

# **Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap**

## De rood-met-groen koppeling

## **Colofon**

### **Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap De rood-met-groen koppeling**

#### **Projectteam**

M. Braat	Gemeente Moerdijk
A. Domna	Gemeente Gemert-Bakel
H. Heling	Gemeente Boxtel
C. van der Meijden	Gemeente Boxtel
E. Nieuwstraten	Provincie Noord-Brabant
F. van der Steen	Provincie Noord-Brabant
J. Verstappen	Gemeente Tilburg
E. Vos	Provincie Noord-Brabant

#### **Datum**

1 november 2011

# Inhoud

<b>Samenvatting en aanbevelingen</b>	<b>5</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Waarom een handreiking?	
1.2 Voor wie is de handreiking?	
1.3 Hoe is de handreiking tot stand gekomen?	
1.4 Waar gaat de handreiking niet over?	
1.5 Regionaal ruimtelijk overleg	
<b>2. Rood-met-groen; wat en waarom?</b>	<b>10</b>
2.1 Aanleiding: de ruimtelijke kwaliteit staat onder druk	
2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap	
2.3 Rood-met-groen; doel	
2.4 Rood-met-groen; wat is dat?	
2.5 Koppeling aan kwaliteit	
2.6 Rood-met-groen; toepassingsbereik	
<b>3. Rood-met-groen; uitwerking methode</b>	<b>18</b>
3.1 Uitgangspunten voor het vormgeven van rood-met-groen	
3.2 Rood-met-groen; analyse van methodes	
3.3 Rood-met-groen; voorstel	
3.4 Basisinspanning	
3.5 Stappenplan	
<b>4. Uitvoering</b>	<b>25</b>
4.1 Rood-met-groen; juridische verankering	
4.2 Rood-met-groen; inrichting, beheer en handhaving	
4.3 Fondsvorming	
4.4 Rood-met-groen; verantwoording, monitoring en evaluatie	
<b>Bijlage 1: Overzicht van methodieken</b>	<b>30</b>
<b>Bijlage 2: Voorbeelden van ontwikkelingen</b>	<b>39</b>
<b>Bijlage 3: Stimuleringskader Groenblauwe Diensten</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 4: Artikel 2.2 Verordening ruimte</b>	<b>53</b>



## Samenvatting en aanbevelingen

### Samenvatting

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling van Noord-Brabant. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Het belang van de versterking van het landschap is in het bestuursakkoord 'Tien voor Brabant' bevestigd en heeft ook de komende bestuursperiode nadrukkelijk de aandacht.

Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing (zoals bij ontwerpen voor stallen in het kader van het project ALFA-bouw) of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Voor stedelijke ontwikkelingen bestond de rood-met-groen koppeling al langer. Deze handreiking sluit daarbij aan en verbreedt het principe naar overige ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en de buiten de ecologische hoofdstructuur.

Deze handreiking biedt daarbij informatie aan gemeenten om invulling te geven aan de rood-met-groen koppeling. De handreiking is een hulpmiddel en geen verplichte regel of beleidskader; gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verordening ruimte.

Belangrijke voorwaarde om de rood-met-groen koppeling toe te passen is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn. Hiervoor is al veel materiaal bij gemeenten beschikbaar. Bijvoorbeeld in de vorm van landschapsontwikkelingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en visies in het kader van het stimuleringskader groenblauwe diensten. Maar ook de gebiedspaspoorten die door de provincie als uitwerking van de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn opgesteld bieden hiervoor informatie. De rood-met-groen regeling is een instrument om (een deel van) de ambities ook daadwerkelijk te realiseren.

In de handreiking zijn verschillende methodieken met elkaar vergeleken en is de methodiek die het meest praktisch toepasbaar lijkt –het vaststellen van forfaitaire bedragen- verder uitgewerkt.

De provincie wil deze handreiking graag gebruiken om in de regionaal ruimtelijke overleggen afspraken te maken over hoe gemeenten toepassing geven aan de rood-met-groen verplichting zoals in de Verordening ruimte beschreven. Dit heeft als voordeel dat bij individuele ruimtelijke besluitvorming naar deze afspraken kan worden verwezen.

## **Aanbevelingen**

In de handreiking zijn diverse aanbevelingen geformuleerd. Dit zijn:

1. Het voeren van ruimtelijk kwaliteitsbeleid
  - er zijn al veel plannen en visies vastgesteld waarin landschapsambities zijn beschreven, sluit daarbij aan in plaats van nieuwe visies te ontwikkelen;
  - vul bestaande plannen en visies eventueel aan door daarin ook de ambities voor de kwaliteit van bebouwing, behoud van cultuurhistorische bebouwing en recreatieve ontsluiting op te nemen;
  - de vaststelling van een structuurvisie landschap (inclusief uitvoeringsparagraaf waarin rood-met-groen is opgenomen) vereenvoudigt de toepassing van rood-met-groen.
2. De implementatie van de regel (inclusief de minimale basisinspanning, organisatie en handhaving)
  - de borging van rood-met-groen vindt plaats via ruimtelijke besluiten. Dit kan door een voorwaarde te koppelen aan de toepassing van flexibiliteitsbepalingen maar ook door een voorwaardelijke verplichting in de bouwvoorschriften op te nemen;
  - door de rood-met-groen koppeling (inclusief de basisinspanning) op te nemen in een overkoepelende visie onder de Wet ruimtelijke ordening kan hiernaar worden verwezen bij daarop volgende ruimtelijke besluiten;
  - om de regeling uit te voeren is kennis en expertise nodig over de (realisatie van de) landschapsambities en is specifieke aandacht nodig voor het toezicht op de naleving van de rood-met-groen verplichting (handhaving);
3. Eventuele fondsvorming
  - bij fondsvorming is het op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig om de samenhang tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de realisatie van de maatschappelijke functie (in casu kwaliteitsverbetering van het landschap) beleidsmatig vast te leggen. Hiervoor is een structuurvisie het meest geschikte instrument;
4. Periodieke verantwoording
  - gemeenten zijn verantwoordelijk voor de monitoring van de effecten van de rood-met-groen koppeling op lokaal niveau. Door de prestaties systematisch bij te houden wordt dit eenvoudiger;
5. Stimuleringskader groenblauwe diensten
  - aansluiting bij het stimuleringskader groenblauwe diensten kan de invoering van de rood-met-groen koppeling vergemakkelijken. Vanuit het stimuleringskader groenblauwe diensten zijn gebiedsvisies, landschapspakketten, een rekentool en een uitvoeringsorganisatie beschikbaar.

# 1 Inleiding

## 1.1 Waarom een handreiking?

In december 2008 hebben Provinciale Staten opdracht gegeven voor het opstellen van een nieuwe structuurvisie. Daarbij is specifiek gevraagd om een ontwikkelingsgericht beleid voor het buitengebied met aandacht voor de versterking van de landschapskwaliteit in Brabant. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening is dit vertaald in beleid dat ruimte biedt aan de ontwikkeling van functies in het buitengebied mits deze ook bijdragen aan de versterking van het landschap. Deze ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ is ook vastgelegd in de Verordening ruimte (artikel 2.2). Dit betekent dat gemeenten bij de vaststelling van hun bestemmingsplannen en andere ruimtelijke besluiten hieraan verplicht invulling moeten geven.

Deze handreiking biedt informatie om invulling te geven aan de ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. De toelichting op de verordening vermeldt hierover het volgende:

*“De regeling zoals opgenomen biedt ruimte aan gemeenten om een eigen regeling te hanteren voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hier is bewust voor gekozen mede naar aanleiding van de inspraak op de ontwerp Verordening ruimte. Als handreiking naar gemeenten voor de toepassing van de regeling, biedt de provincie aan om –samen met gemeenten– een uitwerking op te stellen, gebaseerd op ‘best practices’ van gemeenten en ervaringen elders in het land. Het opstellen van de handreiking wordt in het regionaal ruimtelijk overleg besproken.”*

De handreiking is een hulpmiddel om invulling te geven aan de Verordening ruimte en geen verplichte regel of beleidskader. Gemeenten kiezen hun eigen methode om uitvoering te geven aan de Verordening ruimte. Naast een uitwerking van verschillende methodieken zijn aandachtspunten en aanbevelingen geformuleerd om de uitvoering van de regeling operationeel te maken.

## 1.2 Voor wie is de handreiking?

De handreiking biedt informatie aan gemeenten om een afweging te maken welke methodiek het beste bij de (bestuurscultuur en praktijk van de) gemeente past. De provincie wil de handreiking daarnaast gebruiken om uniformiteit te bereiken in de toepassing van de kwaliteitsverbetering van het landschap door afspraken maken in het regionaal ruimtelijk overleg over de uitvoering en minimale basisinspanning van de kwaliteitsverbetering.

## 1.3 Hoe is de handreiking tot stand gekomen?

De handreiking is opgesteld in nauwe samenwerking tussen provincie en een aantal gemeenten, afgevaardigd uit de werkgroepen landschap van de vier regionaal ruimtelijke overleggen. Gedurende het ontwikkeltraject zijn werksessies georganiseerd met zowel een bredere kring van

Brabantse gemeenten als met een kring van externe experts, maatschappelijke partijen en waterschappen. De handreiking is tevens oriënterend besproken in de regionaal ruimtelijke overleggen.

#### **1.4 Wat staat niet in de handreiking?**

De handreiking bepaalt niet wat ruimtelijke kwaliteit is of stelt ook geen regels over de aanvaardbaarheid van ontwikkelingen. Dat is de bevoegdheid van gemeenten, rekening houdend met de daarvoor geldende kaders. In de handreiking wordt wel aandacht gegeven aan de noodzaak van het opstellen van een kwaliteitskader voor de uitvoering van ruimtelijk kwaliteitsbeleid. In zo'n kwaliteitskader worden de ambities voor behoud en versterking van het landschap aangegeven. Deze handreiking biedt informatie over methoden die een bijdrage (kunnen) leveren om (een deel van) deze ambities feitelijk uit te voeren.

#### **1.5 Regionaal ruimtelijk overleg**

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening heeft de provincie haar ambities voor een verdere ontwikkeling van de landschapskwaliteit voor de provincie aangegeven. Daarvoor zijn onder andere de gebiedspaspoorten, als uitwerking van de structuurvisie, opgesteld.

De kwaliteit en ontwikkeling van het landschap is daarbij niet alleen een verantwoordelijkheid van de provincie. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen binnen hun grenzen en hebben daarmee grote invloed op het landschap. Daarom bespreekt de provincie graag met de gemeenten waar de gemeenschappelijke landschapsambities liggen en hoe die gerealiseerd kunnen worden. Provincie en gemeenten kunnen elkaar hierbij ondersteunen en versterken. Omdat landschap niet stopt bij een gemeentegrens is (de ontwikkeling van) het landschap bij uitstek een onderwerp om in het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) te bespreken. Daarom zijn aan het RRO ook werkgroepen landschap toegevoegd. Deze werkgroepen bereiden het regionaal overleg voor zodat daarna in de RRO's afspraken gemaakt kunnen worden tussen de provincie en gemeenten.

De provincie wil de handreiking benutten om afspraken te maken met de gemeenten in de RRO's over de uitvoering van de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' zoals opgenomen in de Verordening. Deze afspraken hebben betrekking op:

- het voeren van een (regionaal) ruimtelijk kwaliteitsbeleid;
- de verdere implementatie van de regel op regionaal of gemeentelijk niveau (inclusief de minimale basisinspanning en handhaving);
- eventuele fondsvorming op lokaal of regionaal niveau;
- een periodieke verantwoording over de uitvoering van de kwaliteitsverbetering.

De afspraken die in het RRO worden gemaakt zijn niet vrijblijvend. Uitgangspunt is dat iedereen zich aan de gemaakte afspraken houdt. De afspraken die de provincie in het RRO wil maken, hebben betrekking op hoe gemeenten invulling geven aan de verplichting tot kwaliteitsverbetering die in de Verordening ruimte is opgenomen.



De afspraken kunnen daarbij naar keuze van de gemeente(n) op verschillende niveau's gemaakt worden:

- afspraken op (sub) regionaal niveau;
- afspraken per individuele gemeente;

Bij het toezicht op de naleving van artikel 2.2 uit de Verordening ruimte in ruimtelijke besluiten, hanteert de provincie de afspraken die gemaakt zijn in het RRO. Dit heeft voor de gemeenten als voordeel dat zij in de ruimtelijke besluiten naar deze afspraken kunnen verwijzen. Daarnaast wordt hierdoor voorkomen dat bij ieder individueel plan discussie ontstaat over de toepassing van artikel 2.2 uit de Verordening ruimte.

Voor de provincie heeft het maken van afspraken in het RRO het voordeel dat er zoveel mogelijk uniformiteit in de toepassing van de kwaliteitsverbetering ontstaat en dat er periodiek in de RRO's verantwoording wordt afgelegd over de uitvoering.

Een gemeente kan er ook voor kiezen om geen afspraken te willen maken. Dit betekent dat per plan bekeken wordt hoe invulling is gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in de Verordening ruimte.

## **2 Rood-met-groen; wat en waarom?**

### **2.1 Aanleiding: de ruimtelijke kwaliteit staat onder druk**

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) heeft de provincie haar ambities beschreven. De kwaliteit van het landelijk gebied is steeds belangrijker voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat van Noord-Brabant. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Ook in het bestuursakkoord 'Tien voor Brabant' is uitgesproken dat aandacht voor de versterking van het landschap de komende periode prioriteit heeft.

In het verleden voerde de provincie in grote delen van het buitengebied een 'nee, tenzij' beleid. Maar nieuwe ontwikkelingen bieden juist ook een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Daarom kiest de provincie in de Svro voor een meer ontwikkelingsgerichte benadering met als randvoorwaarde het vormgeven van ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Uitgangspunt van dit beleid is dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Deze zogenaamde zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van het landschap.

In deze handreiking worden handvatten gegeven om uitvoering te geven aan de versterking van het landschap.

### **2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het achterliggende idee is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Voor (planmatige) stedelijke ontwikkelingen bestaat dit principe al langer. Deze zogenaamde rood-met-groen koppeling is door het principe van de kwaliteitsverbetering van het landschap verbreed naar overige ontwikkelingen in het buitengebied. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook landschapsversterkende maatregelen tegenover staan. Hierdoor wordt de basiskwaliteit van bodem, water, ecologie, cultuurhistorie en landschap versterkt en wordt verdere achteruitgang voorkomen. Bij ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening geeft de ruimtelijke onderbouwing van een besluit aan welke bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en hoe dit is geborgd.

De 'kwaliteitsverbetering van het landschap' houdt feitelijk een verbreding in van de bestaande rood-met-groen koppeling voor stedelijke ontwikkelingen. Daarom wordt in deze handreiking verder de term rood-met-groen koppeling gehanteerd.

### **2.3 Rood-met-groen; doel**

Belangrijk doel van de rood-met-groen koppeling is dat omgevingskwaliteiten worden versterkt door het voeren van een bewust (ruimtelijk) kwaliteitsbeleid. Ontwikkelingen dragen daarbij op een vergelijkbare wijze bij aan de verbetering van het landschap, met aandacht voor de uitvoering en handhaving.

Het is binnen het ruimtelijk domein gebruikelijk dat een ontwikkeling vergezeld gaat van een goede landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing (het 'groen') maakt deel uit van de ontwikkeling (het 'rood'). De praktijk laat zien dat de goede landschappelijke inpassing ondanks deze inzet nog vaak te wensen overlaat en dat er zeer wisselend met de invulling, uitvoering en handhaving wordt omgegaan.

Rood-met-groen combineert het vereiste van een goede landschappelijke inpassing met het voeren van een ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

### **2.4 Rood-met-groen; wat is dat?**

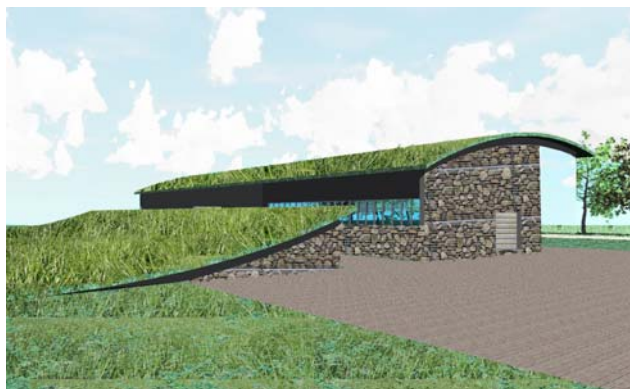
Rood-met-groen beoogt een brede 'groene' doelstelling waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap in brede zin voorop staat. Deze brede toepassing heeft betrekking op zowel de 'groene' component als op de locatie.

#### **De 'groene' component**

Kwaliteitsverbetering wordt niet alleen bereikt met een traditionele groene inpassing van het initiatief met de aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren. Ook sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden dragen bij aan de kwaliteit van het landschap. In artikel 2.2 van de verordening zijn de groene inpassingen die in ieder geval mogelijk zijn aangegeven. Hierbij is specifiek aangegeven dat de kwaliteitsverbetering ook ingezet kan worden om nieuwe natuur te ontwikkelen binnen de EHS. De opsomming in de verordening is overigens niet limitatief; ook andere mogelijkheden die objectief bijdragen aan een kwalitatieve verbetering van het 'groen' zijn mogelijk. 'Groen' wordt hier in de brede zin toegepast: er wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap in het buitengebied.

Een lastige categorie hierbij is de kwaliteit en vormgeving van de bebouwing. Bezien vanuit de ruimtelijke kwaliteitsdoelstelling draagt ook de (beeld)kwaliteit van bebouwing bij aan de landschapskwaliteit. Voorbeelden daarvan zijn ontwerpen voor stallen voor het project ALFA-bouw en een gereedschapskist voor streekgebonden eigentijdse architectuur van de gemeente

Gemert-Bakel. Juist de bijzondere architectonische vormgeving van bebouwing -passend in de omgeving- brengt een verbetering van de omgevingskwaliteit met zich mee. In een (toenemend) aantal gemeenten gelden reguliere regels voor de kwaliteit van bebouwing, bijvoorbeeld gekoppeld aan een beeldkwaliteitsplan of door middel van welstandseisen. Door die gemeenten is er op gewezen dat dit reguliere welstandsbeleid niet toegerekend kan en mag worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarom tellen alleen aantoonbare extra investeringen in de kwaliteit en vormgeving van bebouwing mee voor de rood-met-groen koppeling. Het is aan te bevelen dat gemeenten hierover een duidelijk beleid formuleren.



Ontwerpen voor stallen in het kader van ALFA-Bouw



Referentiebeelden uit de Gereedchapskist Gemeente Gemert-Bakel

Functioneel groen of gebruiksgroen op het erf /werkterrein van de initiatiefnemer (zoals een tuin of de inrichting van een campingterrein) valt niet onder het toepassingsbereik van rood-met-groen. Waar aan de randen van een terrein kwaliteitsgroen wordt opgericht, kan dit wel worden ingezet voor de rood-met-groen koppeling.

### **De locatie**

De regel voor kwaliteitsverbetering van het landschap uit de verordening richt zich niet alleen op de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie zelf maar heeft juist ook als doel de kwaliteit in de directe omgeving van de projectlocatie van de omgeving te verbeteren (binnenplanse verevening).

Er kunnen omstandigheden zijn waarbij het moeilijk of niet wenselijk om de gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap op de projectlocatie of in de directe omgeving daarvan te realiseren. Voor dat soort specifieke gevallen kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de mogelijkheid van bovenplanse verevening, waarbij de vorming van een gemeentelijk of regionaal landschapsfonds een optie kan zijn. De fysieke prestatie in het landschap vindt daarbij elders plaats. Om hieraan toepassing te (kunnen) geven, gelden specifieke voorwaarden (zie hoofdstuk 4).

## **2.5 Koppeling aan kwaliteit**

Deze handreiking geeft een aanzet hoe invulling kan worden gegeven aan de omvang van de basisinspanning die vanuit het ruimtelijk kwaliteitsbeleid gevraagd wordt. Voor een succesvolle toepassing van kwaliteitsbeleid is het ook nodig dat bij gemeenten bekend is wat de kwaliteiten zijn van het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt en wat men met het gebied wil bereiken. Hoe ziet het gebied er uit, welke kwaliteiten zijn aanwezig, wat wil je behouden, ontwikkelen of versterken? Deze handreiking gaat er van uit dat er op gemeentelijk of regionaal niveau zo'n kwalitatief kader aanwezig is.

Voor een dergelijk kwalitatief kader is al veel basismateriaal aanwezig. Op provinciaal niveau zijn de gebiedspaspoorten vastgesteld als uitwerking van de structuurvisie, waarin (Brabant dekkend) voor 12 deelgebieden de kenmerken en landschapsambities van het gebied zijn beschreven. Daarnaast zijn in veel gemeenten plannen of visies vastgesteld gericht op landschapontwikkeling, zoals landschapontwikkelingsplannen en beeldkwaliteitsplannen voor het buitengebied. Tot slot zijn er in het kader van het stimuleringskader groenblauwe diensten in samenwerking tussen provincie en gemeenten gebiedsvisies opgesteld voor vrijwel de hele provincie waarin concrete groene maatregelen zijn benoemd, gebaseerd op de gebiedskwaliteiten. Deze concrete landschapsmaatregelen zijn daarbij gebiedsspecifiek uitgewerkt met gestandaardiseerde sets voor groen blauwe landschapsmaatregelen, rekening houdend met diverse landschapstypen. Deze bestaande informatie biedt een goede uitgangspunt om de kwaliteiten en ambities voor landschapontwikkeling verder vorm te geven.

Zoals in de Svro is aangegeven wil de provincie graag samen met de gemeenten en regio's invulling geven aan de landschapsambities. Om een beter beeld te krijgen wat in de verschillende regio's speelt, welke landschapontwikkelingen gewenst zijn en welke problemen er zijn, worden er door de werkgroepen landschap van de RRO's landschapsateliers georganiseerd. In deze ateliers worden de ambities van de provincie en regio, samen met betrokken waterschappen en maatschappelijke organisaties, verder uitgewerkt. De ateliers leiden tot een gemeenschappelijke visie voor landschapontwikkeling binnen een regio en het maken van afspraken over de uitvoering in de RRO's.

Rood-met-groen biedt aan gemeenten een instrument om (een deel van) de geformuleerde landschapsambities ook daadwerkelijk te realiseren. Om rood-met-groen aan het kwalitatieve kader te koppelen wordt aanbevolen om de ambities voor landschapsontwikkeling op te nemen in een structuurvisie met uitvoeringsparagraaf. De visie op landschapsontwikkeling zoals verwoord in de structuurvisie kan vervolgens (mede) met het instrument van de rood-met-groen koppeling worden uitgevoerd.

Voor een optimale koppeling tussen visie en uitvoering wordt aanbevolen om passende landschapsmaatregelen voor een gebied concreet te benoemen en uit te werken, bijvoorbeeld met behulp van voorbeelden. Gelet op de brede kwaliteitsdoelstelling van rood-met-groen is het wenselijk om naast een visie op de ontwikkeling van groene en blauwe elementen ook aandacht te geven aan behoud en ontwikkeling van cultuurhistorische elementen, recreatieve ontsluiting en de kwaliteit van de bebouwing. Ook hiervoor is al veel informatie beschikbaar, bijvoorbeeld met de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. En op gemeentelijk niveau hebben diverse gemeenten beeldkwaliteitsplannen gericht op de gewenste bebouwingskwaliteit aanwezig of is er een voorbeeldenboek samengesteld om de gewenste bebouwingskwaliteit te bereiken (zoals de gemeente Gemert-Bakel, zie bijlage 1).

## **2.6 Rood-met-groen; toepassingsbereik**

In de verordening is bepaald wanneer de kwaliteitsverbetering van het landschap geldt:

- buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur;
- bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- als er planologische besluitvorming nodig is.

Uitgangspunt bij het opstellen van de regeling is dat er geen dubbele regelgeving ontstaat. Dat betekent dat als er in de verordening speciale regels gelden de toepassing van artikel 2.2 expliciet is uitgesloten, zoals bijvoorbeeld in de ecologische hoofdstructuur of voor rood-voor-groen initiatieven. Waar in de verordening eisen worden gesteld aan landschappelijke maatregelen, maken deze maatregelen deel uit van de verplichting zoals opgenomen in artikel 2.2. Een voorbeeld is de verplichte landschappelijk inpassing van bouwblokken voor de intensieve veehouderij of de verplichte sloop van overtollige opstallen. Dit is expliciet in artikel 2.2 bepaald.

### **Buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur**

In de Verordening ruimte is bepaald dat de verplichting niet geldt voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied en de ecologische hoofdstructuur. Deze gebieden zijn in de Verordening ruimte tot op perceelsniveau begrensd. Hiervoor is gekozen omdat de verantwoordelijkheid voor ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied bij de gemeenten ligt en voor ontwikkelingen in de ecologische hoofdstructuur al het 'nee, tenzij'-principe geldt. Overigens kunnen gemeenten er wel voor kiezen om ook in deze gebieden een rood-met-groen koppeling toe te passen. De grenzen van bestaand stedelijk gebied worden periodiek aangepast aan de actuele planologische situatie.

### **Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen**

Rood met groen geldt in principe voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het toepassingsgebied, behalve als de toepassing in de verordening is uitgesloten. Dit zijn de zogenaamde rood-voor-groen ontwikkelingen, zoals ruimte voor ruimte en (nieuwe) landgoederen. Hierbij wordt een beperkte 'rode' ontwikkeling toegelaten om 'groene' doelen te realiseren. Bij rood-met-groen gaat het om planologisch toelaatbare (en gewenste) ontwikkelingen. Door de toepassing van rood-met-groen dragen deze ontwikkelingen bij aan een kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de verordening ruimte is gedefinieerd wat onder een ruimtelijke ontwikkeling verstaan wordt.

Voorgaande betekent dat er diverse ontwikkelingen zijn waarvoor rood-met-groen moet worden toegepast:

- planmatige (stedelijke) ontwikkelingen en infrastructuur: zoals stedelijke uitbreidingen (de ontwikkeling van nieuwe woon- en werklocaties), nieuwvestiging van complexen recreatiewoningen, de ontwikkeling of uitbreiding van een glastuinbouwgebied, de aanleg en verbreding van infrastructuur;
- de ontwikkeling van individuele functies: zoals van agrarische bedrijven, niet-agrarische functies waaronder woonfuncties, windturbines en de uitbreiding van recreatieve voorzieningen. Deze categorie omvat zowel functies waarvoor de bestemming wordt uitgebreid als initiatieven waarbij een verruiming van bebouwingmogelijkheden wordt geboden;
- hergebruik op bestaande locaties: in deze categorie wordt een andere functie toegelaten binnen aanwezige bebouwing of een bestaande bouwmogelijkheid. Het kan daarbij zowel gaan om een vervolgfunctie als het toelaten van een nevenfunctie op een agrarisch bedrijf. De variatie is groot. Voorbeelden zijn wonen, niet agrarische bedrijven, recreatieve functies (bed & breakfast, pension, campings, groepsaccommodatie), detailhandel en voorzieningen (kinderdagverblijf, zorgboerderijen, congres- en vergaderfaciliteiten).



Het is belangrijk om bij de uitwerking van de rood-met-groen koppeling rekening te houden met deze diversiteit aan ontwikkelingen. Naast het feit dat een aantal ontwikkelingen zijn ingegeven vanuit het algemeen belang, hebben de ontwikkelingen ook een verschillende impact op de omgevingskwaliteit.

Tijdens de totstandkoming van de handreiking is regelmatig discussie gevoerd of de rood-met-groen koppeling wel voor alle nieuwe ontwikkelingen toegepast moet worden. Hiervoor worden verschillende ingangen gekozen door verschillende partijen. Voorbeelden zijn dat de koppeling niet toegepast moet worden bij kleine ontwikkelingen, bij ontwikkelingen die een beperkte impact op de omgeving hebben, bij gewenste ontwikkelingen of niet bij passende ontwikkelingen. Al tijdens de besprekingen werd hierover discussie gevoerd. De invulling van deze door partijen aangedragen criteria hebben vanuit hun aard een subjectief karakter. Wat voor de ene partij een wenselijke of passende ontwikkeling is, is dat voor een ander niet. In de Verordening ruimte is er daarom bewust voor gekozen om de koppeling van toepassing te verklaren op alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De verordening biedt wel ruimte aan gemeenten om hiervoor zelf een gedifferentieerd kader te maken.

Een laatste opmerking betreft gebiedsontwikkelingen. Bij gebiedsontwikkelingen maakt het versterken van de omgevingskwaliteit integraal deel uit van de rode ontwikkeling. Door dat integrale karakter wordt er al toepassing gegeven aan de rood-met-groen koppeling. Deze handreiking levert voor die ontwikkelingen (naar verwachting) geen meerwaarde op. Uiteraard moeten ook integrale gebiedsontwikkelingen wel voldoen aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte.



**Als er planologische besluitvorming nodig is**

De Verordening ruimte is alleen van toepassing als er planologische besluitvorming nodig is. Er zijn verschillende besluiten mogelijk.

Ten eerste zijn dat de besluiten over de herziening van bestemmingsplannen. Hierbij wordt tevens aandacht gevraagd om de rood-met-groen koppeling te verwerken in de criteria voor binnenplanse ontheffings-, wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden. Ten tweede geldt de verordening ook voor buitenplanse afwijkingen van het bestemmingsplan, zoals het projectafwijkingbesluit op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en overige besluiten voor omgevingsvergunning die aan de Verordening ruimte moeten voldoen. Ten derde is de verordening van toepassing op besluiten die worden genomen op grond van wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden, die in geldende bestemmingsplannen zijn opgenomen.

De verplichting uit de verordening is niet van toepassing op ontwikkelingsmogelijkheden (vigerende rechten) die al in een bestemmingsplan zijn opgenomen maar waarvan nog geen gebruik is gemaakt.

## 3 Rood-met-groen; uitwerking methode

### 3.1 Uitgangspunten voor het vormgeven van rood-met-groen

Bij het vormgeven van de rood-met-groen koppeling spelen diverse aspecten een belangrijke rol. Naast algemene uitgangspunten van juridische houdbaarheid en handhaafbaarheid gaat het ook om bestuurlijke overwegingen en draagvlak. Uit de inspraak op de ontwerp Verordening ruimte blijkt dat er wel draagvlak bestaat voor de toepassing van een rood-met-groen koppeling maar dat er weerstand bestond tegen de destijds gekozen invulling.

De rood-met-groen koppeling moet juridisch houdbaar zijn, er moet voldaan worden aan formele vereisten uit wet- en regelgeving. Hierbij wordt vaak gewezen op de Wro waarin de mogelijkheden voor kostenverhaal limitatief zijn opgenomen. De rood-met-groen koppeling valt echter niet onder het kostenverhaal zoals opgenomen in de Wro. Rood-met-groen vraagt een basisinspanning voor landschapsversterking ten behoeve van ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De kwaliteitsverbetering is daarbij direct gekoppeld aan de ruimtelijke ontwikkeling en is een randvoorwaarde voor de aanvaardbaarheid van die ontwikkeling. Zoals ook in hoofdstuk 2 is aangegeven is het voor de toepassing van ruimtelijk kwaliteitsbeleid (juridisch) wel nodig dat er ook een visie op de aanwezige en te ontwikkelen kwaliteit aanwezig is.

Doordat er dus geen sprake is van kostenverhaal, is er ook geen directe relatie met de vereisten die in de Wro zijn opgenomen. Dit ligt anders indien er sprake is van fondsvorming (zie paragraaf 4.3).

Bij de uitwerking van rood-met-groen zijn daarnaast verschillende materiële uitgangspunten gehanteerd. Deels komen deze voort uit bestuurlijke overwegingen, deels vanuit de inhoudelijke doelen van de rood-met-groen koppeling. Er is gezocht naar een methode die:

1. eenvoudig is: Toepassing van rood-met-groen mag geen onevenredige verzwaring van bestuurslasten en procedures voor de initiatiefnemer betekenen. Met de Wro beoogt de wetgever om de ruimtelijke procedures te vereenvoudigen en te verkorten. De provincie wil daaraan bijdragen;
2. uniformiteit biedt maar met ruimte voor eigen invulling: Het is wenselijk om een kwantitatieve ondergrens te bepalen voor de basisinspanning die in de hele provincie wordt gevraagd. Dit draagt bij aan het principe van rechtsgelijkheid en gaat concurrentie tussen gemeenten tegen. De verdere implementatie en uitwerking van rood-met-groen is de verantwoordelijkheid van gemeenten of regio's;
3. toegepast kan worden op verschillende (typen van) ontwikkelingen: Er spelen veel verschillende initiatieven in het buitengebied. Het streven is om één regeling uit te werken, die zowel toegepast kan worden op individuele initiatieven als planmatige (vaak stedelijke) ontwikkelingen;
4. vooraf duidelijkheid biedt: Doordat een initiatiefnemer vooraf weet wat er gevraagd wordt, kan hij dit van begin af aan betrekken bij het ontwerp, de uitwerking en de financiering van het initiatief. In plaats van een (in de laatste fase ontstane) sluitpost maakt de landschapsmaatregel deel uit van het initiatief;

5. uitgaat van het proportionaliteitsprincipe: De omvang van de basisinspanning, het initiatief en (de impact op) de omgeving staan in verhouding tot elkaar.

### **3.2 Rood-met-groen; analyse van methodes**

Er is een inventarisatie gemaakt van verschillende denkbare methodes om de rood-met-groen koppeling toe te passen (zie bijlage 1). Daarbij is niet alleen gekeken naar reeds toegepaste methodes maar is ook gezocht naar mogelijkheden om aan te sluiten bij bestaande werkwijzen. Ervaringen van andere provincies en gemeenten in Brabant die reeds een bepaalde vorm van rood-met-groen toepassen zijn daarbij betrokken.

#### **Drie methodieken**

Op hoofdlijnen zijn er drie methodes (met varianten) denkbaar die invulling geven aan de kwantitatieve invulling van de rood-met-groen koppeling:

- door maatwerk te leveren per ontwikkeling met menselijke expertise;
- door het 'rood' om te rekenen naar euro's en die euro's in te zetten voor 'groen';
- door de oppervlakte 'rood' om te rekenen naar een oppervlakte 'groen'.

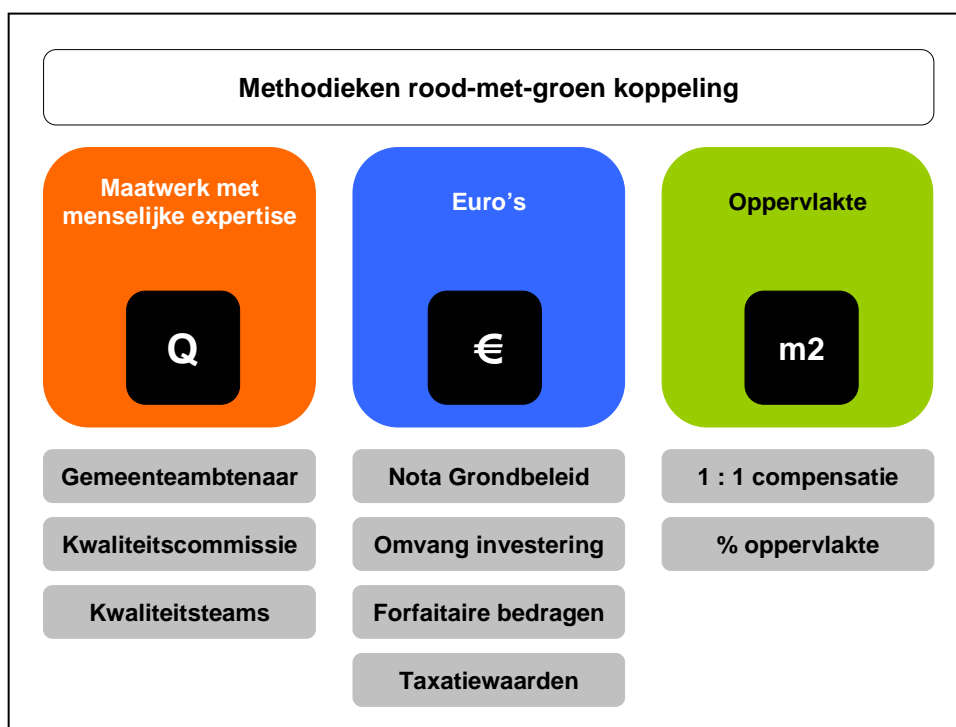
In bijlage 1 zijn deze methodes (met varianten) uitgewerkt waarbij per methode is aangegeven hoe deze 'scoort' op de geformuleerde materiële uitgangspunten. Omdat alle methoden moeten voldoen aan het algemene uitgangspunt van juridische houdbaarheid en handhaafbaarheid is dat niet verder uitgewerkt.

#### **Analyseresultaten**

Een nadere analyse van de toepassing van rood-met-groen bij andere provincies wijst uit dat de meeste provincies een mix van methodes toe passen. Het blijkt in de praktijk lastig om één methodiek te bedenken die kan worden toegepast voor de grote diversiteit aan ontwikkelingen. Zo is in de provincie Limburg gekozen om per geval maatwerk te leveren door de inzet van een kwaliteitsteam, het vastleggen van forfaitaire bedragen voor een aantal ontwikkelingen en het bepalen van een minimale oppervlakte aan groenaanleg bij bepaalde ontwikkelingen. Ook de provincie Zeeland kiest voor een combinatie van methodes (forfaitaire bedragen en verplichte oppervlakte groen).

Gelet op de inventarisatie van methodes in de bijlage, de voor- en nadelen en de scores is de volgende lijn zichtbaar.

Maatwerk met menselijke expertise heeft als groot voordeel dat per individueel geval gekeken wordt welke landschapsmaatregel het beste past, gelet op initiatief en impact op de omgeving. Dat past bij het streven naar kwaliteit. Een nadeel is dat er geen uniforme kwantitatieve norm bepaald is en dat er vaak een verzwarende procedure plaatsvindt, bijvoorbeeld doordat initiatiefnemers een landschapsplan moeten (laten) opstellen of door het instellen van een kwaliteitscommissie.



Het omrekenen naar euro's lijkt een goed hanteerbare kwantitatieve norm op te leveren, die mits eenmaal is vastgesteld ook makkelijk is toe te passen. Voorwaarde is dat er een uitgewerkt kwalitatief kader is om de euro's ook weer naar 'groen' terug te rekenen.

Inzet van de nota grondbeleid voldoet niet aan de randvoorwaarde dat de methode voor zoveel mogelijk ontwikkelingen kan worden toegepast. De grondslag voor het omrekenen is de grondprijs stijging. Bij veel ontwikkelingen is dit niet van te voren aan te geven of te berekenen doordat veel functies een grote differentiatie kennen of de grondprijzen afhankelijk zijn van de feitelijke ligging van een initiatief.

Het vaststellen van forfaitaire bedragen voldoet beter aan de randvoorwaarden. Groot voordeel is er bij het vaststellen van een forfaitair bedrag een wisselende grondslag kan worden gehanteerd voor het bepalen van de basisinspanning; waardevermeerdering van de grond of van het object of zelfs de omvang van de bebouwing. Daarnaast is een voordeel dat de hoogte van het forfaitaire bedrag, afhankelijk van de functie en het gebied, genuanceerd kan worden. Een nadeel is een gebrek aan uniformiteit als iedere individuele gemeente bedragen gaat vaststellen. Dit kan worden voorkomen door de forfaitaire bedragen in regionaal verband vast te stellen of door (regionaal) afspraken te maken over de omvang van de minimale basisinspanning. De forfaitaire bedragen worden met hulp van expert-judgement (makelaar/taxateur) gebaseerd op een percentage van de geschatte waardevermeerdering van de grond of het object of gebaseerd op landelijk geaccepteerde normbedragen, zoals de 'taxatiewijzer en kengetallen' opgesteld door de VNG.

Het individueel taxeren van de waardestijging van een initiatief door een onafhankelijk makelaar/taxateur biedt de mogelijkheid van maatwerk, maar brengt ook een verzwarende procedure en kosten voor initiatiefnemer met zich mee.

De omvang van groen relateren aan de hoogte van de investeringsnorm vinden diverse gemeenten een minder bruikbare variant vinden. Deze methode is niet goed toe te passen voor ontwikkelingen ten behoeve van het algemeen belang –die vaak hoge investeringskosten vragen- of juist ontwikkelingen met een laag investeringsniveau, zoals hergebruik van opstallen.

Het werken met oppervlakte normen is eenmaal uitgewerkt eenvoudig toe te passen. Het is wel lastig om de omvang te bepalen; hoeveel groen moet worden aangelegd ten opzichte van het rood? Een andere vraag is hoe wordt omgegaan met functioneel groen (bijvoorbeeld een tuin). Nadelen zijn verder dat deze methode minder bruikbaar is voor initiatiefnemers die geen grond in eigendom hebben, de beoogde kwaliteitsverbetering niet ingezet kan worden ten behoeve van behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing en bij grotere (planmatige) initiatieven tot enorme oppervlaktes leidt terwijl de grond in Brabant schaars is. De variant waarbij alleen bebouwing mag worden opgericht als er elders (feitelijk) bebouwing is gesaneerd, heeft een probleem met de uitvoering doordat een initiatiefnemer vaak niet de beschikking over een dergelijke opstal heeft.

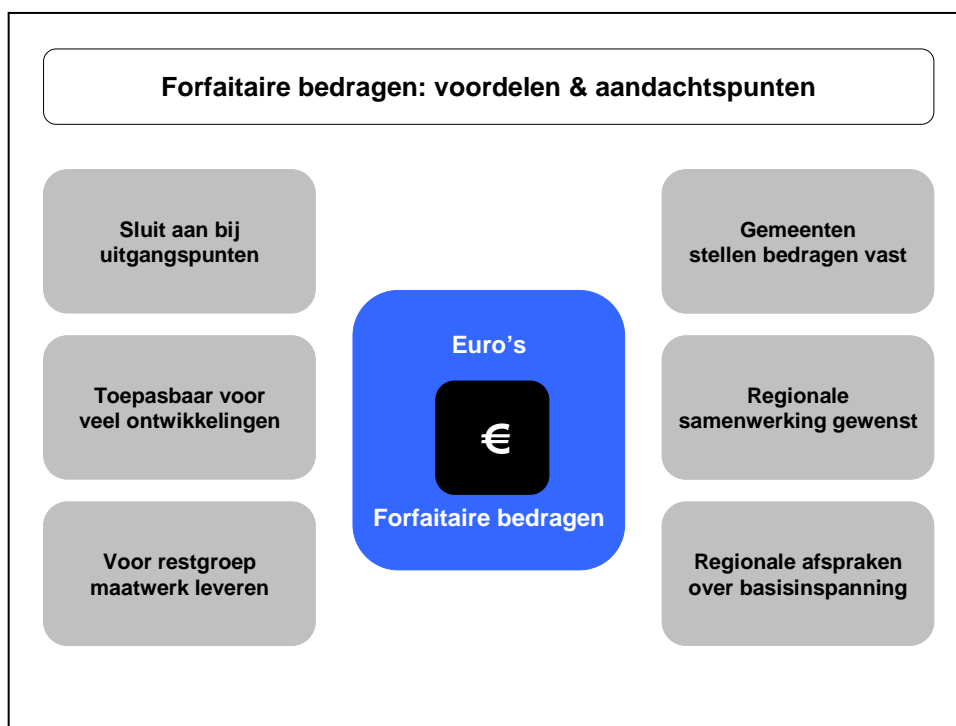
Bij iedere methode is in meer of mindere mate de inzet van menselijke expertise nodig om rood-met-groen toe te passen. De omvang van deze inzet varieert van de inzet van kwaliteitscommissies tot een individuele ambtenaar. Hierbij zou ook de keuze gemaakt kunnen worden om in regionaal verband een kwaliteitsteam in te stellen dat bij grotere initiatieven of initiatieven met een grote ruimtelijke impact wordt ingeschakeld.

### **3.3 Rood-met-groen; voorstel**

De vaststelling van forfaitaire bedragen sluit het beste aan bij de vooraf gestelde materiële uitgangspunten (zie paragraaf 3.1). De methode is toepasbaar voor een grote groep ontwikkelingen die vaak voorkomen. Het is vanwege de grote verscheidenheid aan functies vrijwel niet mogelijk om voor alle ontwikkelingen op voorhand een methode uit te werken. Er blijft altijd een restgroep over waarvoor maatwerk nodig is. Bijvoorbeeld vanwege de grote impact op de omgeving, vanwege de complexiteit van de ontwikkeling of juist omdat een ontwikkeling vrijwel geen impact op de omgeving heeft. Afhankelijk van de ontwikkeling kan gekozen worden voor de inzet van een (regionaal) kwaliteitsteam en/of een onafhankelijke taxatie om de inzet van de tegenprestatie voor versterking van de landschapskwaliteit te bepalen. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor infrastructurele maatregelen. Bij de ontwikkeling van grootschalige (nieuwe) infrastructuur zal er in het algemeen sprake zijn van een integrale gebiedsontwikkeling, waardoor er naast de ontwikkeling van de infrastructuur ook aandacht is voor versterking en behoud van landschapskwaliteit. Bij overige infrastructurele ontwikkelingen ligt maatwerk voor de hand.

De provincie kiest er niet voor om op provinciaal niveau forfaitaire bedragen vast te stellen. Dit is bij uitstek de bevoegdheid van gemeenten, waarbij samenwerking binnen de regio wenselijk is.

Mede gelet op de grote verschillen in prijsniveau die er binnen regio's bestaan, is het wel de vraag of vaststelling van forfaitaire bedragen op regionaal niveau haalbaar is. Om toch tot een uniforme toepassing te komen, wil de provincie afspraken maken over de te hanteren minimale basisinspanning.



### 3.4 Basisinspanning

Vanuit provinciale optiek is het wenselijk dat er binnen Brabant zoveel mogelijk een uniforme toepassing wordt gegeven aan de rood-met-groen koppeling. 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 hanteren.

In bijlage 2 zijn een aantal (gefingeerde) voorbeelden van veel voorkomende ontwikkelingen uitgewerkt. Bij deze voorbeelden is gewerkt met gestandaardiseerde normbedragen. Het voordeel van het werken met forfaitaire bedragen is dat deze niet gebaseerd hoeven te zijn op feitelijke waarden. Het is bij forfaitaire bedragen voldoende als de herkomst van de vastgestelde bedragen in redelijkheid te motiveren is.

Bij het voorstel dat in deze handreiking wordt gedaan voor de minimale basisinspanning is aansluiting gezocht bij de kwalitatieve verplichtingen die in de Verordening ruimte zijn opgenomen en die ook al bijdragen aan een verbetering van de landschapskwaliteit. Als voorbeeld wordt genoemd de verplichte landschappelijke inpassing van intensieve veehouderijen. De basisinspanning voor de rood-met-groen koppeling kan nooit lager uitvallen dan deze verplichting

en moet gelet op de doelstelling van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid altijd hoger zijn. In bijlage 2 zijn diverse voorbeelden uitgewerkt en gerelateerd aan in de verordening opgenomen kwalitatieve plichten.

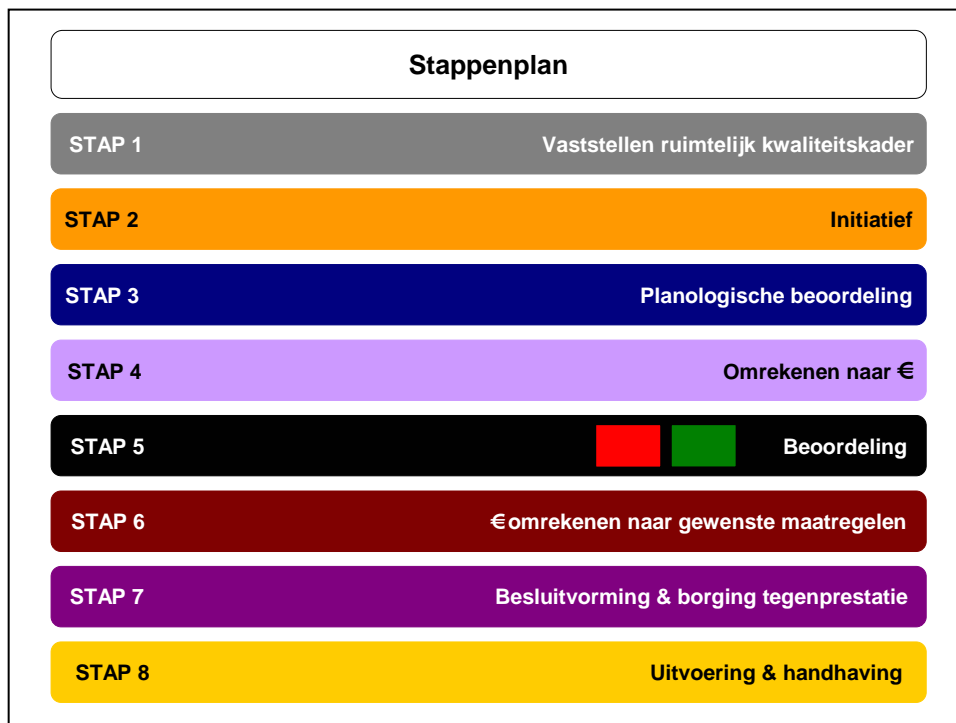
Bij de verdere uitwerking van de rood-met-groen koppeling stellen gemeenten hun eigen normbedragen vast waarop de basisinspanning gebaseerd wordt. Het staat gemeenten daarnaast vrij om een hogere basisinspanning te hanteren dan nu wordt voorgesteld. Hierbij kan ook gedifferentieerd worden naar het type ontwikkeling en/of de impact die een ontwikkeling heeft op de omgeving. Dit is de bevoegdheid en verantwoordelijkheid van de gemeenten, eventueel na afstemming in regionaal verband.

Rekening houdend met de diverse aspecten die bij de uitwerking zijn benoemd, wordt voorgesteld om als minimale basisinspanning de volgende percentages te hanteren:

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

### **3.5 Stappenplan**

Onderstaand stappenplan geeft inzicht in de te doorlopen procedure:



Voor stap 6 is vanuit het stimuleringskader groenblauwe diensten een rekentool beschikbaar die de beschikbare euro's omrekent naar het gewenste groene maatregelpakket of een combinatie van maatregelen (zie bijlage 3).



## **4 Uitvoering**

### **4.1 Rood-met-groen; juridische verankering**

Voor een succesvolle toepassing van de rood-met-groen koppeling is juridische borging nodig. Deze borging is tweeledig. Naast een afdwingbaar juridisch kader in door de gemeente op te stellen planologische kaders is het ook nodig om de feitelijke uitvoering van de tegenprestatie te borgen.

#### **Planologisch kader**

Gelet op de Verordening ruimte moeten gemeenten bij het nemen van een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan dat ontwikkelingsmogelijkheden biedt in het buitengebied, aantonen dat er wordt voldaan aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. De verantwoordelijkheid om de rood-met-groen koppeling op te nemen in het bestemmingsplan -of ander ruimtelijk besluit- ligt bij de gemeenten. De provincie beziet in het kader van het toezicht op de ruimtelijke besluiten van gemeenten of de vertaling van de rood-met-groen koppeling in het ruimtelijk besluit voldoet aan de eisen van de Verordening ruimte.

Een concrete vertaling van de rood-met-groen koppeling in bestemmingsplanregels kan lastig zijn. Bestemmingsplannen stellen vaak regels voor ontwikkelingen waarvan bij de vaststelling van het bestemmingsplan (nog) niet vaststaat of er ook feitelijk gebruik gemaakt wordt van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Het is dus belangrijk om bij de vertaling rekening te houden met toekomstige gebeurtenissen.

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de rood-met-groen koppeling in een bestemmingsplan te vertalen. Dit kan allereerst door criteria op te nemen waaraan voldaan moet worden bij de toepassing van flexibiliteitsbepalingen in een bestemmingsplan, zoals een wijzigingsbevoegdheid of een ontheffing. Met deze systematiek wordt een apart afwegingsmoment gecreëerd voor een concrete ontwikkeling.

Daarnaast bestaat er ook de mogelijkheid om gekoppeld aan de (rechtstreekse) bouwregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Als hiervoor wordt gekozen is het nodig dat zo'n verplichting zijn grondslag vindt in gemeentelijk beleid en dat de voorwaardelijke verplichting zo concreet mogelijk is omschreven. De verplichting mag daarbij niet afhankelijk worden gesteld van een onzekere gebeurtenis.

Bij het opnemen van een voorwaardelijke plicht in de planregels geldt dat de grondslag van het gemeentelijk (ruimtelijk kwaliteits)beleid in beginsel verankerd moet zijn in een structuurvisie. Daarbij geldt dat hoe concreter de landschapsmaatregelen in een structuurvisie zijn benoemd, hoe beter de voorwaardelijke verplichting kan worden vorm gegeven in het bestemmingsplan.

Tot slot kan de gemeente er voor kiezen om voor ontwikkelingen een buitenplanse afwijkgingsprocedure te voeren. Ook dan biedt een vastgestelde structuurvisie de basis om invulling aan rood-met-groen te geven.

### **Zekerstellen van de uitvoering**

Ook de zekerstelling van de uitvoering van rood-met-groen door de initiatiefnemer vraagt aandacht. Dit kan op diverse manieren geborgd worden.

Een methode is het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst met boetebeding waarin zowel de aanleg als de instandhouding van de tegenprestatie wordt vastgelegd. Dergelijke overeenkomsten worden ook in het kader van compensatieverplichting van de ecologische hoofdstructuur vaak benut.

Een andere methode die bij het stimuleringskader groenblauwe diensten wordt gebruikt, is het notarieel vastleggen van een kwalitatieve verplichting die in het kadaster wordt ingeschreven. Dit biedt duidelijkheid aan derden dat er een verplichting rust op bepaalde gronden, bijvoorbeeld tot het instandhouden van landschapselementen, wandelpaden of cultuurhistorische bebouwing.

Tot slot kan de realisatie van de tegenprestatie als voorwaarde worden opgenomen bij de te verlenen ontheffing of bouwvergunning (indien er sprake is van een voorwaardelijke verplichting).

### **Wanneer?**

In de Verordening ruimte is opgenomen dat de toelichting op een bestemmingsplan een verantwoording bevat hoe financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van kwaliteiten. Deze verplichting betekent dat er per ruimtelijk besluit een verantwoording gevraagd wordt hoe de gemeente uitvoering geeft aan de toepassing van rood-met-groen.

Als er afspraken zijn gemaakt in het RRO kan in de ruimtelijke onderbouwing van een plan of besluit naar deze afspraken worden verwezen. Het blijft uiteraard wel nodig om de rood-met-groen koppeling zelf in de regels van een bestemmingsplan juridisch te verankeren.

## **4.2 Rood-met-groen; Inrichting, beheer en handhaving**

Het is bij het ontwerpen van een nieuwe werkwijze niet alleen van belang een goede methodiek te bedenken maar ook om aandacht te schenken aan de uitvoering en handhaving daarvan. Ten behoeve van het stimuleringskader groenblauwe diensten is een efficiënte uitvoeringsorganisatie ontwikkeld die ook aanknopingspunten biedt voor de uitvoering van de rood-met-groen koppeling. De provincie heeft hier goede ervaringen mee. Desgewenst kan onderzocht worden of dit bestaande netwerk benut kan worden door gemeenten voor de uitvoering van de rood-met-groen koppeling (zie bijlage 3).

### **Inrichting en beheer**

Bij het bepalen van de omvang van de landschapsmaatregel is het wenselijk om niet alleen de kosten voor de aanleg maar ook de kosten voor het beheer en instandhouding van met name groen blauwe maatregelen te betrekken. Hierbij kan de vergoedingssystematiek die voor het

stimuleringskader groenblauwe diensten is uitgewerkt behulpzaam zijn. In deze systematiek wordt niet alleen rekening gehouden met de kosten van de aanleg en inrichting van de landschapsmaatregelen maar ook met de inbreng van grond en het beheer van de aangelegde elementen (zie bijlage 3). Het lijkt daarbij redelijk om aan te sluiten bij de tien jaar termijn uit de Wro. Dat betekent dat de kosten voor inrichting en het beheer van de eerste tien jaar reeds bij de omvang van de landschapsmaatregel zijn betrokken en dat er geen mogelijkheid bestaat om hiervoor subsidies te verkrijgen.

### **Handhaving**

Het toezicht op het oprichten van bebouwing is vanuit de systematiek van de wet goed geregeld. Naast de mogelijkheid van welstandstoetsing, wordt er toezicht uitgeoefend op de uitvoering van de verleende bouwvergunning door bouw- en woningtoezicht. De ervaring leert dat het uitoefenen van toezicht op de aanleg en instandhouding van een 'groene' verplichting nog geen vanzelfsprekendheid is. Voor een succesvolle toepassing van rood-met-groen is dit wel nodig.

De gemeente is verantwoordelijk voor de naleving van de rood-met-groen koppeling (handhaving). Dit kan door het toezicht op de aanleg van de landschapsmaatregelen bij het toezicht op de naleving van de bouwvergunning te betrekken en door periodiek in het veld na te gaan wat er daadwerkelijk buiten is gebeurd. Hiervoor is een uitvoeringsorganisatie bij de gemeenten nodig. In het RRO wil de provincie graag afspraken maken over hoe dit wordt opgepakt.

## **4.3 Fondsvorming**

De provincie gaat er in beginsel van uit dat er door de initiatiefnemer van een ontwikkeling een fysieke tegenprestatie wordt geleverd die bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Niet ondenkbaar is dat er voor de initiatiefnemer een feitelijke onmogelijkheid bestaat om aan deze verplichting te voldoen, bijvoorbeeld doordat deze niet over gronden beschikt waar de tegenprestatie gerealiseerd kan worden. Of bij grotere planmatige ontwikkelingen waarbij de tegenprestatie van een dermate grote omvang is dat deze vaak niet binnen het plangebied of de directe omgeving gerealiseerd kan worden. Hierbij kunnen twee situaties worden onderscheiden.

### **Individuele ontwikkelingen**

Vanuit het rood-met-groen principe is en blijft de initiatiefnemer van een ontwikkeling verantwoordelijk voor de realisering van de noodzakelijk landschapsmaatregel. Dit kan ook vorm worden gegeven door hiervoor een particuliere derde of een uitvoeringsorganisatie (zoals de waterschappen of Brabants Landschap) in te schakelen, die voor hem de fysieke landschapsmaatregel uitvoert. Indien hiervan sprake is, zal de initiatiefnemer dit door middel van schriftelijke stukken (overeenkomst met uitvoeringsverplichting) moeten aantonen.

Een andere mogelijkheid is dat een initiatiefnemer de gemeente verzoekt zijn verplichting over te nemen. Voor een dergelijk geval kan overwogen worden een fonds in te stellen. Door de inleg van dit fonds te labelen aan de beoogde landschapsversterking, kunnen projecten binnen een gemeente of regio worden gerealiseerd. Hoewel er in een voornoemde situatie géén sprake is van kostenverhaal op grond van de Wro is de opstelling van een (regionale) structuurvisie gewenst. In

deze structuurvisie wordt aangegeven welke landschapsontwikkeling in het gebied wordt beoogd en wordt (globaal) inzicht gegeven in de te maken kosten hiervan. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie wordt het (gelabelde) fonds gekoppeld aan de uitvoering van de maatregelen zoals in de structuurvisie benoemd.

In een dergelijk geval is het aan te bevelen dat de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst sluit waarin is vastgelegd dat de initiatiefnemer een financiële bijdrage levert aan de in de structuurvisie benoemde ruimtelijke ontwikkelingen.

### **Planmatige ontwikkelingen**

Met de Wro zijn de mogelijkheden voor kostenverhaal verruimd. De Wro onderscheidt daarbij het gebonden kostenverhaal (afdwingbaar) en het vrijwillige kostenverhaal.

Gebonden kostenverhaal (artikel 6.2.1 Wro) is alleen mogelijk als er sprake is van:

- profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit, en
- het project is genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en
- de kosten op de limitatieve kostenlijst staan, en
- de kosten gemaakt worden ten behoeve van het exploitatiegebied.

Binnen dit spoor lijkt het op voorhand niet mogelijk om een verplichte bijdrage te vragen aan landschapsontwikkeling omdat deze niet op de limitatieve kostenlijst staat opgenomen. Bovendien zal de landschapsontwikkeling vaak elders worden gerealiseerd waardoor die niet rechtstreeks is verbonden aan de uitvoering van het initiatief.

Een andere mogelijkheid betreft de mogelijkheid om op vrijwillige basis bij ontwikkelingen te contracteren (anterieure exploitatieovereenkomst) over een financiële bijdrage aan 'ruimtelijke ontwikkelingen'; het vrijwillig kostenverhaal. Het kan daarbij gaan om een breed scala van ontwikkelingen zoals natuur, landschap, cultuurhistorische elementen, recreatie en waterberging. Bij het vrijwillig kostenverhaal bestaat er geen binding aan de projecten en kostensoorten zoals genoemd in het Bro. De ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd, hoeft niet binnen het plangebied te liggen en kan zelfs buiten de gemeentegrenzen worden ontwikkeld. Randvoorwaarde voor het vragen van een bijdrage is dat de samenhang tussen de ontwikkelingen tot uiting komt in een structuurvisie; de koppeling tussen de rode ontwikkeling en de financiering en realisatie van de maatschappelijke functie moet in het ruimtelijk beleid zijn onderbouwd. Het is tevens wenselijk dat (globaal) inzicht wordt gegeven in de te maken kosten voor de gewenste ontwikkeling. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie wordt de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld door storting in een gelabeld fonds) gekoppeld aan de uitvoering van de maatregelen zoals in de structuurvisie benoemd.

Veel gemeenten beschikken over een landschapsfonds vanwege de sinds 2006 vigerende rood-met-groen koppeling bij stedelijke ontwikkelingen.

## **4.4 Rood-met-groen; verantwoording, monitoring en evaluatie**

In de Svro is aangegeven dat de provincie de effecten van de ontwikkelingsgerichte benadering van functieontwikkeling in het buitengebied in relatie tot de verbetering van de kwaliteit van het

landschap (periodiek) inzichtelijk maakt. Het is daarom belangrijk dat de provincie beschikt over de feitelijke resultaten van de toepassing van rood-met-groen.

### **Verantwoording**

De toepassing van rood-met-groen is gekoppeld aan concrete initiatieven. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan is vaak (nog) niet duidelijk welke initiatieven dat zijn. Behoudens initiatieven waarvoor een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan moet worden genomen en buitenplanse afwijkingen, heeft de provincie dus geen concreet zicht op de uitvoering van het rood-met-groen.

Uit de evaluatie van de rood-met-groen regeling die sinds 2005 voor planmatige stedelijke ontwikkelingen geldt, blijkt dat het belangrijk is om van begin af aan duidelijk aan te geven welke informatie de provincie aan gemeenten vraagt.

Daarom wil de provincie graag afspraken maken over een periodieke verantwoording van de uitvoering van het rood-met-groen via het RRO. Het voorstel is om aan te sluiten bij de al geldende afspraak over rood-met-groen voor stedelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat er 1x per twee jaar verslag wordt gedaan over de toepassing en uitvoering van rood-met-groen.

Inzet van de provincie is om op systeemniveau informatie te vragen over hoe de gemeente rood-met-groen heeft geïmplementeerd. Is er ruimtelijk kwaliteitsbeleid vastgesteld, hoe wordt de ambitie gekoppeld aan initiatieven, hoe vaak is de rood-met-groen koppeling binnen de gemeente toegepast, zijn er concrete effecten te benoemen en hoe is de uitvoering en handhaving van de regel vorm gegeven? In het geval van fondsvorming vraagt de provincie tevens een verantwoording van de inzet van de middelen uit dat fonds. Om ervaringen te kunnen uitwisselen worden er tot slot goede praktijkvoorbeelden gevraagd.

Door periodiek gegevens van alle gemeenten te verzamelen, kunnen de effecten Brabantbreed inzichtelijk worden gemaakt.

### **Monitoring en evaluatie**

Ten behoeve van de evaluatie zoals opgenomen in de Svro ontwikkelt de provincie een monitor ruimtelijke kwaliteit. Bij de evaluatie betreft de provincie de gegevens die uit de verantwoording via de RRO's zijn ontvangen. Daarnaast zal de provincie periodiek steekproefgewijs onderzoek (laten) doen bij gemeenten naar de concrete effecten van de toepassing van rood-met-groen (zowel dossier als veldonderzoek) en worden gegevens verzameld op basis van algemene GIS-bestanden.

Over vier jaar (2015) vindt een eerste evaluatie van de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats. De evaluatie hiervan kan leiden tot het bijstellen van het beleid in de Svro, de Verordening ruimte of gemaakte afspraken in de RRO's.

## **Bijlage 1: Overzicht van methodieken**

### **Methodiek 1: Maatwerk met menselijke expertise**

Van geval tot geval wordt bekeken wat de impact van het initiatief is op de omgeving en welke maatregelen denkbaar zijn om het effect van de ontwikkeling op diens omgeving te mitigeren en de kwaliteit van de omgeving te verbeteren. Hierover wordt, rekening houdend met het kwalitatieve kader, in overleg getreden met initiatiefnemer. Om de omvang van de tegenprestatie te bepalen zijn diverse opties mogelijk, variërend van een (deskundige) gemeenteambtenaar tot een (externe) kwaliteitscommissie. In de provincie Limburg wordt met een kwaliteitscommissie gewerkt die per initiatief de tegenprestatie vaststelt. In de gemeente Boxtel adviseert een werkgroep het gemeentebestuur of er sprake is van een voldoende substantiële kwaliteitsverbetering in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

#### **Kwaliteitscommissie Limburg (Provincie Limburg)**

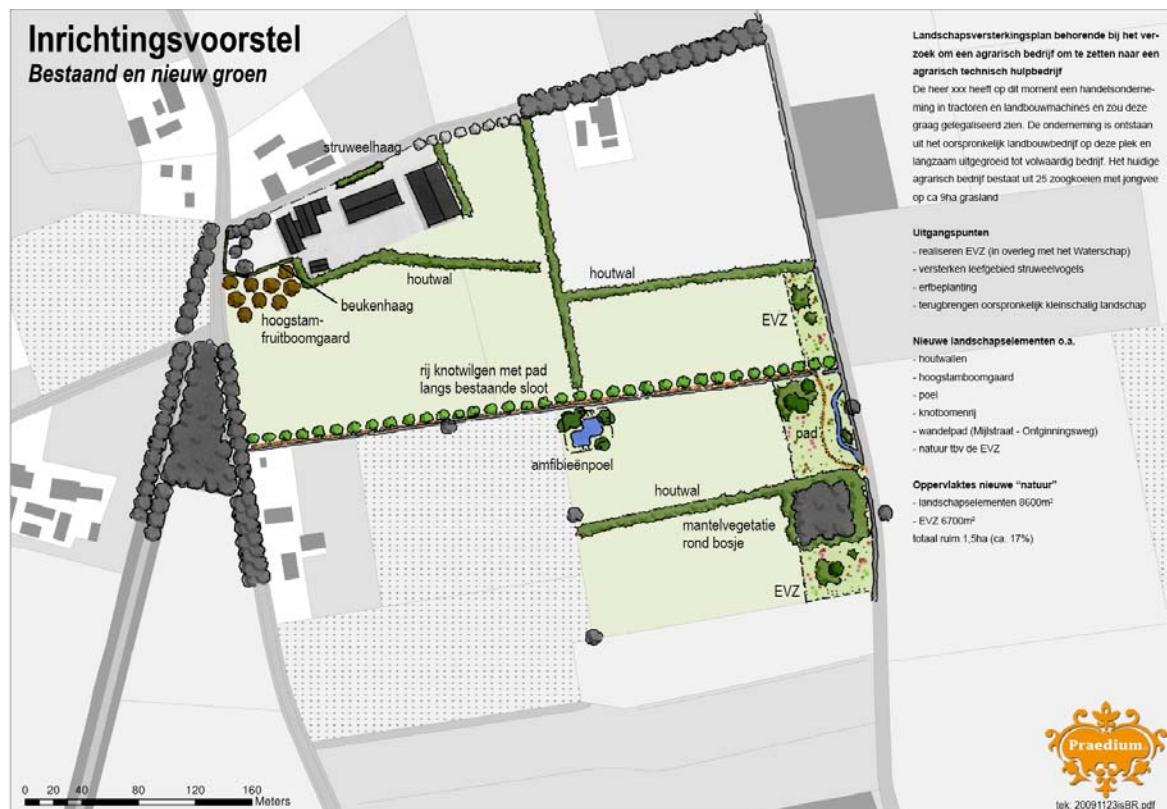
Om gemeenten te ondersteunen bij het uitvoeren van het contourenbeleid, rood-voor-groen en ruimte-voor-ruimte is de Kwaliteitscommissie Limburg ingesteld. Over principe-aanvragen brengt de commissie adviezen uit aan de colleges van alle Limburgse gemeenten. De kwaliteitscommissie bestaat uit een aantal onafhankelijke deskundigen op het gebied van ecologie, natuur, landschap, cultuurhistorie, stedenbouw, architectuur, woning- en utiliteitsbouw, planeconomie en projectontwikkeling. De commissie kijkt naar de kwaliteit van de rode ontwikkeling (de kwaliteit ter plekke). Daarbij gaat het om de locatie, de situering op de kavel en de maat en schaal in relatie tot de directe omgeving. Ook beoordeelt de commissie de kwaliteitsverbetering, zowel ten aanzien van de inhoud en de omvang als in verhouding tot de bouwaanvraag. Een belangrijke taak van de commissie is de weging tussen de rode ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering. Provincie en gemeenten bekijken in 2011 de mogelijkheden om regionale kwaliteitscommissies op te richten.

#### **Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplannen Buitengebied Boxtel (Gemeente Boxtel)**

De gemeente Boxtel ligt in het nationaal landschap Het Groene Woud. De kernkwaliteiten van Het Groene Woud wil de gemeente behouden en versterken. In het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente hieraan invulling gegeven. Het bestemmingsplan Buitengebied maakt een bepaalde ontwikkeling mogelijk mits dit leidt tot een substantiële versterking van de gebiedskwaliteiten. Bijvoorbeeld door het aanleggen van landschaps- of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en omgeving. De mate waarin versterking van het gebied nodig is, hangt niet alleen af van de toename van de bebouwing maar ook van de uitstralingseffecten van de functie op de omgeving (zowel negatief als positief) en de ligging van de locatie in waardevol gebied.

De initiatiefnemer moet in een landschapsversterkingsplan duidelijk maken hoe de gebiedswaarden worden versterkt. Voor het opstellen van een landschapsversterkingsplan heeft de gemeente in een handreiking uitgangspunten opgenomen. Zo wordt een landschapsversterkingsplan niet alleen vereist bij de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan (de binnenplanse mogelijkheden) maar ook in het geval van een bestemmingsplanherziening of een afwijking van het bestemmingsplan.

Voordat het gemeentebestuur een besluit neemt over het landschapsversterkingsplan, wordt hierover het advies ingewonnen van de WUBBB (Werkgroep Uitvoering Bestemmingsplannen Buitengebied Boxtel). In deze werkgroep, onder leiding van een onafhankelijke voorzitter, zijn diverse geledingen vertegenwoordigd waaronder de natuurwerkgroepen, de ZLTO, de heemkundekring en Waterschap De Dommel. De werkgroep vergadert in het openbaar en brengt haar advies over de landschapsversterkingsplannen uit aan het college van burgemeester en wethouders. De werkgroep adviseert of er sprake is van een voldoende substantiële kwaliteitsverbetering in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling. Het gaat hierbij dus om een kwalitatieve weging. Met deze aanpak wordt een positieve bijdrage geleverd aan de kernkwaliteiten van het Groene Woud.



Voorbeeld inrichtingsvoorstel landschapsversterkingsplan gemeente Boxtel

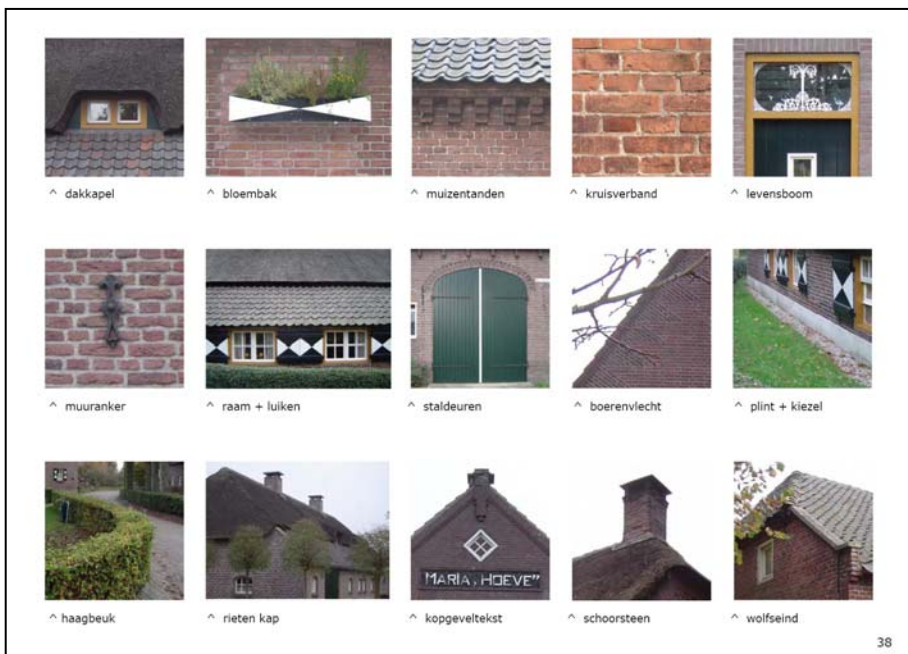
### Gereedchapskist (Gemeente Gemert-Bakel)

Om te sturen op herkenbare en karakteristieke woonmilieus in het buitengebied en aan randen van dorpen heeft de gemeente Gemert-Bakel een gereedchapskist ontwikkeld. Op basis van onderzoek naar specifieke cultuurhistorische (gebieds)kenmerken in de regio zijn onderdelen/thema's benoemd die deel uitmaken van de gereedchapskist. Hiervan zijn karakteristieke kenmerken in beelden vastgelegd en vertaald naar inspiratiebronnen voor de opgave. Referentiebeelden van eigentijdse vertalingen ondersteunen de gereedchapskist.

De gereedschapskist maakt duidelijk welke aanknopingspunten de context van een locatie biedt. Daarbij wordt ingegaan op de betekenis van de plek, streekgebonden eigentijdse architectuur, dorpsranden, bebouwing in het landschap, wonen op het erf en boerderijtypologie. Ook wordt inzicht gegeven welke ontwerpaspecten van belang zijn voor een streekgebonden eigentijdse architectuur: wonen op het erf en de dakvorm. Erf en dak zijn de belangrijkste dragers die refereren aan de bestaande boerderijtypologie van de langgevelboerderij die in de regio van Gemert-Bakel veel voor komt.

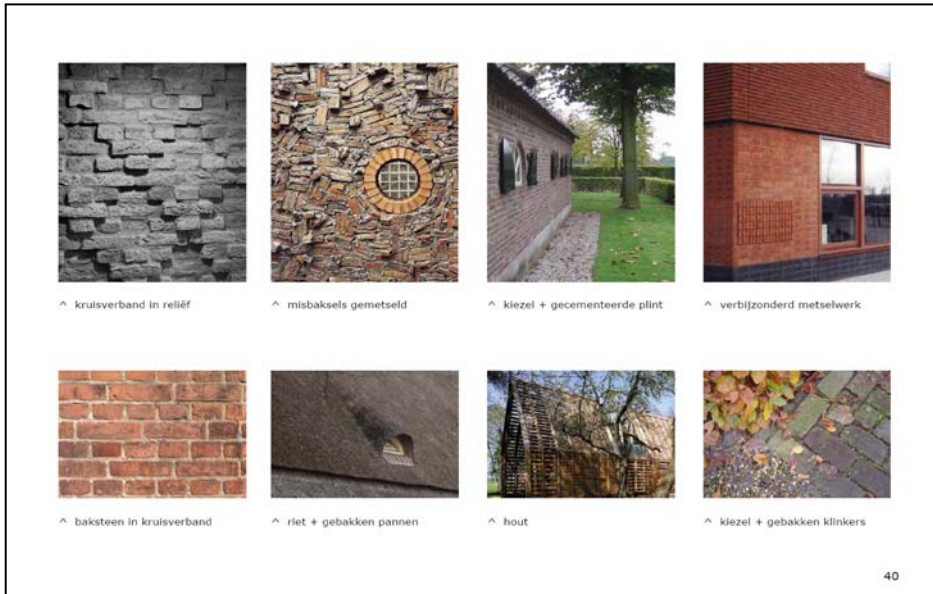
De gereedschapskist biedt allerlei aanknopingspunten voor het ontwerpen van wonen op het erf (zoals clustering van bebouwing, erfinrichting de garage als schuur) en de dakvormen (zoals de verhouding gevelkap, de dakvorm en de dakbedekking). Daarnaast wordt ontwerpinspiratie gegeven met betrekking tot detaillering en elementen (zoals metselwerk, schoorstenen en deuren).

Een helder en effectief proces is een noodzakelijke randvoorwaarde om de toepassing van de gereedschapskist te laten slagen. Daarom worden de processtappen loting, architectenkeuze, ontwerp en bouw & beheer onderscheiden. De gemeente Gemert-Bakel heeft het voornemen om een beeldkwaliteitscommissie in te stellen.



Referentiebeelden Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel





*Referentiebeelden Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel*

**Voordelen:**

- De tegenprestatie wordt mede bepaald door de impact die de ontwikkeling heeft op diens omgeving;
- Ruimte en aandacht voor maatwerk
- Veel mogelijkheden voor creatieve oplossingen ter plekke

**Nadelen:**

- Een objectieve norm voor de tegenprestatie ontbreekt, risico rechtsongelijkheid
- Verzwaring van de procedure o.a. bij inzet van een commissie
- Provinciale kwaliteitsteams past niet bij bestuurscultuur in Brabant
- Geen duidelijkheid vooraf; tegenprestatie is onzeker

*Scoretabel Maatwerk met menselijke expertise*

	Eenvoudig	Uniformiteit, ruimte voor gemeenten	Ruim toepasbaar	Duidelijkheid vooraf	Proportionaliteitsprincipe
Gemeenteambtenaar	0	-	+	-	+
Kwaliteitscommissie	-	-	+	-	+
Provinciale kwaliteitsteams	-	-	+	-	+

## **Methodiek 2: Euro's**

Omdat het lastig is om rood rechtstreeks te vertalen naar groen wordt er een tussenstap gemaakt met euro's. Principe van deze methodiek is dat het 'rood' eerst wordt omgerekend naar euro's om de euro's vervolgens te benutten voor het 'groen'. Er zijn verschillende varianten denkbaar waarbij de verschillen bepaald worden door de grondslag waarop het rood naar euro's wordt omgerekend:

- Nota Grondbeleid
- Vaststellen van forfaitaire bedragen
- Taxatiewaarden
- Omvang van de investering

### **Variant 1: Nota grondbeleid**

In de nota grondbeleid stelt de gemeente eenmalig (met een taxateur) grondprijzen vast voor diverse (categorieën van) functies op basis van de feitelijke marktwaarde. Deze prijzen worden periodiek geactualiseerd. Bij ontwikkelingen wordt bezien of er sprake is van een waardestijging. Een van te voren vastgelegd percentage van de waardestijging van de grond wordt verplicht ingezet voor de toepassing van rood-met-groen. De tegenprestatie wordt op grond van het kwalitatieve kader in overleg met initiatiefnemer bepaald.

Voordelen:

- Vooraf vastgelegde uniforme en kwantitatieve norm
- Vaststellen van grondprijzen door gemeente houdt rekening met locale/regionale omstandigheden
- Tegenprestatie is gerelateerd aan economisch voordeel dus houdt rekening met draagkracht van het initiatief
- Sluit aan bij een bestaand instrument

Nadelen:

- Extra procedure voor vaststelling van de nota grondbeleid (eenmalig);
- Geen relatie tussen initiatief en impact
- Niet toepasbaar voor functies waarbij geen waardestijging is van de grond, functies die een grote differentiatie kennen of die afhankelijk zijn van de specifieke ligging van het initiatief

### **Variant 2: Vaststellen van forfaitaire bedragen**

Een tweede variant is het vaststellen van forfaitaire bedragen per vastgelegde eenheid voor de ontwikkeling van verschillende functies. De forfaitaire bedragen zijn afgeleid van een realistische schatting van de waardestijging, op basis van expert-judgement, als gevolg van de ruimtelijke besluitvorming die het initiatief mogelijk maakt. Een gemeente kan hierbij uiteraard ook kiezen om aan te sluiten bij normbedragen die landelijk zijn vastgesteld, zoals de taxatiewijzer en kengetallen opgesteld door de VNG. Het kan daarbij zowel gaan om de waardevermeerdering van de grond als van een object (bijvoorbeeld de woning die mag uitbreiden). Daarnaast kan ook een forfaitair bedrag worden vastgesteld voor het bieden van een gebruiksmogelijkheid, bijvoorbeeld gekoppeld aan een oppervlakte.

In Noord-Brabant zijn twee voorbeelden bekend waarbij deze methode wordt toegepast; de huidige rood-met-groen regeling voor planmatige stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en de tegenprestatie bij uitbreiding van solitaire glastuinbouwbedrijven.

#### **Rood-met-groen regeling voor planmatige stedelijke ontwikkelingen (Provincie Noord-Brabant)**

In de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 heeft de provincie Noord-Brabant opgenomen dat bij stedelijke uitbreidingen de rood-met-groen regeling moet worden toegepast. Hierbij hanteerde de provincie een richtbedrag van € 2,50 per m<sup>2</sup> uitgeefbare oppervlakte. Alle Brabantse gemeenten hebben de provincie concreet duidelijk gemaakt hoe zij hier verder invulling aan zouden gaan geven. In de praktijk is gebleken dat er grote verschillen bestaan in hoe gemeenten hier feitelijk mee om zijn gegaan.

#### **Adviescommissie Maatwerk Solitaire Glastuinbouwbedrijven (Provincie Noord-Brabant)**

Bij de uitbreiding van solitair gevestigde glastuinbouwbedrijven boven de 3 hectare hanteert de Adviescommissie Maatwerk Solitaire Glastuinbouwbedrijven in Brabant een normbedrag van € 8,5 per m<sup>2</sup> glas. Dat moet als tegenprestatie voor de uitbreiding worden ingezet voor de uitvoering van een landschapskwaliteitsplan. Het gehanteerde normbedrag is een gemiddelde van prijzen voor agrarische grond (5-7 euro per m<sup>2</sup>) en glastuinbouwgrond (15-20 euro per m<sup>2</sup>/referentie solitair glas). Een uitbreiding van 1 hectare glas betekent een extra investering van € 85.000 in onder andere landschappelijke inpassing, extra waterberging of duurzame energie.

Ook in andere provincies wordt met een dergelijke methode gewerkt; bijvoorbeeld in Zeeland waar de provincie forfaitaire bedragen heeft vastgesteld voor met name recreatieve ontwikkelingen. In Limburg heeft de provincie forfaitaire bedragen vastgelegd voor verschillende functies. Daarbij is een scheiding gemaakt tussen gewenste functies, waarvoor een lager normbedrag is vastgesteld, en minder gewenste functies.

#### **Handreiking Verevening (Provincie Zeeland)**

De Handreiking Verevening is een verdere uitwerking van het vereveningsprincipe uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. De Zeeuwse vereveningsregeling is van toepassing bij nieuwe initiatieven en uitbreiding en/of intensivering van bestaande initiatieven in het buitengebied. Voor een aantal activiteiten is een investering in de omgevingskwaliteit gekwantificeerd in euro's. Zo is voor groepsaccommodaties (verblijfsrecreatie) per initiatief de investering in de omgevingskwaliteit € 8.000. En wordt aan het toevoegen van een nieuwe woning (vanaf 400m<sup>3</sup>) in een landelijke bebouwingsconcentratie een investering van € 20 per m<sup>3</sup> gekoppeld. Hetzelfde bedrag is opgenomen voor hotels (per m<sup>3</sup>). De investering voor kleinschalig kamperen is € 800 per eenheid. Voor de realisatie van nieuwe bebouwing, die hoort bij de categorie semi-agrarische en agrarisch aanverwante bedrijvigheid, is de landschapsinvestering (tot en met een bedrijfsoppervlakte van 250 m<sup>2</sup>) € 8.000. Hetzelfde bedrag wordt gekoppeld aan elk initiatief in het kader van nieuwe economische dragers.

### **Limburgs Kwaliteitsmenu (Provincie Limburg)**

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg. Het LKM is het ruimtelijk instrumentarium waarmee noodzakelijke of gewenste ontwikkelingen in het gehele Limburgse buitengebied samen gaan met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Voor een groot aantal activiteiten is de gewenste kwantitatieve kwaliteitsverbeteringen in euro's aangegeven. Voor nieuwvestiging en uitbreiding van glastuinbouw is per m<sup>2</sup> bouwblok (meer dan 3 ha) de kwaliteitsbijdrage € 30. De kwaliteitsbijdrage voor bedrijventerreinen is per m<sup>2</sup> bestemd bedrijventerrein € 5. Aan woningbouw (kleinschalig - geen infra) is een kwaliteitsbijdrage gekoppeld van € 100 per m<sup>2</sup> uitgeefbare kaveloppervlakte. Bij de categorie 'niet gebiedseigen rood' (bijvoorbeeld horeca) is de kwaliteitsbijdrage € 25 per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte.

Varianten zijn mogelijk. Naast de vaststelling van forfaitaire bedragen op provinciaal of gemeentelijk niveau kan er ook voor gekozen worden om dit in regionaal verband te doen. Het van te voren vastgelegde forfaitaire bedrag wordt verplicht ingezet voor rood-met-groen. De tegenprestatie wordt op grond van het kwalitatieve kader in overleg met initiatiefnemer bepaald.

Voordelen:

- Vooraf bepaalde kwantitatieve norm
- Differentiatie naar wenselijke - minder gewenste functies mogelijk
- Toepasbaar voor de meeste functie's
- Tegenprestatie is gerelateerd aan economisch voordeel dus houdt rekening met draagkracht van het initiatief

Nadelen:

- Vaststelling door provincie biedt weinig gemeentelijke vrijheid,
- Bij vaststelling door gemeenten geen uniforme norm voor heel Brabant. Oplossing vaststelling in regionaal verband; is dat haalbaar?
- Extra procedure voor vaststelling (eenmalig)

### **Variant 3: Taxatiewaarden**

Per initiatief wordt een taxatie overlegd van een onafhankelijk makelaar / taxateur waarin de waarde van een object voor en na realisering van het initiatief inzichtelijk is gemaakt. Een van te voren vastgesteld percentage van de winststijging wordt als tegenprestatie ingezet voor rood-met-groen. Hierbij kan desgewenst onderscheid worden gemaakt tussen gewenste functies, waarvoor een lager percentage voor de tegenprestatie kan worden vastgesteld, en minder gewenste functies. De feitelijke tegenprestatie wordt op grond van het kwalitatieve kader in overleg met initiatiefnemer bepaald.

Voordelen:

- Sluit aan bij bestaande praktijk
- Maatwerk voor in principe alle functie's
- Tegenprestatie is gerelateerd aan economisch voordeel dus houdt rekening met draagkracht van het initiatief

Nadelen:

- Extra procedure om waarde te bepalen voor initiatiefnemer
- Kosten van een taxatierapport
- Biedt vooraf geen duidelijkheid

#### **Variante 4: Omvang van de investering**

Bij deze variant wordt een percentage gevraagd van de investeringsomvang van een initiatief dat verplicht moet worden ingezet voor rood-met-groen. Deze investeringsomvang moet bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning inzichtelijk worden gemaakt vanwege de legesheffing dus geeft geen extra verzwaring. De tegenprestatie wordt op grond van het kwalitatieve kader in overleg met initiatiefnemer bepaald.

Voordelen:

- Sluit aan bij bestaande praktijk
- Biedt duidelijkheid vooraf

Nadelen:

- Bij een aantal ontwikkelingen niet toepasbaar (bijv hergebruik zonder verbouwing of beperkte verbouw)
- Investeringshoogte is niet gerelateerd aan draagkracht van initiatief dus kan onredelijk uitpakken (bijv planmatige stedelijke ontwikkelingen)
- In initiatieffase zijn kosten nog niet inzichtelijk

*Scoretabel Euro's*

	Eenvoudig	Uniformiteit, ruimte voor gemeenten	Ruim toepasbaar	Duidelijkheid vooraf	Proportionaliteitsprincipe
Nota grondbeleid	0	+	-	+	0
Forfaitair bedrag					
- provincie	+	-	+	+	+
- gemeente	+	-	+	+	+
- regio	+	0	+	+	+
Taxatiewaarden	-	0	+	0	+
Investeringsbedrag	+	+	-	+	-

#### **Methodiek 3: Oppervlakte**

De tegenprestatie voor de realisering van 'groen' wordt bij deze methode direct gerelateerd aan de omvang van het rood; bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een niet agrarisch bedrijf van 1 hectare wordt als tegenprestatie 1 hectare groen gevraagd. Of als er 1000 m<sup>2</sup> bebouwing wordt opgericht moet er ook (elders) 1000 m<sup>2</sup> bebouwing gesaneerd worden. Deze methode laat uiteraard ook ruimte om een percentage van de omvang van het rood als tegenprestatie te vragen.

De 1:1 compensatie wordt in de provincie Friesland via de verordening toegepast bij niet agrarische functies; bij een ontwikkeling van 1 hectare moet er als tegenprestatie 1 hectare nieuwe natuur worden aangelegd. In de provincie Zeeland is een aantal landschapsmaatregelen gekwantificeerd in oppervlakte.

#### **Handreiking Verevening (Provincie Zeeland)**

De Handreiking Verevening is een verdere uitwerking van het vereveningsprincipe uit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. De Zeeuwse vereveningsregeling is van toepassing bij nieuwe initiatieven en uitbreiding en/of intensivering van bestaande initiatieven in het buitengebied. Voor een aantal activiteiten is een investering in de omgevingskwaliteit gekwantificeerd in oppervlakte. Zo is voor een landschapscamping (verblijfsrecreatie) per standplaats de investering in de omgevingskwaliteit de realisatie van 833 m<sup>2</sup> groen. En wordt aan het realiseren van 1 hectare glastuinbouw de realisatie van 1 hectare groen gekoppeld. Voor de realisatie van 1 hectare in de categorie 'overige bedrijfsmatige activiteiten' in het buitengebied (niet zijnde semi-agrarische en agrarisch aanverwante bedrijvigheid, nieuwe economische dragers, glastuinbouw en intensieve veehouderij) is de landschapsinvestering 2 hectare groen.

Ook in de provincie Noord-Brabant wordt de oppervlakte-methode toegepast. De gemeente Gemert-Bakel hanteert al geruime tijd, sinds 1996, een verplichting om 20 % van alle agrarische bestemmingsvlakken met een groene erfinrichting in te richten. De kwaliteit waar de erfinrichting aan moet voldoen is omschreven in een beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied. Daarnaast is in de Verordening ruimte een verplichte groeninpassing van bouwblokken voor intensieve veehouderijen opgenomen.

#### Voordelen:

- Directe koppeling van initiatief aan realisering van landschapsversterking
- Landschapsmaatregel is in ruimtelijke prestaties uit te drukken

#### Nadelen:

- Omrekenfactor is lastig te bepalen; bijvoorbeeld hoe bepaal je een realistische norm voor de diverse initiatieven?
- Niet toepasbaar voor een andere invulling van de 'groen' component zoals behoud cultuurhistorische bebouwing of kwaliteitsverhogende bebouwing
- De verplichte aanleg van groenelementen op het bouwblok houdt geen rekening met de omgevingskwaliteiten; bijvoorbeeld in een open polder is het inplanten van een groene singel om een bouwblok minder gewenst dan in kleinschalige landschappen.
- Geeft een enorme 'groene' opgave voor de vaak in omvang grotere, planmatige ontwikkelingen waarvoor in Brabant gelet op de schaarse grond geen beschikbare ruimte is

#### *Scoretabel Oppervlakte*

	Eenvoudig	Uniformiteit, ruimte voor gemeenten	Ruim toepasbaar	Duidelijkheid vooraf	Proportionaliteitsprincipe
Oppervlakte	+	+	-	+	0/-

## Bijlage 2: Voorbeelden van ontwikkelingen

### Algemeen

Onderstaand zijn een aantal voorbeelden uitgewerkt waarbij in eerste instantie de waardevermeerdering van de grond of het object als gevolg van de ruimtelijke besluitvorming is berekend. Daarbij zijn specifieke aandachtspunten benoemd.

Bij de rekenvoorbeelden is gebruik gemaakt van gemiddelde prijzen. Als gemeenten kiezen om deze methode te hanteren, kunnen zij de percentages op basis van de in de gemeente geldende prijsniveau's omrekenen naar een forfaitair bedrag.

### Overzicht van gemiddelde kosten van een kwaliteitsverbeterende maatregel

Rekenvoorbeeld Stimuleringskader groenblauwe diensten van een hakhoutsingel, een poel en een fruitboomgaard ter waarde van € 10.000 en € 30.000

Element	Aantal	Lengte	Breedte	Opp.vl. m <sup>2</sup>	Inhoud m <sup>3</sup>	Aantal rijen	vergoeding aanleg	jaarlijkse vergoeding onderhoud	totale vergoeding onderhoud	Waarde- vermindering	Trajectbegeleiding VC	Compensatievergoeding Totaal
L1A Hakhoutsingel	1	275	4	1100,00		2	€ 580,07	€ 127,49	€ 1.274,90	€ 6.840,68	€ 1.500,00	€ 10.000,00
L11B Amfibiepoel, Opp.	1	20	40	800,00	650,00		€ 3.108,71	€ 61,19	€ 611,90	€ 4.975,04	€ 1.500,00	€ 10.000,00
L10A Hoogstamfruitboom.	15	40	30	1200,00		4	€ 804,60	€ 80,10	€ 801,00	€ 7.090,05	€ 1.500,00	€ 10.000,00
L1A Hakhoutsingel	1	850	4	3400,00		2	€ 1.154,04	€ 378,90	€ 3.789,00	€ 21.143,92	€ 4.500,00	€ 30.000,00
L12A Weidevogelpoel, Opp.	1	50	50	2500,00	2400,00		€ 9.703,96	€ 83,60	€ 836,00	€ 15.547,00	€ 4.500,00	€ 30.000,00
L10A Hoogstamfruitboom.	36	60	60	3600,00		6	€ 1.844,56	€ 192,24	€ 1.922,40	€ 22.320,00	€ 4.500,00	€ 30.000,00

Overzicht van de prijs van veel voorkomende tegenprestaties

	eenheid	Prijs	opmerkingen
Restauratie cult hist bebouwing	--	--	Afhankelijk van concrete kosten
Alfa stal	--	--	Afhankelijk van feitelijke kosten irt kosten reguliere stal
Sloop bebouwing	M2	€ 25	Inclusief asbest en kelder
Sloop glas	M2	€ 5	Zonder vervangingswaarde

Schatting van de kosten voor de bouw van een reguliere stal

Rundveeststal	€ 250 per m2
Pluimveeststal	€ 175 per m2
Zeugenstal	€ 225 per m2
vleesvarkens	€ 280 per m2

### Voorbeeld 1: Stedelijke ontwikkelingen

#### Ervaringen rood-met-groen

Uit een analyse van stortingen door gemeenten in landschapsfondsen blijkt dat er relatief grote verschillen zijn in het bedrag dat per m2 uit te geven grond in het landschapsfonds is gestort (uiteenlopend van € 2 tot € 8 per m2). Uit overwegingen van onder andere redelijkheid,

rechtsgelijkheid en eenduidigheid is het wenselijk een minimum bijdrage per m<sup>2</sup> af te spreken. Een aantal gemeenten geeft aan een zo eenvoudig mogelijke afspraak te willen maken. Een bedrag van € 2 per m<sup>2</sup> wordt genoemd.

Bij een vast bedrag per m<sup>2</sup> per netto uitgeefbaar terrein ontstaat er een onbillijkheid voor gestapelde woningbouw. Dit wordt voorkomen door uit te gaan van een percentage (dan is in de toekomst ook geen indexatie nodig). Het hanteren van een percentage heeft tot voordeel dat rekening wordt gehouden met het verschil in uitgifteprijs voor de verschillende stedelijke functies.

Voorgesteld wordt om bij stedelijke uitbreidingen van een minimum bijdrage per m<sup>2</sup> uit te geven grond en wel 1% van de uitgifteprijs. Daarmee wordt rekening gehouden met het verschil in kosten en mogelijke opbrengsten tussen de verschillende bestemmingen. Gemeenten zijn vrij een hoger bedrag te hanteren.

In een aantal gemeenten heeft het landschapsfonds vooral betrekking op de functies wonen en werken en niet voor voorzieningen en sportvelden. Stedelijke voorzieningen en sportterreinen zijn stedelijke functie waarvoor rood-met-groen van toepassing is. Indien gekozen wordt voor een bijdrage van 1% van de uitgifteprijs neemt dit het bezwaar van een te forse bijdrage voor sportvelden weg. Uitgangspunt is dat de rood-met-groen koppeling van toepassing is voor alle stedelijke functies zoals wonen, werken, stedelijke voorzieningen en stedelijke recreatieve functies.

### **Uitgifteprijs**

De geschatte uitgifteprijs voor een nieuwe woonlocatie is circa € 500 per m<sup>2</sup>.

Bij de ontwikkeling van een woonwijk van 50 woningen betekent dit een omvang van minimaal 1 hectare.

### **Aandachtspunt**

Bij stedelijke ontwikkeling gaat het er om de inbreuk op het landelijk gebied te mitigeren door elders een verbetering te bewerkstelligen, bijvoorbeeld door storting in een fonds. Bij stedelijke ontwikkeling geldt naast de toepassing van het rood-met-groen principe in beginsel ook (verplicht) kostenverhaal op grond van de Wro (afdeling 6).

### **Bepalen omvang basisinspanning**

1 % = € 5 per m<sup>2</sup> = € 50.000

2 % = € 10 per m<sup>2</sup> = € 100.000

## **Voorbeeld 2: Uitbreiding agrarische en recreatieve bestemmingen**

### **Voorbeeld intensieve veehouderij**

- Uitbreiding van een bouwblok van 1 naar 1,5 hectare
- Functieverandering: Er verandert 0,5 ha agrarische cultuurgrond (waarde € 5) in 0,5 ha agrarisch bebouwd (waarde € 25)
- Waardevermeerdering van de grond vanwege bestemmingswijziging: € 20 per m<sup>2</sup> = 5.000 m<sup>2</sup> x € 20 = € 100.000



### **Vergelijking**

Op grond van de Verordening ruimte geldt er bij uitbreiding van bouwblokken voor een intensieve veehouderij tot 1,5 hectare een verplichting dat 10 % van de oppervlakte van het bouwblok wordt benut ten behoeve van landschappelijke inpassing. Hoewel er in sommige bestemmingsplannen andere maten gelden, wordt in dit voorbeeld van de verplichting zoals opgenomen in de verordening uitgegaan. Dit betekent dat er minimaal 1500 m<sup>2</sup> groen op het bouwblok moet worden gerealiseerd. Uitgaande van de vergoedingssystematiek van het stimuleringskader groenblauwe diensten (inclusief kosten voor aanleg, afwaardering van de grond en kosten voor instandhouding) betekent dit een investering van circa € 14 000.

### **Bepalen omvang tegenprestatie**

Gelet op de verplichte groene inrichting van het bouwblok in de verordening kan de basisinspanning niet minder bedragen dan deze wettelijke verplichting. Het is daarbij redelijk dat bij de aanleg van groene elementen rekening wordt gehouden met de kosten van instandhouding, beheer en afwaardering van de grond. De kwalitatieve verplichting van 10 % die in de verordening is opgenomen, richt zich alleen op de verplichte landschappelijke inpassing van het initiatief. De kwaliteitsverbetering van het landschap wil juist verder gaan dan alleen een landschappelijke inpassing en ook landschapskwaliteit toevoegen. Dit betekent dat de basisinspanning hoger ligt dan 'slechts' de landschappelijke inpassing.

De basisinspanning wordt in dit voorbeeld gerelateerd aan de waardevermeerdering van de grond.

10 % = € 10.000

20 % = € 20.000

30 % = € 30.000

Op het uitgebreide bouwblok is de bouw van een stal mogelijk voor vleesvarkens van circa 1500 m<sup>2</sup>. De investeringskosten van zo'n stal bedragen circa 1500 \* € 280 = € 375 000. Uitsluitend van de verplichting tot landschappelijk inpassing die in de Verordening ruimte is opgenomen en het uitgangspunt dat de rood-met-groen koppeling meer dan alleen inpassing beoogt, ligt een minimale basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap van 20 % (€ 20 000) in de rede.

Concreet betekent dit de aanleg van een houtsingel van circa 550 meter lang en 4 m breed.

### **Overige agrarische en recreatieve functies**

Uit de door gemeenten overlegde gegevens blijkt er in beginsel geen verschil te bestaan in de waarde van de grond na bestemmingswijziging tussen agrarisch bebouwd, glastuinbouw, agrarisch technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en kleinschalige recreatieve bedrijven. Dat betekent derhalve dat zodra agrarische cultuurgrond wordt gewijzigd in grond met bebouwingmogelijkheid een zelfde forfaitair bedrag gehanteerd kan worden als in het rekenvoorbeeld is gehanteerd. Dit is ook redelijk; door aansluiting te zoeken bij de verplichtingen die gelden voor de intensieve veehouderij ontstaat er rechtsgelijkheid voor de verschillende (agrarische) ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. Voor niet-agrarische bedrijven wordt een andere methode voorgesteld.

### **Voorbeeld 3: Uitbreiding woning**

Bij de uitbreiding van woningen geldt vaak niet dat er een uitbreiding plaatsvindt van de bestemming maar dat er een ruimere bebouwingsmogelijkheid wordt geboden. Uiteindelijk is de waardestijging van de woning afhankelijk van de concrete ligging en de omvang van de woonbestemming. Daarom is er sprake van een schatting. Doordat de woning ruimer wordt, is het object ook meer geld waard. Dat geldt ook voor het toelaten van ruimere mogelijkheden voor bijgebouwen.

Om het voorbeeld door te rekenen is uitgegaan van een gemiddelde waardestijging van de woning van € 300 per m<sup>3</sup>. Dat betekent bij een uitbreiding van een woning met circa 150 m<sup>3</sup> dat er een waardevermeerdering van de woning ontstaat van € 45 000.

10 % = € 4500

20 % = € 9000

30 % = € 13 500

Uitbreiding van bijgebouwen bij woningen worden gebruikt voor de functie wonen; daarom wordt een zelfde waardevermeerdering gehanteerd.

Stel van 100 m<sup>2</sup> bijgebouw naar 150 m<sup>2</sup> bijgebouw =  $50 * 5 * 300 = € 75 000$ .

10 % = € 7500

20 % = € 15 000

30 % = € 22 500

### **Vergelijking**

In de bestaande praktijk geldt voor een verruimd toelaten van bijgebouwen vaak een sloop-bonusregeling. Veel gemeenten hanteren daarvoor de vuistregel dat er 20 % van het gesloopte oppervlak gehandhaafd mag worden tot een maximum van 250 m<sup>2</sup>.

Dit betekent dat er voor 50 m<sup>2</sup> bijgebouw minimaal 250 m<sup>2</sup> gesloopt moet worden. Dat betekent een tegenprestatie van  $250 * € 25 = € 6250$ . In het algemeen wordt door initiatiefnemers meer oppervlakte voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt.

### **Voorstel**

Voorgesteld wordt om voor alle individuele functies een zelfde percentage te hanteren. Bepalend daarbij is de basisinspanning die voor agrarische bedrijven wordt gehanteerd. Dat betekent voor een uitbreiding van de woning of bijgebouw 20 % van de waardevermeerdering van het object.

### **Voorbeeld 4: Niet agrarische functies**

Bij de ontwikkeling van niet-agrarische functies (inclusief maatschappelijke voorzieningen als woonzorg complexen, kinderdagverblijven en dergelijke) speelt een rol dat er door het ruim toelaten van deze functies in het buitengebied concurrentievervalsing optreedt ten opzichte van de

speciaal voor deze functie ontwikkelde bedrijventerreinen of duurdere grond in de kernen van het stedelijk gebied.

Daarom wordt voorgesteld om voor niet agrarische functies aansluiting te zoeken bij de prijzen van de kavels op bedrijventerreinen in de landelijk regio. Dit geldt zowel voor hergebruik van locaties voor niet agrarische bedrijfsfunctie's als uitbreiding van bestemmingsvlakken als het toelaten van meer bebouwingmogelijkheden.

Een gemiddelde grondprijs van een bedrijfskavel op een bedrijventerrein in de landelijke regio = € 100 per m<sup>2</sup>. Een nuancering van deze prijs naar circa 50 % van de gemiddelde grondprijs is redelijk omdat de gebruiksmogelijkheden van het perceel beperkter zijn omdat het alleen om lichte bedrijvigheid mag gaan en de bebouwingmogelijkheden vaak beperkt(er) zijn.

#### **Voorbeeld**

Het verschil in waarde tussen agrarisch bebouwd (€ 25) en de gecorrigeerde waarde van een bedrijfskavel (€ 50) = € 25 per m<sup>2</sup>. Een maximale kavel voor niet-agrarische functies in het buitengebied is 5000 m<sup>2</sup> \* € 25 = € 175.000.

10 % = € 17.500

20 % = € 35.000

30 % = € 52.500

Deze methode kan ook gehanteerd worden bij het toelaten van ruimere bebouwingmogelijkheden binnen een al vigerende bestemming. In zo'n geval wordt met de toename van het aantal m<sup>2</sup> bebouwing gerekend. Doordat er al een bedrijfsbestemming ligt, is het redelijk ook hier uit te gaan van € 25 euro per m<sup>2</sup>. Ook hier wordt voorgesteld een percentage van 20 % te hanteren.

#### **Voorbeeld**

Een niet agrarisch bedrijf wil 500 m<sup>2</sup> bebouwing toevoegen of hergebruiken.

500 \* € 25 = € 17.500

10 % = € 1750

20 % = € 3500

30 % = € 5250

Tot slot zijn er ook mogelijkheden waarbij een niet-agrarische functie wordt uitgebreid. Onbebouwde agrarische grond wordt daarbij omgezet naar een niet-agrarische functie. Voor het toepassen van de rood-met-groen koppeling wordt uitgegaan van de gecorrigeerde waardevermeerdering van €50 per m<sup>2</sup>. Bij een uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf van 1000 m<sup>2</sup> treedt er een waardevermeerdering op van 1000 \* €50 = € 50.000

10 % = € 5000

20 % = € 10.000

30 % = € 15.000

## **Voorbeeld 5: Overige hergebruikfuncties**

Een lastige categorie! Is er wel waardevermeerdering van de grond of van een object aan de orde? Er ligt al een bestemming waarop bebouwing is toegelaten en de waardevermeerdering van het object is op voorhand vaak niet in te schatten (veelheid aan functies) of niet aanwezig (bij heel kleine initiatieven als vergaderen in de boerderij bij de boer). In een aantal gevallen is er wel waardestijging van een object op basis van algemene gegevens in te schatten, soms niet. In deze categorie moet per geval bekeken worden welke prestatie in het kader van de kwaliteitsverbetering gevraagd wordt.

### *Hergebruik ten behoeve van wonen*

Door het omzetten (hergebruik van de bestemming) van de bedrijfswoning naar een burgerwoning ontstaat waardevermeerdering. Aan de andere kant wordt de kavel verkleind waardoor er dus een deel afgewaardeerd wordt naar agrarische cultuurgrond.

Daarnaast is het op grond van de Verordening verplicht dat overtollige bebouwing (in ieder geval bebouwing die niet past binnen de kavel van 5000 m<sup>2</sup>) wordt gesloopt. Met deze verplichte sloop wordt (deels) al invulling gegeven aan de rood-met-groen koppeling die in de verordening is opgenomen. Sloop van bebouwing kost circa € 25 per m<sup>2</sup>.

### **Voorbeeld**

Een gemiddeld bouwblok heeft een omvang van 1 hectare met daarop circa 1500 m<sup>2</sup> stal en verharding. Het voorbeeld gaat er vanuit dat er 500 m<sup>2</sup> bijgebouw resteert. Dat betekent dat er 1000 m<sup>2</sup> stal gesloopt moet worden. Dat brengt een investering mee van  $1000 * € 25 = € 25\ 000$ .

### *Ontwikkeling van kleinschalige functies in bestaande bouw*

Een aantal kleinschalige functies hebben feitelijk geen aantoonbaar ruimtelijk effect op de omgeving, bijvoorbeeld doordat de ontwikkeling in bestaande bebouwing plaatsvindt en er geen milieu- of verkeersaantrekkende effecten zijn. Bij dit soort ontwikkelingen is het lastig om op voorhand een forfaitair bedrag te bepalen. Dat betekent dat er moet worden terug gevallen op maatwerk.

## **Bijlage 3: Stimuleringskader Groenblauwe Diensten**

De uitvoeringsorganisatie van het stimuleringskader groenblauwe diensten biedt een aantal aanknopingspunten die behulpzaam kunnen zijn om rood-met-groen in te voeren. Deze aanknopingspunten hebben daarbij vooral betrekking op groenblauwe maatregelen en niet op maatregelen die zijn gericht op behoud of kwaliteit van (cultuurhistorische) bebouwing.

De belangrijkste aanknopingspunten vanuit het stimuleringskader voor rood met groen zijn:

- Een gestandaardiseerde set aan 'groene' compensatiemaatregelen
- Een gestandaardiseerde vergoedingssystematiek voor groene landschapsmaatregelen
- Een efficiënte uitvoeringsorganisatie

### **Een gestandaardiseerde set aan 'groene' compensatiemaatregelen**

- Speciaal voor het Brabantse landschap geschreven landschapsmaatregelen
- Aansluitend bij Nederlandse systematiek van landschapstypen en maatregelen
- Gebiedsspecifieke uitwerkingen
- Tot op de "cm2" uitgewerkt

De landschapspakketten van het stimuleringskader zijn voor het Brabantse landschap ontwikkeld en hebben een gebiedsgerichte detaillering: ook bijvoorbeeld heel specifieke landschapselementen (de westbrabantse boomdijken bijvoorbeeld) zijn erin opgenomen. Ze bieden daarmee een goede basis voor groene compensatiemaatregelen. Een ondernemer kan gevraagd worden maatregelen te treffen die overeenkomen met de landschapspakketten. Ondernemers die moeten zorgen voor inpassing en compensatie kunnen op basis van deze kaarten een beeld krijgen van de gewenste maatregelen: ligt de locatie bijvoorbeeld op een bolle akker dan zullen er andere maatregelen gewenst zijn dan in het open zeekleigebied.

### **Voorbeelden maatregelpakketten Stimuleringskader groenblauwe diensten**

In de handleiding wordt aangegeven dat bepaalde gestandaardiseerde maatregelen vanuit het stimuleringskader toe te passen zijn als compenserende maatregelen die de kwaliteit van het landschap kunnen versterken. Hieronder enkele voorbeelden en korte beschrijvingen van deze pakketten. Voor al deze pakketten is een gestandaardiseerde vergoedingssystematiek ontwikkeld met normbedragen voor inrichting, vaste vergoedingen voor de inbreng van grond en vaste bedragen voor beheer.

### **Landschapspakket L1A: Hakhoutsingel**



Een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd.

### **Landschapspakket L2: Elzensingel**



Een vrijliggend, lijnvormig en enkelrijig landschapselement, met een minimale bedekking van 80% van aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken, waarvan tenminste 50% bestaat uit Zwarte els, dat als hakhout wordt beheerd.

### **Landschapspakket L4: Griendje**



Een vrijliggend vlakvormig landschapselement met een bedekking van minimaal 80%, dat voor tenminste 80% bestaat uit inheemse wilgensoorten en als hakhout wordt beheerd.

### **Landschapspakket L5: Klein bosje**



Een vrijliggend vlakvormig landschapselement met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 80%.

### **Landschapspakket L6A: Struweelhaag**



Een vrijliggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige struiken met een bedekking van minimaal 80%.

### **Landschapspakket L7: Knip- en scheerheg**



Een vrijliggend lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren.

### **Landschapspakket L8a :Landschapsboom als solitair**



Een solitaire landschapsboom is een alleenstaande inheemse loofboom, niet zijnde een knotboom, die doorgaans in een vrij grote, open ruimte staat. In geval er langs een perceelsgrens of in een groep minder dan 10 bomen staan worden alle bomen als solitaire boom beschouwd. De boom staat niet in een ander landschapspakket waarbij de beheersvergoeding gerelateerd is aan de oppervlakte (zoals houtsingel en hakhoutbosje).

### **Landschapspakket L8C: Landschapsboom in bomenrij**



Een bomenrij is een één-, twee of meerrijigge beplanting van bomen, niet zijnde knotbomen, die meestal van ongeveer gelijke leeftijd zijn. Een laan is een specifieke vorm van een bomenrij. Er is sprake van een laan als aan beide zijden van een weg één of meer rijen bomen in een regelmatig plantverband geplant zijn. Een bomenrij rij bestaat uit minimaal 10 inheemse loofbomen en de bomen staan in een grasland.



### **Landschapspakket L9: Knotboom**



Een knotboom is een inheemse loofboom, waarvan de stam periodiek op een hoogte van minimaal 1,5 meter boven maaiveld wordt afgezet (geknot) en als solitair, in een groep of rij voorkomt op of langs landbouwgronden.

### **Landschapspakket L10: Hoogstamfruitboomgaard**



Een hoogstamboomgaard heeft hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim, kers), waarvan de kroon op een hoogte van minimaal 150 centimeter boven de stamvoet begint en waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.

### **Landschapspakket L11: Amfibieënpoel**



Een amfibieënpoel is een natuurelement dat niet aansluit op een waterloop/sloot en gevoed wordt door grond- en/of regenwater en waarvan in de winterperiode het natte oppervlakte voor tenminste 80% bestaat uit open water.

### **Landschapspakket L12: Weidevogelpoel**



Een weidevogelpoel is een natuurelement met een slikkige rand dat gevoed wordt door gronden/ of regenwater en waarbij in de winterperiode het natte oppervlakte voor tenminste 80% bestaat uit open water.

### **Landschapspakket L13: Natuuroever riet**



Een natuurover riet is een aaneengesloten natuurvriendelijk ingerichte oever langs een bestaande waterloop, in de vorm van een plas- of drasberm, waarvan de vegetatie voor tenminste 50% uit riet en/of lisdodde bestaat.

### **Landschapspakket L14: Natuuroever nat grasland**



Een natuuroever nat grasland is een aaneengesloten natuurvriendelijk ingerichte oever langs een bestaande waterloop, in de vorm van een drasberm of flauwe oever, waarvan de vegetatie bestaat uit inheemse plantensoorten van natte graslanden en ruigten.

### **Een gestandaardiseerde vergoedingssystematiek voor groene landschapsmaatregelen**

- Vaststaande vergoedingen voor de inbreng van grond (per reconstructiegebied, kan ook per gemeente worden uitgewerkt)
- Vaststaande vergoedingen voor inrichting via normbedragen, mogelijkheden voor aanvullend maatwerk
- Vaststaande vergoedingen voor beheer
- De zogenaamde “aanvraaggenerator” van het stimuleringskader biedt een kant en klare “vertaalmachine” van euro’s naar maatregelen (oppervlakte, stuks)

Op een bepaald moment in het proces is er duidelijkheid over de omvang van de compensatie in euro’s maar nog niet hoe deze euro’s dan worden aangewend voor landschapsversterking. De vergoedingssystematiek van het stimuleringskader kan gebruikt worden als een standaard voor de gemeenten die nog niet een eigen systematiek ontwikkeld hebben. Met behulp van een voor het stimuleringskader ontwikkeld rekenprogramma kunnen euro’s omgerekend worden in de aantallen en oppervlakte van de landschapspakketten. Eigenlijk kan de rekentool van het stimuleringskader dus omgezet worden in een soort “compensatievertaalmachine”. Door het bedrag in te vullen en door een bepaalde maatregel of meerdere maatregelen in te voeren (bijvoorbeeld: “poel”, “houtsingel”, “bloemrijke rand” en/of “wandelpad”) kan je maatregelen of een combinatie daarvan laten doorberekenen. Momenteel zit in deze techniek alleen de pakketten van het stimuleringskader verwerkt maar deze is eenvoudig uit te breiden met eventuele nieuwe landschapsmaatregelen.

### **Een efficiënte uitvoeringsorganisatie**

- Bestaand netwerk, eenvoudig verder op te tuigen, biedt kansen voor meeliften
- Deelname door praktisch alle gemeenten
- Netwerk van 16 veldcoördinatoren als frontoffice
- Per veldcoördinator een backoffice die desgewenst ook een groter volume kan wegzetten
- Dienst Regeling die desgewenst zou kunnen optreden als administratief kantoor
- Diens Landelijk Gebied die in opdracht van DR controles uit kan voeren
- Bestaande structuur, opzet en afspraken met een notariskantoor voor het privaatrechtelijk vastleggen van de verplichting

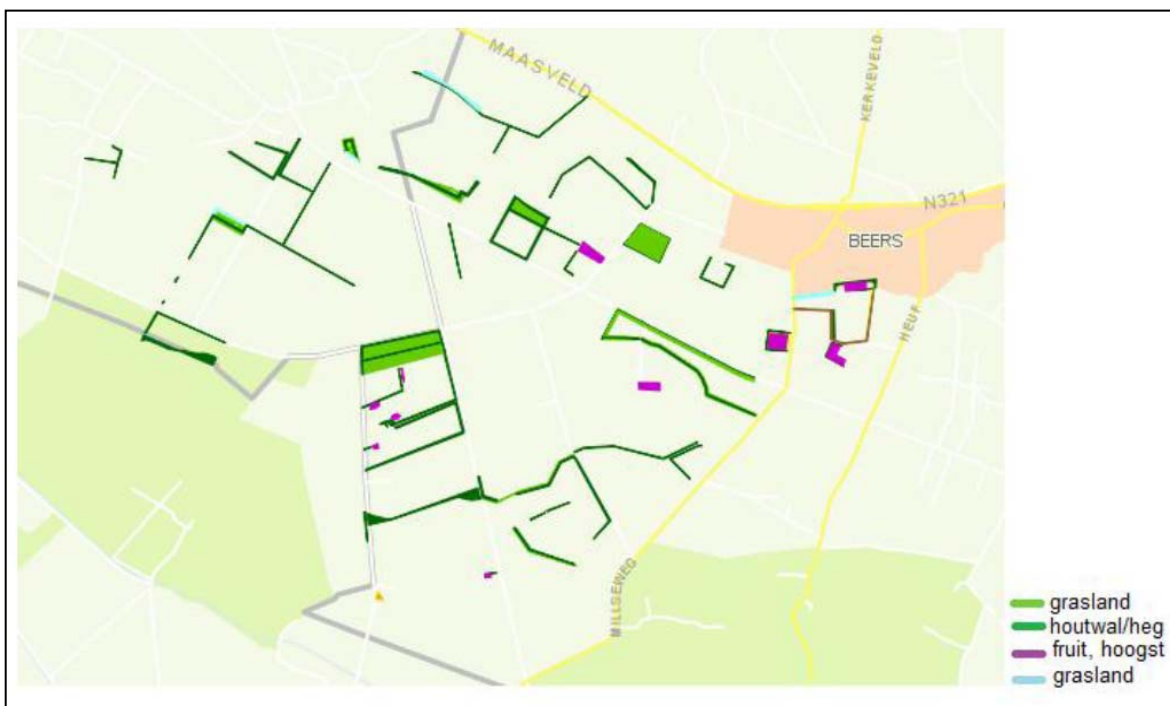
De uitvoeringsstructuur van het stimuleringskader biedt diverse kansen voor de gemeenten om bij aan te sluiten of mee te liften. Zo is de inzet van veldcoördinatoren kansrijk voor rood-met-groen.

De taken van de veldcoördinator Groenblauwe diensten zijn:

- Geeft deelnemers voorlichting en advies ‘op maat’ over het Stika
- Ondersteunt, faciliteert en adviseert deelnemers bij de uitwerking van inrichtingsplannen en biedt hulp bij het invullen van aanvraagformulieren
- Voert een toets uit voor de aanvraag (volledigheid, ontvankelijkheid, voorwaarden) en garandeert daarmee een basiskwaliteit van de ingediende projecten: de voorstellen zijn conform de pakketeisen, zijn landschappelijk gezien goed gesitueerd en kunnen op de betreffende locatie worden gerealiseerd
- Stelt voortgangsrapportages op en legt elk kwartaal verantwoording af aan de provincie en de gebiedspartners

### **Uitvoeringsvoorbeeld Stimuleringskader groenblauwe diensten**

De uitvoeringsstructuur van het stimuleringskader is in twee Noordoost Brabantse gemeenten recentelijk al ingezet om middelen uit het gemeentelijke groenfonds (vanwege stedelijke ontwikkeling) in te zetten voor landschapsversterking. Tussen de projectontwikkelaar en de veldcoördinator van het stimuleringskader zijn bindende afspraken gemaakt. De veldcoördinator van het stimuleringskader kreeg voor dit gebied een aanvullende opdracht om een omvangrijke compensatieopdracht in het gebied te helpen realiseren. In onderstaande afbeelding is het resultaat weergegeven; er is circa 40 km landschapselementen aan compenserende maatregelen uitgevoerd. Het gegeven dat deze complexe en omvangrijke compensatieopdracht in een korte tijd is gerealiseerd geeft aan dat de aanpak in de praktijk goed kan werken. Dit voorbeeld toont aan dat deze werkwijze ook op andere plekken in Brabant succesvol kan worden toegepast.



*Voorbeeld aanleg 40 km landschapselementen als compenserende maatregelen in relatie tot stimuleringskader groenblauwe diensten*

## **Bijlage 4: Artikel 2.2 Verordening ruimte**

### **2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

1. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.
2. De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 1.2.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
  - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - d. het wegnemen van verharding;
  - e. het slopen van bebouwing;
  - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering, als bedoeld in het eerste lid, niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. Het eerste tot en met vierde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

### **Artikelsgewijze toelichting 2.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

#### **Eerste lid: vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap**

Dit artikellid biedt de grondslag voor de toepassing van de kwaliteitsregeling. Het artikellid is zodanig geformuleerd dat de gemeente in de toelichting bij het bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, dient te verantwoorden op welke wijze de beoogde landschapsverbetering is verzekerd. Daarbij is het de verantwoordelijkheid van de gemeente om zelf vorm te geven aan de kwaliteitsregeling bij de ontwikkeling van een ruimtelijk project waarvoor een herziening van een bestemmingsplan is vereist. Zoals gezegd heeft

kwaliteitsverbetering geen betrekking op de ontwikkeling van groene projecten binnen bestaand stedelijk gebied en binnen nieuw te ontwikkelen stedelijk gebied.

#### **Tweede lid: kwaliteitsverbetering als onderdeel van gemeentelijke structuurvisie**

Uiteraard dient de kwaliteitsverbetering te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Hierbij kan gedacht worden aan beleid zoals neergelegd in een (inter)gemeentelijke structuurvisie of aan (meer) concrete uitgangspunten voor landschapsontwikkeling neergelegd in een landschapsbeleidsplan of een landschapsvisie. Dit kan ook de ontwikkeling van een robuuste gemeentegrensoverschrijdende landschapsstructuur betreffen. Om regionale afstemming te bevorderen is de strategische visie op de kwaliteitsverbetering onderwerp van bespreking in regionaal ruimtelijk overleg.

#### **Derde lid: mogelijke aspecten van kwaliteitsverbetering van het landschap**

Dit artikellid geeft aan welke activiteiten in ieder geval begrepen kunnen worden onder de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit betreft landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening. Daarnaast gaat het over diverse activiteiten in verband met landschapselementen, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding en de sloop van overtollige bebouwing. Ook kan een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones worden geleverd.

#### **Vierde lid: gemeentelijk landschapsfonds**

Het vierde lid maakt het mogelijk om een zogenaamd landschapsfonds in te stellen dat gevoed wordt uit ruimtelijke ontwikkelingen die niet rechtstreeks gekoppeld zijn aan een concrete verbeteringsmaatregel. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor de opzet en invulling van zo'n landschapsfonds. Wel vereist de regeling dat gemeenten die beschikken over zo'n landschapsfonds periodiek verslag doen in het regionaal ruimtelijk overleg, dit in het bijzonder om investeringen ter realisering van robuuste nieuwe landschapsstructuren regionaal af te stemmen.

#### **Vijfde lid: toepasbaarheid op ruimtelijke plannen**

Tenslotte regelt het vijfde lid dat de vereiste kwaliteitsverbetering niet van toepassing is op uitwerkingsplannen omdat bij de vaststelling van het 'moederplan' al rekening is gehouden met de daarin voorziene ruimtelijke ontwikkeling.