

Landschapsinvesteringsregeling

Gemeente Someren 2023



Landschapsinvesteringsregeling 2023

Titel: Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2023
Versie: 2.0
Datum: 22 augustus 2023
Auteur(s): K.G.W. Staals
Zaaknummer: 0847200413920

Inhoudsopgave

In het kort/samenvatting	3
2. Inleiding	5
2.1 Aanleiding.....	5
2.2 Leeswijzer	5
3. Beleid	6
3.1 Toepassingsbereik	6
3.2 Categorieën	7
3.3 Landschappelijke inpassing	8
3.4 Extra kwaliteitsverbetering categorie 3	9
3.4.1 Berekening extra kwaliteitsverbetering	9
3.4.1.1 Bepaling van de normbedragen	9
3.4.1.2 Drempelwaarde	10
3.4.1.3 Extra kwaliteitsverbetering bovenop landschappelijke inpassing	10
3.4.2 Toepassen van extra kwaliteitsverbetering	10
3.4.2.1 In het landschap.....	11
3.4.2.2 Afdracht BIO-fonds	11
3.4.2.3 Op eigen erf.....	11
3.4.3 Vormen van extra kwaliteitsverbetering	11
3.4.4 Sloopbonusregeling/opplussen bijgebouwen	12
3.4.5 Aanleg natuur- en landschapselementen	13
3.4.5.1 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied	13
3.4.5.2 Op te voeren kosten.....	14
3.4.5.3 Waarde kwaliteitsverbetering: Stila	14
4. Procedure	15
5. Conclusie	16
Bijlagen	17
Bijlage 1 – Categorie indeling.....	18
Bijlage 2 – Bestemmingswaarden en landschappelijke kwaliteitsverbetering	21
Bijlage 3 – Evaluatierapport LIR 2020	23
Bijlage 4 – Format landschappelijke inpassing	26

1. In het kort/samenvatting

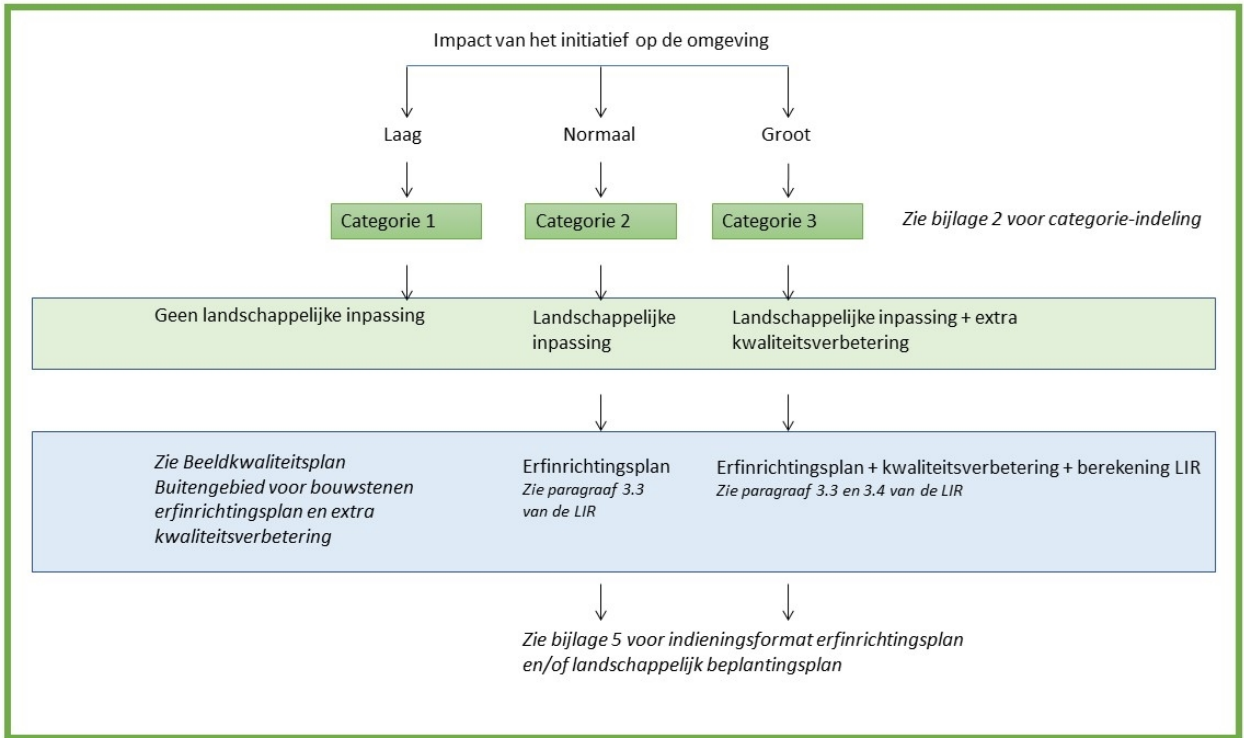
In artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord-Brabant is geregeld dat voor iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied een tegenprestatie moet worden gedaan in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Someren hanteert daarom sinds 2018 een Landschapsinvesteringsregeling (LIR) als uitwerking op deze provinciale bepaling. In 2020 is deze LIR voor het laatst geëvalueerd. Sinds die tijd is er opnieuw aanleiding geweest om dit beleid te evalueren; de provincie heeft namelijk de afsprakenkaders met gemeenten herzien en de gemeenteraad heeft in 2022 het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied geëvalueerd. De LIR 2023 bouwt grotendeels verder op de LIR 2020 maar maakt wat andere keuzes. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de LIR 2020 zijn de volgende:

- De tegenprestatie voor categorie 2 ontwikkelingen is gekwantificeerd door een landschappelijke inpassing te vereisen van minimaal 10% van het bestemmingsvlak tot een maximum van 500 m²;
- Er wordt gestimuleerd om de tegenprestatie bij categorie 3 ontwikkelingen in het landschap te realiseren in plaats van op het eigen bestemmingsvlak (op of om het eigen erf);
- Het gebruik maken van de LIR ten behoeve van de sloopbonusregeling ('opplussen van bijgebouwen') wordt enkel nog toegestaan voor bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemmingen in het buitengebied en voor locaties die willen legaliseren in kader van het project actualisatie bestemmingsplan buitengebied ('deelgebiedenproces');
- Enkele ruimtelijke ontwikkelingen zijn expliciet opgenomen in de lijst van categorieën om duidelijkheid te verschaffen onder welke categorie deze vallen;
- Voor de normbedragen van aanplant en beheer van landschappelijke inpassingsplannen wordt aangesloten bij de Stila-regeling (Stimuleringsregeling Landschap) van de provincie Noord-Brabant om tot een eenduidige normering te komen.

Bovenstaande aanpassingen moeten ervoor zorgen dat de kwaliteitsverbeteringen van het landschap, voortkomend uit de LIR, meer bijdragen aan het streefbeeld uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Voorheen landden veel van deze kwaliteitsverbeteringen vooral op en rondom het eigen erf waardoor de kwaliteitsverbetering in het landschap veelal achterbleef.

Daarnaast dragen bovenstaande aanpassingen bij aan de 'ontstening' van het buitengebied door de toepassing van de LIR als alternatief op de Sloopbank te beperken. Ten slotte moeten de aanpassingen ook bijdragen aan meer eenduidigheid in de gehanteerde normbedragen en de berekening van de vereiste tegenprestatie in categorie 3 ontwikkelingen.

Samen met het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022 moet de Landschapsinvesteringsregeling 2023 zorgen voor de verdere kwaliteitsverbetering van het landschap in Someren. Als afronding zal daarom nog een handreiking worden opgesteld waarin beide documenten worden verweven. Zo wordt het voor inwoners makkelijker en laagdrempeliger om het beleid toe te passen.



2. Inleiding

Sinds 2018 hanteert de gemeente Someren een Landschapsinvesteringsregeling (LIR). De LIR geeft aan welke tegenprestatie men moet realiseren bij een ruimtelijke ontwikkeling. De LIR is een gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. In artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening is geregeld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De LIR is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden afgewogen. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap komt bovenop de primaire zorgplicht voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit, zoals opgenomen in artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening.

2.1 Aanleiding

Het eerste beleidsdocument is opgesteld in 2018; in 2020 is de LIR geëvalueerd. Nu, 2 jaar later, is er opnieuw aanleiding om de LIR te evalueren en te herzien. Deze evaluatie is meegenomen als onderdeel van de evaluatie van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Bureau BRO heeft in opdracht van de gemeente deze evaluatie uitgevoerd. Het evaluatierapport is als bijlage opgenomen.

Tevens heeft er in 2021-2022 een evaluatie van de afsprakenkaders voor de landschapsinvesteringsregeling plaatsgevonden door de provincie Noord-Brabant. Zij hebben samen met alle gemeenten in de provincie de regeling voor de verbetering van de landschappelijke kwaliteit besproken. Daarbij zijn positieve en negatieve ervaringen van gemeenten uitgewisseld. Dit proces heeft geresulteerd in een nieuw afsprakenkader tussen de provincie en de gemeenten. Tijdens de Omgevingsdag van 17 juni 2022 is dit afsprakenkader in MRE verband vastgesteld.

Bovengenoemde evaluaties vormen samen de aanleiding voor het opstellen van de LIR 2023.

2.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt het aangepaste beleid uiteen gezet. In paragraaf 3.1 wordt het toepassingsbereik van dit beleid afgebakend. Paragraaf 3.2 gaat in op de drie categorieën van ontwikkelingen die bepalen welke kwaliteitsverbetering wordt gevraagd. De kwaliteitsverbetering kan bestaan uit een landschappelijke inpassing van het erf of een extra kwaliteitsverbetering van het landschap. In paragraaf 3.3 wordt de landschappelijke inpassing nader toegelicht. Paragraaf 3.4 gaat vervolgens nader in op de extra kwaliteitsverbetering die in sommige gevallen wordt gevraagd. In 3.4.1, 3.4.2 en 3.4.3 wordt vervolgens de systematiek rondom deze extra kwaliteitsverbetering nader toegelicht. Paragraaf 3.4.4 gaat ten slotte in op de verhouding tussen de LIR en de gemeentelijke Sloopbank.

Hoofdstuk 4 voorziet in een toelichting op de procedure. Welke stappen moeten er worden doorlopen bij het toepassen van de LIR? Hoofdstuk 5 gaat vervolgens in op het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Dit is een apart beleidsstuk dat aangeeft hoe de kwaliteitsverbetering eruit kan komen te zien. Denk daarbij aan richtlijnen voor het realiseren van houtwallen of struweelhagen. Hoofdstuk 6 vormt ten slotte de conclusie van dit beleidsdocument.

3. **Beleid**

3.1 **Toepassingsbereik**

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het "bestaand stedelijk gebied" moet op grond van de Interim omgevingsverordening (artikel 3.9) gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderstaand schema is op hoofdlijnen een onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten ontwikkelingen die zich in het buitengebied voor kunnen doen.



Figuur 1. Schematische weergave verdeling soorten ontwikkelingen (bron: Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, 2011)

De LIR gaat niet over ontwikkelingen die al dan niet met gebruikmaking van in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden. De LIR is wel van toepassing op wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan waarvoor het college bevoegd is. Deze wijzigingsplannen worden door de Interim omgevingsverordening beschouwd als 'nieuwe bestemmingsplannen'. Dat geldt ook voor een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het voormalige projectafwijkingbesluit. De LIR is niet van toepassing op de zogenaamde kruimelgevallen die in de Wabo c.q. Bor zijn opgenomen.

3.2 **Categorieën**

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is er een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die minder '*buitengebied gebonden*' zijn, zoals wonen of niet-agrarische bedrijven. De impact op de fysieke leefomgeving wordt onder meer bepaald door:

- De omvang van de ontwikkeling (vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig?).
- Is er nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing?
- De aard van de locatie en de omgeving.
- De aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de leefomgeving (verkeer aantrekkende werking, geluid, milieucategorie, et cetera).
- Betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling?
- De 'wenselijkheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) ambitie.

Rekening houdend met deze impact op de leefomgeving zijn categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen te onderscheiden. Afhankelijk van de impact op de leefomgeving wordt in de werkafspraken met de provincie bepaald via welke kwaliteitseis invulling kan worden gegeven aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. De volgende drie categorieën worden onderscheiden:

- Categorie 1. Kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een lage impact op de leefomgeving en die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. Er wordt geen extra tegenprestatie gevraagd.
- Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen met een normale impact op de leefomgeving, waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats moet vinden door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3. Zwaardere ruimtelijke ontwikkelingen met een relatief grote impact op de leefomgeving, waarbij naast een basisinspanning in de vorm van landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is op grond van een forfaitaire berekening en kwalitatieve tegenprestatie (in euro's uitgedrukt op basis van normbedragen).

In **Bijlage 1 – Categorie indeling** bij deze LIR zijn de ontwikkelingen behorend bij deze categorieën concreet benoemd voor zover duidelijk. Deze lijst is dynamisch en niet limitatief, maar geeft wel een overzicht van veel voorkomende ontwikkelingen. Nog niet vermelde ontwikkelingen kunnen aan deze lijst worden toegevoegd.

Als er een ontwikkeling niet is opgenomen, of indien er geen duidelijkheid over te geven is, dan valt elke ontwikkeling in principe binnen categorie 3; de zwaarste categorie dus. Op basis van een berekening zal dan blijken of er sprake is van bestemmingswinst of niet. Initiatieven die voor wat betreft de ontwikkeling zelf wel vallen onder categorie 3, maar waarvan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap lager uitvalt dan € 1.000,00, worden beoordeeld als een initiatief in categorie 2 (lees meer over deze drempelwaarde in paragraaf 3.4.1.2).

3.3 Landschappelijke inpassing

Bij zowel ontwikkelingen uit categorie 2 als ontwikkelingen in categorie 3 moet de locatie landschappelijk goed worden ingepast. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten, gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren (vastgesteld 3 november 2022).

Bij het vormgeven en beoordelen van de landschappelijke inpassing gelden de volgende spelregels:

- 1. Landschappelijke inpassing vindt in principe plaats op of aansluitend aan het bouwperceel, zoals bepaald in het bestemmings-/omgevingsplan.*
- 2. De landschappelijke inpassing omvat minimaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak van de (rode) ontwikkeling tot een maximum van 500 m².*
- 3. Bestaande vitale en gebiedseigen beplanting die aansluit bij de bouwstenen uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Someren maken onderdeel uit van de inpassing. Nieuwe beplanting wordt enkel voorgesteld daar waar het nodig is.*
- 4. De landschappelijke inpassing van het bouwperceel wordt gerealiseerd op basis van een landschappelijk inrichtingsplan, waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps-)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven. In **Bijlage 4 – Format landschappelijke inpassing** is een format opgenomen dat aangeeft waar een inpassingsplan minimaal aan moet voldoen.*
- 5. Tuinplanten en beplantingen die niet gebiedseigen zijn (bijvoorbeeld coniferen, laurier, bolacacia, enz.) maakt geen deel uit van de inpassing. Het heeft de voorkeur deze beplantingen te vervangen door inheemse soorten. In dat geval kan het wel worden 'meegeteld' als landschappelijke inpassing.*
- 6. Landschappelijke inpassing in categorie 2 moet altijd, men kan hier bijvoorbeeld geen vrijstelling voor krijgen door storting in het landschapsfonds.*
- 7. De realisatie van het inpassingsplan wordt financieel, juridisch en feitelijk verzekerd door:*
 - a. een anterieure overeenkomst, én*
 - b. een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.*
- 8. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in zowel de anterieure overeenkomst als in het bestemmingsplan worden vastgelegd.*

Bij de vormgeving en invulling van landschappelijke inpassing wordt gekeken naar de algehele situering van het bestemmingsvlak en niet alleen naar wat er door de desbetreffende ruimtelijke ontwikkeling wordt toegevoegd of veranderd. Kortom: bij ontwikkelingen die tot deze categorie behoren wordt een goede landschappelijke inpassing van het totale bouwperceel verlangd. Hiervan kan alleen worden afgeweken indien deze eis niet in verhouding staat tot de aard van de ontwikkeling, danwel de kernkwaliteiten van het omliggende landschap. In die gevallen zal een maatwerkoplossing moeten worden gevonden.

3.4 *Extra kwaliteitsverbetering categorie 3*

De ontwikkelingen in categorie 3 zijn ontwikkelingen die een grotere impact hebben op de leefomgeving. Daarbij gaat het vaak om ontwikkelingen waarbij vergroting van de bestaande bouwmassa, vergroting van het geldende bestemmingsvlak en/of een verandering van de bestemming aan de orde is. Dit zijn in ieder geval alle zwaardere ontwikkelingen die niet passen in categorie 1 of 2. Het gaat om ontwikkelingen waarbij naast de basisinspanning van landschappelijke inpassing een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden geleverd. Deze wordt via een forfaitaire berekening bepaald en vastgelegd. Zie bijlage 1 voor een lijst van ontwikkelingen die onder deze categorie vallen.

3.4.1 *Berekening extra kwaliteitsverbetering*

Deze paragraaf beschrijft voor categorie 3-ontwikkelingen de methodiek waarmee kwantitatief de omvang van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap wordt bepaald. Hiervoor wordt een forfaitaire berekening gemaakt: met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling en normbedragen voor verschillende soorten van kwaliteitsverbetering wordt de "rode ontwikkeling" omgerekend naar euro's (de "bestemmingswinst") en de "kwaliteitsverbetering" (de "groene tegenprestatie") in een financiële investeringsopgave omgezet. De tegenprestatie moet ten minste 20% van de bestemmingswinst bedragen.

3.4.1.1 Bepaling van de normbedragen

Van belang is dat de bepaling van de normbedragen niet tot doel heeft om een marktwaarde vast te leggen. De bestemmingswaarde wordt vastgelegd. Dat is wat anders dan een marktwaarde of een economische waarde. De bestemmingswaarde drukt de bouw- en gebruiksmogelijkheden die voor een perceel gelden vanuit de regels van een bestemmingsplan. Hierbij wordt dus geen rekening gehouden met de vraag of er al een woning staat of dat die nog gebouwd moet worden, of wat de kwaliteit van de grond is of dat er gesloopt moet worden, omdat de bebouwing illegaal aanwezig is.

In 2018 heeft Meander Grondverwerving en Advies, namens de gemeente Someren, een analyse gemaakt voor de te hanteren normbedragen voor veelvoorkomende bestemmingen. Meander heeft dit gedaan op basis van de marktwaarde van bestemmingen in Someren. Zowel de LIR 2018 als de LIR 2020 zijn hier grotendeels op gebaseerd. Op onderdelen is ook afgeweken van de bedragen die Meander heeft voorgesteld. Een en ander heeft geleid tot een nieuwe set van normbedragen. Deze zijn opgenomen in ***Bijlage 2 – Bestemmingswaarden en landschappelijke kwaliteitsverbetering*** bij de LIR 2023.

De bestemmingswaarden zijn nodig om te bepalen wat de waardeverandering (of desnoods waardevermindering) van een ontwikkeling is en vervolgens te bepalen wat redelijk is om aan kwaliteitsverbetering van het landschap te vragen. Conform de Interim omgevingsverordening en werkafspraken met de provincie moet dat tenminste 20% zijn. Een lagere bijdrage zal niet door de provincie worden geaccepteerd.

3.4.1.2 *Drempelwaarde*

Uit oogpunt van doelmatigheid hanteert Someren een drempelwaarde: initiatieven die voor wat betreft de ontwikkeling zelf wel vallen onder categorie 3, maar waarvan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap lager uitvalt dan € 1.000,00, worden beoordeeld als een initiatief in categorie 2. In die gevallen kan worden volstaan met een goede landschappelijke inpassing. Hiervoor is gekozen omdat een extra (vaak hoogwaardige) kwaliteitsinvestering in het landschap onder dit drempelbedrag nauwelijks iets toevoegt en in de praktijk vaak al teniet wordt gedaan door kwaliteitseisen en/of advies- en plankosten.

3.4.1.3 *Extra kwaliteitsverbetering bovenop landschappelijke inpassing*

Let wel: de extra kwaliteitsverbetering in een categorie 3 ontwikkeling komt bovenop de vereiste landschappelijke inpassing van een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent dat de inpassing van 10% van het bestemmingsvlak (zie onder paragraaf 3.3) niet kan worden opgevoerd als onderdeel van de extra tegenprestatie. De kosten voor aanschaf, aanplant en beheer van deze landschappelijke inpassing mogen dus niet worden ingevuld als tegenprestatie voor de berekende bestemmingswinst.

Uitzondering hierop is de waardevermindering van de gronden die worden ingezet ten behoeve van de landschappelijke inpassing (waarde €1,-). De oppervlakte van deze gronden mag wel worden opgevoerd om de bestemmingswinst te bepalen. Het wordt namelijk erg complex en onpraktisch om deze oppervlakte uit te sluiten van de bestemmingswinst van de gehele ontwikkeling. Bovendien is het uitlegbaar om deze afgewaardeerde gronden op te voeren om tot de realistische bestemmingswinst te komen.

3.4.2 Toepassen van extra kwaliteitsverbetering

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waar die tegenprestatie moet plaatsvinden. Op basis van de LIR 2020 werd de extra kwaliteitsverbetering vaak uitgevoerd op of om het eigen erf. Dit had tot gevolg dat de erven netjes ingepast worden maar dat er weinig kwaliteitsverbetering plaatsvindt in het landschap zelf. Denk bij kwaliteitsverbetering in het landschap aan bijvoorbeeld het realiseren van houtwallen, struweelhagen, paddenpoelen of solitaire bomen. Met het nieuwe beleid willen we initiatiefnemers juist stimuleren om te investeren in extra kwaliteitsverbetering buiten het eigen erf. Daarom hebben we een weging opgenomen. Er zijn drie toepassingen om te voorzien in de extra kwaliteitsverbetering waarbij de ene toepassing meer voorkeur geniet dan de andere. De toepassingen van extra kwaliteitsverbetering zijn de volgende, waarbij de bovenste de meeste voorkeur geniet en de onderste het minst:

1. Kwaliteitsverbetering in het landschap;
2. Afdracht aan het BIO-fonds;
3. Kwaliteitsverbetering op of om eigen erf.

Deze drie vormen van kwaliteitsverbetering worden hieronder nader toegelicht met bijbehorende spelregels.

3.4.2.1 *In het landschap*

Het liefst zien we dat er wordt bijgedragen aan de kwaliteit van ons Somerense landschap. Het erf wordt op basis van de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 3.3) al netjes ingepast dus de extra kwaliteitsverbetering heeft vooral meerwaarde in het landschap zelf. In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied hebben we samen met bewoners en belangengroepen een streefbeeld opgesteld voor het Somerense landschap. De bedoeling is om gezamenlijk dit streefbeeld zo veel mogelijk te realiseren. Als een initiatiefnemer zelf gronden bezit in het buitengebied verdient het dus de voorkeur deze in te zetten voor de extra kwaliteitsverbetering. In veel gevallen zal men echter geen extra grond in bezit hebben en dus is men afhankelijk van derden zoals agrariërs.

Bij het zelf realiseren van extra kwaliteitsverbetering op gronden in het landschap hoeft men slechts 20% van de bestemmingswinst te investeren. Deze 20% is de minimale tegensprestatie die mag worden toegepast op basis van de afsprakenkaders met de provincie.

3.4.2.2 *Afdracht BIO-fonds*

Initiatiefnemers bezitten vaak geen (geschikte) eigen gronden om te kunnen voorzien in de extra tegenprestatie. Om het streefbeeld uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied te realiseren zijn we daarom vaak afhankelijk van andere grondeigenaren in het buitengebied. Dit zijn in veel gevallen agrariërs. Hoewel al veel agrariërs bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van ons buitengebied is er nog wel wat te winnen. We willen voorkomen dat particuliere initiatiefnemers alsmaar aankloppen bij agrariërs met het verzoek kwaliteitsverbetering te realiseren op hun gronden tegen betaling. Daarom trekken we die rol naar ons toe als gemeente. Met behulp van ons BIO-fonds gaan wij in gesprek met geïnteresseerde agrariërs om kwaliteitsverbetering te realiseren op hun gronden. Initiatiefnemers die de extra kwaliteitsverbetering niet op eigen gronden kunnen realiseren kunnen daarom een afdracht doen aan dit BIO-fonds.

In het beeldkwaliteitsplan buitengebied zijn al enkele inspiratieprojecten beschreven waar de gemeente het BIO-fonds voor in kan zetten. Er kunnen echter ook andere projecten ontstaan waar het BIO-fonds zich voor leent. Ook voor de afdracht aan het BIO-fonds geldt een investering van 20% van de bestemmingswinst.

3.4.2.3 *Op eigen erf*

Ten slotte is er ook nog de mogelijkheid voor initiatiefnemers om de extra kwaliteitsverbetering te realiseren op hun eigen erf. Omdat dit in de praktijk vaak weinig toevoegt aan de toch al verplichte landschappelijke inpassing waarderen we dit lager. Initiatiefnemers die voor deze toepassing kiezen zullen daarom 25% van de bestemmingswinst moeten investeren. Dat is dus 5% meer dan de investering in het landschap of het BIO-fonds.

3.4.3 Vormen van extra kwaliteitsverbetering

Nu is duidelijk op welke manier de kwaliteitsverbetering kan worden toegepast. De vraag die overblijft is welke vormen van extra kwaliteitsverbetering zijn er?

Er kan op meerdere manieren geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan, mede op grond van de vastgelegde eisen uit de Interim omgevingsverordening, de volgende maatregelen betreffen:

1. aanleg en/of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
2. aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, et cetera);
3. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op het behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
4. sloop van (niet-cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen / stallen / kassen en verwijderen van verharding;
5. verkleinen of opheffen van bestemmingsvlakken;
6. fysieke bijdrage aan de realisatie van het Natuur Netwerk Brabant en nog niet gerealiseerde ecologische verbindingzones.

Voor de aanleg van natuur- en landschapselementen of de aanleg van recreatieve voorzieningen verwijzen wij naar het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. In dat document zijn zogeheten bouwstenen opgenomen in de vorm van bosjes, houtwallen, bomengroepen en nog veel meer. Per landschapstype is aangegeven welke landschapselementen hierin gerealiseerd kunnen worden. Ook wordt daarin aangegeven welke inheemse beplanting geschikt is voor het betreffende landschapselement.

3.4.4 Sloopbonusregeling/opplussen bijgebouwen

In de bovenstaande opsomming is kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop ook opgenomen (zie punt 4). De gemeente Someren beschikt echter ook over een Sloopbank en aanverwante sloopstimulerende maatregelen (zoals de sloopleening en de sloopsubsidie). De Sloopbank is onderdeel van de zogeheten sloopbonusregeling waarbij mensen met behulp van elders gesloopte meters hun (bij)gebouwen kunnen uitbreiden. Sinds de vorige evaluatie in 2020 is de LIR ingezet als alternatief op de Sloopbank omdat deze veelvuldig leeg was vanwege de grote vraag naar sloopmeters. In de laatste evaluatie is geconstateerd dat deze werkwijze onwenselijk is. Door de LIR in te zetten ten behoeve van de sloopbonusregeling komen er namelijk per saldo meer stenen bij in het buitengebied. Dit staat haaks op het beleid van zowel de provincie als de gemeente Someren om het buitengebied te 'ontstenen'.

Bij reguliere woonbestemmingen is daarom het streven om uitbreidingen van bijgebouwen en/of de woning via de Sloopbank te laten plaatsvinden. Dit kan anders zijn bij bestaande bedrijfsbestemmingen en aanverwante bestemmingen zoals Recreatie en Maatschappelijk. Dergelijke uitbreidingen vragen immers vaak meerdere (honderden) vierkante meters, waarbij de Sloopbank wellicht niet voldoende aanbod kent. Wij hanteren daarom de werkwijze dat bedrijven die veel vierkante meters nodig hebben voor uitbreiding, en die niet via de Sloopbank kunnen opplussen, via de LIR hun uitbreiding kunnen bewerkstelligen. Wij hanteren dan echter niet een minimale tegenprestatie van 20 %, maar van 75 %. In de LIR 2020 was dit percentage op 50 % gezet. Het is echter niet de bedoeling dat dit bedrag (wezenlijk) lager is dan de marktprijs voor een sloopmeter in de Sloopbank. Vanwege de krapte in de Sloopbank worden recentelijk relatief hoge

bedragen betaald. De normbedragen die zijn opgenomen in de tabel 'bebouwingwinst zonder toepassing lokale sloopbonusregeling(en)' gelden¹.

Op basis van bovenstaand wordt in dit beleid gekozen om de spelregels rondom de sloopbonusregeling te herzien. Deze spelregels zijn de volgende:

- 1. Sloop van bijgebouwen kan slechts bij één regeling worden ingezet: als tegenprestatie binnen categorie 3 van de LIR of als sloopmeters in de Sloopbank (of andere provinciale en landelijke (sanerings)regelingen);*
- 2. Toepassen van de sloopbonusregeling gaat enkel via de Sloopbank, als deze nagenoeg leeg is staat het men vrij om actief te lobbyen bij inwoners met (vervallen) bijgebouwen of stallen. De Somerense sloopbonusregeling is een mogelijkheid, geen recht.*
- 3. Als uitzondering op spelregel 2 kan men de LIR toepassen ten behoeve van de sloopbonusregeling in geval dat:*
 - a. Het om een categorie 3 ontwikkeling gaat waarbij de oppervlakte bedrijfsgebouwen wordt vergroot binnen een bestaande bedrijfsbestemming, recreatiebestemming of maatschappelijke bestemming;*
 - b. Het om het legaliseren van bijgebouwen gaat als onderdeel van het project 'actualisatie bestemmingsplan Buitengebied'² en er niet direct sloopmeters beschikbaar zijn in de Sloopbank.*
- 4. Het toepassen van de LIR ten behoeve van de sloopbonusregeling is niet direct mogelijk binnen een bestemmingsplan c.q. omgevingsplan en kan enkel worden gerealiseerd middels een omgevingsplanwijziging of buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA)³. Hier zijn legeskosten aan verbonden.*
- 5. De tegenprestatie (in geval van categorie 3 ontwikkeling) voor het toepassen van de LIR ten behoeve van de sloopbonusregeling kan enkel in het landschap worden toegepast of als afdracht aan het BIO-fonds (zie ook paragraaf 3.4.2.1 en 3.4.2.2).*

3.4.5 Aanleg natuur- en landschapselementen

Nadat is bepaald onder welke categorie de ontwikkeling valt en wat de tegenprestatie moet zijn kan men aan de slag met het opstellen van een erfinrichtingsplan en/of een kwaliteitsverbeteringsplan.

3.4.5.1 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Om te bepalen wat in dit plan kan komen te staan verwijzen wij naar het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in Someren te beschermen en waar mogelijk te versterken. Om te bepalen hoe de beeldkwaliteit kan worden versterkt maakt het beleidsdocument onderscheid in landschapstypen. In Someren kennen we 5 landschapstypen: Bos en natuur, Kampenlandschap, Beekdallandschap, Jonge Heideontginningslandschap en Oude Heideontginningslandschap. Per landschapstype worden

¹ Het normbedrag voor een vierkante meter bebouwing bedraagt €150,-. De tegenprestatie die daarvoor gevraagd wordt is dan dus $150 \times 0,75 = €112,50$.

² Als peildatum wordt hier 24 mei 2022 gehanteerd, de datum waarop de raad het besluit nam de LIR als alternatief voor de sloopbonusregeling tijdelijk op te schorten. Niet vergunde bijgebouwen die opgericht zijn na deze datum komen niet in aanmerking om gelegaliseerd te worden met behulp van de LIR.

³ Bestemmingsplan Buitengebied – Deelgebied 3 vormt hierin de uitzondering omdat in de planregels van dit plan expliciet is verwezen naar de LIR als instrument voor het toepassen van de sloopbonusregeling.

bouwstenen benoemd zoals struweelhagen, houtsingels, knotwilgenrijen en hakhoutbosjes. Bij het opstellen van een beplantingsplan dient men te kiezen uit de bouwstenen zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Zo draagt ieder beplantingsplan bij aan het realiseren van het streefbeeld zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

3.4.5.2 *Op te voeren kosten*

Het is belangrijk om vooraf duidelijkheid te verschaffen over welke kosten men mag opvoeren bij het berekenen van de tegenprestatie. Daarbij sluiten wij aan bij de afspraken zoals die gemaakt zijn tussen de provincie en de Brabantse gemeenten. De kosten die hiervoor in aanmerking komen zijn:

- Aanschafkosten (kostprijs van plantgoed);
- Aanlegkosten (uitvoeringskosten door bijvoorbeeld hovenier);
- onderhouds-/beheerkosten voor maximaal 3 jaar (bijvoorbeeld snoeiwerkzaamheden).

De kosten die NIET in aanmerking komen om op te voeren in de tegenprestatie zijn:

- Plankosten en legeskosten
- Boekwaardes en vervangingswaardes
- Sloop van illegale bebouwing
- Milieumaatregelen zoals bodemsanering of het vervangen van astbestdaken, enz.
- Duurzaamheidsmaatregelen zoals warmtepompen, zonnepanelen, groene daken, enz.
- Aanschaf- en aanlegkosten voor bestaand groen.

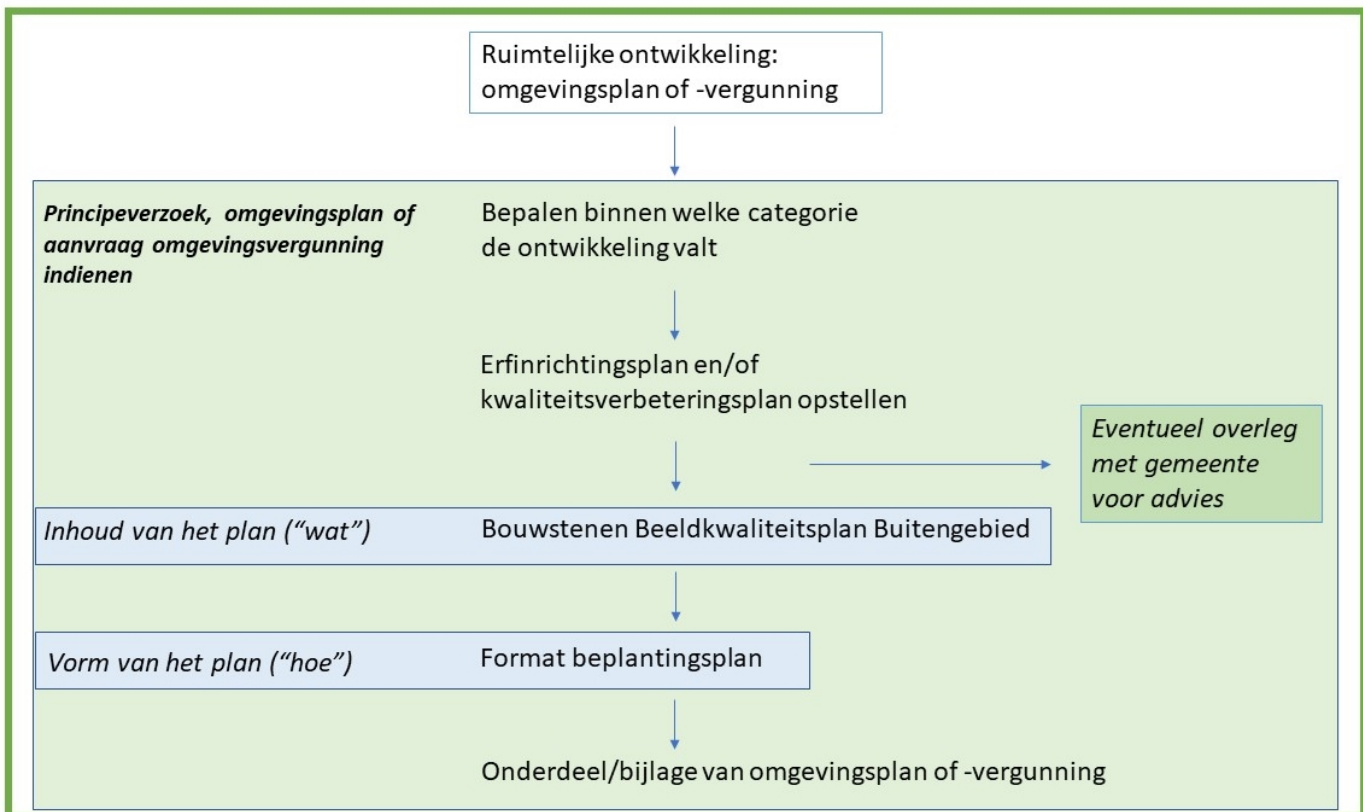
3.4.5.3 *Waarde kwaliteitsverbetering: Stila*

Om te bepalen of het kwaliteitsverbeteringsplan voldoende voorziet in de verplichte tegenprestatie wordt de aanplant gewaardeerd op basis van de Stila regeling. Stila staat voor 'Stimuleringsregeling Landschap Noord-Brabant'. Het doel van deze provinciale subsidieregeling is het stimuleren van de aanleg en het beheer van landschapselementen, bloemrijke randen en wandelpaden door particuliere grondeigenaren. Net als de meeste Brabantse gemeenten neemt ook de gemeente Someren deel aan Stila. Deze stimuleringsregeling is gebaseerd op pakketten/elementen zoals bloemrijke randen of houtsingels. Voor de opbouw van de bouwstenen in ons gemeentelijke Beeldkwaliteitsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij de pakketten die Stila hanteert.

In de Stila regeling zijn in bijlage 5 en 6 normbedragen opgenomen voor aanschaf, beheer en onderhoud van landschapselementen. Deze bedragen worden binnen die regeling geïndexeerd en vormen daarmee een betrouwbaar en 'brabantbreed' uitgangspunt voor het bepalen van de waarde van kwaliteitsverbetering.

N.B. In de Stila regeling worden beheerkosten tot maximaal 6 jaar vergoed, zoals onder 3.4.5.2 vermeld wijken wij in Someren hiervan af door beheerkosten tot maximaal 3 jaar te accepteren.

4. Procedure



5. Conclusie

Dit beleid moet ervoor zorgen dat de kwaliteitsverbeteringen van het landschap, voortkomend uit de LIR, meer bijdragen aan het streefbeeld uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Voorheen landden veel van deze kwaliteitsverbeteringen vooral op en rondom het eigen erf waardoor de kwaliteitsverbetering in het landschap veelal achterbleef.

Daarnaast dragen bovenstaande aanpassingen bij aan de 'ontstening' van het buitengebied door de toepassing van de LIR als alternatief op de Sloopbank te beperken. Ten slotte moeten de aanpassingen ook bijdragen aan meer eenduidigheid in de gehanteerde normbedragen en de berekening van de vereiste tegenprestatie in categorie 3 ontwikkelingen.

Samen met het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022 moet de Landschapsinvesteringsregeling 2023 zorgen voor de verdere kwaliteitsverbetering van het landschap in Someren. Als afronding zal daarom nog een handreiking worden opgesteld waarin beide documenten worden verweven. Zo wordt het voor inwoners makkelijker en laagdrempeliger om het beleid toe te passen.

Bijlagen

1. Categorie indeling
2. Bestemmingswaarden en landschappelijke kwaliteitsverbetering
3. Evaluatierapport BKP en LIR
4. Format landschappelijke inpassing

Bijlage 1 – Categorie indeling

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

De onderstaande ontwikkelingen worden in ieder geval beoordeeld als een ontwikkeling onder categorie 1 van de LIR 2020:

1. Binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering van bebouwing;
2. Het wijzigen van een bestemming naar 'Bos' en/of 'Natuur';
3. Het treffen van een bestemmingsregeling, danwel de aanleg van voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige en/of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
4. Vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale, dan wel in het bestemmingsplan als 'karakteristiek', 'cultuurhistorisch waardevol' of 'beeldbepalende' aangeduide bebouwing (conform artikel 3.69 van de Interim Verordening);
5. Vergroten van de inhoud van een (bedrijfs-)woning tot 750 m³;
6. Vergroten van het oppervlak bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning tot 100 m²;
7. Herbouw van een (bedrijfs-)woning binnen het vigerend bestemmingsvlak (conform artikel 3.69 van de Interim omgevingsverordening);
8. Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in of bij een (bedrijfs-)woning binnen de vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) én binnen het vigerend bestemmingsvlak;
9. Aan huis gebonden beroep of bedrijf in een (bedrijfs-)woning of bijgebouw(en) bij een (bedrijfs-)woning binnen de vigerende bouwregeling (maximale inhoud van de (bedrijfs-)woning respectievelijk maximaal oppervlak bijgebouwen);
10. Ontheffing voor mantelzorg in/bij (bedrijfs-)woning binnen de vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
11. Ontheffing voor tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders binnen de vigerende, bestaande bebouwing, waarbij geen zelfstandige woonruimte(n) ontstaan;
12. Het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
13. Verkoop van op het eigen (agrarisches) bedrijf vervaardigde producten tot een maximum van 50 m² vloeroppervlak binnen de vigerende bouwregeling voor bedrijfsbebouwing;
14. Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten op een (bestaande) bestemming 'Agrarisch bedrijf' én binnen de bestaande (bedrijfs-)bebouwing;
15. Vormverandering en/of vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' tot maximaal 1.500 m², in het geval van het planologisch regelen van een bestaande situatie die dateert van vóór vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing

De onderstaande ontwikkelingen worden in ieder geval beoordeeld als een ontwikkeling onder categorie 2 van de LIR 2020, én voor zover deze niet vallen onder categorie 1:

1. Ontheffing voor de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders op (agrarische) bedrijven binnen het vigerend bouwvlak, in ofwel tijdelijke wooneenheden, stacaravans of woonunits, ofwel in binnen de vigerende bouwregeling bestaande en/of nieuw op te richten bedrijfsbebouwing, waarbij geen zelfstandige woonruimte(n) ontstaan;
2. Opstarten of uitbreiden van een minicamping met een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen, direct aansluitend aan of binnen een bestemming '*Wonen*' of '*Agrarisch bedrijf*';
3. Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten op een (bestaande) bestemming '*Agrarisch bedrijf*' die gepaard gaan met uitbreiding of nieuwbouw van bedrijfsbebouwing binnen het vigerend agrarisch bouwvlak;
4. Vormverandering van een vigerend bestemmingsvlak, zonder dat sprake is van een afwijking van de vigerende bouwregels en zonder dat dit leidt tot een vergroting van het bestemmingsvlak;
5. Paardenbakken direct aansluitend op een bestemming '*Wonen*';
6. Bestemmingswijziging van een niet-agrarische bedrijfsbestemming naar een '*Agrarisch bedrijf*', wat niet leidt tot vergroting van het bestemmingsvlak;
7. Bestemmingswijziging van '*Agrarisch bedrijf*' of een (overig) niet-agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemming '*Bedrijf*' met de aanduiding '*Agrarisch-technische hulpbedrijf*' of '*Agrarisch verwant bedrijf*', waarbij geen sprake is van een vergroting van het bestemmingsvlak;
8. Omschakeling binnen de bestemming '*Agrarisch bedrijf*' van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm, waarbij geen sprake is van een vergroting van het bestemmingsvlak;
9. Bestemmingswijziging van '*Agrarisch bedrijf*' naar '*Wonen*', mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 2.500 m² en alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij maximaal 250 m² aan bijgebouwen behouden blijft;
10. Bestemmingswijziging van '*Agrarisch bedrijf*' naar '*Bedrijf*' voor zover het gaat om het vestigen van een bedrijf met uitsluitend statische opslagactiviteiten, mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 5.000 m² en alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij maximaal 1.000 m² aan bijgebouwen behouden blijft;
11. Vergroting van een bestemmingsvlak '*Wonen*' tot maximaal 1.500 m², voor zover deze niet onder categorie 1 valt;
12. Vormverandering en vergroting van het bestemmingsvlak '*Wonen*' tot maximaal 2.500 m² in het geval van het planologisch regelen van een bestaande situatie die dateert van vóór vaststelling van het bestemmingsplan '*Buitengebied 2011*';
13. Vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning boven de 100 m², voor zover het betreft:
 - a. het vergroten van het oppervlak bijgebouwen tot maximaal 250 m², indien deze bouwwerken kunnen worden aangemerkt als 'overtollige bebouwing'.
 - b. het vergroten van het oppervlak bijgebouwen tot maximaal 350 m², indien gebruik wordt gemaakt van de gemeentelijk sloopbank;

- c. het herbestemmen van een '*Agrarisch bedrijf*' naar '*Wonen*' met een grotere oppervlakte dan 250 m² waarbij toepassing wordt gegeven aan de gemeentelijke sloopbonusregeling of sloopbank;
14. Ontwikkelingen behorende tot categorie 3 met een uit te voeren kwaliteitsverbetering van het landschap volgens de forfaitaire berekening uit deze LIR van minder dan € 1.000.

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt ingevuld door, naast een goede landschappelijke inpassing, te voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van een forfaitaire berekening van bestemmingswinst.

1. Vormverandering en vergroting van het bestemmingsvlak '*Wonen*' groter dan 1.500 m², voor zover deze niet onder categorie 2 valt;
2. Vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning boven de 100 m², voor zover niet vallend onder categorie 1 of 2, en tot een maximale omvang van het oppervlak aan bijgebouwen van 350 m² (waarbij het uitgangspunt is dat vergrotingen van bijgebouwen en woningen bij reguliere woonbestemmingen via de Sloopbank worden opgeplust);
3. Vergroten van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen bij een bestemming '*Bedrijf*' boven het in het bestemmingsplan toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, voor zover geen toepassing wordt gegeven aan het opplussen via de sloopbank;
4. Het herbestemmen van de bestemming '*Bedrijf*' naar '*Wonen*';
5. Het herbestemmen van de bestemming '*Agrarisch Bedrijf*' naar bestemming '*Recreatie*' of '*Maatschappelijk*';
6. Overige ontwikkelingen voor zover niet vallend onder categorie 1 of 2.

Algemene opmerkingen voor alle categorieën:

- Daar waar staat '*bestemmingswijziging*' kan ook sprake zijn van een andere planologische maatregel, zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Interim omgevingsverordening.
- Indien het college van B&W van mening is dat een bepaalde ontwikkeling niet letterlijk binnen de opgenomen gevallen onder categorie 1 en 2 te scharen valt, kan het college gemotiveerd besluiten om die ontwikkeling gelijk te stellen met een vergelijkbare ontwikkeling die wel is opgenomen onder categorie 1 of 2. Het college dient hier een concreet besluit over te nemen.

Bijlage 2 – Bestemmingswaarden en landschappelijke kwaliteitsverbetering

Bestemmingswaarden		
Bestemming (en/of aanduiding)		€ per m²
Agrarische functies		
	Agrarisch bedrijf	€ 20,00
	Agrarisch bedrijf – eerste 1.000 m ² voor bedrijfswoning	€ 75,00
	Agrarische grond – los land	€ 8,50
	Agrarische grond - Teeltondersteunende voorzieningen	€ 12,00
Niet agrarische bedrijfsfuncties		
	Bedrijf - categorie 1-2, maximaal 800 m ² bedrijfsgebouw	€ 75,00
	Bedrijf - categorie 1-2, > 800 m ² bedrijfsgebouw	€ 90,00
	Bedrijf - categorie 3 of hoger, maximaal 1.500 m ² bedrijfsgebouw	€ 110,00
	Bedrijf - categorie 3 of hoger, > 1.500 m ² bedrijfsgebouw	€ 125,00
	Agrarisch verwant / Agrarisch-technisch hulpbedrijf	€ 90,00
	Bedrijf – eerste 1.000 m ² voor bedrijfswoning	€ 75,00
	Maatschappelijk, met bouwvlak	€ 125,00
	Maatschappelijk, zonder bouwvlak	€ 40,00
	Recreatie, verblijfsrecreatie, met bouwvlak	€ 75,00
	Recreatie, verblijfsrecreatie, zonder bouwvlak	€ 40,00
	Recreatie, dagrecreatie, met bouwvlak	€ 40,00
	Recreatie, dagrecreatie, zonder bouwvlak	€ 15,00
	Horeca	€ 75,00
	Sport, met bouwvlak	€ 90,00
	Sport, zonder bouwvlak	€ 15,00
	Gemengd	<i>Maatwerk</i>
	Windmolens	<i>Maatwerk</i>
Algemene bestemmingen		
	Bos	€ 1,00
	Landschappelijke inpassing (<i>mits planologisch aangeduid</i>)	€ 1,00
	Natuur	€ 1,00
	Water	€ 1,00
	Verkeer	€ 12,50
Wonen (en Tuin)		
	Wonen, deel van perceel tot en met 1.000 m ²	€ 225,00
	Wonen, deel van perceel groter dan 1.000 m ² en kleiner dan 2.500 m ²	€ 60,00
	Wonen, deel van perceel groter dan 2.500 m ²	€ 50,00

	Tuin (aansluitend aan perceel 'Wonen' > 2.500 m ²)	€ 10,00
--	--	---------

Bebouwingswinst zonder toepassing van lokale sloopbonusregeling(en)		
	Extra m ³ inhoud (bedrijfs-)woning > 750 m ³	€ 250,00 ⁴
	Extra m ² bijgebouwen bij (bedrijfs-)woning > 100 m ²	€ 150,00
	Extra m ² bedrijfsgebouwen bij 'Bedrijf'- categorie 1-2	€ 150,00
	Extra m ² bedrijfsgebouwen bij 'Bedrijf'- categorie 3 of hoger	€ 200,00
	Extra m ² bedrijfsgebouwen bij andere bestemming dan 'Bedrijf' of 'Agrarisch bedrijf'	€ 150,00

Landschappelijke kwaliteitsverbetering		
Sloop		€ per m²
	(bedrijfs-)gebouwen	€ 15,00
	(bedrijfs-)gebouwen, incl mestkelders	€ 17,50
	(bedrijfs-)gebouwen, incl asbest daken	€ 22,50
	(bedrijfs-)gebouwen, incl asbest daken en mestkelders	€ 25,00
	slopen kassen	€ 7,00
	saneren verhardingen, sleufsilo's, voerplaten	€ 2,50
Cultuurhistorie		
	Extra bouwkosten chw-bebouwing i.v.m. restauratie	⁵
	Meerkosten terreininrichting cultuurhistorisch waardevol ensemble / omgeving	⁶
	Overige investeringen in cultuurhistorische waarden	max 50%
Recreatie en toerisme		
	aanleg recreatieve fiets en wandelroutes (per m1)	€ 1,75
	aanleg opengesteld recreatief water (per m2)	€ 4,25
	aanleg overige recreatieve voorzieningen	max 50%

⁴ Waarde per m³ in plaats van per m².

⁵ o.b.v. bouwkostenbegroting door een deskundige wordt bepaald wat de extra investering in bouwactiviteiten is a.g.v. het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.

⁶ o.b.v. een begroting van een deskundige wordt bepaald wat de extra investeringen van de (terrein)inrichting zijn a.g.v. het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.

Bijlage 3 – Evaluatierapport LIR 2020

De landschapsinvesteringsregeling is geen onderdeel van het beeldkwaliteitsplan, maar heeft hier wel een sterke verbinding mee. De landschapsinvesteringsregeling regelt hoe en op welke wijze initiatiefnemers bij een bepaalde ontwikkeling in het buitengebied moeten voorzien in een investering in het landschap.

Wat doen we nu?

- Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het “bestaand stedelijk gebied” moet op grond van de Interim omgevingsverordening (artikel 3.9) gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.
- Afhankelijk van de impact op de leefomgeving wordt in de werkafspraken met de provincie bepaald via welke kwaliteitseis invulling kan worden gegeven aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. De volgende drie categorieën worden onderscheiden:
 - Categorie 1. Kleine ruimtelijke ontwikkelingen met een lage impact op de leefomgeving en die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. Er wordt geen extra tegenprestatie gevraagd.
 - Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen met een normale impact op de leefomgeving, waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats moet vinden door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
 - Categorie 3. Zwaardere ruimtelijke ontwikkelingen met een relatief grote impact op de leefomgeving, waarbij naast een basisinspanning in de vorm van landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is op grond van een forfaitaire berekening en kwalitatieve tegenprestatie (in euro’s uitgedrukt op basis van normbedragen).
- Landschappelijke inpassing vindt in principe plaats op of aansluitend aan het bouwperceel. Als al sprake is van afdoende bestaande landschappelijke inpassing kan daarmee worden volstaan. Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering zijn geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden, maar worden kwalitatieve eisen gesteld.
- Voor ontwikkelingen in categorie 3 geldt dat ze een aanvullende inspanning moeten doen. Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. Wij hebben de voorkeur dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Dit is juridisch ook het makkelijkste en beste vast te leggen c.q. te borgen. Het is echter mogelijk dat investeringen niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond) of dat het zelfs niet wenselijk is om ter plaatse van de ontwikkeling bepaalde maatregelen door te voeren (bijvoorbeeld veel opgaande beplanting aanbrengen in een open landschap).

Op dat moment kan die investering elders binnen de gemeente Someren worden gerealiseerd, waarmee in ieder geval de gemeentelijke doelen voor kwaliteitsverbetering van het landschap worden gediend. Pas op het moment dat aantoonbaar een fysieke ruimtelijke kwaliteitsverbetering niet mogelijk is, kan een bijdrage worden gedaan in het gemeentelijk BiO-fonds. Met dit fonds worden ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied gefinancierd en gerealiseerd door of namens de gemeente.

Mede met het oog op een duurzame fysieke leefomgeving, heeft de gemeente in de LIR opgenomen dat het ook andere ambities en bijdragen in die ambities wil waarderen. Het gaat

immers niet alleen om landschappelijke kwaliteit, maar om de totale kwaliteit van onze leefomgeving. Zo is ook nadrukkelijk vastgelegd in de Omgevingswet.

Om die reden vindt de gemeente Someren om in voorkomende gevallen ook maatregelen in het kader van klimaatadaptatie of duurzaamheid te waarderen als kwaliteitsmaatregel. Dit moet dan wel nadrukkelijk een extra en vrijwillige investering ten behoeve van het maatschappelijk belang zijn. Een vorm van maatschappelijke meerwaarde dus. Voorbeelden kunnen zijn:

- Aanleggen van zonnepanelen;
- Actief afkoppelen van (aard)gas;
- Actief afkoppelen van regenwater op het riool;
- Aanleggen van groene daken;
- Enz.

Niet uitgesloten is dat dit strijdig is met de regels van de Verordening. Hierover moet dan in de vooroverlegfase al met de provincie worden overlegd. *N.B. dit is reeds getoetst bij de provincie en aangemerkt als strijdig met de IOV en de in 2022 geëvalueerde afsprakenkaders tussen provincie en gemeenten.*

- Bij reguliere woonbestemmingen is het streven om uitbreidingen van bijgebouwen en de woning via de Sloopbank te laten plaatsvinden. Dit kan anders zijn bij bedrijfsbestemmingen. Dergelijke uitbreidingen vragen immers vaak meerdere (honderden) vierkante meters, waarbij de Sloopbank wellicht niet voldoende aanbod kent. Wij hanteren daarom de werkwijze dat bedrijven die veel vierkante meters nodig hebben voor uitbreiding, en die niet via de Sloopbank kunnen opplussen, via de LIR hun uitbreiding kunnen bewerkstelligen.

Wat hebben we opgehaald?

- De landschapsinvestering inzetten als alternatief voor de Sloopbank is een te eenvoudige optie. Het draagt niet bij aan de ontstening van het buitengebied. Gedurende voorliggende evaluatie is door de gemeenteraad het besluit genomen dat de LIR niet langer als alternatief voor de Sloopbank ingezet mag worden, met uitzondering van situaties waarbij de bestaande situatie gelegaliseerd kan worden.
- Koppel de structuur van de LIR beter aan de doelstellingen en sturingsfilosofie van het beeldkwaliteitsplan. Nu draagt de LIR nauwelijks bij aan de realisatie van het streefbeeld.
- Denk na over de rol en bijdrage van agrariërs in het realiseren van het streefbeeld. Kan de LIR ingezet worden om een nieuw verdienmodel voor agrariërs te creëren? Voor de realisatie van het streefbeeld is medewerking van de agrariërs cruciaal. Het is daarom belangrijk dit perspectief

Hoe willen we het in de toekomst?

- Laat de LIR beter aansluiten bij de realisatie van het streefbeeld van het beeldkwaliteitsplan. Pas daarvoor de voorkeursvolgorde van realisatie/afdracht aan. Geef bij ontwikkelingen in het buitengebied de voorkeur aan maatregelen die daadwerkelijk bijdragen aan de hoofdstructuren uit het streefbeeld. Wanneer dit voor initiatiefnemers niet mogelijk is, vraag dan een financiële afdracht in het BiO-fonds zodat de gemeente deze middelen kan inzetten om zelf sleutelprojecten uit het streefbeeld te realiseren. Pas in de laatste plaats verdient het de voorkeur om de landschapsinvestering (de aanvullende investering naast de basisinpassing) op of nabij de rode ontwikkeling te realiseren.

- Het is wenselijk om meer te sturen op een andere voorkeursvolgorde, maar dit niet dwingend op te leggen aan initiatiefnemers. Te denken valt om maatregel zwaarder of lichter mee te laten tellen als investering. Een voorstel hiertoe is:
 - 1. Plusmaatregelen als onderdeel van het streefbeeld (120%)
 - 2. Financiële afdracht in BiO-fonds (100%)
 - 3. Maatregelen die passen binnen het beeldkwaliteitsplan, maar niet direct bijdragen aan het streefbeeld (80%)
- Geef meer duidelijkheid aan initiatiefnemers, adviseurs en de gemeente zelf (zie ook onderdeel 'stuuringsfilosofie'). De landschappelijke inpassing (bij categorie 2 & 3 ontwikkelingen) is op dit moment niet kwantitatief begrensd. Door deze te begrenzen weten initiatiefnemers beter aan welke eis ze moeten voldoen en kunnen deze plannen beter beoordeeld worden. Daarnaast is ook het onderscheid tussen de landschappelijke (basis)inpassing en de aanvullende kwaliteitsverbetering (alleen bij categorie 3 ontwikkelingen) beter te maken. Andere gemeenten werken bijvoorbeeld met:
 - De landschappelijke inpassing omvat minimaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak van de rode ontwikkeling.
 - De landschappelijke inpassing vindt altijd plaats op of rond de rode ontwikkeling.
- Agrariërs hebben een cruciale rol in de realisatie van het streefbeeld. Zij bezitten of pachten een groot deel van de grond in het buitengebied waarop het streefbeeld geprojecteerd is. Het is daarom waardevol te verkenning welke rol agrariërs kunnen en willen pakken om het streefbeeld te realiseren. Mogelijk kan gedacht worden aan een ruilmodel waarbij agrariërs landschapselementen realiseren en hiervoor betaald worden door initiatiefnemers die zelf geen grond hebben om deze maatregelen te realiseren. Dit kan direct van initiatiefnemer naar agrariër, maar mogelijk ook door tussenkomst van een 'ruilbank' of BiO-fonds.

Bijlage 4 – Format landschappelijke inpassing

Checklist inrichtingsplan:

<input type="radio"/>	Kan het ontwerp en de detaillering op één kaart?
<input type="radio"/>	Zijn de contouren van het plangebied aangegeven (wat is de perceelsgrens?)
<input type="radio"/>	Is alles wat er getekend is ook aangegeven in legenda (is het duidelijk wat waar komt? En waarom?)
<input type="radio"/>	De afmetingen van toe te passen beheergroep is inzichtelijk (lengte x breedte in tekening, en in de legenda de eindhoogte van beheergroep)
<input type="radio"/>	De totale hoeveelheid van de toe te passen beheergroep
<input type="radio"/>	In geval van een categorie 2 ontwikkeling: is te herleiden dat minimaal 10% (en maximaal 500 m ²) van het perceel voorziet in landschappelijke inpassing?
<input type="radio"/>	Maakt het plan een duidelijk onderscheid tussen de nieuwe beplanting en het bestaand groen? (bijvoorbeeld met behulp van kleurschakeringen)



Legenda

Plangebied

Bestaande beplanting

- 1 Solitaire boom
Noot, *Juglans regia*
4 stuks
- 2 Laanboom
Linde hollandse (*Tilia vulgaris*)
15 stuks
- 3 Knip- en scheerhaag
Beuk (*Fagus sylvatica*)
Lengte 110 meter x breedte 1 meter, hoogte 1 meter

Nieuwe beplanting

- 4 Solitaire boom
Kers, zoete (*Prunus avium*)
3 stuks
- 5 Solitaire boom
Linde hollandse (*Tilia vulgaris*)
1 stuk
- 6 Laanboom
Linde hollandse (*Tilia vulgaris*)
7 stuks
- 7 Knip- en scheerhaag
Beuk (*Fagus sylvatica*)
Lengte 54 meter x breedte 1 meter, hoogte 1 meter
- 8 Knip- en scheerhaag
Beuk (*Fagus sylvatica*)
Lengte 52 meter x breedte 1 meter, hoogte 1 meter
- 9 Houtsingel
Zomereik (*Quercus robur*) (10%), Ruwe berk (*Betula pendula*) (10%),
Vuilboom (*Rhamnus frangula*) (20%),
Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) (20%), Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
(20%), Hulst (*Ilex aquifolium*) (20%)
Bomen: 124 stuks, struikvormers 613 stuks
- 10 Houtsingel
Zomereik (*Quercus robur*) (10%), Ruwe berk (*Betula pendula*) (10%),
Vuilboom (*Rhamnus frangula*) (20%),
Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) (20%), Gelderse Roos (*Viburnum opulus*)
(20%) Hulst (*Ilex aquifolium*) (20%)
Bomen: 26 stuks, struikvormers 112 stuks
- 11 Hoogstam fruitboom
Appel (*Malus domestica*) (2 stuks), peer (*Pyrus communis*
conference) (1 stuk)



Ontwerp, 12 mei 2020
Formaat: A3
Schaal: 1:1.000

Vak	Beheergroep / type	Afmeting	Plantverband	Soort	Plantmaat / kwaliteit	Hoeveelheid/stuks
1	Solitaire boom	N.V.T.	Afstand minimaal 6 meter	Noot (<i>Juglans regia</i>)	12-14	4 stuks
2	Laanboom	N.V.T.	Afstand minimaal 5 meter	Hollandse Linde (<i>Tilia vulgaris</i>)	12-14	15 stuks
3	Knip- en scheerhaag	Breedte: 1,00 meter Hoogte: 1,00 meter Lengte: 110 meter	Enkele rij 4 stuks per strekkende meter	Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	60-80 Wortelgoed	440 stuks
4	Solitaire boom	N.V.T.	Afstand minimaal 8 meter	Zoete kers (<i>Prunus avium</i>)	12-14	3 stuks
5	Solitaire boom	N.V.T.	Afstand minimaal 6 meter	Hollandse Linde (<i>Tilia vulgaris</i>)	12-14	1 stuk
6	Laanboom	N.V.T.	Afstand minimaal 5 meter	Hollandse Linde (<i>Tilia vulgaris</i>)	12-14	7 stuks
7	Knip- en scheerhaag	Breedte: 1,00 meter Hoogte: 1,00 meter Lengte: 54 meter	Enkele rij 4 stuks per strekkende meter	Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	60-80 Wortelgoed	216 stuks
8	Knip- en scheerhaag	Breedte: 1,00 meter Hoogte: 1,00 meter Lengte: 54 meter	Enkele rij 4 stuks per strekkende meter	Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>)	60-80 Wortelgoed	216 stuks
9	Houtsingel	Breedte: 6 meter Lengte: 230 meter	Driehoeksverband, aanplant 1,5 x 1,5 meter Menging: Eik (10%), Berk (10%), Vuilboom (20%), Lijsterbes (20%), Wier (20%), Hulst (20%)	Boomvormers: Zomereik (<i>Quercus robur</i>) 62 stuks en Ruwe berk (<i>Betula pendula</i>) 62 stuks, Struikvormers: Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>) 122 stuks, Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>) 122 stuks, Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) 122 stuks, Hulst (<i>Ilex aquifolium</i>) 123 stuks	Bomen: 12-14 met draadkluif 60-80 Wortelgoed	Bomen: 124 stuks Struikvormers: 613 stuks
10	Houtsingel	Breedte: 6 meter Lengte: 52 meter	Driehoeksverband 1,5 x 1,5 meter Menging: Eik (10%), Berk (10%), Vuilboom (20%), Lijsterbes (20%), Wier (20%), Hulst (20%)	Boomvormers: Zomereik (<i>Quercus robur</i>) 13 stuks; Ruwe berk (<i>Betula pendula</i>) 13 stuks, Struikvormers: Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>) 28 stuks, Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>) 28 stuks, Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) 28 stuks, Hulst (<i>Ilex aquifolium</i>) 28 stuks	Bomen: 12-14 met draadkluif 60-80 Wortelgoed	Bomen: 26 stuks Struikvormers: 112 stuks
11	Fruitboom	N.V.T.	Afstand minimaal 8 meter	Appel (<i>Malus domestica</i>) 2 stuks, Peer (<i>Pyrus communis conference</i>) 1 stuk	10-12 Hoogstam	3 stuks

DIT IS EEN VOORBEELD

Vak	Beheergroep / type	Afmeting	Plantverband	Soort	Plantmaat / kwaliteit	Hoeveelheid/stuks
1	Knip- en scheerhaag	Breedte: 0,50 meter Hoogte: 1,50 meter Lengte: 100 meter	Enkele rij 4 stuks per strekkende meter	Beuk (Fagus sylvatica)	60-80 Wortelgoed	280 stuks
2	Houtsingel	Breedte: 6,00 meter Lengte: 35 meter	Driehoeksverband @@ in de rij @@ tussen de rij Gelijke menging (tenzij anders aangegeven)	Boomvormer: Eik (Quercus robur) <i>1 stuks</i> Struikvormer: Sleedoorn (Prunus spinosa) <i>50 stuks</i> Hazelaar (Corylus avellana) <i>50 stuks</i>	Bomen: 12-14 met draadkluit Struikvormers: 60-80 Wortelgoed	Bomen: 1 stuks Struikvormers: 100 stuks
3	Vrijuitgroeende haag	Breedte: 6 meter Lengte: 35 meter	Driehoeksverband @@ in de rij @@ tussen de rij Gelijke menging	Struikvormers: Veldesdoorn (Acer campestre) <i>25 stuks</i> Kornoelje (Cornus mas) <i>25 stuks</i>	60 - 80 Wortelgoed	50 stuks
4	Solitaire boom	N.V.T	Afstand minimaal 6 meter	Linde (Tilia cordata)	12-14	3 stuks
5	Fruitboom	N.V.T	Afstand minimaal 8 meter	Malus domestica	10-12 Hoogstam	3 stuks

DIT IS EEN VOORBEELD

DIT IS EEN VOORBEELD



Gemeente
Someren