

Landschapsinvesteringsregeling Gemeente  
Someren 2018



Titel: Landschapsinvesteringsregeling Gemeente Someren 2018  
Versie: 2  
Datum: 25 september 2018  
Auteur(s): J. Merkx  
Zaaknummer: SOM/2018/025990

## Inhoudsopgave

1.	Aanleiding.....	2
2.	Naar een gemeentebrede LIR .....	3
2.1	Toepassingsbereik .....	3
2.2	Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen .....	4
2.3	Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.....	5
2.4	Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van normbedragen) .....	6
2.5	'Buitencategorie' .....	6
3.	Het bepalen van de tegenprestatie in categorie 3-gevallen .....	6
3.1	Onderzoek Meander .....	7
3.1.1	Reactie provincie .....	7
3.1.2	Eigen beoordeling normbedragen voor bestemming 'wonen' .....	8
3.1.3	Eigen beoordeling normbedragen voor bestemming 'agrarisch bedrijf' .....	9
3.2	Normbedragen .....	9
3.3	Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap .....	10
4.	Goedkeuring provincie .....	11
Bijlage 1	Categorie-indeling .....	12
Bijlage 2	Onderzoek Meander .....	14

## 1. Aanleiding

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2. van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld 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 verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening ruimte.

De Verordening ruimte schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de Verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Op grond van de Verordening ruimte worden investeringen in de kwaliteit van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en investeringen in extensieve recreatieve mogelijkheden beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap.

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met de LIR wordt omgegaan en per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie of met deze onderbouwing kan worden ingestemd. Dit is wat wij de afgelopen jaren ook gedaan hebben. Gebleken is dat die werkwijze niet efficiënt is voor ons en ertoe leidt dat onze inwoners van tevoren niet goed weten welke (omvang van) kwaliteitsverbetering zij in het landschap moeten doen.

Alternatief is om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met de LIR wordt omgegaan, deze algemene omgang af te stemmen met de provincie en vervolgens bestemmingsplannen overeenkomstig deze algemene werkwijze op te stellen. Dit laatste heeft als voordeel dat vooraf in het overgrote deel van de gevallen voor de initiatiefnemers duidelijk is welke bijdrage vanuit de ontwikkeling moet worden gedaan en dat hierover overeenstemming bestaat met de provincie. Daarmee worden onnodige planontwikkelingskosten voorkomen, omdat niet eerst sprake moet zijn van een volledig uitgewerkt plan voordat op dit onderdeel duidelijkheid ontstaat ten aanzien van de haalbaarheid<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Overigens werken meer Brabantse gemeentes met normbedragen. Dit is zelfs een vrij gebruikelijke werkwijze. Binnen de Peel zijn er echter geen gemeentes die met normbedragen werken.

## 2. Naar een gemeentebrede LIR

Het biedt dus voordelen om vooraf en gemeentebreed vast te leggen hoe we met de LIR omgaan. Daarbij bepalen we eerst het toepassingsbereik, waarna we de ontwikkelingen in het buitengebied indelen in drie categorieën.

### 2.1 Toepassingsbereik

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het "bestaand stedelijk gebied" moet op grond van de Verordening ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderstaand schema<sup>2</sup> is op hoofdlijnen een onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten ontwikkelingen die zich in het buitengebied voor kunnen doen.



Deze notitie gaat nadrukkelijk niet over ontwikkelingen die op grond van een geldend bestemmingsplan al mogelijk zijn, al dan niet met gebruikmaking van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingmogelijkheden. Wel is deze notitie van toepassing op ontwikkelingen waarvoor het vigerende bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om tot wijziging van het plan over te gaan. Deze wijzigingsplannen worden immers door de Verordening ruimte beschouwd als 'nieuwe bestemmingsplannen'. Ook gaat deze notitie niet over de kleinschalige

<sup>2</sup> Overgenomen van de provinciale 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap'.

ontwikkelingen in het buitengebied die door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als vergunningsvrij<sup>3</sup> of als 'kruimelgevallen'<sup>4</sup> worden beschouwd. Elke gemeente kan daarvoor eigen beleid ontwikkelen dat niet aan de provinciale verordening wordt getoetst.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

1. De omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
2. Is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
3. De aard van de locatie en de omgeving;
4. De aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
5. Betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
6. De 'gewenstheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2. van de Verordening ruimte.

- Categorie 1 ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen en waar dus geen tegenprestatie wordt gevraagd;
- Categorie 2 ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing
- Categorie 3 ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van normbedragen)

In bijlage 1 bij deze notitie zijn de ontwikkelingen behorend bij deze categorieën concreet benoemd. Deze lijst is dynamisch maar geeft op dit moment wel een overzicht van de meest voorkomende ontwikkelingen. Nog niet vermelde ontwikkelingen kunnen aan deze lijst worden toegevoegd.

## **2.2 Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen**

*Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben*  
Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die primair tot doel hebben de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie te verbeteren of die tot doel hebben de extensieve recreatieve mogelijkheden te vergroten. Dit betreft niet alleen de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van

---

<sup>3</sup> Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 2 en 3

<sup>4</sup> Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4

wandelpaden. Verder behoren hiertoe ook planologische ontwikkelingen/ gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

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

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

### **2.3      *Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.***

Het gaat hierbij om ontwikkelingen die een relatief beperkte invloed op de omgeving hebben en (traditioneel) als passend binnen en eigen aan het landelijk gebied worden beschouwd of een sterke bijdrage leveren aan de verhoging van de kwaliteit van en de doelstellingen in ons buitengebied. Als deze ontwikkelingen gepaard gaan met het oprichten van nieuwe bebouwing past deze bebouwing binnen de vigerende bouwmogelijkheden, is hiervoor geen vergroting van bestemmingsvlak of bouwvlak nodig en/of is er geen sprake van een waardevermeerdering van enige omvang. Enkele voorbeelden van veel voorkomende ruimtelijke ontwikkelingen die tot deze categorie behoren zijn het veranderen van de bestemming 'Agrarisch bedrijf' in 'Wonen', vormverandering van agrarische bouwvlakken, aanleg van minicampings en paardenbakken buiten het bestemmingsvlak, omschakeling van de ene agrarische bedrijfsvorm in een andere en nevenactiviteiten die passen binnen de vigerende bouwmogelijkheden.

Van deze ontwikkelingen wordt alleen verlangd dat deze op eigen terrein goed landschappelijk 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 zoals vastgesteld op 29 juni 2011. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak. Als al sprake is van afdoende bestaande voorzieningen (bijvoorbeeld al aanwezige landschappelijke inpassing) kan daarmee ook worden volstaan. Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden, maar worden enkele kwalitatieve eisen gesteld:

1. De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een erfbeplantingsplan/ landschapsinpassingsplan, 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 zowel een anterieure overeenkomst als het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. 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 zal een goede landschappelijke inpassing van het totale bestemmingsvlak worden verlangd. Hiervan kan alleen worden afgeweken indien deze eis niet in verhouding staat tot de aard van de ontwikkeling, in die gevallen zal een maatwerkoplossing moeten worden gevonden.

#### **2.4      *Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van normbedragen)***

Dit zijn alle ontwikkelingen die niet passen in de categorieën 1 of 2. Het gaat om ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd wordt. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 2). Afhankelijk van de hoogte van de basisinspanning, die op basis van normen wordt vastgesteld, zal in een aantal gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn.

De ontwikkelingen in deze categorie zijn ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor een deel van de ontwikkelingen zal de inspanning beperkt blijven tot een investering in een verplichte landschappelijke inpassing indien deze nog niet aanwezig is, zeker bij kleinschalige ontwikkelingen. Uit oogpunt van doelmatigheid wordt ervoor gekozen om een drempel te bepalen, waaronder geen verdere investering wordt gevraagd. Initiatieven die wel vallen onder categorie 3, maar waarvan de basisinspanning lager is dan € 1000,-, worden beoordeeld als een initiatief in categorie 2: er moet alleen landschappelijk worden ingepast.

#### **2.5      *'Buitencategorie'***

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 financieel draagkracht dan in de in categorie 3 gehanteerde normen of dragen op geheel andere wijze bij aan de kwaliteit van het landschap.

Dat maakt het noodzakelijk om de vrijheid te houden maatwerk te leveren. In elk geval zal dit zijn bij initiatieven die vallen onder de planmatige stedelijke ontwikkelingen en infrastructuur, maar dit kunnen ook andere initiatieven zijn. Een ander voorbeeld is de bouw van meer dan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning. Dit oppervlak wordt in principe ook als maximum geaccepteerd. Alleen in die gevallen waar substantiële kwaliteitswinst is te halen, bijvoorbeeld doordat andere (legale) bebouwing wordt gesloopt met onze sloopbank, kan medewerking worden overwogen.

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

Deze paragraaf beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 3 de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die



gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de "rode" ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardeestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt, op grond van de provinciale Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap, tenminste 20% van de waardeestijging.

### **3.1 Onderzoek Meander**

Namens de gemeente Someren heeft Meander Grondverwerving en Advies een notitie opgesteld over de te hanteren normbedragen voor de meest voorkomende bestemmingen in het buitengebied. Dit heeft zij gedaan op basis van een onderzoek naar de marktwaarde van de bestemmingen in Someren, welke is bijgevoegd als bijlage 2.

Omdat de toets of er sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering gebaseerd is op provinciale regelgeving, is het onderzoeksresultaat aan de provincie voorgelegd. Per mail heeft zij hierop gereageerd.

#### **3.1.1 Reactie provincie**

Onderstaand behandelen we puntsgewijs de opmerkingen van de provincie (cursief), waarbij we ze meteen van een reactie voorzien.

*We zien dat niet alle bestemmingen en/of mogelijkheden binnen de bestemmingen zijn opgenomen. Misschien is het goed om ook daaraan nog aandacht te besteden, bijvoorbeeld:*

1. *Wat te doen met differentiatievlakken ( in agrarisch gebied) voor permanent teeltondersteunende voorzieningen, kuilvoerplaten e.d.?*

Ten aanzien van kuilvoerplaten, sleufsilos en dergelijke geldt dat deze onderdeel uitmaken van de bestemming 'agrarisch bedrijf'. Indien deze thans buiten het bestemmingsvlak liggen (bijvoorbeeld in een agrarische gebiedsbestemming), zal aan dergelijke voorzieningen de waardevermeerdering worden toegekend die hoort bij de bestemming 'agrarisch bedrijf'.

Wat betreft de differentiatievlakken voor teeltondersteunende voorzieningen is aansluiting gezocht bij de meest recente (voor-)ontwerpbestemmingsplannen die in de gemeente Someren in procedure zijn gebracht. Het betreft de plannen voor teeltondersteunende voorzieningen aan Eindje 6 uit 2017 (NL.IMRO.0847.BP02018007.OW-01) en Nederweertseweg ONG (thans in voorbereiding). In beide gevallen wordt een normbedrag van €12,- per m<sup>2</sup> gehanteerd. Dit is dus een marktconforme prijs voor teeltondersteunende voorzieningen en daarom hanteren we dit bedrag als normbedrag.

2. *Normbedrag voor bestemming groen, en landschappelijke inpassing*

Deze zijn gelijk aan de bestemming groen en bos, dus €1,-.

3. *Sport met en sport zonder bebouwing*

Dit valt volgens ons onder maatwerk, aangezien sportbestemmingen qua waardering behoorlijk van elkaar kunnen verschillen.

4. *Zonnepanelen, windmolens en infrastructuur (volgens ons valt dat meer onder 'maatwerk')*  
We zijn het met de provincie eens dat dit onder maatwerk valt. Indien er een initiatief komt voor zonnepanelen of windmolens, dan zullen we per geval de tegenprestatie bepalen. Volledigheidshalve merken we op dat de Verordening ruimte het verbiedt om voor windmolens en zonnepanelen de bestemming te wijzigen. Om die reden werken we met tijdelijke omgevingsvergunningen, waarbij in ieder geval landschappelijke inpassing wordt gevraagd. Bij zonneweides beslaat de tegenprestatie minimaal 10% van de oppervlakte van de zonneweide.

Ook infrastructuur valt onder maatwerk. Daarbij wordt opgemerkt dat de economische waarde van een weg (die doorgaans valt onder de bestemming 'Verkeer') nihil is.

*Voor wat betreft de normbedragen zelf 2 opmerkingen:*

5. *Voor recreatie is de vraag of deze normbedragen in evenredigheid staan met de aantasting. Wij denken van niet als we het hebben over zeer intensieve recreatie (al snel € 50,- tot 150,-). Misschien is het een idee om onderscheid te maken in recreatie met, en zonder bebouwingmogelijkheden.*

Naar het oordeel van Meander dient onderscheid te worden gemaakt naar gronden waar slechts dagrecreatie is toegestaan en gronden waar langdurig (niet permanent) verblijf is toegestaan. In het laatste geval waardeert de taxateur de gronden op een waarde van €50,- per m<sup>2</sup>, in het eerste geval op €25,- per m<sup>2</sup>. We hebben geen aanleiding om het oordeel van Meander in twijfel te trekken en zullen deze normbedragen dus gaan hanteren.

6. *Ook bij wonen is het goed om uit te gaan van een getrapt stelsel, bijv tot 1000 m<sup>2</sup>, 1000-2000 m<sup>2</sup> en daarboven, waarbij de normbedragen afnemen.*

Een dergelijk getrapt stelsel maakt onderdeel uit van het taxatierapport van Meander. Aan de suggestie van de provincie is dus reeds tegemoet gekomen.

### **3.1.2 Eigen beoordeling normbedragen voor bestemming 'wonen'**

Hoewel we geen enkele aanleiding hebben om te twijfelen aan de deskundigheid van Meander, hebben we zelf de normbedragen toch nog eens kritisch bekeken, waarbij we met name de normbedragen voor de bestemming 'wonen' onder de loep hebben genomen.

Meander komt wat betreft de bestemming 'wonen' tot de volgende normbedragen<sup>5</sup>:

Kleiner dan 1.000 m <sup>2</sup>	€225,- per m <sup>2</sup>
Groter dan 1.000 m <sup>2</sup> maar kleiner dan 2.500 m <sup>2</sup>	€125,- per m <sup>2</sup>
Groter dan 2.500 m <sup>2</sup>	€100,- per m <sup>2</sup>

Bovenstaande bedragen zijn gestaffeld. De waarde van een bestemmingsvlak 'wonen' van bijvoorbeeld 3.000 m<sup>2</sup> dient dus als volgt te worden berekend:

1000 m <sup>2</sup> X €225,- =	€225.000,-
1500 m <sup>2</sup> X €125,- =	€187.500,-
500 m <sup>2</sup> X €100,- =	€50.000,-
Totale waarde vlak =	€462.500,-

---

<sup>5</sup> De oppervlaktes betreffen de oppervlakte van het gehele bestemmingsvlak.

Deze bedragen voor de bestemming 'wonen' hebben we vergeleken met normbedragen van gemeentes uit de omgeving:

Laarbeek en Nuenen

Kleiner dan 1.000 m <sup>2</sup>	€245,- tot €250,- per m <sup>2</sup> aan waardeestijging
Groter dan 1.000 m <sup>2</sup>	€35,- tot €40,- per m <sup>2</sup> aan waardeestijging

Kempengemeenten

Kleiner dan 500 m <sup>2</sup>	€360,- per m <sup>2</sup>
Groter dan 500 m <sup>2</sup> maar kleiner dan 1.000 m <sup>2</sup>	€180,- per m <sup>2</sup>
Groter dan 1000 m <sup>2</sup>	€60,- per m <sup>2</sup>

Wat opvalt is dat het door Meander aangedragen normbedrag tot de 1.000 m<sup>2</sup> relatief laag is, terwijl de overige twee door Meander aangedragen normbedragen substantieel hoger zijn. Ons lijkt het niet aannemelijk dat de getaxeerde waarden (en daarmee de normbedragen) in Someren feitelijk zoveel afwijken van de waarden in de Kempen, Laarbeek en Nuenen. Gezien bovenstaande willen we de normbedragen voor 'wonen' meer in lijn brengen met de normbedragen van deze gemeentes:

Kleiner dan 1.000 m <sup>2</sup>	€250,- per m <sup>2</sup>
Groter dan 1.000 m <sup>2</sup> maar kleiner dan 2.500 m <sup>2</sup>	€60,- per m <sup>2</sup>
Groter dan 2.500 m <sup>2</sup>	€50,- per m <sup>2</sup>

**3.1.3 Eigen beoordeling normbedragen voor bestemming 'agrarisch bedrijf'**

Meander kent aan de bestemming 'Agrarisch bedrijf' een waarde van €25,- per m<sup>2</sup>. Dit is onafhankelijk van het al dan niet aanwezig zijn van een bedrijfswoning. In de taxatiepraktijk kennen taxateurs aan de ondergrond van een bedrijfswoning en bijbehorende 'woonvoorzieningen' zoals tuin en garage (de eerste 1.000 m<sup>2</sup>) een waarde toe van gemiddeld €75,- per m<sup>2</sup>. Het hoger taxeren van de bedrijfswoning doet meer recht aan de feitelijke waarde van het bestemmingsvlak en de feitelijke wijze van taxeren. Reden waarom we op dit punt afwijken van de normbedragen van Meander. Indien er juridisch-planologisch meerdere bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn, geldt dit voor iedere bedrijfswoning. Dit is niet het geval indien de bedrijfswoning de status van noodwoning heeft. In dat geval wordt aan de noodwoning een waarde toegekend conform de uitgangspunten van de beleidsnota 'Noodwoningen 2018'.

**3.2 Normbedragen**

Het advies Meander, de opmerking van de provincie en onze eigen analyse over de bestemming 'wonen' in oenschouw nemende, komen we tot de volgende normbedragen:

Bestemming	Normbedrag per m <sup>2</sup>
<b>Agrarisch bedrijf</b>	€20,- tot €25,-
<b>Agrarisch bedrijf – per bedrijfswoning (1.000 m<sup>2</sup>)</b>	€75,-
<b>Agrarische grond – los land</b>	€8,50
<b>Bedrijf niet-agrarisch met bebouwingsmogelijkheden</b>	€125,-
<b>Bedrijf niet-agrarisch zonder bebouwingsmogelijkheden</b>	€75,-

<b>Bestemming</b>	<b>Normbedrag per m<sup>2</sup></b>
<b>Bos</b>	€1,-
<b>Groen</b>	€1,-
<b>Landschappelijke inpassing</b>	€1,-
<b>Maatschappelijk</b>	€75,- tot €125,-
<b>Natuur</b>	€1,-
<b>Recreatie met permanent verblijf</b>	€50,-
<b>Recreatie zonder permanent verblijf</b>	€25,-
<b>Sport met en zonder bebouwing</b>	<i>Maatwerk</i>
<b>Teeltondersteunende voorzieningen</b>	€12,-
<b>Verkeer</b>	<i>Maatwerk</i>
<b>Water</b>	€1,-
<b>Windmolens</b>	<i>Maatwerk</i>
<b>Wonen kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup></b>	€250,-
<b>Wonen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> maar kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup></b>	€60,-
<b>Wonen groter dan 2.500 m<sup>2</sup></b>	€50,-
<b>Zonnepanelen</b>	<i>Maatwerk</i>

Daar waar in bovenstaande tabel een bandbreedte is aangegeven, kijken we bij het bepalen van de uiteindelijke waarde allereerst naar de toelichting van het rapport van Meander (bijlage 2).

Bij een aantal bestemmingen is het ons danwel Meander niet mogelijk gebleken een uniform normbedrag te hanteren. In dergelijke gevallen leveren we maatwerk en bepalen we per initiatief het te hanteren normbedrag.

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

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. Wij hebben de voorkeur dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Dit is juridisch ook het beste vast te leggen. Het is echter mogelijk dat investeringen niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. Pas op het moment dat aantoonbaar een fysieke ruimtelijke kwaliteitsverbetering niet mogelijk is, kan een bijdrage worden gedaan in het gemeentelijk fonds. Met dit fonds worden ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied gefinancierd.

Er kan op meerdere manieren geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen een:

1. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
2. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
3. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, et cetera);
4. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;

5. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
6. verkleinen of opheffen van bestemmingsvlakken;
7. fysieke bijdrage aan realisering van Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.

#### **4. Goedkeuring provincie**

Deze notitie is aangeboden aan de provincie. Op 14 november 2018 hebben zij hiermee ingestemd.

## **Bijlage 1 Categorie-indeling**

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

1. Binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering (bij herziening bestemmingsplan);
2. Wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
3. Vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale, karakteristieke, of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (conform artikel 6.7 en 7.7 van de Verordening ruimte);
4. Vergroten inhoud van een (bedrijfs)woning tot 750 m<sup>3</sup>;
5. Vergroten aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen bij woning tot 100 m<sup>2</sup>;
6. Herbouw (bedrijfs-)woning binnen vigerend bestemmingsvlak (conform artikel 6.7 en 7.7 van de Verordening ruimte);
7. Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in of bij een (bedrijfs-)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen het vigerend bestemmingsvlak;
8. Aan huis gebonden beroep/bedrijf in of bij (bedrijfs-)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
9. Ontheffing mantelzorg in/bij (bedrijfs)woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
10. Ontheffing tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders binnen vigerende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
11. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
12. Verkoop van op het eigen (agraris)ch) bedrijf vervaardigde producten tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> binnen vigerende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
13. Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwing (dus geen nieuwbouw).

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

1. Ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders op (agrarische) bedrijven binnen vigerend bouwvlak, in ofwel tijdelijke wooneenheden, stacaravans of woonunits, ofwel in binnen de vigerende bouwmogelijkheden nieuw op te richten bedrijfsbebouwing; (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
2. Minicampings tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen gedurende het zomerseizoen (ca. 7 maanden), direct aansluitend aan woonbestemming of de bestemming agrarisch bedrijf;
3. Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf die gepaard gaan met uitbreiding of nieuwbouw bedrijfsbebouwing binnen vigerend agrarisch bouwvlak;
4. Vormverandering van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de vigerende bouwregels en zonder dat dit leidt tot een vergroting van het bestemmingsvlak);
5. Paardenbakken direct aansluitend bij woonbestemming;
6. Bestemmingswijziging van agrarisch bedrijf naar wonen mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 2.500 m<sup>2</sup> en overtollige bebouwing wordt gesloopt;
7. Bestemmingswijziging van een niet-agrarische bedrijfsbestemming naar een agrarisch bedrijf, wat niet leidt tot vergroting van het bestemmingsvlak;
8. Bestemmingswijziging agrarisch bedrijf of (overig) niet-agrarische bedrijfsbestemming naar agrarisch-technische of agrarisch verwante bedrijfsbestemming (zonder bestemmingsvlakvergroting);
9. Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm (omvang bouwvlak onveranderd);
10. Vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning boven de 100 m<sup>2</sup> (niet vallend onder de artikel 2 tot en met 4 van het Besluit omgevingsrecht);
11. Ontwikkelingen behorende tot categorie 3 met een berekende basisinspanning minder dan €1000,-.

**Bijlage 2 Onderzoek Meander**





Gemeente  
Someren