteitsverbetering van het landschap. De STIKA-normen geven hiervoor goede richtlijnen.

a. Landschappelijke inpassing
De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een gekwalificeerd 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. Hierbij wordt aangesloten bij de STIKA-normen voor minimale oppervlakten van landschapselementen en sortimenten.
Geadviseerd wordt om in die situatie waar sprake is van uitbreiding van een bouwblok de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 10% beslaat van de oppervlakte van de uitbreiding en om in alle andere situaties de eis te stellen dat de oppervlakte van de landschappelijke inpassing minimaal 5% beslaat van de oppervlakte van het vlak waarvan de bestemming wijzigt.

b. Natuur- en landschapselementen
Bij de investering in het landschap door middel van de aanleg van natuur- en landschapselementen kan gebruik worden gemaakt van de gegevens (prijzen, minimale oppervlakten, soorten) die vanuit het STIKA beschikbaar zijn. Bijna alle gemeenten in de regio West-Brabant hebben een plan opgesteld voor uitwerking van het STIKA. Dit plan 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. Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan realiseren dan de richtbedragen in het STIKA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer.

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.

d. Cultuurhistorie en archeologie
Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Voorbeelden zijn herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegkruizen, groenelementen. Gedeeltelijk kan de systematiek van het STIKA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt. Ook voor andere waardevolle elementen, zoals archeologische, geldt dat deze inzet kunnen zijn van kwaliteitsverbetering. Het dient hier wel te gaan om fysieke maatregelen, bijvoorbeeld het zichtbaar maken van archeologische waarden. Maatregelen die op grond van wet- en regelgeving reeds uitgevoerd dienen te worden, kunnen niet als kwaliteitsverbetering worden aangemerkt.

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. Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) wordt gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met €5,00 per m² glas (prijspeil 2012-2014). Aan de hand van actuele gegevens kunnen andere bedragen worden gehanteerd.

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. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen c.q. opheffingen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijk sprake is van het terugdringen van gebruik- en bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

g. Fysieke bijdrage aan EHS en EVZ's
De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische verbindingszones. 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.

5. Hardheidsclausule

De methodiek van het regionale afsprakenkader van West-Brabant laat maatwerk toe. Mocht in specifieke situaties toch sprake zijn van een gevraagde investering in kwaliteitsverbetering van het landschap die redelijkerwijs niet gerechtvaardigd is, dan heeft het college van B&W de mogelijkheid om af te wijken van het afsprakenkader. 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 het afsprakenkader worden nagestreefd. Deze afwijking kan alleen worden toegepast, mits voorzien van een zeer gedegen verantwoording. Hierbij zal de omvang van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering tegenover het belang van dit individuele geval specifiek moeten worden afgewogen. Zo kan een gemeente, indien de impact in het gebied/landschap slechts minimaal is, via maatwerk gemotiveerd afwijken van onder meer de categorie-indeling en de minimale basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering.

6 Borging kwaliteitsverbetering van het landschap

De investering in het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk geborgd te zijn, conform de voorwaarden zoals in de Vr opgenomen. Kwaliteitsverbetering moet altijd onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan, waarin een verantwoording is opgenomen hoe met dit principe rekening is gehouden en hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het regionale afsprakenkader. Dit geldt ook voor categorie 1-ontwikkelingen. In geval van categorie 2- en 3-ontwikkelingen is de nadere uitwerking, zoals bijv. de berekening en landschappelijk inpassingsplan, opgenomen in de plantoelichting.

Zekerstelling
De kwaliteitsverbetering van het landschap moet (door de initiatiefnemer) worden verzekerd. Dit kan door het sluiten van een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (privaatrechtelijk).
In de privaatrechtelijke overeenkomst dient naast een boetebeding zowel de aanleg als de instandhouding van de kwaliteitsverbetering te worden vastgelegd.

Voor de regio West-Brabant is een (voorbeeld van een) standaardovereenkomst opgesteld welke als bijlage 1.4 bij deze notitie is gevoegd. In deze overeenkomst is tevens een planschadeparagraaf opgenomen, waardoor maar één overeenkomst afgesloten hoeft te worden.

Het verdient de voorkeur om de kwaliteitsverbetering ook publiekrechtelijk te regelen. Ingevolge recente jurisprudentie is dit in nieuwe bestemmings- en wijzigingsplannen ook noodzakelijk om de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar te maken Bij fysieke investering kan dan door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de gebruiksbepalingen worden verzekerd dat gebruik van (nieuwe) gebouwen niet eerder mag plaatsvinden dan dat de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd. Bij bestaande bestemmingsplannen kan echter worden volstaan met een overeenkomst met landschappelijk inpassingsplan. Bij de eerstvolgende herziening van dat bestemmingsplan moet de kwaliteitsverbetering dan alsnog publiekrechtelijk worden geregeld.

Overige manieren om de uitvoering van de kwaliteitsverbetering te verzekeren zijn door het notarieel vast te leggen, of het koppelen als voorwaarde aan een te verlenen afwijking, of (bouw)vergunning. Omdat bij een privaatrechtelijke overeenkomst meer maatwerk mogelijk is, wordt voorgesteld om altijd van deze privaatrechtelijke overeenkomst gebruik te maken. Vanuit handhavingsoogpunt is publiekrechtelijke borging nodig.

Handhaving
Toezicht en handhaving van de aanleg en instandhouding van de kwaliteitsverbetering worden opgepakt vanaf 2015.

Evaluatie-afspraken

Bijlage 6.2

Evaluatie afsprakenkader "kwaliteitsverbetering landschap in de regio West-Brabant"

1. *Aanleiding:*

Op 26 juni 2013 heeft u als RRO ingestemd met de notitie "Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant" (regionaal afsprakenkader). Zowel vanuit de regio West-Brabant als vanuit de provincie bestond na een jaar behoefte om (de toepassing van) het afsprakenkader te evalueren.
Deze evaluatie is uitgevoerd door een evaluatieteam, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeenten Rucphen, Etten-Leur en Moerdijk, provincie en Regio West-Brabant. De 17 deelnemende gemeenten, Brabants Landschap, waterschap Brabantse Delta en de ZLTO ontvingen een vragenlijst en een verzoek om casussen aan te leveren. 13 gemeenten en waterschap Brabantse Delta hebben de gevraagde input geleverd. Ook de werkgroep landschap heeft input gegeven. Van de mogelijkheid om de input mondeling toe te lichten aan het evaluatieteam is geen gebruik gemaakt. De gemeente Steenbergen heeft het afsprakenkader niet onderschreven en is niet benaderd voor deze evaluatie.

Een conceptrapport met evaluatieresultaten is besproken in

- de projectgroep kwaliteitsverbetering landschap op 1 oktober 2014
- het contactambtenarenoverleg Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen op 2 oktober 2014
- het RIAT op 8 oktober 2014
- het portefeuillehoudersoverleg Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen op 28 oktober 2014
- het RIAT op 26 november 2014

De definitieve versie van dit rapport, inclusief voorstellen, wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg op 18 december 2014.

De evaluatie-uitkomsten leiden tot onderstaande resultaten en voorstellen.

2. *Resultaten*

De evaluatie is enerzijds uitgevoerd aan de hand van een aantal algemene vragen over de borging, uitvoering en monitoring van kwaliteitsverbetering en anderzijds aan de hand van door de gemeenten aangeleverde positieve en minder positieve casussen. Hieronder staan de resultaten, aanbevelingen en voorstellen weergegeven.

3. *Aandachtspunten vanuit de algemene vragen (bijlage 2: excel overzicht)*

a) monitoring, het borgingsprincipe en de concrete invulling van de kwaliteitsverbetering

Het werken met het afsprakenkader is nog maar ruim een jaar oud. Gezien het geringe aantal ruimtelijke ontwikkelingen in de afgelopen periode, en de korte termijn, is het lastig om voor sommige aspecten - zoals monitoring - conclusies te trekken. Deze heeft nog niet plaatsgevonden.
De wijze waarop de kwaliteitsverbetering is geborgd, verschilt per gemeente. Voor de meeste gemeenten geldt dat deze in de structuurvisie is opgenomen; daarnaast maakt het principe van kwaliteitsverbetering onderdeel uit van recente bestemmingsplannen buitengebied. Bij een beperkt

aantal gemeenten (Woensdrecht, Woudrichem, Zundert) wordt kwaliteitsverbetering bij elk individueel plan bezien, zonder overkoepelende visie of bestemmingsplanbepalingen.
Eventuele handhaving is pas mogelijk zodra de borging goed is geregeld.
In de meeste gevallen wordt de kwaliteitsverbetering fysiek ingevuld.
Aanbeveling: Opnemen van de kwaliteitsverbetering in structuurvisie of overige plannen verdient duidelijk de voorkeur boven individuele beoordeling.

Voorstellen:

- om een beter beeld te krijgen van de invulling en de uitvoering van de kwaliteitsverbetering evaluatie en monitoring komende jaren voortzetten.

- In het afsprakenkader bovenstaande mogelijkheden als voorbeeld opnemen (bijlage 1.5).

4. *Aandachtspunten vanuit de casussen (opgenomen in bijlage 3)*

b) Categorie-indeling 2/3

Gemeenten zijn van mening dat een beperkte ontwikkeling die strikt gezien tot categorie 3 behoort, als categorie 2 ingevuld kan worden wanneer deze relatief weinig ruimtelijke invloed heeft op/in de omgeving, terwijl de provincie sneller vasthoudt aan de categorie-indeling. Dit leidt tot (soms) onnodige discussie. De regio pleit voor meer maatwerk.

Voorstel:

Uitzonderingen, waarbij dus geen landschappelijke inpassing plaats hoeft te vinden, zijn limitatief opgesomd (categorie 1). De toepassing van deze categorie levert in de praktijk geen onduidelijkheden op.

Om meer maatwerk mogelijk te maken zal in het afsprakenkader beter worden benadrukt dat categorie 2 een niet-limitatieve lijst van ruimtelijke ontwikkelingen is. Dat geeft gemeenten meer ruimte voor een goede landschappelijke inpassing bij concrete ontwikkelingen met relatief weinig landschappelijke invloed op de omgeving. Aan categorie 2 worden de volgende voorwaarden gesteld. In de eerste plaats dient het plan gepaard te gaan met een degelijke onderbouwing, waarin de ontwikkeling en de impact van deze ontwikkeling op de omgeving goed beschreven en inzichtelijk wordt gemaakt. Daarnaast dient het plan te voorzien in een degelijk landschappelijk inpassingplan , waarbij landschaps- en groenelementen voldoen aan de STIKA-normen (bijlage 1.4) voor wat betreft minimale maatvoering. Deze voorwaarden worden nadrukkelijk in het afsprakenkader opgenomen.

Voorstel: in het afsprakenkader de omschrijving en toepassing van en voorwaarden bij de categorie-indelingaanvullen en de STIKA- normen van toepassing verklaren.

c) Berekening van waardevermindering

Wordt bij waardevermindering 20% (net zoals bij waardevermeerdering) of 100% berekend? Hierover is bij een enkele gemeente onduidelijkheid. In principe wordt in een (meerwaarde)berekening bij bestemmingswijziging waar bestemmingsverlies optreedt 20% gehanteerd, net zoals bij bestemmingswijziging waar bestemmingswinst optreedt ook 20% hiervan wordt gehanteerd. Uiteraard kunnen bij een bestemmingswijziging naar Natuur of Landschapselement, wanneer deze gepaard gaat

met de aanleg van het natuur- of landschapselementen, de kosten van aanleg en onderhoud worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voorstel: In het afsprakenkader duidelijker neerzetten hoe om te gaan met waardevermindering.

d) Kwaliteitsverbetering binnen stedelijke ontwikkeling

Kan kwaliteitsverbetering van het landschap ook ingevuld worden in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij een concrete stedelijke invulling? Groenstructuren en andere groenvoorzieningen binnen een woningbouwontwikkeling in een stedelijk zoekgebied, maken onderdeel uit van de landschappelijke inrichting van het stedenbouwkundige plan. Deze kunnen niet worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering van het landschap, temeer nog daar het woongebied onderdeel uit gaat maken van het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft dus geen betrekking op de waarden en kwaliteiten in het buitengebied.

Voorstel: verduidelijken in tekst afsprakenkader dat kwaliteitsverbetering van het landschap ten goede moet komen aan het landschap/buitengebied.

e) Invulling van kwaliteitsverbetering

Aan de hand van een concrete casus is de vraag wat wel en niet als investering in of kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden beschouwd. Aan kwaliteitsverbetering kan op meerdere manieren invulling gegeven worden. In het afsprakenkader wordt dit ook beschreven, maar op basis van deze reactie zal dit nog wat explicieter gemaakt worden. Onder kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verstaan: landschappelijke inpassing (van bebouwing), toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding, slopen van bebouwing, een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones. Ook voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, extra investeringen in beeldkwaliteit en watergerelateerde elementen worden als kwaliteitsverbetering van het landschap gezien.

Kosten die gemaakt worden voor onderzoeken en werkzaamheden, bijvoorbeeld op het gebied van archeologie, die op wettelijke basis al plaats moeten vinden, kunnen niet worden aangewend als kwaliteitsverbetering. Kwaliteitsverbetering moet altijd resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het landschap. Derhalve kunnen milieutechnische aspecten ook niet worden beschouwd als kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voorstel: verduidelijken van invulling kwaliteitsverbetering in afsprakenkader.

f) Tips en aanbevelingen

- Een goede onderbouwing van de plannen is van essentieel belang in de communicatie tussen provincie en gemeenten

- Het waterschap meer betrekken bij de concrete invulling van de watergerelateerde opgaven geeft goede resultaten

g) Succesfactoren kwaliteitsverbetering

- Duidelijkheid vooraf bij initiatiefnemer door het afsprakenkader
- Gezamenlijke, wederzijdse inspanning door initiatiefnemers, bureaus en andere betrokkenen

h) Ambthalve aanpassingen

Een aantal in de notitie opgenomen voorbeelden, rekenvoorbeelden en toelichtende passages blijken de notitie slechter leesbaar / onoverzichtelijker te maken. Sommige voorbeelden blijken verwarrend te werken.

Voorstel: verplaatsen van een aantal voorbeelden en toelichtende passages naar een voorbeeldenboek, waarin ook de aangeleverde casussen (bijlage 3) worden opgenomen. In de periode van januari t/m maart 2015 het voorbeeldenboek (al dan niet in digitale vorm) laten samenstellen en beschikbaar stellen door het evaluatieteam.

5. Overige onderwerpen:

Het gemeentelijk groenfonds kan ingezet worden om projecten en doelstellingen uit het STIKA te behalen en realiseren. Dat heeft zelfs de voorkeur omdat het ontwikkelingen betreft die breed gedragen worden en die zonder meer een positieve bijdrage aan het landschap leveren. Gelden die in het kader van de regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap' in het gemeentelijk groenfonds worden gestort, kunnen niet ingezet voor cofinanciering voor het STIKA vanuit de gemeente.

Rijksinpassingplannen (bijvoorbeeld Zuid-West 380KV): het Rijk is niet gehouden aan de Verordening ruimte; deze is rechtstreeks bindend voor gemeenten. De provincie en betrokken gemeenten zullen evenwel in gesprek gaan met het Rijk, omdat zij van mening zijn dat ook hierbij investering in het landschap een leidend principe zou moeten zijn. Zoals gezegd, valt dat juridisch niet af te dwingen.

Voorstel: bij Rijksinpassingsplannen zo goed mogelijk in gesprek blijven met het Rijk.