

Evaluatie Landschapsinvesteringsregeling
Someren



Evaluatie Landschapsinvesteringsregeling Someren

Titel: Evaluatie Landschapsinvesteringsregeling Someren
Versie: 2
Datum: 16 januari 2020
Auteur(s): Arthur Hermans, Simone Salemans
Zaaknummer: 0847200018563

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Het principe van de LIR	4
2.1	Indeling in categorieën	4
2.2	Normbedragen	4
2.3	Hardheidsclausule.....	5
3.	Aanvullingen en wijzigingen LIR.....	6
3.1	Begrenzing bestemmingsvlak 'Wonen'	6
3.1.1	Omvang van de woonbestemming	7
3.1.2	Omzetting van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'	8
3.2	Toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.....	8
3.2.1	Bijgebouwen op woonpercelen	8
3.2.2	Bijgebouwen bij omzetting 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'	9
3.3	Lijst met bestemmingswaarden en kwaliteitsverbetering.....	10
3.4	Rekentool	10
4.	Aanpassingen bedragen bestemmingswaarde	12
4.1	Tuin	12
4.1.1	Vergelijking normbedragen andere gemeenten	13
4.1.2	Taxatie bestemming 'Tuin' in Someren.....	13
4.1.3	Conclusie	14
4.2	Wonen	14
4.2.1	Huidige waardering bestemming Wonen.....	14
4.2.2	De eerste 1.000 m ² bestemmingsvlak.....	15
4.2.3	Bestemmingsvlak boven 1.000 m ²	16
4.2.4	Aanpassing waarde bestemming 'Wonen'	16
4.2.5	Conclusie	17
4.3	Agrarisch Bedrijf.....	18
4.3.1	Agrarisch bouwblok	18
4.3.2	Agrarische gebiedsbestemming met TOV's en zonneweides	19
4.3.3	Conclusie	20
4.4	Bedrijf.....	21
4.5	Verkeer	22
4.6	Sport, Maatschappelijk en Recreatie.....	22
4.6.1	Sport	22
4.6.2	Maatschappelijk	23
4.6.3	Recreatie.....	23
4.6.4	Voorstel Sport, Maatschappelijk en Recreatie	24
4.7	Horeca	24
4.8	Samenvatting.....	25
5.	Extra bebouwing en kwaliteitsverbetering	27
5.1	Uitbreiding bedrijfsgebouwen	27
5.2	Uitbreiding inhoud van de (bedrijfs-)woning.....	28
5.3	Uitbreiding oppervlak bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning.....	29
5.4	Concurrentie met de sloopbank	29
5.5	Samenvatting extra bebouwingsmogelijkheden	30

6.	Vaststellen normbedragen tegenprestaties	31
6.1	Landschappelijke inpassing	31
6.2	Tegenprestaties sloop, cultuurhistorie en recreatie en toerisme	32
6.3	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	33
6.4	Bijdrage in landschapsfonds	34
7.	Conclusie en vervolg	35
7.1	Besluitvorming en proces.....	35
7.2	Vervolgstappen	35
	Bijlage – Rekentool.....	36

1. Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Verordening ruimte geldt voor ontwikkelingen in het buitengebied dat er een investering moet worden gedaan in de landschappelijke kwaliteit. Ontwikkelen mag dus, maar er moet ook iets tegenover staan. In sommige gevallen kan worden volstaan met landschappelijke inpassing, maar wanneer een ontwikkeling omvangrijker wordt, is een forsere tegenprestatie nodig in de vorm van een kwaliteitsverbetering. In de Verordening ruimte wordt dit 'kwaliteitsverbetering van het landschap' genoemd. Deze kwaliteitsverbetering geldt alleen als er een aanpassing van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning nodig is om een ontwikkeling mogelijk te maken. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het geldende bestemmingsplan, is deze voorwaarde doorgaans niet van toepassing. Bij sommige wijzigingsplannen echter weer wel. De Verordening ruimte en de werkafspraken tussen gemeente en provincie bepalen uiteindelijk wanneer en hoe kwaliteitsverbetering van het landschap toegepast moet worden. De verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap is ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening en het principe standpunt blijft hierin ongewijzigd.

Er wordt aan de Brabantse gemeenten niet dwingend voorgeschreven hoe zij invulling moeten geven aan de zorgplicht. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om voor iedere ruimtelijke ontwikkeling afzonderlijk de afstemming te zoeken met de provincie of om een algemeen kader op te stellen. In Someren is er in eerste instantie voor gekozen om hierbij voor iedere ontwikkeling afzonderlijk invulling aan te geven (door initiatiefnemers/adviseurs). Dit leidde echter niet tot de gewenste kwaliteitsverbetering, uniformiteit en zekerheid voor de initiatiefnemers. Er is daarom in 2018 een Landschapsinvesteringsregeling (hierna: LIR) opgesteld, waarbinnen drie categorieën van ontwikkelingen onderscheiden zijn. Voor iedere categorie geldt vervolgens een bepaalde tegenprestatie, die toeneemt in 'zwaarte' naarmate de ontwikkeling meer invloed heeft op de omgeving.

Deze eerste LIR geldt als een van de kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in Someren. De LIR is op 25 september 2018 vastgesteld. In het kader van het omvangrijke proces om te komen tot een bestemmingsplan voor het buitengebied van Someren is inmiddels de nodige ervaring opgedaan met de LIR. Uit de praktijk blijkt dat de regeling over het algemeen goed werkt, maar dat er toch ook punten zijn die nog aangescherpt kunnen of moeten worden of om nadere uitwerking vragen. Nu we ongeveer een jaar met de LIR werken en de nodige praktijkervaring is opgedaan, is het tijd voor een evaluatie. Deze is in het voorliggende rapport opgenomen.

In het volgende hoofdstuk gaan we kort in op de principes van de LIR en de bestaande indeling in de drie categorieën. Vervolgens stippen we een aantal onderwerpen aan die verbetering c.q. nadere uitwerking vragen. Ook wordt de relatie met de Somerense sloopbank gelegd. Het rapport wordt afgesloten met een conclusie.

2. Het principe van de LIR

In hoofdstuk 2 gaan we kort in op de Landschapsinvesteringsregeling Someren 2018 en de systematiek die wordt gehanteerd.

2.1 *Indeling in categorieën*

Verschillende ontwikkelingen hebben een verschillende impact op de fysieke leefomgeving (ruimtelijke kwaliteit). Vooral in het buitengebied, omdat juist daar onderscheid gemaakt kan worden tussen functies die echt thuishoren in het buitengebied, zoals natuur en agrarisch gebruik, en functies die minder aan het buitengebied zijn gebonden, zoals wonen of niet-agrarische bedrijven. Deze impact op de leefomgeving wordt onder meer bepaald door:

- De omvang van de ontwikkeling, in ruimtebeslag en/of bebouwingmassa;
- Is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- De huidige en gewenste aard van de locatie en de omgeving;
- De aard van de functie en de mogelijke hinder voor de leefomgeving, zoals geluidsbelasting, verkeersaantrekkende werking, de milieucategorie, et cetera;
- Betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- De wenselijkheid van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de leefomgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. De mate van impact bepaalt hoe invulling wordt gegeven aan de vereisten uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. Hierbij worden drie categorieën onderscheiden:

- Categorie 1.** Ontwikkelingen met weinig impact op de leefomgeving. Er is geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap nodig en er wordt dus geen extra tegenprestatie gevraagd;
- Categorie 2.** Ontwikkelingen met een normale impact op de leefomgeving. Er zijn maatregelen nodig om de kwaliteit van het landschap te kunnen borgen. Dat gebeurt door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing van het perceel;
- Categorie 3.** Ontwikkelingen met een relatief grote impact op de leefomgeving. Ter bescherming van de landschappelijke kwaliteit moet er een extra compensatie worden geleverd. Naast de basisinspanning van een goede landschappelijke inpassing. Deze extra compensatie is de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering van het landschap' volgens een forfaitaire berekening.

In de LIR zelf zijn de ontwikkelingen uit categorie 1 en 2 concreet benoemd. Deze lijst is dynamisch en niet uitputtend. Het geeft op dit moment wel een overzicht van de meest voorkomende ontwikkelingen. Op basis van deze evaluatie wordt voorgesteld om bepaalde ontwikkelingen toe te voegen, te nuanceren en/of te verschuiven naar een andere categorie.

2.2 *Normbedragen*

Zoals gezegd, moeten ontwikkelingen die in categorie 3 vallen, voorzien in een extra tegenprestatie. Om te kunnen borgen dat iedereen van dezelfde bedragen uitgaat, is een rekenmethodiek

ontwikkeld. In de nieuwe Somerense methodiek worden, aan de hand van taxaties en normbedragen in LIR-regelingen van andere gemeenten, gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) voor ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen. Hierbij wordt de "rode ontwikkeling" omgerekend naar een zekere bestemmingswinst (in euro's). Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waarde stijging is door de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een vastgesteld percentage de minimale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt, op grond van de provinciale *'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap'*, tenminste 20% van de bestemmingswinst. Op die manier wordt met gestandaardiseerde bedragen en percentages gerekend en dat levert duidelijkheid op voor alle betrokkenen. Dit geldt zowel voor de initiatiefnemers als de gemeente.

Met deze evaluatie worden niet alleen de ontwikkelingen per categorie heroverwogen, maar worden ook de normbedragen tegen het licht gehouden. Een aantal normbedragen blijken te hoog of te laag en voor andere ontwikkelingen is geen normbedrag vastgesteld. Daarnaast worden er gestandaardiseerde normbedragen voor de tegenprestaties opgenomen, om zo discussie hierover te voorkomen. Hiermee wordt meer gelijkheid, uniformiteit en duidelijkheid voor met name de initiatiefnemers gecreëerd. Voor de organisatie leidt dit ook tot meer efficiency in het beoordelen van ontwikkelingen.

2.3 Hardheidsclausule

Het college is en blijft bevoegd om een andere uitvoering te geven aan deze regeling. Hiervoor moet de situatie dusdanig specifiek zijn dat de reguliere toepassing van de LIR onevenredig is ten opzichte van de (feitelijke) planologische ingreep. Bijvoorbeeld als de investering in kwaliteitsverbetering dusdanig groot wordt, dat een gewenste ontwikkeling onuitvoerbaar wordt. Of dat er juist veel te weinig kwaliteit wordt gerealiseerd ten opzichte van de impact op de leefomgeving. De LIR is een instrument en geen doel op zich. Er wordt dan maatwerk geleverd voor deze 'buitencategorie'.

Het college moet in die gevallen gemotiveerd afwijken wat redelijk is. Die afwijking kan echter niet worden gemotiveerd op grond van bijvoorbeeld 'te weinig financiële draagkracht' bij de initiatiefnemer. De motivatie om af te wijken moet gebaseerd zijn op de impact die een ontwikkeling heeft op de leefomgeving in relatie tot de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze motivatie ligt ten grondslag aan het collegebesluit tot afwijking.



3. Aanvullingen en wijzigingen LIR

Zoals in de inleiding aangegeven, werken we inmiddels ongeveer één jaar met de LIR. Zowel bij postzegelplannen als bij de herziening van de deelgebieden 1 en 2 van het buitengebied is de LIR toegepast. We hebben dan ook de nodige ervaring opgedaan met de LIR, met name met de systematiek en de normbedragen die worden gehanteerd. Gaandeweg het proces in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied, deelgebied 2' is ook een aantal praktische knelpunten gesignaleerd die om heroverweging of aanscherping vragen. In hoofdstuk 3 gaan we hier op in.

3.1 Begrenzing bestemmingsvlak 'Wonen'

Vergeleken met LIR-afspraken in andere gemeenten kent de gemeente Someren voor een aantal ontwikkelingen een lagere categorie-indeling dan gemiddeld. Zo wordt er in Someren voor het positief bestemmen van bijgebouwen tot 250 m² en de omzetting naar een woonbestemming tot 2.500 m² een lagere categorie-indeling gehanteerd dan in andere gemeenten in Brabant (zie onderstaande tabel).

Ontwikkeling	LIR-categorie afspraken per gemeenten					
	Mill	Boekel	Hilvarenbeek	Son & Breugel	Woensdrecht	Someren
Tot 100 m ² bijgebouw	1	1	1	1	1	1
Tot 150 m ² bijgebouwen	3	3	3	2	3	2
Tot 250 m ² bijgebouwen	3	3	3	3	3	2
Groter dan 250 m ² bijgebouwen	3	3	3	3	3	2
Tot 1000 m ² woonbestemming	1	1	1	1	1	1
Tot 1500 m ² woonbestemming	1	1	1	3	1	1
Tot 2500 m ² woonbestemming	3	3	3	3	3	2
Groter dan 2500 m ² woonbestemming	3	3	3	3	3	3
Tot 750 m ³ inhoud woning	1	1	1	1/3	1	1
Groter dan 750 m ³ inhoud woning	3	3	3	3	3	3

 = Categorie is hoger dan gemiddeld genomen
 = Categorie is lager dan gemiddeld genomen

Uit de recente ervaringen blijkt de categorie-indeling van de LIR in bepaalde situaties ook niet duidelijk te zijn of zelfs open einden te bevatten. Zo is het oppervlak extra bijgebouwen bij een woning weliswaar opgenomen in categorie 2, maar is dat oppervlak bijgebouwen onbegrensd.

Daarnaast komt het vergroten van een bestaand bestemmingsvlak 'Wonen' niet voor in categorie 1 of 2. Binnen deelgebied 1 was dat nog geen probleem, maar bij het vooroverleg en ontwerpbestemmingsplan van deelgebied 2 is door de provincie aangegeven dat woonpercelen niet onbegrensd in categorie 2 zouden mogen vallen. En bij elke vergroting van bestaande woonbestemmingen moet er dus een aanzienlijke investering in kwaliteitsverbetering van het landschap worden gedaan in de ogen van de provincie.

3.1.1 Omvang van de woonbestemming

De provincie geeft aan dat dit ook geldt wanneer een bestemmingsvlak van 1.800 m² naar 2.000 m² wordt vergroot om de bestaande situatie planologisch te regelen, ondanks dat dergelijke situaties vaak al decennia zo bestaan.

Op dit moment geldt er voor een woonbestemming geen bovengrens, maar wordt er in categorie 2 alleen het oppervlak van 2.500 m² genoemd als het gaat om herbestemming van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'. Dit is onwenselijk. Hierdoor kunnen er woonpercelen ontstaan met onnodig veel ruimtebeslag, terwijl we juist uitgaan van een beperkt ruimtegebruik en een geringe impact op de leefomgeving. Dat wordt niet bereikt door standaard woonpercelen toe te staan van 2.500 m².

In grote delen van Noord-Brabant wordt als richtlijn vaak een staffel ingebouwd. Een woonperceel van 1.000 tot 1.500 m² is vaak passend en soms zelfs nodig om het perceel goed in te kunnen richten. Daarboven wordt een woonperceel al snel een vorm van 'riant wonen' en dan mag en kan daar ook iets tegenovergesteld worden. De bestaande LIR voorziet daar nog niet in. De bovenmaat is echter niet keihard begrensd. Weliswaar zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' de zogenaamde '*verbale bestemmingsvlakken*' (ca. 50x50 meter) beschreven, maar die hebben vervolgens niet hun beslag gekregen in opvolgende plannen. Zo is in het bestemmingplan van 2011 de begrenzing van de woonbestemmingen op de kadastrale eigendomsgrenzen gelegd, waardoor sommige vlakken kleiner en andere juist groter zijn geworden dan 2.500 m².

In sommige (bestaande) situaties is een groter bestemmingsvlak ook wenselijk of noodzakelijk om aan de gevraagde kwaliteit of bestaande rechten tegemoet te kunnen komen. Wel is het wenselijk om een duidelijke omvang aan te geven als richtlijn. De voorgestelde lijn voor een woonbestemming in Someren wordt 1.500 m². Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende situaties:

- a. Indien er sprake is van legalisatie door vergroting of vormverandering van een bestaande situatie die dateert van voor het bestemmingsplan 2011: categorie 1;
- b. Als sprake is van vergroting of vormverandering in overige situaties: categorie 2.

In alle andere situaties is categorie 3 van toepassing. Het streven is om geen grotere woonpercelen toe te staan dan 2.500 m². Deze maximale maat kan hoogstens worden overschreden in bijzondere situaties, onder voorwaarde van een extra investering in kwaliteitsverbetering van het landschap: de zogenaamde 'buitencategorie'.

Voor bestaande bestemmingsvlakken 'Wonen' worden de volgende aanpassingen gedaan:

Categorie 1.

- ⇒ Vormverandering en vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' tot maximaal 1.500 m² in het geval van planologisch regelen van een bestaande situatie die dateert van vóór vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'.

Categorie 2.

- ⇒ Vormverandering en vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' tot maximaal 1.500 m² in alle overige situaties (op verzoek).

Categorie 3.

- ⇒ Vormverandering en vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' groter dan 1.500 m² tot een maximum van 2.500 m².

3.1.2 Omzetting van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'

De bestemmingswijziging van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' met een bestemmingsvlak van maximaal 2.500 m² (en sloop van alle overtollige bebouwing) wordt overigens nog steeds gezien als een categorie 2-ontwikkeling. Dit moet wel aangescherpt worden, dat er te allen tijde gestreefd moet worden naar een zo klein en compact mogelijk woonbestemmingsvlak. Er wordt niet zondermeer een woonbestemmingsvlak van 2.500 m² toegestaan terwijl er ook uitgekomen kan worden met een bestemmingsvlak van 1.500 m².

Het moet een uitzondering zijn en blijven om grotere bestemmingsvlakken toe te staan, ook al ontstaan deze uit de sanering van een agrarisch bedrijf. De zwaarste categorie is dan van toepassing. Hiermee kan beter gestuurd worden op compacte bouwpercelen, sanering van voorzieningen en bijgebouwen die op afstand van het hoofdgebouw liggen en ook vervangende nieuwbouw door meer aan te sturen op herinrichting van het perceel. Ook in langer bestaande en feitelijke situaties die bij herziening van de deelgebieden aan het licht komen, zullen voor een grotere omvang moeten gaan investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bij een omzetting naar een woonbestemming wordt niet langer zondermeer een bestemmingsvlak van 2.500 m² toegestaan. De ontwikkeling wordt nog wel als LIR categorie 2 gezien maar het streven moet zijn een zo klein en compact mogelijk bestemmingsvlak waar alle voorzieningen binnen vallen.

In uitzonderlijke situaties ('buitencategorie') kan bij omzetting nog wel een grotere bestemming 'Wonen' worden toegekend, mits een afdoende kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd: categorie 3 van de LIR dus.

Bij omzetting van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' worden de volgende aanpassingen gedaan:

Categorie 2.

- ⇒ Omzetting van de bestemming van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' (op verzoek) tot maximaal 2.500 m² bestemmingsvlak.

Categorie 3.

- ⇒ Omzetting van de bestemming van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' (op verzoek) groter dan 2.500 m² bestemmingsvlak.

3.2 Toegestane oppervlakte aan bijgebouwen

3.2.1 Bijgebouwen op woonpercelen

Voor (bedrijfs-)woningen geldt dat er standaard een oppervlak van 100 m² is toegestaan. Dit is een direct bouwrecht. Er zijn mogelijkheden om de oppervlakte aan bijgebouwen op te plussen tot een maximum van 350 m². Hiervoor moet ter plaatse en/of elders gesloopt worden. Slopen is een vorm van 'kwaliteitsverbetering van het landschap', maar door de lokale sloopregeling wordt daarvoor

geen forfaitaire berekening toegepast. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de relatie tussen de LIR en de sloopregeling die binnen de gemeente Someren geldt.

In de LIR is nu het opplussen van bijgebouwen opgenomen als een categorie 2-ontwikkeling, waarbij het toelaatbare oppervlak bijgebouwen niet is gemaximaliseerd. De Somerense regeling is echter wel begrensd op 350 m². Om bij een bestemming 'Wonen' boven de 100 m² extra bijgebouwen vergund te kunnen krijgen moet er worden 'opgeplust' via de gemeentelijke sloopbonusregeling.

In de bestaande LIR zit geen mogelijkheid om extra bijgebouwen te realiseren in ruil voor bijvoorbeeld aanleg van nieuwe natuur. Dit is wel een optie. Zeker als de sloopbank, zoals anno 2020 de trend lijkt te zijn, weinig aanbod aan gesloopte meters kent en de aankooprijks van gesloopte meters erg hoog is. Als de sloopbank weinig beweging laat zien kan kwaliteitsverbetering van het landschap door bijvoorbeeld nieuwe natuur nog steeds van toegevoegde waarde zijn. Het opplussen van bijgebouwen via de LIR kan dan zowel voor het algemeen belang als voor het individu interessant zijn. Dat moet dan gezien worden als een categorie 3-ontwikkeling (zie hoofdstuk 5).

De voorgestelde lijn voor bijgebouwen op een woonperceel in Someren is 100 m² aan bijgebouwen, via een rechtstreeks bouwrecht. Het maximum oppervlak aan bijgebouwen bij woonpercelen is 350 m². Indien het oppervlak aan bijgebouwen wordt opgeplust boven 100 m² via de sloopbonusregeling valt de ontwikkeling onder categorie 2 van de LIR. Landschappelijke inpassing volstaat dan naast toepassing van de sloopregeling. In alle andere gevallen waar extra bijgebouwen positief bestemd worden (zonder gebruik te maken van de sloopbonusregeling) worden deze ontwikkelingen als categorie 3-ontwikkeling gezien. De sloopbank valt dus in een lichtere categorie.

Ten aanzien van bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning worden de volgende aanvullingen gedaan:

Categorie 1.

- ⇒ Het oprichten van bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning tot maximaal 100 m² (niet vallend onder de artikelen 2 tot en met 4 van het Besluit omgevingsrecht).

Categorie 2.

- ⇒ Vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning boven de 100 m² tot maximaal 350 m² (niet vallend onder de artikel 2 tot en met 4 van het Besluit omgevingsrecht), waarbij gebruik wordt gemaakt van de sloopbank.

Categorie 3.

- ⇒ Vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning boven de 100 m² (niet vallend onder de artikel 2 tot en met 4 van het Besluit omgevingsrecht) in alle overige situaties.

3.2.2 Bijgebouwen bij omzetting 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'

Bij een bestemmingswijziging van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' mag er maximaal 250 m² aan bijgebouwen behouden blijven, alles daarboven wordt gezien als overtollige bebouwing en moet gesloopt worden. Van deze overtollige bebouwing kan er tot 350 m² opgeplust worden via de Somerense sloopbonusregeling. Of die meters kunnen via de sloopbank worden verworven.

Ten aanzien van de omvang van bijgebouwen bij het omzetten van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' worden de volgende aanvullingen gedaan:

Categorie 2.

- ⇒ Herbestemmen van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen', waarbij het oppervlak aan bijgebouwen bij de woning niet meer bedraagt dan 250 m² en alle overtollige bebouwing en voorzieningen gesloopt worden;
- ⇒ Het vergroten van het oppervlak bijgebouwen tot maximaal 350 m², indien gebruik wordt gemaakt van de gemeentelijke sloopbank en elders gesloopt wordt.

Categorie 3.

- ⇒ Herbestemmen van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen', waarbij het oppervlak aan bijgebouwen bij de woning meer bedraagt dan 250 m² en geen of in onvoldoende mate gebruik wordt gemaakt van de gemeentelijke sloopbank en alle overtollige bebouwing en voorzieningen gesloopt worden.

3.3 Lijst met bestemmingswaarden en kwaliteitsverbetering

Nu er twee deelgebieden voor het buitengebied doorlopen zijn, blijkt dat ontwikkelingen die gepaard gaan met een forfaitaire berekening conform artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening nog weinig houvast bieden en geen gelijkheid vertonen. Steeds weer worden er andere vormen van tegenprestaties opgevoerd, maar er worden ook andere waarden en berekeningen toegepast. Waar we juist beoogden om gelijkheid en zekerheid te bieden door te kiezen voor de systematiek van forfaitaire (norm)bedragen, komt dit in de praktijk toch niet goed uit de verf. Hier zijn twee oorzaken voor:

- A. de gemeente Someren heeft een beperkte lijst met vastgelegde bestemmingswaarden;
- B. de gemeente Someren heeft geen lijst met kosten / normbedragen voor de te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap.

Dergelijke lijsten worden provinciebreed toegepast door gemeenten. Hierdoor ontstaat uniformiteit en gelijkheid voor de initiatiefnemers. Ook wordt zo voorkomen dat discussie ontstaat met de (adviseur van) initiatiefnemers over wat hun verplichting is. Dit leidt doorgaans tot veel vertraging, frustratie over en weer en ook onnodige inzet van ambtelijke capaciteit. Deze tijd, (adviseurs-)kosten en energie kunnen naar onze mening beter in de kwaliteit van de ontwikkeling worden gestoken. In hoofdstuk 4 worden de vastgestelde normbedragen voor bestemmingswinst tegen het licht gehouden. In hoofdstuk 5 worden normbedragen voor tegenprestaties voorgesteld.

Opeenvolgend zullen in de bijlagen bij de LIR zelf, beide lijsten met normbedragen worden opgenomen. Deze lijsten zijn niet uitputtend, maar bevatten wel meer verschillende bestemmingen en kwaliteitsmaatregelen dan voorheen. Hiermee wordt het proces voor het uitwerken van een LIR-berekening versneld en vereenvoudigd. Aanvullend hierop is inmiddels ook een rekentool gemaakt om deze berekening nog eenvoudiger uit te kunnen voeren. Zie hiervoor paragraaf 3.4.

3.4 Rekentool

Er worden door adviseurs verschillende rekenmethodes en bedragen gehanteerd als de forfaitaire berekening uit de LIR van toepassing is. Dit is zeer onwenselijk, want het leidt tot ongelijkheid, verwarring en (rechts)onzekerheid. Een initiatiefnemer weet bijvoorbeeld op voorhand nooit wat zijn opdracht is of wordt. Vaak pakt gedurende het besluitvormingsproces en de behandeling van een

verzoek die opdracht anders uit dan verwacht. Hierdoor ontstaat discussie tussen initiatiefnemer en gemeente en frustratie over en weer.

Uit de dagelijkse praktijk blijkt dat duidelijkheid in een vroeg stadium belangrijk is voor initiatiefnemers. Onzekerheid (over financiële haalbaarheid) is funest om mensen in beweging te krijgen. Gemeenten die standaard normen en berekeningen gebruiken, geven aan dat initiatieven veel sneller vorm krijgen en procedures sneller worden doorlopen. Daarnaast ontstaat er veel minder discussie tussen gemeente en initiatiefnemer/adviseur.

Belangrijk is ook dat met de rekentool en de standaard vastgelegde normbedragen ook gelijkheid wordt gecreëerd. Dit is ook voor een rechter van belang als het gaat om de vraag of er sprake is van een reële en redelijke investering of een eventueel onverschuldigde bijdrage.

De rekentool bestaat uit een (beveiligde) excel-sheet met daarin de vastgestelde normbedragen. In de Bijlage – Rekentool is hiervan een uitdraai opgenomen. Deze rekentool wordt beschikbaar gesteld. Bij een ontwikkeling hoeven alleen de relevante oppervlakten door de initiatiefnemer (of diens adviseur) ingevuld te worden. Vervolgens wordt de te leveren kwaliteitsverbetering automatisch berekend. De initiatiefnemer kan vervolgens zelf aangeven via welke maatregelen de kwaliteitsverbetering van het landschap gerealiseerd wordt. De rekentool geeft automatisch aan of aan de regeling wordt voldaan.

4. Aanpassingen bedragen bestemmingswaarde

In dit hoofdstuk gaan wij nader in op de aanpassingen die uit de evaluatie volgen. Per bestemming of aanduiding wordt een heroverweging gemaakt over de normbedragen.

4.1 *Tuin*

Naar aanleiding van de discussie rondom de maximale oppervlakte van woonbestemmingsvlakken, is onderzocht of in sommige gevallen, bij wijze van maatwerk, de bestemming '**Tuin**' kan worden toegepast. Het vasthouden aan het maximum voor een bestemmingsvlak zou tot een toename van strijdige situaties leiden. Bij de bestemming '**Tuin**' gaat het specifiek om aangelegde en gebruikte (sier)tuinen. En niet per se om zaken als een dierenweide of landschappelijke inpassing. Dergelijk gebruik past immers ook binnen de agrarische bestemming.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 maart 2019 besloten in te stemmen met het voorstel om in het buitengebied onder voorwaarden gebruik te maken van de bestemming '**Tuin**'. '**Tuin**' is altijd een aansluitende bestemming op een hoofdbestemming '**Wonen**'. De bestemming wordt slechts in uitzonderlijke gevallen toegepast als het gaat om het planologisch regelen van een bestaande situatie met een bestemming '**Wonen**' waarbij:

- a. de omvang van de bestemming '**Wonen**' onwenselijk groot wordt; en/of
- b. het volledig bestemmen van een perceel tot '**Wonen**' een dusdanig onevenredige zware kwaliteitsverbetering van het landschap tot gevolg zou hebben dat dit niet meer in verhouding staat tot de reeds lange tijd bestaande situatie.

De maximale maatvoering voor '**Wonen**' is 2.500 m². Het streven is echter om woonpercelen niet groter te laten worden dan 1.500 m². Aansluitend hierop kan '**Tuin**' worden toegepast om de functie te borgen en de waardevermeerdering te kunnen bepalen. Het bestemmen met '**Tuin**' in nieuwe planologische situaties wordt nooit toegepast als de reden daarvoor slechts tot doel heeft om de (financiële) gevolgen voor de initiatiefnemer te beperken. In eerste instantie moet dus uitgegaan worden van 2.500 m² bestemming '**Wonen**'.

In het bestemmingsplan worden aan de bestemming '**Tuin**' zeer beperkte gebruiksmogelijkheden toegekend. Bouwen, verharderen en het verrichten van werken en werkzaamheden worden in de regels uitgesloten. De mogelijkheden zijn veel beperkter dan bij '**Wonen**'. Als de bestemming '**Wonen**' van toepassing zou zijn, dan zou hier gebouwd, verhard en gegraven mogen worden. Ook vergunningsvrij kan er dan van alles mogelijk zijn. In hoofdzaak is bij '**Tuin**' alleen het gebruik ten behoeve van een tuin behorende bij de aangrenzende woonbestemming toelaatbaar. Het vergunningsvrij bouwen is daarmee ook uitgesloten. Het betreft geen 'erf' als bedoeld in de zin van het Besluit Omgevingsrecht (BOR).

Daarmee is '**Tuin**' bestemmingsplanmatig niet gelijk te stellen aan '**Wonen**' en heeft het veel meer het karakter van de agrarische gebiedsbestemming met iets ruimere gebruiksmogelijkheden.

De bestemming '**Tuin**' volgt uit het deelgebiedenproces voor het buitengebied dat nu loopt. In de oude LIR is die nog niet opgenomen. '**Tuin**' wordt nu toegevoegd aan de lijst met bestemmingswaarden.

4.1.1 Vergelijking normbedragen andere gemeenten

Meerdere gemeenten passen de bestemming '**Tuin**' in bepaalde situaties toe. Andere gemeenten passen deze bestemming nooit toe. Hierna volgt een aantal tabellen met de normbedragen die door de betreffende gemeente worden gehanteerd.

Gemeente Mill en Sint-Hubert

Bij kavels	Waarde per m ²
Groter dan 500 m ² , maar kleiner dan 1.000 m ²	€ 125,00
Groter dan 1.000 m ² , maar kleiner dan 2.000 m ²	€ 25,00
Groter dan 2.000 m ²	€ 10,00

Het bedrag dat voor een woonbestemming in Mill en Sint-Hubert wordt gehanteerd, bedraagt € 250,00 per m² voor de eerste 500 m². De bestemming '**Tuin**' wordt alleen in uitzonderlijke gevallen toegepast. '**Tuin**' wordt alleen aansluitend op een andere hoofdbestemming toegepast. Meestal is dat '**Wonen**'. Deze gemeente biedt wel de optie om vanaf 500 m² '**Wonen**' al de bestemming '**Tuin**' toe te passen. Tot de eerste 1.000 m² van een bouwperceel worden ook ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden dan in de voorgestelde regeling in Someren.

Gemeente Hilvarenbeek

Bij kavels	Waarde per m ²
Tot 1.000 m ² bestemming 'Wonen' altijd van toepassing	€ 160,00
Tot 1.500 m ² bestemming 'Wonen' altijd van toepassing	€ 90,00
Tot 2.000 m ² bestemming 'Wonen' altijd van toepassing	€ 60,00
Meer dan 2.000 m ² kan zowel 'Tuin' als 'Wonen' worden toegepast tegen dezelfde waardering en bouw mogelijkheden	€ 30,00

In Hilvarenbeek mag binnen '**Tuin**' wel verhard worden en vijvers e.d. worden aangelegd. Er mag echter niet gebouwd worden. Dit is wat ruimer dan in Someren nu beoogd wordt.

4.1.2 Taxatie bestemming '**Tuin**' in Someren

Door Meander Grondverwerving & Advies is een addendum opgesteld voor het bepalen van normbedragen die de gemeente Someren kan hanteren voor het bepalen van de bestemmingswinst als bedoeld in Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening en de Somerense LIR. Meander adviseert een waarde toe te kennen aan de bestemming '**Tuin**' van:

Bij kavels	Waarde per m ²
Kleiner dan 1.000 m ²	€ 100,00
Groter dan 1.000 m ² , maar kleiner dan 2.000 m ²	€ 50,00
Groter dan 2.000 m ²	€ 25,00

De bedragen en staffel liggen enigszins in lijn met Hilvarenbeek. Echter, Meander plaatst hier zelf al enkele nuances bij. Zo heeft Meander geen rekening gehouden met specifieke gebruiksregels uit het

bestemmingsplan. Ook is uitgegaan van taxatie op basis van marktwaarden. Dat is wat anders dan de bestemmingswaarde en erg situationeel en trendgevoelig.

De vraag is of de taxatie van Meander een werkbaar normbedrag oplevert en hoe het bedrag in verhouding staat tot de mogelijkheden die de regels bieden. Ook in verhouding tot de waarden van de bestemming 'Wonen'. Binnen de bedoelingen van de LIR gaat het om de planologische mogelijkheden die al dan niet tot een waardevermeerdering leiden. De bestemmingswaarde heeft daarmee een beperkte relatie tot de marktwaarde. De marktwaarde wordt mede bepaald door andere criteria en invloeden dan alleen de planologische mogelijkheden. De factoren die de marktwaarde bepalen, hebben een waardeverhogend effect t.o.v. de bestemmingswaarde. Zeker is dat de marktwaarde hoger ligt dan de bestemmingswaarde. Om deze redenen achten wij de taxatiewaarden van Meander niet in verhouding tot andere waarden en dus niet bruikbaar.

Wij nemen daarom kennis van de taxatie van Meander, maar stellen een ander normbedrag voor. Daarmee wordt meer recht gedaan aan de bestemmingsplanmatige mogelijkheden die worden geboden voor de bestemming '**Tuin**'. De waarde van '**Tuin**' ligt naar onze mening wel hoger dan een agrarische gebiedsbestemming door het planologische gebruik. Wij stellen daarom voor om een waarde van **€ 10 per m²** te hanteren voor de bestemming '**Tuin**'.

4.1.3 Conclusie

- De bestemming '**Tuin**' wordt slechts in uitzonderlijke situaties toegepast.
- De getaxeerde staffel van de bestemmingswaarde '**Tuin**' is gebaseerd op marktwaarde en niet in verhouding tot planologische mogelijkheden en dus ook de bestemmingswaarde.
- De gebruiksmogelijkheden voor '**Tuin**' zijn in alle gevallen hetzelfde.
- De mogelijkheden bij '**Tuin**' liggen veel dichterbij 'Agrarisch' dan bij 'Wonen'.

Het voorstel is om de bestemmingswaarde voor 'Tuin' vast te stellen op € 10,00 per m².

4.2 Wonen

Relevant is, blijkt uit bovenstaande, welke waarde aan de gronden voor de bestemming '**Wonen**' wordt toegekend en welke gevolgen dat heeft voor de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. De tot nu toe gehanteerde normbedragen, die zijn gebaseerd op een taxatie van Meander, zijn tegen het licht gehouden en er is onderzocht of deze realistisch en werkbaar zijn.

4.2.1 Huidige waardering bestemming Wonen

In Someren worden binnen de LIR de volgende bestemmingswaarden gebruikt voor '**Wonen**':

Bestemming 'Wonen'	Waarde per m²
Tot 1.000 m ² bestemming 'Wonen'	€ 250,00
1.000 tot 2.500 m ² bestemming 'Wonen'	€ 60,00
Groter dan 2.500 m ² bestemming 'Wonen'	€ 50,00



PRAKTIJKVOORBEELDEN

Kleine en grote VAB worden Wonen

Om gevoel te krijgen bij de gehanteerde normbedragen, geven wij onderstaand een tweetal praktijkvoorbeelden. Uitgangspunt zijn de geldende bestemmingswaarden uit de **LIR 2018**:

- Wonen: € 250 – € 60 – € 50 per m²
 - Agrarisch bedrijf: € 25 per m²
 - Agrarisch gebied: € 8,50 per m²
- I. Een VAB-locatie van 5.000 m² die wijzigt van 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' (waarde: € 175.000) naar 'Wonen' met omvang van 2.500 m² (waarde: € 361.250) kent een bestemmingswinst van €186.250. De kwaliteitsverbetering zou dan € 37.250 (immers: 20% van de waardevermeerdering) moeten zijn.
- II. Bij een VAB-locatie van 1,5 ha (waarde: € 425.000) bedraagt de bestemmingswinst bij herbestemmen naar 'Wonen' met omvang van 2.500 m² (waarde: € 446.250) € 21.250. De te leveren kwaliteitsverbetering €4.250. In overweging kan worden genomen of een dergelijke investering nog in verhouding staat tot het stoppen van het bedrijf, inkrimpen van het woonperceel en het slopen van alle overbodige bedrijfsbebouwing, in aanmerking nemende dat dit een wenselijke ontwikkeling is.

Binnen de bestemming '**Wonen**' past de gemeente Someren de waarde € 250,00 per m² toe voor de eerste 1.000 m². Tot 2.500 m² is dat € 60,00 per m² en daarboven € 50,00 per m². De eerste 1.000 m² kent dus een bestemmingswaarde van € 250.000. Een perceel van 2.500 m² kent een bestemmingswaarde van € 340.000. Vergeleken met andere gemeenten is dit niet echt afwijkend. Een aantal gemeenten hanteert bewust een hogere bestemmingswaarde '**Wonen**' om bijvoorbeeld de reguliere woningbouwontwikkeling in stedelijk gebied te bevorderen. Dat is in Someren niet specifiek aan de orde.

4.2.2 De eerste 1.000 m² bestemmingsvlak

Voor de eerste 1.000 m² wordt doorgaans een vaste waarde gehanteerd. De waarde van 1.000 m² woonperceel varieert tussen € 160.000 (Boekel, Hilvarenbeek) en de € 250.000 / € 270.000 (Someren, Laarbeek, Nuenen, Kempengemeenten). Hierbij moet worden opgemerkt dat voor extra bijgebouwen en een grotere inhoud van de woning in Someren ook een kwaliteitsimpuls wordt geëist. Ook dat is niet in alle andere gemeenten zo. Wel in de gemeenten met een lagere bestemmingswaarde voor de eerste 1.000 m² woonbestemming (Hilvarenbeek en Boekel).

Voor de eerste 1.000 m² moet in alle gevallen de grootste tegenprestatie worden geleverd. Ten opzichte van een agrarische bedrijfswoning op een perceel van 1.000 m² is dat (uitgaande van € 175.000 bestemmingswinst) € 35.000 aan kwaliteitsverbetering. Dat is in alle gemeenten eigenlijk zo.

In het advies van Meander voor het bepalen van de oorspronkelijke bestemmingswaarden uit 2018 is een bestemmingswaarde '**Wonen**' van € 225,00 per m² geadviseerd. Onlangs heeft Meander in het overleg over het Addendum voor de Tuinen zelfs geopperd een waarde van € 200,00 per m² toe te passen voor '**Wonen**'. Wij stellen nu voor de eerste 1.000 m² voor '**Wonen**' te waarderen met **€ 225 per m²**.

4.2.3 Bestemmingsvlak boven 1.000 m²

De waarden die worden gebruikt voor het deel groter dan 1.000 m² varieert veel meer. Er worden bedragen gehanteerd die variëren tussen de € 30 en € 90 per m². Hier is weinig structuur in te ontdekken. Hier lijkt vaak een verbinding met de eerste 1.000 m² gelegd te worden in de vorm van een staffel. Dit leidt tot zeer wisselende waarden voor een perceel van 2.500 m² '**Wonen**'. Hier hebben de verschillende gemeenten dus hun afzonderlijke keuzes in gemaakt.

Tot 2.500 m² woonperceel lijkt de gehanteerde staffel van € 60 per m² in Someren in lijn met andere gemeenten. De maat van 2.500 m² is eigenlijk overal wel een drempel. In Someren geldt dat ook: voor VAB's valt deze maat nog onder LIR-categorie 2. Daarboven niet meer en moet je extra investeren via de LIR in Someren.

Ten aanzien van de waarde van € 50 per m² boven 2.500 m² lijkt Someren wél een afwijkend beleid te hanteren: de meeste gemeenten gaan uit van kleinere bestemmingsvlakken dan 2.500 m² of willen daar op z'n minst stevig op aansturen met de gehanteerde bedragen. In de meeste gemeenten is voor een bestemming '**Wonen**' 1.500 m² als aanvaardbare omvang opgenomen. Wil men groter, dan zal dat in ieder geval via categorie 3 van de LIR moeten en zal er een aanzienlijke investering in het landschap moeten worden gedaan.

4.2.4 Aanpassing waarde bestemming 'Wonen'

Mede op basis van het (eerdere) advies van Meander voor de eerste 1.000 m² en de ervaringen uit deelgebied 2 (veel aanzienlijke opgaves, ook bij bestaande situaties) is de afweging gemaakt of er een andere bestemmingswaarde gehanteerd zou moeten worden.

De gemeente Someren heeft voor het buitengebied een aantal vooropgestelde doelstellingen die ten grondslag liggen aan de lopende (en nog op te starten) bestemmingsplanherzieningen voor de deelgebieden. De volgende daarvan zijn hier relevant:

- a. oplossen en legaliseren van bestaande strijdige situaties, al dan niet onder voorwaarden;
- b. bevorderen van sloop van overtollige gebouwen;
- c. bieden van ontwikkelingsruimte via de sloopbank;
- d. generieke toepassing van beleidsregels.

Het oplossen van bestaande situaties in de deelgebieden is een erfenis uit het verleden. Vaak is bij reeds bestaande situaties niet gewerkt volgens de huidige beleidsregels. De huidige beleidsregels (o.a. de huidige LIR) zijn recent ingevoerd. De bestaande situaties uit het verleden worden hier nu mee geconfronteerd, doordat 'met de stofkam' door het buitengebied wordt gegaan. Dit leidt soms tot een onevenredige opgaves voor die bestaande, maar strijdige situaties. De vraag kan gesteld

worden of de betrokken burgers jaren nadien nog met een dergelijke zware opgave geconfronteerd kunnen worden.

Indien herbestemming naar '**Wonen**' geregeld kan worden, dan zal dit ook leiden tot een oplossing voor het slopen van overtollige bijgebouwen. Ofwel via de sloopbank / stenen voor stenen, ofwel als onderdeel van de eigen LIR-verplichting.

Het beperken van de te leveren kwaliteitsverbetering bij het legaliseren van bestaande situaties is te rechtvaardigen. Meestal is er geen inhoudelijk bezwaar om te legaliseren, maar kan een zware opgave voor kwaliteitsverbetering het bestemmen in de weg staan. De te leveren kwaliteitsverbetering staat dan niet meer in verhouding tot de reeds lange tijd bestaande situatie.

Ook bij nieuwe c.q. toekomstige situaties moet deze redelijke verhouding in het oog worden gehouden. De kwaliteitsverbetering die behaald kan worden in het Somerense buitengebied moet afgezet worden tegen de feitelijke waardevermeerdering. Een té hoge investering om te compenseren zal leiden tot minder bereidheid om bijvoorbeeld een agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Aan de andere kant betekent het voor eigenaren ook een substantiële waardevermeerdering als hun bestemming '**Wonen**' wordt, dus we hoeven het zeker ook niet zomaar 'weg te geven'.

Het ligt daarom in de lijn van onze doelstellingen om de bestemmingswaarde voor '**Wonen**', en dan met name in de 1^e staffel, te verlagen. De 2^e en 3^e staffel zijn van minder invloed en zijn ook gekoppeld aan de eigen keuzes van betrokken eigenaren. Een woonperceel tot of zelfs groter dan 2.500 m² is lang niet altijd nodig en moet als '*riant wonen*' worden getypeerd. Een woonperceel van 1.000 tot 1.500 m² is doorgaans voldoende ruim, soms zelfs noodzakelijk en ook passend in het buitengebied.

4.2.5 Conclusie

- De bestemmingswaarde voor '**Wonen**' lijkt verhoudingsgewijs iets hoger te zijn in Someren. Zeker gezien de inspanning die moet worden geleverd voor extra bouwmogelijkheden.
- De waardestijging voor de eerste 1.000 m² voor omzetten naar '**Wonen**' (€ 175.000) en de bijhorende kwaliteitsverbetering (€ 35.000) zijn onevenredig hoog.
- Een zware opgave voor kwaliteitsverbetering belemmert onze ambities voor het oplossen van strijdige situaties en kwaliteitsverbetering.
- Bij bestaande situaties speelt daarnaast dat deze al jaren lang toegelaten zijn en er feitelijk niets veranderd.

Het voorstel is om de bestemmingswaarden voor 'Wonen' aan te passen voor de eerste staffel (tot 1.000 m²). Onderstaande staffel wordt dan van toepassing.

Bestemming 'Wonen'	Waarde per m ²
Tot 1.000 m ² bestemming 'Wonen'	€ 225,00
1.000 tot 2.500 m ² bestemming 'Wonen'	€ 60,00
Groter dan 2.500 m ² bestemming 'Wonen'	€ 50,00

4.3 Agrarisch Bedrijf

Someren heeft een groot buitengebied, waar ook verschillende agrarische functies hun plek hebben. Er zijn daarom ook normbedragen opgenomen in de LIR voor zowel de agrarische bouwblokken, als de agrarische gebiedsbestemmingen.

4.3.1 Agrarisch bouwblok

In de bestaande LIR is voor de waarde van '**Agrarisch bedrijf**' een bandbreedte opgenomen: € 20 tot € 25 per m² bouwvlak. Hieraan ligt de motivatie ten grondslag dat al dan niet sprake kan zijn van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf en dat gronden voor de bedrijfswoning niet gewaardeerd kunnen worden tegen dezelfde waarde als de rest van het bouwvlak (doorgaans ca € 20 per m²). Toepassing van een hogere gemiddelde waarde van € 25 voor het hele agrarische bouwvlak zou dat kunnen oplossen. In de bestaande LIR is daar gewoon geen keuze gemaakt. Deze bandbreedte leidt er toe dat adviseurs de voor hun situatie meest gunstige waarde hanteren. Dat is onwenselijk en leidt tot rechtsongelijkheid.

Er is namelijk in de LIR wel een aparte waarde van € 75 per m² bouwblok (de eerste 1.000 m² van het agrarische bouwblok) voor elke bedrijfswoning opgenomen. Dit is in oktober 2018 met de provincie gecommuniceerd en daarmee is ingestemd. Als dan voor een agrarisch bouwblok de standaard waarde van € 25 per m² wordt genomen en voor de bedrijfswoning ook nog eens een waarde van € 75 per m², dan wordt de bedrijfswoning twee keer gewaardeerd. Dit kan niet de bedoeling zijn. De waarde van de bedrijfswoning kan slechts éénmaal worden verrekend.

Indien er sprake is van een agrarische bedrijfswoning dan hebben de woning, bijgebouwen en tuin doorgaans een omvang van circa 1.000 m². Vaak is deze ook kadastraal afgesplitst of uit de bedrijfsvoering gehaald. Mede om belastingtechnische redenen. Soms zijn deze zelfs in eigendom van derden. De gemeente heeft echter enkele geen grip op het apart verkopen (en daarmee privaatrechtelijk afsplitsen) van agrarische percelen of bedrijfswoningen. Algemeen uitgangspunt voor de gemeente is dat de eerste 1.000 m² van het agrarische bestemmingsvlak toegerekend wordt aan de bedrijfswoning. Ook al is het kadastrale perceel groter of kleiner. Voor de bestemmingswaarde doet dat helemaal niet ter zake. De overige gronden worden toegerekend aan het bedrijf. Deze staffel wordt voortaan gehanteerd in de LIR.

Gevolg van deze aanpassing is dat de bestemmingswaarde van een agrarisch bouwvlak gelijk getrokken wordt voor alle gevallen. Er kan niet meer gekozen worden voor een hogere of lagere waarde om daarmee de bestemmingswinst maar mee 'dicht te rekenen' ten gunste van de initiatiefnemer en ten koste van de kwaliteitsverbetering. Anderzijds betekent dit dat bij het bestemmen van een agrarisch bouwvlak (VAB) naar 'Wonen' de kwaliteitsverbetering groter wordt dan ten opzichte van variant 2b. in het voorbeeld hieronder. Wij vinden dit aanvaardbaar en schatten in dat dit niet belemmert.

PRAKTIJKVOORBEELDEN

Waardering van een agrarisch bouwvlak

Waardering van 1 ha agrarisch bouwblok met bedrijfswoning via vier verschillende methodes leidt tot verschillende resultaten. Uitgangspunt zijn de geldende bestemmingswaarden uit de [LIR 2018](#).

Onderdeel	€/m ²	Subtot.	Waarde
1a. Als één geheel, normale waarde			€ 200.000
Agrarisch bouwvlak, incl. bedrijfswoning, 10.000 m ²	€ 20	€ 200.000	
1b. Als één geheel, hoge waarde			€ 250.000
Agrarisch bouwvlak, incl. bedrijfswoning, 10.000 m ²	€ 25	€ 250.000	
2a. Woning apart + normale waarde			€ 255.000
Agrarische bedrijfswoning, 1.000 m ²	€ 75	€ 75.000	
Agrarisch bouwvlak, 9.000 m ²	€ 20	€ 180.000	
2b. Woning apart + hoge waarde			€ 300.000
Agrarische bedrijfswoning, 1.000 m ²	€ 75	€ 75.000	
Agrarisch bouwvlak, 9.000 m ²	€ 25	€ 225.000	

Variante 2b. waardeert de woning twee keer. Deze kan niet van toepassing zijn, maar is wel toegepast in gevallen. Variante 1a. doet geen recht aan de waarde van de woning. De vraag is of variante 1b. of 2a. toegepast moet worden. Aangezien het apart beoordelen van de woning meer recht doet aan de waarde, wordt de variante 2a. voorgesteld.

4.3.2 Agrarische gebiedsbestemming met TOV's en zonneweides

In de bestaande LIR zijn agrarische gronden met teeltondersteunende voorzieningen (verder TOV's) gewaardeerd op € 12,00 per m², ongeacht wat voor voorzieningen het zijn. De grondslag voor de waardeverhoging t.o.v. normale agrarische gronden is de verhoogde productiviteit van de agrarische grond. Hierover is geen discussie of verschil van inzicht. Wel kan de waarde ter discussie gesteld worden.

Daarnaast komt steeds vaker de vraag uit het maatschappelijke veld om zonnepanelen op agrarische gronden te mogen plaatsen. Zowel vanuit bedrijfsmatig oogpunt (door energieleveranciers) als vanuit particulier initiatief. In het eerste geval gaat het vaak ook grootschalige zonneweides van enkele hectares. In het tweede geval gaat het om zonnepanelen in tuinen of aangrenzende gronden bij een woning als alternatief voor zonnepanelen op het dak van een (waardevol) pand.

Teeltondersteunende voorzieningen

De hoogte van € 12,00 per m² voor gronden met een bouw- of aanduidingsvlak voor TOV's resulteert bij een agrarische waarde van € 8,50 per m² in een bestemmingswinst van € 3,50 per m². TOV's worden doorgaans in grotere oppervlaktes aangelegd. Het gaat om meerdere hectares aaneengesloten agrarische gronden. Elke hectare TOV's resulteert in € 35.000 bestemmingswinst en daarmee in € 7.000 kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten opzichte van de verhoging van de productiviteit en de kosten voor de TOV's zelf lijkt deze eenmalige investering in kwaliteitsverbetering van het landschap redelijk.

Praktisch probleem bij TOV's is vaak dat de realisatie van de kwaliteitsverbetering in de vorm van groene elementen niet altijd past bij de teelt en dat er relatief veel 'nieuw groen' nodig is om de vereiste verbetering uit te voeren. En vaak past dat 'nieuwe groen' ook beter op een andere plek. De meeste van deze aspecten zijn echter direct gekoppeld aan de keuzes van de initiatiefnemer. Op dit moment is er geen directe aanleiding om de bestemmingswaarde van TOV's te heroverwegen.

Zonneweides

Ten aanzien van zonneweides kan overwogen worden om een waardestijging toe te voegen. Dit is echter niet wenselijk (op dit moment). Hiermee zou de beleidslijn van de gemeente Someren doorkruist worden. Een aanvullende regeling in de LIR kan ook ruis op de regelingen voor zonneweides brengen.

In het geldende beleid voor zonneweides is de voorwaarde opgenomen van 10% landschappelijke inpassing. Dit is een basisverplichting en specifieke vorm van kwaliteitsverbetering. Daarnaast wordt bij commerciële initiatieven een vaste bijdrage van de initiatiefnemer gevraagd (in de vorm van een bijdrage aan een duurzaamheidsfonds) en besteed aan duurzaamheid binnen de gemeente Someren. Hiermee wordt al een aanzienlijke bijdrage aan kwaliteitsverbetering geleverd door dergelijke initiatieven.

4.3.3 Conclusie

- De bestaande LIR kent een onduidelijke waardering van agrarische bouwvlakken en woningen door de opgenomen bandbreedte (€ 20 tot € 25 per m²). Initiatiefnemers maken hier 'gebruik' van ten gunste van zichzelf, wat tot rechtsonzekerheid, discussie en onduidelijkheid leidt. Dit is onwenselijk.
- Het apart en hoger waarderen van de agrarische bedrijfswoning, los van de rest van het agrarische bouwperceel, wordt unaniem onderkend.
- In alle gevallen (waar sprake is van een bedrijfswoning) wordt de eerste 1.000 m² van het agrarische bestemmingsvlak toegerekend aan de bedrijfswoning.
- Voor agrarische gronden met specifieke mogelijkheden voor TOV's of zonneweides is op dit moment geen noodzaak tot aanpassing.

Het voorstel is om:

- a. de waarde van 'Agrarisch bedrijf' vast te stellen op € 20 per m².**
- b. in alle situaties (waar sprake is van een bedrijfswoning) de eerste 1.000 m² van het bestemmingsvlak toe te rekenen aan de agrarische bedrijfswoning tegen € 75 per m².**

4.4 **Bedrijf**

Het betreft de bestemmingswaarde voor bedrijven, niet zijnde agrarische of agrarisch verwante bedrijven. De LIR 2018 is hier niet eenduidig in. Er worden twee bedragen genoemd: € 75,00 en € 125,00 per m². Geheel afhankelijk van de vraag of er wel of niet gebouwd mag worden.

In de oorspronkelijke waardering van Meander uit 2017 is beschreven dat deze waarde mede bepaald wordt door de *aanwezigheid* van bedrijfsbebouwing. Dit is nu echter juist niet de bedoeling van een bestemmingswaarde. Die gaat immers over de *mogelijkheden* die de bestemde grond biedt. En bijvoorbeeld niet over de vraag of er (courante) gebouwen staan.

Daarnaast moet worden geconstateerd dat er geen enkel onderscheid in type '**Bedrijf**' wordt gemaakt. En dat is vanuit planologisch perspectief wel degelijk relevant. Zwaardere bedrijven en meer bebouwing heeft immers wel degelijk meer invloed op de omgeving. En daarvoor zou je dus ook meer compensatie mogen vragen.

Tot slot kennen we in planologische termen de specifieke groep '**Agrarisch verwante bedrijven**' en '**Agrarisch technisch hulpbedrijven**'. Deze hebben een specifieke bestemming '**Bedrijf**' met een beperkende bouw- en gebruiksaanduiding erop. Daarmee worden andere bedrijfsvormen uitgesloten en bebouwing begrensd. Het zijn meestal ook bedrijven die niet gelijkgesteld kunnen worden met reguliere agrarische bedrijven. Tot slot is relevant dat deze bedrijven een grotere maximale maat mogen krijgen dan andere bedrijven. Andere gemeenten hanteren voor deze specifieke groep agrarisch gerelateerde bedrijven vaak een waarde ergens tussen de waarde van '**Agrarisch bedrijf**' en een regulier '**Bedrijf**'.

Een onderverdeling kan gebaseerd worden op de verschillen in bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan. Daarom is voor de bestemmingswaarde gekeken naar:

- a. *Welke soort bedrijvigheid (milieucategorie) is toegelaten?*

Er wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven in milieucategorie 1 en 2, die eigenlijk op alle bedrijfsbestemmingen zijn toegelaten, en een hogere milieucategorie, die bij uitzondering voor specifieke locaties geldt. Voor die zwaardere categorie geldt een gebruiksbepijking voor het in het bestemmingsplan opgenomen bedrijfstype.

- b. *Hoeveel mag er gebouwd worden?*

In alle gevallen is de omvang van de bedrijfsbebouwing beperkt tot de omvang die is opgenomen in het bestemmingsplan. Dat bepaalt de bouwmogelijkheden.

- c. *Wat is de (maximale) omvang van de bedrijfsbestemming?*

Voor de maximale omvang van het bedrijfsperceel is de Interim omgevingsverordening bepalend. De maximale maat is 5.000 m² voor een normaal bedrijfsperceel, tenzij er al meer is bestemd. Alleen voor agrarisch verwante en agrarisch technische hulpbedrijven kan tot maximaal 1,5 ha worden afgeweken.

Mede bepalend is dus de bedrijfscategorie. Hoe hoger de milieucategorie, des te hoger de bestemmingswaarde. Zeker omdat zwaardere bedrijven doorgaans ook een grotere omvang hebben. Daarnaast hebben agrarisch verwante bedrijven meer ontwikkelruimte, tot 1,5 hectare. Dit leidt tot de volgende onderverdeling die wordt voorgesteld:

Het voorstel is om de bestemmingswaarde voor 'Bedrijf' aan te passen met een onderscheid in type bedrijf en een staffel in bebouwingmogelijkheden:

- **De eerste 1.000 m² behorende bij de bedrijfswoning:** € 75,00
- **Bedrijf in milieucategorie 1 en 2:**
 - **tot maximaal 800 m² bedrijfsgebouwen:** € 75,00
 - **meer dan 800 m² bedrijfsgebouwen:** € 90,00
- **Bedrijf in milieucategorie 3 of hoger:**
 - **Tot maximaal 1.500 m² bedrijfsgebouwen:** € 110,00
 - **Meer dan 1.500 m² bedrijfsgebouwen:** € 125,00
- **Agrarisch verwante (en agrarisch-technische hulp)bedrijven** € 90,00

4.5 Verkeer

In de praktijk zijn voor '**Verkeer**' zeer uiteenlopende waarden gehanteerd, variërend van € 1,00 tot € 40,00 per m². Deze functie wordt soms ook gebruikt om '*dicht te rekenen*'. Dit is zeer onwenselijk en leidt tot rechtsongelijkheid. Uitgangspunt is en blijft dat de best passende bestemming wordt toegepast. Een vastgestelde bestemmingswaarde is noodzakelijk. Er is onlangs bij een bepaalde ontwikkeling gekozen voor een bestemmingswaarde van € 12,50. De verkeersfunctie is functioneel van meerwaarde voor een ontwikkeling ten opzichte van de bestemming '**Agrarisch**', maar biedt minder bestemmingsruimte dan de meeste andere detailbestemmingen. De waarde ligt dus ergens tussen '**Agrarisch**' en de goedkoopste detailbestemmingen. Het bedrag van € 12,50 lijkt daarmee een redelijke waarde.

Voorgesteld wordt om voor 'Verkeer' de bestemmingswaarde € 12,50 te hanteren.

4.6 Sport, Maatschappelijk en Recreatie

De waarden van de bestemmingen '**Sport**', '**Maatschappelijk**' en '**Recreatie**' zijn tegen het licht gehouden. Er blijkt een onderscheid tussen het bebouwde deel en het onbebouwde deel nodig te zijn, juist omdat er vaak sprake is van verschillende bebouwings- en gebruiksintensiteiten. De onbebouwde gronden zijn doorgaans echter wél noodzakelijk omdat bepaalde functies een groot ruimtebeslag kennen voor bijvoorbeeld parkeren en zonder die ruimte niet kunnen functioneren. De toepassing van categorieën uit de LIR 2018 blijkt niet eenduidig. Planologisch is het onderscheid dat in de oude LIR is gemaakt niet voldoende onderscheidend en dat leidt tot onduidelijkheid, ongelijkheid en verwarring bij de toepassing. De bedragen uit de bestaande LIR worden ook niet allemaal overgenomen.

4.6.1 Sport

Voor '**Sport**' is geen waarde vastgelegd. '**Sport**' is doorgaans ook een bestemming die niet in het buitengebied voorkomt. Er zijn echter wel enkele specifieke uitzonderingen, bijvoorbeeld in het geval van een manege, golfbaan, een motorcrossterrein of vergelijkbare, meer aan het buitengebied gebonden, sportfuncties. Met name de bouwmogelijkheden van dergelijke terreinen leveren een bestemmingswinst op. Of soms zelfs een waardedaling als er sprake is van herbestemming van een andere bestaande functie. De activiteiten kunnen wel tot een verdienmodel leiden. Daar kan dus ook een bestemmingswaarde, en indien van toepassing ook bestemmingswinst, tegenover staan. Bij

'**Sport**' wordt daarom een bestemmingswaarde opgenomen. Deze maakt onderscheid tussen het bebouwde en onbebouwde deel. Voor het bebouwde deel wordt aansluiting gezocht bij '**Agrarisch verwant bedrijf**', omdat met name maneges binnen de bestemming '**Sport**' zich voor kunnen doen en deze vergelijkbare mogelijkheden en impact hebben op de omgeving. Dit betekent een waarde van **€ 90,00 per m²**. Voor het bebouwde deel. Voor het onbebouwde deel gaat het bij sport vaak om parkeerterreinen, rijbakken, golfbanen, en andere bedrijfsmatige voorzieningen met relatief veel ruimtebeslag. Vaak dragen die voorzieningen wel bij aan het verdienmodel. Voor de onbebouwde delen wordt, iets hoger gewaardeerd dan TOV's, **€ 15 per m²** voorgesteld.

4.6.2 Maatschappelijk

In de LIR 2018 is ook voor maatschappelijk een bandbreedte opgenomen: € 75 tot € 125 per m². Op grond van het Meander onderzoek volgt dat uit de aansluiting die is gezocht bij de bestemming '**Bedrijf**'. Van belang is dat het hierbij vooral gaat om commerciële maatschappelijke functies, zoals sportschool, verzorgingstehuis en ziekenhuis. Het gaat niet om kerken of dorpshuizen. Er moet wel duidelijkheid worden geboden in de waarde. Om die reden wordt een extra 'niet-commerciële categorie' toegevoegd.

Ook bij de bestemming '**Maatschappelijk**' wordt de waarde genuanceerd naar bebouwd en onbebouwd deel. De reden hiervoor is dat niet-bebouwde gronden vaak een meer beperkte functie hebben. Bijvoorbeeld alleen parkeren, buitenverblijf van personen of verkeersruimte. Niet-bebouwde gronden worden verlaagd naar **€ 15 per m²** in lijn met '**Sport**' en '**Recreatie**'.

Voor het bebouwde deel bij commerciële activiteiten wordt op dit moment de bestemmingswaarde van **€ 125 per m²** voorgesteld. Uitgaande van een vergelijkbare omvang en impact op de omgeving als een grotere bestemming '**Bedrijf**'.

Voor het bebouwde deel bij niet-commerciële activiteiten wordt op dit moment de bestemmingswaarde van **€ 40 per m²** voorgesteld. Het gaat vaak om functies met toegevoegde (maatschappelijke) waarde. Deze hebben vaak beperkte financiële draagkracht en het gaat vaak om verenigingen, instellingen en/of gemeenschapsvoorzieningen.

4.6.3 Recreatie

Bij de bestemming '**Recreatie**' is zowel de aanwezigheid van een bouwvlak relevant, als het onderscheid in verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Bij beide vormen van recreatie kan er sprake zijn van een bouwvlak. Voor het onbebouwde deel bij een vakantiepark wordt aansluiting gezocht bij de bestemmingen '**Sport**' en '**Maatschappelijk**': € 15 per m².

Het bebouwde deel bij **verblijfsrecreatie** wordt verhoogd naar **€ 75 per m²**. Uit de praktijk blijkt al voldoende flexibiliteit in de waarde van het bijhorende onbebouwde deel te zitten. Hiermee kan een initiatiefnemer makkelijk kiezen in hoeverre hij bereid is om bebouwingsmogelijkheden te compenseren met kwaliteitsmaatregelen.

Bij **dagrecreatie** geldt voor het onbebouwde deel dezelfde waarde als bij verblijfsrecreatie. Doorgaans betreft dit grote oppervlakten met zeer beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden; parkeren, speelweide, evenemententerrein, etc.

Voor het bebouwde deel van **dagrecreatie** lijkt een dubbele waarde van agrarische gronden reëel. Als er voor dagrecreatie gebouwd moet worden, dan ligt de bestemmingswaarde lager dan bij een kleinschalig bedrijf, juist door de specifieke bestemming '**Recreatie**'. De mogelijkheden zijn beperkt tot de recreatieve functie. Voorgesteld wordt om **€ 40 per m²** te hanteren.

4.6.4 Voorstel Sport, Maatschappelijk en Recreatie

Het voorstel is om de volgende bestemmingswaarden (per m²) vast te stellen:

- **Sport:**
 - **Met bouwvlak** **€ 90,00**
 - **Zonder bouwvlak** **€ 15,00**
- **Maatschappelijk:**
 - **Met bouwvlak, commercieel** **€ 125,00**
 - **Met bouwvlak, niet-commercieel** **€ 40,00**
 - **Zonder bouwvlak** **€ 15,00**
- **Recreatie:**
 - **Verblijfsrecreatie, met bouwvlak** **€ 75,00**
 - **Dagrecreatie, met bouwvlak** **€ 40,00**
 - **Dag- en/of verblijfsrecreatie, zonder bouwvlak** **€ 15,00**

4.7 Horeca

Horeca kent een grote samenhang met '**Recreatie**'. Vanuit de traditionele planologie wordt '**Horeca**' gezien als een niet aan het buitengebied gebonden functie. Er komen echter wel dergelijke hoofdbestemmingen voor in het buitengebied. Net als bij '**Recreatie**' wordt '**Horeca**' bedrijfsmatig geëxploiteerd en is er sprake van een verdienmodel. Vaak is de omvang beperkter, maar kan de verkeer aantrekkende werking wel groot zijn, met veel ruimtebeslag voor parkeren als resultaat.

Bij een VAB-ontwikkeling intensiveert het gebruik doorgaans behoorlijk als omgeschakeld wordt naar een volwaardige horecabestemming. Ook uitbreiding van bestaande horeca leidt doorgaans tot meer bebouwing, extra voorzieningen en meer verkeer. Een bepaalde kwaliteitsverbetering mag daar tegenover gesteld worden. Ook in het geval van '**Horeca**' kan er sprake zijn van een bebouwd en onbebouwd deel. Om deze redenen stellen we de bestemming 'Horeca' gelijk met een '**Recreatie**': de bestemmingswaarde wordt € 75 per m² voor het bebouwde deel. Voor het onbebouwde deel € 15 per m².

Het voorstel is om de volgende bestemmingswaarden (per m²) vast te stellen:

- **Horeca, met bouwvlak** **€ 75,00**
- **Horeca, zonder bouwvlak** **€ 15,00**

4.8 Samenvatting

De bestaande LIR uit 2018 laat op onderdelen gaten en ruimte voor interpretatie. Dat komt lang niet altijd ten goede van de kwaliteitsverbetering van het landschap waarin de LIR zou moeten voorzien. Voor wat betreft de waardering van bestemmingen wordt meer duidelijkheid en eenduidigheid verkregen door onderstaande bestemmingswaarden vast te leggen. Deze waarden zijn op onderdelen heroverwogen op basis van planologische relevantie en impact die uit de praktijk van afgelopen jaar naar voren is gekomen. Tevens is een met een aantal toevoegingen van bestemmingswaarden doorgekeken naar mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de deelgebieden 3 tot en met 6 voor het buitengebied. Voor een aantal heel specifieke bestemmingen kan geen waarde worden bepaald omdat die mede afhankelijk is van de ontwikkeling en de locatie.

De onderstaande bestemmingswaarden worden voorgesteld op te nemen in de nieuwe LIR:

Bestemming		LIR 2020
Agrarisch		
	Zonder (gebieds)aanduidingen	€ 8,50
	Met gebiedswaarden	€ 8,50
	Aanduiding TOV's toegestaan	€ 12,00
Agrarisch – bedrijf		
	Agrarisch bouwvlak	€ 20,00
	eerste 1.000 m ² met bedrijfswoning	€ 75,00
Bedrijf		
	Milieucategorie 1-2, < 800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 75,00
	Milieucategorie 1-2, > 800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 90,00
	Milieucategorie 3 of meer, < 1.500 m ² bedrijfsgebouwen	€ 110,00
	Milieucategorie 3 of meer, > 1.500 m ² bedrijfsgebouwen	€ 125,00
	Agrarisch verwant / Agrarisch-technisch hulpbedrijf	€ 90,00
	eerste 1.000 m ² met bedrijfswoning	€ 75,00
Horeca		
	Met bouwvlak	€ 75,00
	Zonder bouwvlak	15,00
Maatschappelijk		
	Met bouwvlak, commerciële functie	€ 125,00
	Met bouwvlak, niet-commerciële functie	€ 40,00
	Zonder bouwvlak	€ 15,00
Recreatie		
	Verblijfsrecreatie, met bouwvlak	€ 75,00
	Dagrecreatie, met bouwvlak	€ 40,00
	Zonder bouwvlak	€ 15,00
Sport		
	Met bouwvlak	€ 90,00
	Zonder bouwvlak	€ 15,00
Verkeer		€ 12,50
Bos		€ 1,00
Natuur		€ 1,00

Landschappelijke inpassing (<i>functieaanduiding bij een detailbestemming</i>)		€ 1,00
Water		€ 1,00
Wonen		
	Eerste 1.000 m ² bestemmingsvlak	€ 225,00
	1.000 -2.500 m ² bestemmingsvlak	€ 60,00
	Groter dan 2.500 m ² bestemmingsvlak	€ 50,00
Tuin (<i>aansluitend op de bestemming 'Wonen'</i>)		€ 10,00

5. Extra bebouwing en kwaliteitsverbetering

Someren wil een mooi buitengebied, waar het goed toeven is voor boeren, burgers en buitenlui. Echter, door allerlei ontwikkelingen verkeert niet iedere plek in een even goede staat en zijn er plekken die vatbaar zijn voor verpaupering en ongewenste activiteiten. Hiervoor is onder andere de Somerense sloopbank ingevoerd: het opruimen van overtollige bebouwing door het bieden van ruimere bouw mogelijkheden. Overtollige bebouwing kan worden aangeboden in de sloopbank, waardoor deze geld oplevert op het moment dat burgers of bedrijven hun woning, bijgebouwen of bedrijfsgebouwen willen vergroten. Daarbij is de regeling gekoppeld aan een sloopverhouding, afhankelijk van het landschapstype waar gesloopt is of wordt.

Valt een ontwikkeling in categorie 3 van de LIR, dan wordt op grond van de Interim omgevingsverordening een tegenprestatie vereist. In de LIR 2018 valt het vergroten van oppervlak aan bijgebouwen onder categorie 2. Er is echter geen maximum gesteld. Dat wordt nu aangepast omdat het ook strijd met de Verordening oplevert.

Geconstateerd is echter ook dat de Somerense sloopbank al enige tijd relatief weinig aanbod gesloopte bebouwing heeft. En er lijkt toch een behoorlijke vraag te zijn. Met name ook vanuit bedrijven die graag willen uitbreiden en daarvoor een relatief grote claim leggen op het aanbod. Er kan met behulp van de sloopbank op dit moment weinig extra (bedrijfs-)bebouwing worden gerealiseerd. De meters die worden gevraagd voor particuliere ontwikkelingen leggen een minder groot beslag op de beschikbare meters, aangezien het om kleinere uitbreidingen gaat.

Doordat de vraag hoger is dan het aanbod worden de meters duurder. Op dit moment worden prijzen gevraagd van meer dan € 50 per m². In verhouding tot sloopkosten is dat erg veel. Zelfs in verhouding tot prijzen die voor de provinciale stalderingsmeters worden gevraagd. Het geringe aanbod en de hoge prijs belemmeren zowel particulieren als bedrijven die geen eigen overtollige bebouwing hebben en extra bouw mogelijkheden willen creëren. Zowel ten aanzien van de inhoud van de (bedrijfs-)woning, het oppervlak bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning, als voor het uitbreiden van bedrijfsbebouwing. Door een alternatief voor de sloopbank te creëren hoopt de gemeente deze 'wildgroei' ook enigszins in te perken.

Kwaliteitsverbetering van het landschap, maar ook de fysieke leefomgeving in het algemeen, is één van de ambities van de gemeente. Nieuwe natuur, groenelementen, recreatieve structuren en herstel van cultuurhistorische waarden zijn, naast sloop van overtollige bebouwing, ook vormen van kwaliteitsverbetering. De LIR biedt in dit kader mogelijkheden om meer bouw mogelijkheden toe te staan in ruil voor bijvoorbeeld nieuwe natuur, sloop van kassen of aanleg van recreatieve structuren.

Dit hoofdstuk gaat in op de aanvulling die wij voorstellen voor de LIR om in ruil voor kwaliteitsverbetering van het landschap, anders dan via de Somerense sloopbank, uitbreiding van bouw mogelijkheden toe te staan.

5.1 Uitbreiding bedrijfsgebouwen

In het bestemmingsplan zijn de meeste bedrijven begrensd op het toegelaten oppervlak bedrijfsgebouwen. Er mag niet meer dan dat oppervlak worden gebouwd. Via de Somerense sloopregeling kan hiervan worden afgeweken door (elders) overtollige bebouwing te slopen. Daarbij moet de reguliere sloopverhouding worden toegepast.

Een vrij normale bedrijfsuitbreiding van bijvoorbeeld 400 m² vereist van de ondernemer dat deze minimaal 400 m² overtollige bebouwing sloopt, oplopend tot 1.400 m². Onder de huidige omstandigheden (najaar 2019) betekent dat een sloopinvestering van € 20.000 tot € 70.000 bij een marktprijs van € 50 per gesloopte m² uit de sloopbank. Dat is aanzienlijk.

Een alternatief voor die ondernemer zou kunnen zijn om de uitbreiding te compenseren met nieuwe natuur of een andere kwaliteitsverbetering. Hiervoor moet echter wel een waardestijging van de extra bouw mogelijkheden worden bepaald. Vaak is het niet nodig dat het bestemmingsvlak of bouwvlak wordt vergroot, maar dat kan in theorie en praktijk ook van toepassing zijn.

Ook in andere gemeenten worden voor bij uitbreiding van bebouwing een bestemmingswinst toegerekend. Deze varieert, maar ligt doorgaans tussen € 125 en € 250. Dit mede afhankelijk van de soort bedrijfsfunctie en zwaarte van het bedrijf. Voorgesteld wordt om hiervoor ook in Someren een waarde op te nemen. Deze noemen we gemakshalve **de bebouwingwinst**. Conform de LIR wordt over de totale bestemmings- (inclusief bebouwings-)winst een vast percentage aan kwaliteitsverbetering gevraagd.

Naast de bestemming '**Bedrijf**' kan dit ook van toepassing zijn bij andere bestemmingen die een maximaal toelaatbaar oppervlak in het bestemmingsplan hebben. Het betreft een diversiteit aan bestemmingen, uitgezonderd de agrarische bedrijven. Die mogen binnen de regels van het bestemmingsplan in principe het hele bouwvlak bebouwen.

Voorgesteld wordt om de bebouwingwinst bij vergroting van het bebouwd oppervlak (groter dan de bouw mogelijkheden uit het bestemmingsplan) als volgt vast te stellen:

- **Extra oppervlak bedrijfsgebouwen bij:**
 - '**Bedrijf**' – milieucategorie 1-2 **€ 150,00 per m²**
 - '**Bedrijf**' – milieucategorie 3 en hoger **€ 200,00 per m²**
 - **Andere bestemmingen met een maximaal oppervlak € 150,00 per m²**

5.2 *Uitbreiding inhoud van de (bedrijfs-)woning*

Via de sloopregeling kan ook de maximaal toelaatbare inhoud van een (bedrijfs-)woning (750 m³) worden vergroot. Voorstelbaar is dat dit ook via de LIR zou kunnen. Ook voor deze gevallen geldt dat de sloopbank niet altijd soelaas biedt of dat bijvoorbeeld de realisatie van een stuk EVZ op de gronden van de betreffende initiatiefnemer eigenlijk een veel betere kwaliteitsimpuls is.

In veel gemeenten is dit een relatief veel gebruikte optie. Met name bij niet als waardevol bestempelde boerderijen. Ook hiervoor moet dan een bebouwingwinst worden bepaald. In veel gemeenten is die vastgelegd tussen € 250 en € 300 per extra m³ inhoud. Vaak worden hiervoor de eigen oude stallen gebruikt. Hierbij moet opgemerkt worden dat de Somerense sloopregeling deze optie ook biedt, maar dat het maximale volume dan begrensd is op 900 m³.

Voorgesteld wordt om de bebouwingwinst bij vergroting van de inhoud van een (bedrijfs-)woning vast te stellen op:

- **Extra volume bij een (bedrijfs-)woning **€ 250,00 per m³****

5.3 *Uitbreiding oppervlak bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning*

Naast uitbreiding van de woning kan via de LIR ook de mogelijkheid worden geboden om extra bijgebouwen te realiseren. Hetzelfde principe geldt daarbij als in de twee vorige paragrafen 5.1 en 5.2. Er moet dus ook hier een bebouwingswaarde worden bepaald.

Ook hiervoor kunnen we kijken naar andere gemeenten in Brabant. Er worden verschillende waarden toegekend per extra m² bebouwd oppervlak: variërend van € 100 tot ruim € 200 per m². In de regel geldt overal een tegenprestatie van 20% van de bestemmingswinst.

In het bestemmingsplan is de sloopregeling beperkt tot maximaal 350 m² bijgebouwen. Via de LIR zou dat nog meer kunnen worden, mits voldaan wordt aan de Interim omgevingsverordening. In bepaalde gevallen kan dat een uitweg bieden, maar zoals gezegd hiervoor, moet er dan wel een bebouwingswinst bepaald worden. De gemeente is echter van mening dat vooralsnog het maximum van 350 m² aan bijgebouwen uit het geldende VAB-NAF beleid gehanteerd moet worden. Een nog grotere omvang op grond van extra kwaliteitsverbetering wordt niet toegestaan.

Voorgesteld wordt om de bebouwingswinst bij vergroting van de oppervlakte bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning vast te stellen op:

- **Extra oppervlak bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning € 150,00 per m²**

5.4 *Concurrentie met de sloopbank*

Zoals in de introductie van dit hoofdstuk al aangegeven ligt er bij verruiming van de bouwmogelijkheden via de LIR een relatie met de Somerense sloopregeling. Aandachtspunt hierbij is dat beide opties elkaar niet 'kapot moeten concurreren'. Het volgende is daarbij van belang.

De Somerense sloopregeling is opgenomen in het bestemmingsplan via afwijkingsregels. De LIR is in die gevallen niet van toepassing, maar kan wel als aanvullende mogelijkheid dienen. De sloopregeling is dus ook aan een makkelijkere procedure gekoppeld dan de LIR als het gaat om extra bouwmogelijkheden. Het opplussen van bijgebouwen door het toepassen van de sloopregeling valt onder categorie 2 en daarom kan volstaan worden met landschappelijke inpassing. Wanneer de LIR wordt toegepast om de bijgebouwen op te plussen, valt dit in categorie 3 en moet er een tegenprestatie worden gedaan in de vorm van 50 % van de waardevermeerdering.

Het afwijkende percentage van 50 % wordt gehanteerd om te voorkomen dat initiatiefnemers te gemakkelijk via de LIR hun oppervlakte gaan opplussen. Wij hanteren daarbij ook het uitgangspunt dat in principe uitbreidingen van bijgebouwen en de woning bij reguliere woonbestemmingen via de Sloopbank moeten worden opgeplust. Dit om de Sloopbank in stand te kunnen houden en te bevorderen dat voor de relatief geringe uitbreidingen in vierkante meters gebruik wordt gemaakt van de Sloopbank. Bedrijven leggen echter vaak een groter beslag op de beschikbare meters in de Sloopbank, omdat zij meer meters nodig hebben voor hun uitbreidingen. Wij hanteren dan ook de werkwijze dat deze uitbreidingen ook via de LIR mogen, waarbij wel geldt dat er een tegenprestatie van minimaal 50 % gedaan moet worden (in plaats van de reguliere 20 %).

Met de voorgestelde bebouwingswaarden zal een initiatiefnemer de volgende investering per m² c.q. m³ moeten doen:

- Voor 1 m² extra bedrijfsgebouw (milieucat. 1-2): 50% van € 150: € 75 per m²
- Voor 1 m² extra bedrijfsgebouw (milieucat. 3+): 50% van € 200: € 100 per m²
- Voor 1 m² extra bedrijfsgebouw (overige bestem.): 50% van € 150: € 75 per m²
- Voor 1 m³ extra inhoud van een woning: 50% van € 250: € 125 per m³
- Voor 1 m² extra bijgebouw bij een woning: 50% van € 150: € 75 per m²

Deze te leveren investeringen liggen gelijk aan of iets hoger dan de kosten voor de sloopbank. Hierbij kan geen rekening worden gehouden met de verschillende sloopverhoudingen per gebied, omdat die binnen de sloopbank al concurreren.

De tijd zal moeten uitwijzen hoe beide methodieken elkaar beïnvloeden. Wij zien geen reden om de waarden in de LIR systematiek hiervoor te moeten aanpassen.

5.5 Samenvatting extra bebouwingsmogelijkheden

Voor uitbreiding van bebouwingsmogelijkheden kan ook de LIR worden gebruikt, naast de sloopregeling uit het bestemmingsplan zelf. Concurrentie wordt niet zozeer verwacht. Er ligt wel een relatie tussen beide. Wij hanteren de werkwijze dat uitbreidingen van bijgebouwen en de woning bij reguliere woonbestemmingen in principe via de Sloopbank moeten. Bij bedrijven is dit niet altijd reëel gezien het relatief grote beslag dat zij claimen op de beschikbare meters in de Sloopbank. Dergelijke uitbreidingen mogen dan ook via de LIR, mits er een tegenprestatie van ten minste 50 % wordt gehanteerd.

Al met al wordt voorgesteld om via de LIR ook vergroting van bebouwingsmogelijkheden mogelijk te maken, naast de Somerense sloopregeling. Hiervoor worden de volgende bebouwingswaarden vastgesteld om de bebouwingwinst vast te kunnen stellen:

		Waarde per m ² / m ³
Extra oppervlak bedrijfsgebouwen		
	'Bedrijf' – milieucategorie 1-2	€ 150,00
	'Bedrijf' – milieucategorie 3 en hoger	€ 200,00
	Andere bestemmingen met een maximaal oppervlak	€ 150,00
(Bedrijfs-)woning		
	Vergroting van de (bedrijfs-)woning boven 750 m ³	€ 250,00
	Extra oppervlak bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning boven 100 m ²	€ 150,00

6. Vaststellen normbedragen tegenprestaties

Nadat is bepaald welk bedrag er in de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De voorkeur gaat uit naar een kwaliteitsverbetering op de locatie van het initiatief. Daar vindt immers de ingreep in het landschap plaats.

Er kan op meerdere manieren worden voorzien in een kwaliteitsverbetering van het landschap:

- Landschappelijk inpassen van bebouwing en bestemmingsvlakken.
- Aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de structuur van het landschap.
- Aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (denk aan bankjes, wandelpaden, bewegwijzering, etc.).
- Fysieke inrichtingsmaatregelen die zijn gericht op het behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie.
- Sloop van (niet-cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en het verwijderen van verharding.
- Verkleinen of saneren van bestemmingsvlakken.
- Het leveren van een fysieke bijdrage aan realisatie van Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones.

Ten aanzien van de genoemde maatregelen die voorzien in kwaliteitsverbetering, is de vraag wat er kan worden ingebracht in de berekening.

Uit de evaluatie is gebleken dat initiatiefnemers vooral gebruik hebben gemaakt van de invulling en waardering van de kwaliteitsverbetering die geleverd zou moeten worden. Ontwikkelingen met een vergelijkbare kwalitatieve opgave kwamen tot totaal verschillende invullingen en waarderingen. Vaak terugkerende onderdelen waren het opvoeren van kosten voor reeds bestaande landschappelijke inpassing en voor onderhoud van de landschappelijke inpassing. Dit leidde tot ongelijkheid tussen initiatiefnemers, onduidelijkheid, 'fictieve kwaliteitsmaatregelen', maar ook onwerkbare situaties en lange discussies tussen partijen. Uiteindelijk leidt dit vaak tot minder kwaliteitsverbetering.

Op die redenen is het wenselijk ook een lijst met veel voorkomende kwaliteitsmaatregelen met normbedragen vast te stellen. In de volgende paragrafen volgt per categorie kwaliteitsverbetering een nadere toelichting.

6.1 Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de kosten van landschappelijke inpassing zijn wij 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.

Een onderdeel dat vaak opgevoerd wordt als investering in kwaliteitsverbetering, is het onderhoud van groene elementen gedurende een bepaalde periode. Hiervoor worden vaak normbedragen uit het StiKa gebruikt. Meerdere gemeenten hebben de maximale periode gesteld op 10 jaar. De instandhoudingsverplichting blijft echter. De vraag is of de opgevoerde onderhoudskosten daadwerkelijk gemaakt (zullen) worden en hoe dat gecontroleerd wordt door het bevoegd gezag. De kosten voor die controle zijn vele malen hoger dan het onderhoud zelf. De gemeente zal nog een afweging maken in hoeverre de onderhoudskosten kunnen worden ingebracht als tegenprestatie.

Onder de bestaande LIR worden bij ontwikkelingen in sommige gevallen ook de advieskosten voor het opstellen van een (inpassings-)plan opgevoerd. In de praktijk voegen de advieskosten niets toe aan de landschappelijke kwaliteit. In de nieuwe LIR wordt het opvoeren van deze plankosten als tegenprestatie dan ook uitgesloten.

Zoals gezegd, werken wij nog aan een methodiek om te komen tot normbedragen voor landschappelijke inpassing. Wanneer deze gereed is, wordt dit een addendum bij de LIR.

6.2 **Tegenprestaties sloop, cultuurhistorie en recreatie en toerisme**

Aan de uitvoering van de kwaliteitsmaatregelen zelf zijn natuurlijk kosten verbonden. Hierbij is het van belang dat de maatregelen van kwalitatief van verschillende orde kunnen zijn. Dit is vaak afhankelijk van de mate van planologische bescherming en instandhouding. Deze kwaliteitscriteria worden via planologische aanduidingen verankerd. De bestemming en aanduiding die opgelegd worden, bepalen dus mede de kosten die opgevoerd kunnen worden. Deze lijst is niet limitatief.

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 onderstaande kosten worden als realistisch ervaren en generiek toepasbaar geacht in dit kader, mede op grond van ervaringen uit andere gemeenten en gezien diverse postzegelplannen in Noord-Brabant. Deze kwaliteitscriteria worden via planologische aanduidingen verankerd.

Sloop (voor zover niet via de lokale sloopregelingen)		
<i>slopen overtollige (bedrijfs)gebouwen</i>		
• (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	<i>Mits wegbestemd</i>	€ 7,00
saneren verhardingen, sleufsilos, voerplaten	<i>Mits wegbestemd</i>	€ 2,50
Cultuurhistorie		
• Extra bouwkosten chw-bebouwing i.v.m. restauratie	<i>o.b.v. bouwkostenbegroting</i>	¹

¹ Kosten worden bepaald door de meerkosten van de (ver)bouw als gevolg van de vereiste cultuurhistorische kwaliteit ten opzichte van reguliere (ver)bouwkosten zonder dat rekening wordt gehouden met deze waarden.

• kosten terreininrichting chw-ensemble	<i>o.b.v. begroting deskundige</i>	²
• Overige chw-investeringen	<i>max 50% van de bouwkosten</i>	50%
Recreatie en toerisme		
• aanleg recreatieve fiets- en/of wandelroutes	<i>(per m¹)</i>	€ 1,75
• aanleg opengesteld recreatief water	<i>(per m²)</i>	€ 4,25
• aanleg overige recreatieve voorzieningen	<i>Max 50% van de werkelijke aanlegkosten</i>	50%

6.3 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Wanneer er bij een ontwikkeling in het buitengebied sprake is van een bestemmingswinst en de forfaitaire berekening van toepassing is dan moet er een investering in het landschap plaatsvinden. Dit is bepaald in de regels van de Interim omgevingsverordening (artikel 3.9).

Los hiervan heeft Someren nog andere ambities die de kwaliteit van de leefomgeving ten goede moeten en/of kunnen komen. Wereldwijd, en concreet door de provincie en ook Someren bevestigd, wordt gestreefd naar meer duurzaamheid. Zo wil ook Someren vanaf 2020 klimaat adaptief handelen, zodat in 2050 heel Nederland klimaatbestendig, water- en hitte robuust ingericht is en beheerd kan worden. Someren is ook één van de gemeenten met de ambitie om in 2030 volledig energieneutraal te zijn.

Het is te overwegen om de waardevermeerdering te reduceren en/of te leveren tegenprestatie mede in te vullen als er bijvoorbeeld aanwijsbare en te duiden duurzaamheidsmaatregelen of klimaat adaptieve maatregelen worden toegepast. Uiteindelijk levert dit ook een kwaliteitsverbetering van onze leefomgeving op. Dus niet per definitie van het landschap.

In plaats van het regelen van een landschappelijke inpassing of een afdracht aan het BIO-fonds, kan dan vastgelegd worden dat een initiatiefnemer maatregelen treft in het kader van klimaatadaptatie of duurzaamheid. Een aantal voorbeelden kunnen zijn:

- Aanleggen van zonnepanelen;
- Actief afkoppelen van (aard)gas;
- Duurzaamheidsmaatregelen in de vorm van isolatie van de woning enz.;
- Aanleggen van extra waterberging;
- Afkoppelen van regenwater op het riool;
- Aanleggen van groene daken;
- Enz.

Het is echter wel de vraag in hoeverre de provincie hiermee akkoord gaat. In de Interim omgevingsverordening is bepaald dat het echt om een **kwaliteitsverbetering van het landschap** gaat. De vraag is welke waarde aan dergelijke maatregelen gekoppeld worden. Hier is nog erg weinig kennis over. Het is anderzijds aan de gemeente om te bepalen hoe groot de bijdrage in

² Kosten worden bepaald door de meerkosten voor de terreininrichting als gevolg van de vereiste cultuurhistorische kwaliteit ten opzichte van reguliere inrichtingskosten zonder dat rekening wordt gehouden met deze waarden.

kwaliteitsverbetering moet zijn. In die gevallen is het nuttig om het project op voorhand te bespreken met de provincie.

Op dit moment lijkt de enige mogelijkheid om hierin tegemoet te komen te zitten in een concrete reductie van de opgave die een initiatiefnemer heeft op basis van de algemene hardheidsclausule. Het college zou bijvoorbeeld een reductie voor de kwaliteitsverbetering kunnen toepassen in bepaalde situaties, mits er een investering in duurzaamheid of klimaatadaptatie wordt gedaan.

6.4 Bijdrage in landschapsfonds

In de LIR is opgenomen wat kwaliteitsverbetering kan zijn. Dit volgt uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. Het blijft zo dat de kwaliteitsverbetering bij voorkeur ter plaatse van de ontwikkeling door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Hierbij moet aangesloten worden bij de gemeentelijke doelen voor kwaliteitsverbetering van het landschap en het gemeentelijke Beeldkwaliteitsplan.

Als aantoonbaar een fysieke ruimtelijke kwaliteitsverbetering door de initiatiefnemer niet mogelijk is, kan een bijdrage worden gedaan in het gemeentelijk fonds Buitengebied in Ontwikkeling, ook wel BIO-fonds. De gemeente koopt hiermee de verplichting af. Met dit BIO-fonds wordt door de gemeente vervolgens nieuwe kwaliteit in het buitengebied gerealiseerd.

7. Conclusie en vervolg

Conclusie is dat de LIR 2018 aangepast moet worden. Hiermee kunnen gaten gedicht worden en wordt, met name richting initiatiefnemers en adviseurs, veel meer duidelijkheid en (rechts)zekerheid gecreëerd. Het gaat daarbij om twee belangrijke onderdelen:

- I. Het aanpassen van de bedragen en waarden;
- II. Het aanvullen en verduidelijken van de categorie-indelingen zoals bedoeld in de werkafspraken met de provincie.

Deze evaluatie kan derhalve niet losgezien worden van de nieuwe LIR 2020. Die is opgenomen in een apart document. Deze evaluatie dient ter motivatie van de aanpassingen in de LIR.

7.1 Besluitvorming en proces

De LIR is een uitvoeringsinstrument en valt onder de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Via de Interim omgevingsverordening is geregeld dat de LIR een formeel toetsingskader is voor bepaalde ontwikkeling en dat het een werkafpraak betreft tussen gemeenten en provincie. Deze afspraken moeten via het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) formeel vastgelegd worden. Ambtshalve wordt de LIR afgestemd met de provincie of die met de aanpassingen kan instemmen. De provincie gaat daarbij niet over onderdeel I zoals hierboven benoemd, maar alleen over onderdeel II, de categorie-indelingen van de werkafspraken.

Nadat het college heeft besloten en ambtshalve overlegd is met de provincie, kan de aangepaste LIR ter accordering worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten via het RRO. Wij verwachten ambtshalve niet veel opmerkingen van de provincie, omdat de aanpassingen in onderdeel II vooral leiden tot een aanscherping en betere nuancering.

7.2 Vervolgstappen

Na accordering door de provincie (Gedeputeerde Staten) kan de nieuwe LIR toegepast worden voor alle ontwikkelingen in het Somerense buitengebied. Vooruitlopend hierop wordt bij lopende planprocedures hier al op geanticipeerd.

De nieuwe LIR zal ook beschikbaar worden gesteld via de gebruikelijke kanalen, waaronder de website van de gemeente.

Bijlage – Rekentool

Bestemmingswinst en Landschappelijke Kwaliteitsverbetering Someren							
locatie:		te					
Bestemmingswinst		bedrag / m2		voor ontwikkeling		na ontwikkeling	
Agrarische functies		(in €)	oppervlak	waarde	oppervlak	waarde	
Agrarisch bedrijf	€ 20,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Agrarisch bedrijf – eerste 1.000 m ² voor bedrijfswoning	€ 75,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Agrarische grond – los land	€ 8,50	m ²	€ -	m ²	€ -		
Agrarische grond - Teeltondersteunende voorzieningen	€ 12,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Agrarische grond - Zonnepanelen	€ 12,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Niet agrarische bedrijfsfuncties							
Bedrijf - categorie 1-2, maximaal 800 m ² bedrijfsgebouw	€ 75,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Bedrijf - categorie 1-2, > 800 m ² bedrijfsgebouw	€ 90,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Bedrijf - categorie 3 of hoger, maximaal 1.500 m ² bedrijfsgebouw	€ 110,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Bedrijf - categorie 3 of hoger, > 1.500 m ² bedrijfsgebouw	€ 125,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Agrarisch verwant / Agrarisch-technisch hulpbedrijf	€ 90,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Bedrijf – eerste 1.000 m ² voor bedrijfswoning	€ 75,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Maatschappelijk, met bouwvlak	€ 125,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Maatschappelijk, zonder bouwvlak	€ 40,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Recreatie, verblijfsrecreatie, met bouwvlak	€ 75,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Recreatie, verblijfsrecreatie, zonder bouwvlak	€ 40,00	m ³	€ -	m ³	€ -		
Recreatie, dagrecreatie, met bouwvlak	€ 40,00	m ⁴	€ -	m ⁴	€ -		
Recreatie, dagrecreatie, zonder bouwvlak	€ 15,00	m ⁵	€ -	m ⁵	€ -		
Horeca	€ 75,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Sport, met bouwvlak	€ 90,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Sport, zonder bouwvlak	€ 15,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Gemengd	maatwerk	m ²		m ²			
Windmolens	maatwerk	m ²		m ²			
Algemene functies							
Bos	€ 1,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Groen	€ 1,00	m ²	€ -	niet toepasbaar in nieuwe situatie			
Landschappelijke inpassing (mits aangeduid)	€ 1,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Natuur	€ 1,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Water	€ 1,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Verkeer	€ 12,50	m ²	€ -	m ²	€ -		
Wonen							
Wonen tot en met 1.000 m ²	€ 225,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Wonen groter dan 1.000 m ² en kleiner dan 2.500 m ²	€ 60,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Wonen groter dan 2.500 m ²	€ 50,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Tuin (aansluitend aan perceel 'Wonen' > 2.500 m ²)	€ 10,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Oppervlak plangebied:		voor ontwikkeling	- m ²	na ontwikkeling	- m ²	correct	
Bestemmingswaarde:		voor ontwikkeling € -		na ontwikkeling € -		Bestemmingswinst: € -	
Bebouwingswinst zonder toepassing van lokale sloopbonusregeling(en)		voor ontwikkeling		na ontwikkeling			
Extra m ³ inhoud (bedrijfs)woning > 750 m ³	€ 250,00	m ³	€ -	m ³	€ -		
Extra m ² bijgebouwen bij (bedrijfs)woning > 100 m ²	€ 150,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Extra m ² bedrijfsgebouwen bij 'Bedrijf'- categorie 1-2	€ 150,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Extra m ² bedrijfsgebouwen bij 'Bedrijf'- categorie 3 of hoger	€ 200,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Extra m ² bedrijfsgebouwen bij andere bestemming dan 'Bedrijf' of 'Agrarisch bedrijf'	€ 150,00	m ²	€ -	m ²	€ -		
Bebouwingswaarde:		voor ontwikkeling € -		na ontwikkeling € -		Bebouwingswinst: € -	
20%	Kwaliteitsverbetering a.g.v. bestemmingswinst		€ -				
50%	Kwaliteitsverbetering a.g.v. bebouwingswinst		€ -				
	Benodigde kwaliteitsverbetering:		€ -				
		in te vullen cellen					
		(sub)totalen					
		correct / fout!!!	automatische toetsing				
			opgave voor kwaliteitsverbetering				

Bestemmingswinst en Landschappelijke Kwaliteitsverbetering Someren						
locatie:						
0			te	0		
Te leveren Kwaliteitsverbetering van het landschap:					€	-
						subtotaal
Landschappelijke verbetering					kosten	€ -
Aanschaf - nader af te stemmen						
Aanleg - nader af te stemmen						
Onderhoud - nader af te stemmen						
Sloop					€/ eenh	aantal
slopen overtollige (bedrijfs)gebouwen						
t.b.v. kwaliteitsverbetering landschap						
(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	
Cultuurhistorie					raming	€ -
Extra bouwkosten chw-bebouwing i.v.m. restauratie					<i>o.b.v. bouwkostenbegroting</i>	
Meerkosten terreininrichting chw-ensemble / omgeving					<i>o.b.v. begroting deskundige</i>	
Overige chw-investeringen					<i>max 50% kosten</i>	
Recreatie en toerisme					€/ eenh	aantal
aanleg recreatieve fiets en wandelroutes (per m1)					€ 1,75	
aanleg opengesteld recreatief water (per m2)					€ 4,25	
aanleg overige recreatieve voorzieningen					<i>max 50% kosten</i>	
Duurzaamheidskosten					kosten	€ -
nader af te stemmen						
Totale investering in kwaliteitsverbetering van het landschap:					€	-
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #cccccc; margin-right: 5px;"></div> in te vullen cellen </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #92d050; margin-right: 5px;"></div> (sub)totalen </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #ff0000; margin-right: 5px;"></div> voldoet (niet) automatische toetsing </div>						

Overzicht bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering

locatie:				
0			te	0
Bestemmingswaarden en -winst				
Oppervlak plangebied:				
voor ontwikkeling				0 m ²
na ontwikkeling				0 m ²
				correct
Bestemmingswinst:				
Bestemmingswinst:		€	-	
Bebouwingswinst:		€	-	
Totale bestemmingswinst a.g.v. ontwikkeling:				€ -
Kwaliteitsverbetering van het landschap				
Benodigde kwaliteitsverbetering:				€ -
Hardheidsclausule college				0%
<i>o.b.v. concrete motivatie en collegebesluit</i>		€	-	
Duurzaamheidsreductie:				0%
<i>o.b.v. concrete maatregelen binnen de ontwikkeling en collegebesluit</i>		€	-	
In te vullen kwaliteitsverbetering:				€ -
Landschappelijke verbetering		€	-	
Sloop		€	-	
Cultuurhistorie		€	-	
Recreatie en toerisme		€	-	
Duurzaamheidskosten		€	-	
Totaal opgenomen kwaliteitsverbetering:				€ -
Minimaal op te nemen eigen inspanning in ontwikkeling	50%	€	-	
Is er voldoende eigen inspanning opgenomen in de ontwikkeling?				voldoet
Te storten bijdrage in het BiO-fonds:				€ -
maximaal 50% van de totale kwaliteitsverbetering	50%	€	-	
Blijft de bijdrage in het BiO-fonds onder 50% van de totale inspanning?				voldoet
				<i>in te vullen cellen</i>
				<i>(sub)totalen</i>
				<i>correct / fout!!! / voldoet (niet)</i>
				<i>automatische toetsing</i>



Gemeente
Someren