

## Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2020



Titel: Landschapsinvesteringsregeling gemeente Someren 2020  
Versie: 2.0  
Datum: 16 januari 2020  
Auteur(s): Simone Salemans - Dusch / Arthur Hermans  
Zaaknummer: 0847200018563

## Inhoudsopgave

<b>INHOUDSOPGAVE</b> .....	<b>1</b>
<b>1 AANLEIDING</b> .....	<b>2</b>
1.1 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING .....	2
1.2 LIR 2018.....	2
1.3 EVALUATIE 2019-2020 .....	3
<b>2 OPZET VAN DE GEMEENTEBREDE LIR</b> .....	<b>4</b>
2.1 TOEPASSINGSBEREIK.....	4
2.2 CATEGORIE INDELING.....	5
2.2.1 <i>Categorie 1 – Kleine ontwikkeling: geen kwalitatieve bijdrage</i> .....	6
2.2.2 <i>Categorie 2 – Normale ontwikkeling: landschappelijke inpassing</i> .....	7
2.2.3 <i>Categorie 3 – Zware ontwikkeling: landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap (forfaitaire berekening)</i> .....	8
2.3 HARDHEIDSCLAUSULE .....	9
<b>3 HET BEPALEN VAN DE TEGENPRESTATIE IN CATEGORIE 3-GEVALLEN</b> .....	<b>10</b>
3.1 BEPALING VAN DE NORMBEDRAGEN .....	10
3.1.1 <i>Onderzoek Meander en reactie provincie voor LIR 2018</i> .....	10
3.1.2 <i>Somerense invulling van normbedragen bij de LIR 2018</i> .....	11
3.2 EVALUATIE 2019-2020 .....	11
3.3 NORMBEDRAGEN BESTEMMINGSWAARDE.....	11
3.4 INVESTEREN IN KWALITEITSVERBETERING VAN HET LANDSCHAP .....	13
3.4.1 <i>Zelfrealisatie is het uitgangspunt</i> .....	13
3.4.2 <i>Vormen van kwaliteitsverbetering</i> .....	13
3.5 NORMBEDRAGEN KWALITEITSVERBETERING.....	14
3.6 OVERGANGSREGELING .....	15
<b>4 AFSTEMMING MET DE PROVINCIE</b> .....	<b>16</b>
<b>BIJLAGE 1 – CATEGORIE INDELING</b> .....	<b>17</b>
<b>BIJLAGE 2 – BESTEMMINGSWAARDEN EN LANDSCHAPPELIJKE KWALITEITSVERBETERING</b> .....	<b>20</b>
<b>BIJLAGE 3 – EVALUATIE LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING SOMEREN</b> .....	<b>22</b>

## **1 Aanleiding**

### **1.1 Interim omgevingsverordening**

In de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie moeten beschermen. Bij het opstellen van o.a. bestemmingsplannen moet met deze belangen rekening worden gehouden. 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. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (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.

De Interim omgevingsverordening schrijft niet voor hoe of in welke mate een ontwikkeling aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. De provincie heeft nadrukkelijk het standpunt ingenomen dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen. Wel stelt de provincie enkele minimale eisen. Deze zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de Interim omgevingsverordening kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is voor die kwalitatieve inspanning. In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening is opgenomen dat investeringen in de kwaliteit van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en extensieve recreatieve mogelijkheden worden beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap.

### **1.2 LIR 2018**

Eerder heeft de gemeente Someren al geconstateerd dat het beoordelen van deze kwalitatieve verplichting per ruimtelijke ontwikkeling niet goed heeft gewerkt. Hiervoor was te veel overleg met de provincie op ad hoc basis nodig. Dit bleek niet efficiënt, maar leidde ook tot rechtsongelijkheid en een bepaalde willekeur. Ook wisten onze inwoners van tevoren niet wat van hen werd verwacht bij een bepaalde ontwikkeling. Dit heeft in het najaar van 2018 geleid tot de eerste Somerense LIR<sup>1</sup>.

In de LIR 2018 is in het algemeen vastgelegd hoe met de LIR wordt omgegaan en wat dat betekent voor de verschillende ontwikkelingen. Ontwikkelingen zijn daarbij verdeeld in drie categorieën en er is een lijst met bestemmingswaarden vastgelegd. Deze LIR is ook afgestemd met de provincie. Hierdoor is er voor een groot aantal ontwikkelingen (en dus ook initiatiefnemers) op voorhand meer duidelijkheid welke bijdrage van hen wordt verwacht. In de praktijk is dit veel effectiever gebleken afgelopen jaar. En het heeft ook tot minder discussies en meer (rechts)gelijkheid geleid.

---

<sup>1</sup> De meeste Brabantse gemeentes werken met normbedragen en een standaard LIR. Dit is een vrij gebruikelijke werkwijze. Soms worden op regionaal niveau werkafspraken vastgelegd. Binnen de Peel zijn er geen regionale werkafspraken vastgelegd, maar inmiddels wel door verschillende gemeenten normbedragen vastgesteld.

### **1.3 Evaluatie 2019-2020**

Na de zomer 2019 is, mede naar aanleiding van deelgebied 2 van het bestemmingsplan Buitengebied en de met de provincie gemaakte werkafspraken, gestart met een evaluatie van de Somerense LIR. Aanleiding hiervoor waren mede de kritische houding van de provincie bij enkele ontwikkelingen en het feit dat in deelgebied 2 verschillende berekeningsmethodes en in te brengen waarden werden toegepast door de verschillende adviseurs. Dit bleek tot verschillende beoordeling van vergelijkbare situaties te leiden. Ook bleken enkele normbedragen praktisch tot problemen te leiden en werd met name de kwalitatieve verplichting bij ontwikkelingen soms 'dicht gerekend' door de initiatiefnemers.

De evaluatie uit 2019-2020 is bijgevoegd bij deze nieuwe LIR. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen voor nadere motivatie van bepaalde nieuwe en aangepaste onderdelen. De motivatie van onderdelen die in de LIR 2018 al waren opgenomen, zijn hier niet nogmaals toegevoegd. Daarvoor verwijzen we naar desbetreffende LIR en bijhorende stukken.

## 2 Opzet van de gemeentebrede LIR

De gemeentebrede LIR heeft zich inmiddels bewezen ten opzichte van de situatie dat er geen LIR is. Zoals geconstateerd, kan de LIR nog wel beter gemaakt worden. Echter, het is eerst zaak om (nog eens) het toepassingsbereik van de LIR te bepalen. Daarna worden de drie categorieën voor ontwikkelingen in het buitengebied nog eens toegelicht.

### 2.1 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 projectafwijkingsbesluit. De LIR is niet van toepassing op de zogenaamde kruimelgevallen die in de Wabo c.q. Bor zijn opgenomen.

---

*In de evaluatie van de LIR 2018 zijn enkele suggesties gedaan voor aanpassingen. Die zijn hier overgenomen. Dit heeft geleid tot een nieuwe landschapsinvesteringsregeling: de LIR 2020. Bijlage 3, de evaluatie van de LIR 2018, dient ter motivatie.*

*Feitelijk bestaat de LIR 2020 uit voorliggende document, inclusief Bijlage 1 (de categorie-indeling) en Bijlage 2 (de te hanteren normbedragen).*

---

## **2.2 Categorie indeling**

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. Nu een eerste evaluatie is uitgevoerd, worden er dus ook ontwikkelingen aan categorie 1 en 2 toegevoegd. Verwezen wordt naar **Bijlage 3 – Evaluatie Landschapsinvesteringsregeling Someren**.

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.

### **2.2.1 Categorie 1 – Kleine ontwikkeling: geen kwalitatieve bijdrage**

De volgende typen ontwikkelingen vallen in principe binnen categorie 1 van de regeling:

---

#### **A. Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel hebben.**

Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die tot doel hebben de kwaliteit van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie te verbeteren of de extensieve recreatieve gebruiksmogelijkheden te vergroten. Het gaat dan om de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook om voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van ruiter- en wandelpaden. Ook kan het gaan om ontwikkelingen die bijdragen aan het behoud en/of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals boerderijsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

#### **B. Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande bebouwing en/of binnen de vigerende planologische regeling passende bebouwing.**

Hiertoe behoren onder andere aan huis gebonden beroepen en bedrijven, de huisvesting van seizoensarbeiders en reclasseringsjongeren, bed & breakfast, (recreatieve) nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten voor zover dit gerealiseerd wordt binnen de bestaande bebouwing en/of vigerende bouwregeling.

#### **C. Ontwikkelingen die passen binnen de standaard omvang die op grond van het bestemmingsplan, blijkens de toelichting, aanvaardbaar worden geacht.**

Het gaat dan om bestaande woonbestemmingen die onder het overgangsrecht vallen en aanvaardbaar zijn in omvang (1.500 m<sup>2</sup>), alsmede het herbestemmen van VAB's naar een woonbestemming tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup>. Ook mag eenieder 100 m<sup>2</sup> bijgebouw bij zijn woning hebben zonder extra verplichtingen.

---



### 2.2.2 Categorie 2 – Normale ontwikkeling: landschappelijke inpassing

De volgende typen ontwikkelingen vallen in principe onder categorie 2 van de regeling:

---

**A. Ontwikkelingen met een relatief beperkte invloed op de leefomgeving en (traditioneel) als passend binnen en/of eigen aan het landelijk gebied zijn.**

*Het kan gaan om ontwikkelingen die een sterke bijdrage leveren aan de kwaliteit en/of doelstellingen van ons buitengebied. Als het oprichten van nieuwe bebouwing nodig is, dan moet deze binnen de vigerende bouwmogelijkheden passen en is hiervoor geen vergroting van het bestemmingsvlak of bouwvlak nodig. Het kan ook gaan om ontwikkelingen waarbij geen sprake is van een relevante waardevermeerdering. Voorbeelden zijn de vormverandering van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings en paardenbakken buiten het bestemmingsvlak, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere en sommige nevenactiviteiten die passen binnen de vigerende bouwmogelijkheden.*

**B. Ontwikkelingen die niet helemaal passen binnen de standaard omvang die op grond van het bestemmingsplan, blijkens de toelichting, aanvaardbaar worden geacht, maar nog altijd een beperkte invloed op de leefomgeving hebben of functioneel wenselijk zijn.**

*Het betreft o.a. de vergroting van een woonbestemming tot 1.500 m<sup>2</sup>, voor zover deze niet onder categorie 1 valt, alsmede het herbestemmen van een 'Agrarisch bedrijf' naar een woonbestemming niet groter dan 2.500 m<sup>2</sup> bestemmingsvlak.*

**C. Het vergroten van oppervlak bijgebouwen bij een woning voor zover groter dan 100 m<sup>2</sup>.**

*Het gaat daarbij zowel om het vergroten van het oppervlak bijgebouwen tot maximaal 350 m<sup>2</sup>, indien gebruik wordt gemaakt van de gemeentelijke sloopbonusregeling, als om het herbestemmen van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen', mits het oppervlak aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup> en alle overtollige bebouwing gesloopt worden, alsmede de combinatie hiervan.*

---

#### **Landschappelijke inpassing**

Bij deze ontwikkelingen 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 (29 juni 2011).

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:

1. 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;
2. De realisatie van het inpassingsplan wordt financieel, juridisch en feitelijk verzekerd door:
  - a. een anterieure overeenkomst, én
  - b. een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.
3. 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 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.

### **2.2.3 Categorie 3 – Zware ontwikkeling: landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap (forfaitaire berekening)**

De ontwikkelingen in deze categorie 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. Voor een deel van de ontwikkelingen zal de inspanning beperkt blijven tot een extra investering in de verplichte landschappelijke inpassing als deze nog niet aanwezig is. Het gaat dan om relatief kleine ontwikkelingen die wellicht niet zijn opgenomen in de lijst behorende bij categorie 1 of 2. De forfaitaire berekening heeft doorgaans het voordeel dat minder zware ontwikkelingen ook vaak een minder zware kwaliteitsinvestering opleveren. Dit is echter geen garantie.

#### **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 € 1000,00, 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.

In ieder geval behorende de volgende ontwikkelingen tot categorie 3 van de LIR-regeling:

- 
- A. *Vormverandering en vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' groter dan 1.500 m<sup>2</sup>;*
  - B. *Vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning boven de 100 m<sup>2</sup> voor zover deze ontwikkeling niet valt onder categorie 2;*
  - C. *Herbestemmen van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen', waarbij het oppervlak aan bijgebouwen bij de woning meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup> en waarbij geen of in onvoldoende mate gebruik wordt gemaakt van de Somerense sloopbonusregeling en waarbij wel alle overtollige bebouwing en voorzieningen gesloopt worden.*
- 

### **2.3 Hardheidsclausule**

Niet elke ontwikkeling is bij voorbaat te vangen in één van bovenstaande categorieën. Initiatieven kunnen daarvoor te complex zijn en/ of hebben door bijzondere omstandigheden minder financiële draagkracht dan de aan de forfaitaire berekening gekoppelde en vastgestelde normen veronderstellen, of die ontwikkelingen dragen op geheel andere wijze bij aan de kwaliteit van het landschap, danwel de Somerense leefomgeving. In de vorige LIR werden die benoemd als de 'Buitencategorie'. Deze ontwikkelingen blijven echter altijd onder categorie 3 vallen, waarvoor de forfaitaire berekening toegepast moet worden.

Dat maakt het noodzakelijk om de vrijheid te houden maatwerk te kunnen leveren. Dit kunnen ook ontwikkelingen in het buitengebied zijn en het gaat niet alleen om planmatige (stedelijke) ontwikkelingen. In die zin behoudt het college van burgemeester en wethouders zich de bevoegdheid om, bijvoorbeeld in het kader van duurzaamheid of klimaatadaptatie, maar wellicht ook milieukundige winst, gemotiveerd af te wijken van de standaard regeling. Hierbij zal uiteraard ook het provinciaal belang worden betrokken en indien nodig met de provincie overleg worden gevoerd.

### **3 Het bepalen van de tegenprestatie in categorie 3-gevallen**

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.

#### **3.1 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.

De bestemmingswaarden zijn nodig om te bepalen wat de waardestijging (of desnoods waardedaling) 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 moet dat tenminste 20% zijn. Een lagere bijdrage zal niet door de provincie worden geaccepteerd.

##### **3.1.1 Onderzoek Meander en reactie provincie voor LIR 2018**

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. De LIR 2018 is hier grotendeels op gebaseerd. Op onderdelen is ook afgeweken van de bedragen die Meander heeft voorgesteld.

Uiteindelijk heeft ook de provincie zijn reactie op de concept LIR 2018 gegeven. Vanuit de provincie is vooral gekeken of zij voldoende kwaliteitsverbetering zagen voor bepaalde ontwikkelingen. Hier is ambtshalve op gereageerd. Deze reactie was vooral vanuit planologische regels, de gebruiksmogelijkheden en impact op de omgeving ingegeven. Grotendeels zijn deze ambtshalve adviezen toen in de LIR 2018 verwerkt. Hierbij is aangegeven dat de vaststelling van normbedragen in de ogen van de provincie aan de gemeenten is.

Op een aantal onderdelen voorziet de LIR 2020 in een nadere uitwerking, waarbij veel meer is aangesloten op een de planologische systematiek: de waarden zijn meer afgezet tegen bouw- en gebruiksmogelijkheden, alsmede impact op de leefomgeving.

### 3.1.2 Somerense invulling van normbedragen bij de LIR 2018

Bij het vaststellen van de LIR 2018 heeft de gemeente al geconstateerd dat niet blind gevaren kon worden op de voorstellen van Meander. De marktwaarden die als basis gehanteerd zijn door Meander worden immers te veel beïnvloed door externe factoren, zoals de kwaliteit van bebouwing, gronden en het gegeven of de bouw- en gebruiksmogelijkheden al uitgevoerd zijn of niet.

Daarom zijn er in de LIR 2018 enkele heroverwegingen gemaakt door de gemeente om waarden vast te stellen. Of juist niet en te kiezen voor een bandbreedte of juist voor 'maatwerk' te kiezen. Deze overwegingen zijn opgenomen in de LIR 2018, paragraaf 3.1.

### 3.2 Evaluatie 2019-2020

In 2019-2020 is een evaluatie van de LIR 2018 uitgevoerd. Deze evaluatie heeft er toe geleid dat enkele ontwikkelingen van categorie zijn veranderd en/of toegevoegd zijn aan de drie verschillende categorieën, maar ook dat er enkele normbedragen zijn aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar Bijlage 3 – Evaluatie Landschapsinvesteringsregeling Someren.

*In de evaluatie van de LIR 2018 zijn enkele suggesties gedaan voor aanpassingen. Die zijn hier overgenomen. Dit heeft geleid tot een nieuwe landschapsinvesteringsregeling, de LIR 2020. Bijlage 3, de evaluatie van de LIR 2018, dient ter motivatie.*

*Feitelijk bestaat de LIR 2020 uit voorliggende document, inclusief Bijlage 1, de categorie-indeling, en Bijlage 2, de te hanteren normbedragen.*

### 3.3 Normbedragen bestemmingswaarde

Een en ander heeft geleid tot een nieuwe set van normbedragen. Deze zijn opgenomen in Bijlage 2 bij de LIR 2020. Volledigheidshalve zijn deze in onderstaande tabel opgenomen.

Bestemming (en/of aanduiding)		Waarde per m <sup>2</sup>
<b>Agrarische functies</b>		
	Agrarisch bedrijf	€ 20,00
	Agrarisch bedrijf – eerste 1.000 m <sup>2</sup> voor bedrijfswoning	€ 75,00
	Agrarische grond – los land	€ 8,50
	Agrarische grond - Teeltondersteunende voorzieningen	€ 12,00
<b>Niet agrarische bedrijfsfuncties</b>		
	Bedrijf - categorie 1-2, maximaal 800 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouw	€ 75,00
	Bedrijf - categorie 1-2, > 800 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouw	€ 90,00
	Bedrijf - categorie 3 of hoger, maximaal 1.500 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouw	€ 110,00
	Bedrijf - categorie 3 of hoger, > 1.500 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouw	€ 125,00
	Agrarisch verwant / Agrarisch-technisch hulpbedrijf	€ 90,00

	Bedrijf – eerste 1.000 m <sup>2</sup> 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>
<b>Algemene bestemmingen</b>		
	Bos	€ 1,00
	Landschappelijke inpassing ( <i>mits planologisch aangeduid</i> )	€ 1,00
	Natuur	€ 1,00
	Water	€ 1,00
	Verkeer	€ 12,50
<b>Wonen (en Tuin)</b>		
	Wonen, deel van perceel tot en met 1.000 m <sup>2</sup>	€ 225,00
	Wonen, deel van perceel groter dan 1.000 m <sup>2</sup> en kleiner dan 2.500 m <sup>2</sup>	€ 60,00
	Wonen, deel van perceel groter dan 2.500 m <sup>2</sup>	€ 50,00
	Tuin ( <i>aansluitend aan perceel 'Wonen' &gt; 2.500 m<sup>2</sup></i> )	€ 10,00

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

Daar waar 'maatwerk' in bovenstaande tabel is opgenomen zal bij de bepaling van de bestemmingswaarde gemotiveerd moeten worden wat de bestemmingswinst is op grond van de ontwikkeling. Dit kan ook betekenen dat er een andere systematiek wordt gehanteerd om te bepalen welke tegenprestatie vereist is voor de betreffende ontwikkeling.

<sup>2</sup> Waarde per m<sup>3</sup> in plaats van per m<sup>2</sup>.

### **3.4 Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap**

#### **3.4.1 Zelfrealisatie is het uitgangspunt**

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.

#### **3.4.2 Vormen van kwaliteitsverbetering**

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

In de bovenstaande opsomming is kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop ook opgenomen. De gemeente Someren beschikt echter ook over een Sloopbank en aanverwante sloopstimulerende maatregelen (zoals de sloopleening en de sloopsubsidie). Het zou niet wenselijk zijn om concurrentie te laten ontstaan tussen de LIR en de Sloopbank, aangezien beide een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het Somerense buitengebied.

Bij reguliere woonbestemmingen is daarom 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. Wij hanteren dan echter niet een minimale tegenprestatie van 20 %, maar van 50 %. De normbedragen die zijn opgenomen in de tabel 'bebouwingwinst zonder toepassing lokale sloopbonusregeling(en)' gelden.

In de evaluatie is ook opgenomen, mede met het oog op een duurzame fysieke leefomgeving, dat de gemeente ook andere ambities heeft 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.

Deze waardering kan alleen vorm krijgen in een concrete reductie van de opgave die een initiatiefnemer heeft op grond van zijn ontwikkeling. Deze reductie bedraagt in ieder geval maximaal 50% van de berekende totale kwaliteitsverbetering.

### **3.5 Normbedragen kwaliteitsverbetering**

Om duidelijkheid te verschaffen naar initiatiefnemers en adviseurs wordt gestreefd naar normbedragen voor de kwaliteitsverbetering. Dit heeft geleid tot normbedragen voor sloop, cultuurhistorie en recreatie en toerisme. De normbedragen zijn bepaald op basis van opgedane ervaringen en vergelijkingen met andere gemeenten.

Ten aanzien van de kosten van landschappelijke inpassing is de gemeente nog een methodiek aan het uitwerken. Het is immers niet per definitie mogelijk om een standaard bedrag toe te kennen aan inpassing. De vertegenwoordigde waarde is sterk afhankelijk van bijvoorbeeld het type beplanting en de leeftijd van het plantmateriaal. Het betekent immers een verschil in kosten wanneer een volwassen boom wordt aangeplant of er worden stekjes gezet die nog tijd nodig hebben om tot wasdom te komen. Het rekenen met een prijs per vierkante meter is om deze reden ook geen referentiekader.

Het opvoeren van advieskosten voor het opstellen van inpassingsplannen is zondermeer uitgesloten. Wanneer de gemeente besluit voor de landschappelijke inpassing normbedragen te gaan hanteren



wordt de LIR hierop aangevuld. Tot die tijd wordt er voor iedere ontwikkeling afgewogen of de kosten voor de landschappelijke inpassing reëel zijn.

<b>Sloop</b>		<b>per m<sup>2</sup></b>
	(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, sleufsilos, voerplaten	€ 2,50
<b>Cultuurhistorie</b>		
	Extra bouwkosten chw-bebouwing i.v.m. restauratie	<sup>3</sup>
	Meerkosten terreininrichting cultuurhistorisch waardevol ensemble / omgeving	<sup>4</sup>
	Overige investeringen in cultuurhistorische waarden	max 50%
<b>Recreatie en toerisme</b>		
	aanleg recreatieve fiets en wandelroutes (per strekkende meter)	€ 1,75
	aanleg opengesteld recreatief water (per m <sup>2</sup> )	€ 4,25
	aanleg overige recreatieve voorzieningen	max 50%

Daar waar in bovenstaande tabel 'max 50%' is opgenomen mag op grond van een prijsopgave van een uitvoerder én een schriftelijke opdrachtbevestiging van de initiatiefnemer tot maximaal 50% van de verbeteringskosten worden opgevoerd als kwaliteitsverbetering.

### 3.6 Overgangsregeling

In het deelgebiedenproces dat wij momenteel doorlopen, hebben er verschillende evaluaties van de LIR plaatsgevonden. Risico daarvan is dat tijdens de procedure de LIR (en daarmee de uitgangspunten) werd aangepast. Dit kan best verstrekkende gevolgen hebben. Deze situatie willen wij zoveel mogelijk voorkómen. Daarom hanteren wij een overgangsregeling, in die zin dat de LIR wordt toegepast die van kracht was tijdens de initiërende gesprekken die met de initiatiefnemers zijn gevoerd, en waarbij uiteraard wel de LIR ter sprake is geweest.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

## **4 Afstemming met de provincie**

P.M.

## 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 m<sup>3</sup>;
6. Vergroten van het oppervlak bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning tot 100 m<sup>2</sup>;
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> en alle overtollige bebouwing wordt gesloopt, waarbij maximaal 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden blijft;
10. Vergroting van een bestemmingsvlak 'Wonen' tot maximaal 1.500 m<sup>2</sup>, voor zover deze niet onder categorie 1 valt;
11. Vormverandering en vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup> in het geval van het planologisch regelen van een bestaande situatie die dateert van vóór vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011';
12. Vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning boven de 100 m<sup>2</sup>, voor zover het betreft:
  - a. het vergroten van het oppervlak bijgebouwen tot maximaal 350 m<sup>2</sup>, indien gebruik wordt gemaakt van de gemeentelijk sloopbank;
  - b. het herbestemmen van een 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' met een grotere oppervlakte dan 250 m<sup>2</sup> waarbij toepassing wordt gegeven aan de gemeentelijke sloopbonusregeling of sloopbank;
13. 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 m<sup>2</sup>, voor zover deze niet onder categorie 2 valt;
2. Vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning boven de 100 m<sup>2</sup>, voor zover niet vallend onder categorie 1 of 2, en tot een maximale omvang van het oppervlak aan bijgebouwen van 350 m<sup>2</sup> (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. 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

<b>Bestemmingswaarden</b>		
<b>Bestemming (en/of aanduiding)</b>		<b>€ per m<sup>2</sup></b>
<b>Agrarische functies</b>		
	Agrarisch bedrijf	€ 20,00
	Agrarisch bedrijf – eerste 1.000 m <sup>2</sup> voor bedrijfswoning	€ 75,00
	Agrarische grond – los land	€ 8,50
	Agrarische grond - Teeltondersteunende voorzieningen	€ 12,00
<b>Niet agrarische bedrijfsfuncties</b>		
	Bedrijf - categorie 1-2, maximaal 800 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouw	€ 75,00
	Bedrijf - categorie 1-2, > 800 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouw	€ 90,00
	Bedrijf - categorie 3 of hoger, maximaal 1.500 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouw	€ 110,00
	Bedrijf - categorie 3 of hoger, > 1.500 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouw	€ 125,00
	Agrarisch verwant / Agrarisch-technisch hulpbedrijf	€ 90,00
	Bedrijf – eerste 1.000 m <sup>2</sup> 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>
<b>Algemene bestemmingen</b>		
	Bos	€ 1,00
	Landschappelijke inpassing ( <i>mits planologisch aangeduid</i> )	€ 1,00
	Natuur	€ 1,00
	Water	€ 1,00
	Verkeer	€ 12,50
<b>Wonen (en Tuin)</b>		
	Wonen, deel van perceel tot en met 1.000 m <sup>2</sup>	€ 225,00
	Wonen, deel van perceel groter dan 1.000 m <sup>2</sup> en kleiner dan 2.500 m <sup>2</sup>	€ 60,00
	Wonen, deel van perceel groter dan 2.500 m <sup>2</sup>	€ 50,00
	Tuin ( <i>aansluitend aan perceel 'Wonen' &gt; 2.500 m<sup>2</sup></i> )	€ 10,00

<b>Bebouwingswinst zonder toepassing van lokale sloopbonusregeling(en)</b>		
	Extra m <sup>3</sup> inhoud (bedrijfs-)woning > 750 m <sup>3</sup>	€ 250,00 <sup>5</sup>
	Extra m <sup>2</sup> bijgebouwen bij (bedrijfs-)woning > 100 m <sup>2</sup>	€ 150,00
	Extra m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen bij 'Bedrijf'- categorie 1-2	€ 150,00
	Extra m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen bij 'Bedrijf'- categorie 3 of hoger	€ 200,00
	Extra m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen bij andere bestemming dan 'Bedrijf' of 'Agrarisch bedrijf'	€ 150,00

<b>Landschappelijke kwaliteitsverbetering</b>		
<b>Sloop</b>		<b>€ per m<sup>2</sup></b>
	(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
<b>Cultuurhistorie</b>		
	Extra bouwkosten chw-bebouwing i.v.m. restauratie	<sup>6</sup>
	Meerkosten terreininrichting cultuurhistorisch waardevol ensemble / omgeving	<sup>7</sup>
	Overige investeringen in cultuurhistorische waarden	max 50%
<b>Recreatie en toerisme</b>		
	aanleg recreatieve fiets en wandelroutes (per m1)	€ 1,75
	aanleg opengesteld recreatief water (per m2)	€ 4,25
	aanleg overige recreatieve voorzieningen	max 50%

<sup>5</sup> Waarde per m<sup>3</sup> in plaats van per m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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 – Evaluatie Landschapsinvesteringsregeling Someren**

Los bijgevoegd.





Gemeente  
Someren