

Investeren in landschap met de LIR

Praktijkonderzoek naar de mogelijkheden om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren met de Landschapsinvesteringsregel



Afstudeeropdracht voor de opleiding Bos en natuurbeheer aan de Hogeschool Larenstein

Auteur:

Caspar Vos

Datum:

December 2010



Investeren in landschap met de LIR

Praktijkonderzoek naar de mogelijkheden om de landschappelijke kwaliteit te verbeteren met de LIR

Opdrachtgever:
Eelerwoude Zuid
Meester Loeffenplein 2
5476 KX Vorstenbosch

Begeleiding:

Eelerwoude: Gerrit Kersten

Hogeschool Larenstein: Derk-Jan Stobbelaar

Voorwoord

Met dit afstudeeronderzoek rond ik mijn studie Bos- en natuurbeheer na vier en een half jaar af. Tijdens mijn studie heb ik me breed kunnen ontwikkelen. Dankzij mijn afstudeeropdracht kon ik me verdiepen in de ontwikkeling van provinciaal beleid en heb ik nieuwe mogelijkheden van mijn studie ontdekt. Het was voor mij niet altijd duidelijk waar dit onderzoek zou eindigen. Omdat ik dit onderzoek alleen heb uitgevoerd heb ik gelukkig veel steun gehad van mijn begeleiders. Veel dank gaat uit naar Gerrit Kersten die veel tijd heeft gestoken in mijn begeleiding en die me de mogelijkheid heeft geboden om bij Eelerwoude af te studeren. Tevens gaat mijn dank uit naar Derk Stobbelaar die mij altijd heel constructief heeft ondersteunt bij het schrijven van deze scriptie. Ik heb de afgelopen maanden met plezier gewerkt aan deze opdracht.

Caspar Vos

December 2010

Inhoudsopgave

Samenvatting	11
1 Inleiding.....	13
1.1 Aanleiding	13
1.2 Probleemstelling	14
1.3 Doelstelling	14
1.4 Hoofdvraag en deelvragen.....	14
1.5 Opdrachtgever en doelgroep.....	15
1.6 Afbakening	15
2 Methode.....	17
2.1 Globale methodebeschrijving	17
2.2 Methode per deelvraag	17
3 De Landschapsinvesteringsregel.....	19
3.1 Wat is de Landschapsinvesteringsregel?	19
3.2 Wat is de aanleiding voor de LIR?	19
3.3 Welke investeringsmogelijkheden biedt de LIR?	20
3.4 Hoe werkt verevening en hoe wordt de financiële bijdrage voor de LIR vastgesteld?	21
3.5 Welke eisen worden er gesteld aan de kwaliteitsverbetering?.....	21
3.6 De LIR en landschappelijke inpassing.....	22
3.7 De financieringsconstructie van de LIR	23
3.8 Conclusie	24
4 Referentiestudie vereveningsregelingen	25
4.1 De Overijsselse Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	26
4.2 Het Limburgs Kwaliteitsmenu	28
4.3 Het Zeeuwse vereveningsprincipe	30

4.4 Conclusie	31
5 Actorenonderzoek LIR.....	33
5.1 Gemeente Bernheze	33
5.2 Brabantse Milieufederatie	33
5.3 Provincie Noord-Brabant	33
5.4 Particuliere grondeigenaren	34
5.5 Conclusie	35
6 Impact van de LIR op ontwikkelingen	37
Algemeen	37
6.1 Grondgebonden agrarische bedrijven	37
6.2 Niet grondgebonden agrarische bedrijven	38
6.3 Recreatiebedrijven	38
6.4 Nieuwe woningen in het buitengebied.....	39
6.5 Geplande stads- dorpsuitbreidingen	39
6.6 Ruimte voor Ruimte woningen	39
6.7 Nieuwe landgoederen.....	40
6.8 Conclusie	40
7 De LIR in praktijk	41
7.1 Huidige situatie	41
7.2 Toekomstige situatie	42
7.3 Berekening van de LIR bijdrage.....	43
7.4 Conclusie	44
8 Investeringsmogelijkheden van de LIR	45
8.1 Sanering van bebouwing.....	45
8.2 Investeren in natuur en landschap binnen de kavel.....	45

8.3 Beheerkosten	47
8.4 Investeren in directe omgeving van de ontwikkeling	49
8.5 Conclusie	49
9 Conclusies en aanbevelingen	51
9.1 Conclusies	51
9.2 Aanbevelingen	53
9.3 Discussie	55
Literatuur	57
Bijlagen.....	59
BIJLAGE 1. Discussiestukken LIR.....	60
BIJLAGE 2. Interviews.....	64
Interview Brabantse Milieufederatie.....	64
Interview gemeente Bernheze.....	65
Interview provincie Noord-Brabant	66
BIJLAGE 3. Interview met een adviseur van Eelerwoude over de KGO	69
BIJLAGE 4. Kostenberekening landschapselementen	71
Begrippenlijst	73

Samenvatting

De Landschapsinvesteringsregel, LIR, is een nieuwe Brabantse vereveningsregeling. Op 1 juli 2010 heeft de provincie Noord-Brabant de conceptversie van de Verordening ruimte, waarin de LIR is opgenomen, gepresenteerd. Tijdens de inspraakperiode ontstond er veel discussie over deze regeling. Deze discussie was theoretisch omdat de regeling nog niet getoetst was in de praktijk. Het doel van dit onderzoek is om vanuit de praktijk een bijdrage te leveren aan de discussie over de LIR. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Wat zijn de mogelijkheden en beperking van landschappelijke investeringen door verevening met de LIR?

De Landschapsinvesteringsregel

De Landschapsinvesteringsregel, LIR, zal van toepassing zijn op vrijwel alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied waar een bestemmingsplanwijziging voor nodig is. Bij elke nieuwe ontwikkeling dient 50% van de grondwaardevermeerdering geïnvesteerd te worden in ruimtelijke kwaliteit. Deze tegenprestatie moet het verlies aan ruimtelijke kwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling compenseren. Een ontwikkeling zal pas planologische goed gekeurd worden als er tegelijk een fysieke investering wordt geleverd ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Ontwikkelingen in het buitengebied

Er is een analyse gemaakt van de gevolgen van de LIR voor verschillende categorieën van ruimtelijke ontwikkeling. Vooral de agrarische sector zal veel te maken krijgen met de LIR. In de agrarische sector vinden zeer veel ontwikkelingen plaats. Deze ontwikkelingen gaan door de LIR extra geld kosten. De LIR is niet van toepassing op Ruimte voor ruimte ontwikkelingen en nieuwe landgoederen.

Referentiestudie

De LIR verschilt wezenlijk van de vereveningsregelingen uit de provincies Zeeland, Overijssel en Limburg. Deze drie regelingen bieden aan gemeenten meer ruimte om maatwerk te leveren bij het bepalen van de tegenprestatie. In tegenstelling tot de drie andere vereveningsregelingen wordt bij de LIR de impact van een ontwikkeling op de omgeving niet meegewogen. Bij de andere regelingen is deze balans tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de tegenprestatie veel belangrijker.

Actorenonderzoek

De verschillende betrokkenen reageren verdeeld over de LIR. De provincie staat volledig achter de principes van de LIR. De provincie hoopt dat de LIR kan bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De gemeente Bernheze en de Brabantse Milieufederatie kunnen de intenties van de LIR onderschrijven. De gemeente zou echter meer ruimte willen om zelf invulling te geven aan het begrip ruimtelijke kwaliteit. Ook is de gemeente van mening dat de LIR alleen zou moeten worden toegepast bij functies die functioneel niet thuishoren in het buitengebied. Op basis van literatuurstudie kan geconcludeerd worden dat het draagvlak onder particuliere grondbezitters afhankelijk is van de geboden ontwikkelingsruimte en de hoogte van de vereveningsbijdrage.

De LIR in praktijk

Van een fictieve casus is de grondwaardevermeerdering berekend bij een reële en representatieve ontwikkeling. In de casus wordt een intensieve veehouderij omgevormd naar een manege met verblijfsrecreatie. De totale grondwaarde stijging bij deze ontwikkeling is vastgesteld op €403.500,-. Van dit bedrag moet 50% geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit, in dit geval € 201.750,-.

Bij een relatief kleine ontwikkeling moet dus al veel geld geïnvesteerd worden met de LIR.

Investeringsmogelijkheden van de LIR

Vervolgens is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om deze bijdrage te investeren rond de kavel waar de ontwikkeling plaatsvindt. Van het bedrag is berekend hoeveel landschapselementen er aangelegd kunnen worden. In totaal zouden er 9,3 hectare boomgaard, 614 poelen of 24 kilometer meidoorn heg aangelegd kunnen worden. In theorie biedt de LIR dus uitstekende mogelijkheden om de landschapskwaliteit te verbeteren. In praktijk kan dit echter onmogelijk worden gerealiseerd binnen de kavel waar de ontwikkeling plaatsvindt. Het is niet ondenkbaar dat er extra grond aangekocht moet worden om de hele bijdrage te kunnen investeren.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De provincie Noord-Brabant heeft in juni 2010 de conceptversie van de Verordening Ruimte gepresenteerd (provincie Noord-Brabant, 2010a). In deze verordening is een nieuwe vereveningsregel opgenomen: de Landschapsinvesteringsregel (LIR).

De provincies Overijssel, Zeeland en Limburg hebben al een vereveningsregeling, en het lijkt erop dat verevening steeds meer toegepast gaat worden. Het ministerie van VROM geeft als definitie voor verevening: 'Verevening is het benutten van de financiële ontwikkelingswinst van het ene project als dekkingsmiddel voor een financieel ontwikkelingstekort van een ander project, waarbij de hier bedoelde projecten wel of niet binnen eenzelfde plangebied gelegen kunnen zijn' (VROM-raad, 2004).

Het doel van de LIR is dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. De verbetering die de provincie hiervoor in de plaats vraagt moet er voor zorgen dat de aantasting van de basiskwaliteit (bodem en water) en het verlies aan ecologische-, cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden voorkomen (provincie Noord-Brabant).

Op dit moment, september 2010, is er nog een felle discussie gaande over de opzet van de LIR, zie artikelen in bijlage 1. Tegenstanders noemen de LIR een belastingmaatregel vanwege de extra kosten die de LIR met zich meebrengt. Ook is er veel onduidelijkheid over de manier waarop de provincie de ruimtelijke kwaliteit wil verbeteren.

Gedeputeerde staten heeft inmiddels besloten dat de LIR niet wordt ingevoerd voordat er een maatschappelijk en politiek draagvlak is. De komende tijd zullen de inspraakreacties op de LIR beantwoord worden en zal er in overleg met externe partijen worden nagedacht over de opzet van de regeling.

Doordat de invoering van de LIR nu wordt uitgesteld is er tijd om onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van deze regeling. In het kader van mijn afstudeeropdracht heeft Eelerwoude mij gevraagd een onderzoek te doen naar de Landschapsinvesteringsregel. In vier maanden ga ik onderzoek doen naar mogelijkheden en beperkingen van de LIR. Aan de hand van een casus ga ik uitzoeken hoe de LIR in praktijk werkt om zo kennis te vergaren over de regeling.

In overleg met Eelerwoude is er gezocht naar een representatieve casus voor Brabant. In het Brabantse buitengebied vinden veel ontwikkelingen en reconstructies plaats. Op de zandgronden is de intensieve veehouderij van oudsher sterk vertegenwoordigd. Door strenge milieuwetgeving en felle concurrentie staan veel agrarische ondernemers voor de keus hoe ze verder willen met hun bedrijf. Veel kleine bedrijven stoppen, en grotere bedrijven breiden steeds meer uit. Veel agrariërs die hun bedrijf hebben stopgezet kiezen ervoor om hun locatie te herontwikkelen. Er zijn momenteel dus veel ontwikkelingen gaande, en dit heeft z'n weerslag op het buitengebied. De casus in dit onderzoek is reëel en representatief voor Brabant. Zie figuur 1 voor een luchtfoto van een mogelijke situatie.



Figuur 1. Fictieve situatieschets, intensieve veehouderij rond natuurgebied. Foto: Google Maps

Veel ruimtelijke ontwikkelingen zullen in de toekomst gekoppeld worden aan de LIR. Dat betekent dat er geïnvesteerd moet worden om de gevolgen van de ontwikkeling te compenseren. Aan de hand van een fictieve ontwikkeling wordt onderzocht wat de mogelijkheden en gevolgen zijn van de LIR.

1.2 Probleemstelling

In navolging van andere provincies wil ook Noord-Brabant een vereveningsregeling invoeren, de Landschapsinvesteringsregel. De conceptversie hiervan veroorzaakte veel discussie en er bestaat onzekerheid over het politieke en maatschappelijke draagvlak. Er was vooral veel kritiek op de uitwerking van de regeling en de hoogte van de investeringsbijdrage. Op dit moment draait de discussie alleen nog maar om tekst, maar wat de regeling in praktijk inhoud is nog niet duidelijk.

1.3 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is om een bijdrage te leveren aan de discussie rondom verevening in Brabant. Voor Eelerwoude levert dit rapport achtergrondinformatie op die bruikbaar kan zijn bij toekomstige projecten in Brabant.

1.4 Hoofdvraag en deelvragen

Wat zijn de mogelijkheden en beperkingen van landschappelijke investeringen door verevening met de LIR?

De centrale onderzoeksvraag is uitgewerkt in de volgende deelvragen:

1. Wat is de Landschapsinvesteringsregeling?
2. Wat kan er geleerd worden van de vereveningsregeling uit Overijssel, Limburg en Zeeland?
3. Hoe staan de verschillende actoren tegenover de LIR?
4. Bij welke ontwikkelingen is de LIR van toepassing?
5. Wat levert de Landschapsinvestering op bij een fictieve casus?
6. Is het praktisch haalbaar om de volledig LIR bijdrage te investeren in landschapselementen binnen de kavel van de ontwikkeling uit deelvraag 5?

1.5 Opdrachtgever en doelgroep

Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van mijn afstudeeropdracht voor de Hogeschool Larenstein. De opdrachtgever van dit onderzoek is Eelerwoude B.V. Eelerwoude is een landelijk actief adviesbureau en rentmeesterkantoor dat werkt aan de ontwikkeling, inrichting en beheer van het landelijke gebied. Voor Eelerwoude is dit onderzoek bedoeld als communicatiedocument rondom de discussie over de Landschapsinvesteringsregel. Daarnaast kan dit rapport geraadpleegd worden bij algemene vraagstukken rondom verevening.

1.6 Afbakening

Gezien de beschikbare tijd en vakkennis zijn de volgende keuzes gemaakt voor de afbakening van het onderzoek:

1 Dit onderzoek is alleen gericht op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

De LIR is van toepassing bij twee categorieën ruimtelijke ontwikkelingen:

- stedelijke ontwikkeling in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de gebieden integratie stad- land
- ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Dit onderzoek gaat alleen maar over ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Bij deze ontwikkelingen zijn meestal particulieren en bedrijven betrokken.

2 De analyse gaat niet over de mogelijkheid om te investeren in een landschapsfonds

De LIR biedt drie mogelijkheden om te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied

- Binnenplannen op projectlocatie
- In de directe omgeving van de projectlocatie
- Door een storting in een landschapsfonds

Er zal niet onderzocht worden hoe een landschapsfonds in praktijk werkt. Aan een landschapsfonds zitten veel juridische aspecten die in de praktijk voor belemmeringen zorgen. De auteur van dit onderzoek heeft onvoldoende vakkennis om hierover een degelijke conclusie te geven.

3 De analyse van de Landschapsinvesteringsregel is gebaseerd op de conceptversie van 1 juli 2010.

Bij aanvang van dit onderzoek was de LIR nog niet definitief vastgesteld. Op dat moment was de conceptversie van de LIR uit de Verordening ruimte van 1 juli 2010 de enige officiële publicatie. Mogelijkerwijs zal in de loop van het onderzoek een herziene versie verschijnen. In dat geval worden wijzigingen niet meegenomen in dit onderzoek.

2 Methode

2.1 Globale methodebeschrijving

Aan de hand van een casus zal onderzocht worden hoe de LIR in praktijk werkt. Daarnaast zal er een referentiestudie gemaakt worden naar andere vereveningsregelingen. Ook zal er met deskundigen en betrokkenen gesproken worden over de LIR. Op basis hiervan worden conclusies en aanbevelingen gedaan over de opzet van de Landschapsinvesteringsregel.

2.2 Methode per deelvraag

Deelvraag 1 wordt beantwoord om een algemeen kader te schetsen van de LIR. In hoofdlijnen wordt de opzet van de regeling uitgelegd en de rol van de verschillende betrokkenen. Daarnaast wordt het verschil uitgelegd tussen de LIR en de bestaande landschappelijke inpassing. Ook wordt de financieringsconstructie van de LIR toegelicht. Deze deelvraag wordt beantwoord door beleidsstudie en gesprekken met betrokkenen. Het resultaat is een kort en bondige beschrijving van de LIR.

Deelvraag 2: Vereveningsregelingen van andere provincies kunnen als voorbeeld gebruikt worden voor de LIR in Brabant. Op dit moment zijn er nog veel onduidelijkheden over de LIR. Van de drie bestaande regelingen zal onderzocht worden welke oplossingen ze bieden voor vraagstukken van de LIR. Ook zal er een interview gehouden worden met een vereveningsdeskundige van Eelerwoude. De resultaten van de referentiestudie worden gebruikt bij de aanbevelingen in het slothoofdstuk.

Deelvraag 3: Het succes van de LIR is afhankelijk van het draagvlak onder de betrokkenen. Behalve de provincie zijn dit de gemeenten, belangenorganisaties en grondeigenaren in het buitengebied. Er bestaan nogal wat twijfels over de bereidheid van burgers om te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast is het maar de vraag of gemeenten wel voldoende instrumenten hebben om de verevening te beoordelen.

Door middel van interviews met verschillende betrokkenen zal een beeld worden geschetst van de knelpunten en kansen van de LIR. De resultaten van de interviews worden gebruikt bij de aanbevelingen en conclusies in het slothoofdstuk.

Deelvraag 4: Er zijn diverse categorieën ruimtelijke ontwikkelingen te onderscheiden. Van de verschillende categorieën (Ruimte voor Ruimte, nieuwe landgoederen, uitbreiding intensieve veehouderij, omvormen agrarisch bedrijf) zal onderzocht worden of de LIR van toepassing is. Uit deze deelvraag wordt duidelijk welke invloed de LIR zal hebben op deze ontwikkelingen.

Deelvraag 5: Van een realistische casus wordt globaal berekend hoeveel de grond waardevermeerdering bedraagt ten gevolge van een ruimtelijke ontwikkeling. Van dat bedrag zal ten gevolge van de LIR minimaal 50% geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit. De berekeningen zijn samen met een deskundige van Eelerwoude gemaakt. In hoofdstuk acht is onderzocht wat de mogelijkheden zijn om deze LIR bijdrage te investeren.

Deelvraag 6: Op basis van het bedrag dat vrijkomt bij de ontwikkeling uit deelvraag 5 is onderzocht hoe er geïnvesteerd kan worden in ruimtelijke kwaliteit. Enerzijds zijn er schematische schetsen gemaakt van het aantal landschapselementen dat gerealiseerd kan worden binnen de kavel. Anderzijds is er onderzocht wat de mogelijkheden zijn om te investeren in de directe omgeving van de kavel. Aan de hand van de uitkomst van de berekening worden er conclusies getrokken over de investeringsmogelijkheden met de LIR.

3 De Landschapsinvesteringsregel

De Landschapsinvesteringsregel is de eerste vereveningsregeling in de provincie Noord-Brabant. In dit hoofdstuk komen de hoofdlijnen van de Landschapsinvesteringsregel (LIR) aan de orde. De werking en de achtergrond van de LIR wordt toegelicht. De inspraakperiode van de Verordening Ruimte, waarin de LIR is opgenomen, is per augustus 2010 afgelopen. Sindsdien is de provincie bezig met het verwerken van reacties van gemeenten en belangengroepen. Of de LIR in de voorgestelde vorm wordt ingevoerd is nog maar de vraag. Er is een reële kans dat de opzet van de LIR gewijzigd gaat worden naar aanleiding van de inspraakreacties. De definitieve inwerkingtreding is voorzien in januari 2011.

3.1 Wat is de Landschapsinvesteringsregel?

De Landschapsinvesteringsregel (LIR) is een nieuwe vereveningsregeling in Noord-Brabant. De filosofie van deze regeling is dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, dan moet die uitbreiding gepaard gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied.

In ruil voor aantasting van het buitengebied wordt een investering in de kwaliteit van het buitengebied elders geëist, bijvoorbeeld door landschapontwikkeling en groenaanleg. Het doel van de LIR is om de aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden te voorkomen (provincie Noord-Brabant, 2010a).

Bij vrijwel alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied waar een bestemmingsplanwijziging voor nodig is zal de LIR binnenkort van toepassing zijn. Gelijktijdig met de bouwaanvraag is het dan verplicht om een concreet plan in te dienen waarin wordt aangegeven hoe het verlies aan ruimtelijke kwaliteit wordt gecompenseerd. Een initiatiefnemer van een ontwikkeling zal moeten investeren in maatregelen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Zie ook figuur 2 voor het processchema van de LIR.

3.2 Wat is de aanleiding voor de LIR?

De provincie Noord-Brabant heeft vier strategische plannen waarin het beleid voor de provincie wordt geschetst. Een van die plannen is de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Daarin zijn de uitgangspunten opgenomen van de visie die de provincie heeft op ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. In de Verordening ruimte worden de instrumenten benoemd die deze uitgangspunten moeten realiseren. De LIR is een van de instrumenten waarmee de ambities van de provincie bewerkstelligd worden.

De Landschapsinvesteringsregel combineert drie uitgangspunten uit de Structuurvisie:

- Versterking van het landschap
- Meer ontwikkelingsgerichte benadering
- Vereenvoudiging van het beleid in het buitengebied

De Structuurvisie R.O. geldt de komende 15 jaar. De Verordening ruimte, en de LIR, kunnen tussentijds aangepast worden.



Figuur 2. Processchema LIR. Door: Caspar Vos

3.3 Welke investeringsmogelijkheden biedt de LIR?

De LIR biedt drie mogelijkheden om te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Voor welke optie er gekozen wordt is een afweging tussen initiatiefnemer en de gemeente.

1. **Binnenplanse verevening.** Bij binnenplanse verevening dient er binnen de kavel waar de ontwikkeling plaatsvindt geïnvesteerd te worden. Dit kan zijn door aanleg van groen of landschapselementen. Er is een grote keuzevrijheid in de maatregelen die een initiatiefnemer kan nemen. De investering moet minimaal gelijk zijn aan het vastgestelde bedrag.
2. **Verevenen in de directe omgeving van de ontwikkeling.** Indien er binnen de kavel te weinig ruimte is, kan men ervoor kiezen om te investeren in de directe omgeving van de ontwikkeling. Ook deze investering bedraagt een minimaal vastgesteld bedrag. Voor dat bedrag kunnen

bijvoorbeeld projecten uitgevoerd worden uit het landschapsontwikkelingsplan of gebiedscontract.

3. **Investeren in een landschapsfonds.** Als het niet mogelijk is om een kwaliteitsverbetering te realiseren in de projectlocatie of omgeving, dan kan men een financiële bijdrage storten in een landschapsfonds. Het fonds kan ingezet worden voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied. De gemeente is verantwoordelijk voor besteding van de middelen uit het fonds.

3.4 Hoe werkt verevening en hoe wordt de financiële bijdrage voor de LIR vastgesteld?

De LIR werkt volgens het principe van verevening. Verevening kan worden toegepast wanneer er binnen een project onderdelen zijn die geld kosten en onderdelen die geld opleveren.

Wanneer bijvoorbeeld agrarische grond gebruikt mag worden als bouwgrond dan wordt de economische waarde van die grond hoger. Deze waardeverhoging is een vorm van kapitaalvergroting ten gevolge van het planologisch besluit. Tegelijkertijd moeten er maatregelen genomen worden die geld kosten zoals de aanleg van houtwallen of maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het vereveningsprincipe houdt in dat (een deel van) de opbrengst van de grondwaardevermeerdering teruggeïnvesteed wordt in onderdelen die geld kosten.

Bij de Landschapsinvesteringsregel wordt de vereveningsbijdrage vastgesteld op basis van de waardeverhoging van de grond waarop de ontwikkeling plaatsvindt. Er wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën.

- Bij stedelijke ontwikkelingen in speciaal daarvoor aangewezen zoekgebieden zal ten minste 5 % van de kosten van de aanleg van de voorzieningen geïnvesteed worden in kwaliteitsverbetering. Dit gaat om grote ontwikkelingen van bijvoorbeeld stadwijken. Deze ontwikkelingen zullen in dit onderzoek niet behandeld worden.
- Bij alle overige stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied zal ten minste 50% van de waardevermeerdering van de betrokken gronden geïnvesteed moeten worden in kwaliteitverbetering van het buitengebied.

Dit onderzoek gaat alleen over stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied. In hoofdstuk 7 is van een fictieve ontwikkeling de grondwaardeverhoging berekend.

3.5 Welke eisen worden er gesteld aan de kwaliteitsverbetering?

Bij een beoogde ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied zal er bij de gemeente een bestemmingsplanwijziging ingediend moeten worden. Deze wijziging wordt door de gemeente beoordeeld op een aantal criteria volgens het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Van deze criteria is punt 3a over de ruimtelijke kwaliteitseisen voor dit onderzoek van belang:

3a. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting van een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

- de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en waarden van de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving (Provincie Noord-Brabant, 2010a).

Dat betekent dat elke bestemmingsplanwijziging een toelichting dient te bevatten met een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving.

De LIR verplicht een initiatiefnemer van een ontwikkeling hieraan een concrete invulling te geven.

Als voorbeeld van kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt het volgende genoemd:

De Landschapsinvesteringsregel koppelt ruimtelijke ontwikkelingen aan een concrete tegenprestatie gericht op en verbetering van de kwaliteit van het landschap. Gedacht kan worden aan de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Bij hergebruik van agrarische bedrijfslocaties is sloop van overtollige bebouwing bijvoorbeeld uitgangspunt.

De verbetering betreft niet de op grond van de Verordening vereiste landschappelijke inpassing of maatregelen op grond van andere wettelijk verplichtingen. De LIR staat ook los van de realisatie van de ecologische hoofdstructuur.

De investering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling toepassing heeft. De gemeente beoordeelt of een voorstel voldoet aan de gestelde voorwaarden.

3.6 De LIR en landschappelijke inpassing

Er is vastgelegd dat de LIR los staat van de verplichte landschappelijke inpassing. Toch lijkt het onderscheid tussen de landschappelijke inpassing en de LIR kwaliteitsinvestering nogal vaag. Beiden beogen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en beiden kunnen gerealiseerd worden op of rond de kavel waar de ontwikkeling plaatsvindt.

Brabantse gemeenten zijn vrij om eigen beleid te hanteren voor landschappelijke inpassing. De ene gemeente hanteert hier strenge eisen voor, terwijl de andere gemeente vrijwel geen voorwaarden stelt. Bij twee gemeenten is navraag gedaan naar het beleid voor landschappelijke inpassing.

Gemeente Grave: Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied worden allereerst getoetst op de milieu effecten. Vervolgens wordt er aan de hand van het LOP gekeken in wat voor een landschapstype de ontwikkeling plaatsvindt. De gemeente Grave heeft geen eigen regelgeving voor de landschappelijke inpassing op papier. Het is dus lastig om een initiatiefnemer te verplichten tot het nemen van maatregelen. Wel geeft de gemeente aanwijzingen hoe een ontwikkeling landschappelijk ingepast kan worden. De maatregelen kunnen daarom niet afgedwongen worden. In praktijk stelt de landschappelijke inpassing hierdoor niet veel voor, zie afbeelding 3.



Figuur 3. Nieuwe stallen in het buitengebied zonder landschappelijke inpassing. Foto: Caspar Vos

Gemeente Cuijk: Op dit moment is de gemeente Cuijk bezig met het opstellen van een LOP. Onderdeel van dit plan zal zijn hoe gebouwen in het buitengebied landschappelijk ingepast kunnen worden. Er zal o.a. een beeldenboek opgesteld worden, waarin verbeeld wordt hoe landschappelijke inpassing er uit kan zien. Dit is op dit moment nog niet voorhanden.

Tot op heden wordt bij nieuwbouw in het buitengebied steeds een plan voor landschappelijke inpassing geëist. Het gebruik van inheemse planten is hierbij een vereiste. Voor het overige zijn geen vereisten vastgelegd.

3.7 De financieringsconstructie van de LIR

De LIR werkt volgens een gemengde publiekprivate financieringsconstructie omdat er zowel publieke als private partijen bij betrokken zijn, zie tabel 1.

Deze vorm van landschapsfinanciering is mogelijk door de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, Wro. Deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid om kosten in regionaal verband te verevenen, hierdoor kunnen opbrengsten door rood op regionale schaal worden ingezet om de kosten van (extra) natuur en landschap te financieren (Vreke, 2010).

Deze financieringsconstructie is mogelijk gemaakt door de grondexploitatiewet die gelijktijdig met de Wro in werking trad. Kloen et al. (2007) stellen dat “De grondexploitatiewet biedt de mogelijkheid kosten die ten behoeve van en in verband met rode ontwikkelingen worden gemaakt in rekening te brengen bij de ontwikkelaar(s) van rood. Bij deze kosten hoort ook ‘groen’ (inclusief landschap). Dit kan zijn binnen het plangebied (integrale ontwikkeling), maar ook daarbuiten (voor zover en in de mate waarin de toekomstige bewoners er aantoonbaar van profiteren; het zgn. vereiste van proportionaliteit). De grondexploitatiewet maakt het ook mogelijk om afdracht aan een regionaal fonds vast te leggen in een structuurvisie (bovenplanse verevening). Als over een locatie niet vrijwillig afspraken kunnen worden gemaakt, dan kan de afdracht als kostensoort worden opgenomen in de grondexploitatie. Door deze kostentoerekening krijgen vrijwillige overeenkomsten een sterkere basis en kunnen ‘free riders’ worden aangepakt. Maar de grondexploitatiewet geeft wel expliciet de voorkeur aan vrijwillige overeenkomsten. De inzet van de grondexploitatiewet is beperkt tot ontwikkeling, exploitatie ofwel landschapsbeheer is hierbij niet aan de orde.”

criterium/kenmerk	Beschrijving
Financieringsconstructie	Landschapsinvesteringsregel
Type constructie	Publiekprivaat, verevening (rood-met-groen)
Doel financieringsconstructie	
Specifieke doelen	1. Kwaliteitsverbetering landscha
	2. Ontwikkelingsgericht aanpak in buitengebied
	3. Versimpeling van beleid voor het buitengebied
Werkwijze bij toepassing LIR	
Werkwijze	1. Toetsing van de ontwikkeling door gemeente
	2. Toetsing inrichtingsplan landschap door gemeente
	3. Afsluiten contract en planologische vastlegging
	4. Uitvoering van de bouw- en aanlegwerkzaamheden
Betrokken actoren	
Actoren die bijdragen	De initiatiefnemer van de ontwikkeling
Intermediair	Gemeente en provincie
Politiek/bestuurders	Gemeente en provincie
Actoren die de bijdrage ontvangen	De initiatiefnemer in zijn hoedanigheid als grondgebruiker

Tabel 1. Kenmerken financieringsconstructie LIR, Bron: naar: Vreke, 2010

3.8 Conclusie

De Landschapsinvesteringsregel zal van toepassing zijn voor vrijwel elke ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied waar een bestemmingsplanwijziging voor nodig is. Bij een ontwikkeling wordt de initiatiefnemer verplicht om 50% van de grondwaardestijging te investeren in ruimtelijke kwaliteit. Het doel van de LIR is om de negatieve invloed ten gevolge van de ontwikkeling te compenseren. De LIR biedt de mogelijkheid om te investeren in natuur, landschap, bodem, water, cultuurhistorie en recreatie. De LIR investering staat helemaal los van de bestaande verplichte landschappelijke inpassing. Een initiatiefnemer van een ontwikkeling zal samen met de gemeente een goede invulling moeten geven aan de tegenprestatie.

4 Referentiestudie vereveningsregelingen

De provincies Limburg, Overijssel en Zeeland hebben al langer een vereveningsregel. Deze drie regelingen verschillen onderling qua opzet, maar beogen allemaal een extra investering in ruimtelijke kwaliteit. Van deze regelingen kan geleerd worden hoe zij werken en wat de opzet is. De belangrijkste leerpunten van deze regelingen zijn overgenomen als aanbevelingen in het slothoofdstuk.

De drie regelingen zijn onderzocht op vier belangrijke aspecten. Zie tabel 2 voor een overzicht.

Welke factoren zijn van invloed op de hoogte van de landschappelijke investering?

Opties	Provincies
Gebiedseigen / gebiedsvreemd	Li / Ov / Zee
Past de functie in het gebied	Li / Ov / Zee
Schaal en impact van de ontwikkeling / verschijningsvorm	Li / Ov
Maatwerk	Zee / Ov
Drempelwaarde grote van de ontwikkeling	Ov / Zee
Belang van de ontwikkeling (maatschappelijke / eigenbelang)	Ov

Hoe wordt de hoogte van de vereveningsbijdrage vastgesteld?

Opties	Provincies
Een goed proces / maatwerk	Ov / Zee / Li
Vaste prestaties afspraken	Ov
Normbedragen / standaardbedragen	Ov / Zee / Li
Kapitaliseren van de ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties	Ov
Richtlijnen	Li

Wat zijn kwaliteitsverbeterende maatregelen?

Opties	Provincies
Natuur en landschap	Li / Ov / Zee
Recreatie / toegankelijkheid	Ov / Li / Zee
Sanering van opstallen	Li / Ov / Zee
Cultuurhistorische elementen	Ov / Zee / Li
Landschapsfonds	Li / Ov / Zee
Verplaatsing agrarische bedrijven + advieskosten	Li
Waterkwaliteit	Zee / Ov
Beheerkosten op lange termijn	Zee / Ov /
Advies en plankosten	Ov

Wie controleert of de kwaliteitsverbetering aan de eisen voldoet?

Opties	Provincies
College van B&W	Zee
Onafhankelijke adviesorganisatie	Li / Ov

Tabel 2. Bron: Provincie Limburg (2010), Provincie Zeeland (2006), Provincie Overijssel (2010).

Afkortingen: Li=Limburg, Ov=Overijssel, Zee=Zeeland

4.1 De Overijsselse Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, KGO, bestaat sinds juni 2009. Een van de belangrijkste kwaliteiten is dat de KGO veel ruimte biedt voor maatwerk. Daarmee is het voor gemeenten een praktisch uitvoerbare regeling. De provincie heeft in 2010 een werkboek opgesteld met daarin een praktisch handreiking voor het toepassen van de KGO. Op basis van dat werkboek en een gesprek met een deskundige van Eelerwoude wordt hieronder de werking van de KGO toegelicht. Het interview met de deskundige van Eelerwoude is terug te vinden in bijlage 3.

Hoe werkt de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving?

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied waar een bestemmingsplan wijziging voor nodig is. Naast een basis inspanning voor ruimtelijke kwaliteit, een goede landschappelijke inpassing, vraagt de provincie met de KGO om een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit rond de locatie. Volgens de deskundige blijkt het onderscheid tussen de basis inspanning en de extra investering in praktijk vaak onduidelijk. Het lijkt erop dat de landschappelijke inspanning vaak samengaat met de extra kwaliteitsprestatie. Het uitgangspunt bij alle ontwikkelingen is dat er een balans ontstaat tussen de geboden ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsprestatie (verbetering van ruimtelijke kwaliteit). Voor kleinschalige ontwikkelingen kan volstaan worden met een goede landschappelijke inpassing. Voor grotere ontwikkelingen zoals nieuwe agrarische bedrijfsterreinen, woningen, landgoederen en recreatieve complexen is er een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist. In die gevallen in de Kwaliteitsimpuls van toepassing. Zie figuur 4 voor het processchema van de KGO.

Welke factoren zijn van invloed op de hoogte van de vereveningsbijdrage?

De provincie heeft drie wegingsfactoren die in samenhang richting kunnen geven aan het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsprestaties.

- Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie

Het onderscheid tussen gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De impact van een gebiedseigen functie is veelal kleiner dan die van een gebiedsvreemde functie. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op de omgeving. Voor een gebiedsvreemde functie wordt een hogere kwaliteitsprestatie gevraagd om een goede balans te bereiken.

- Schaal/impact op de omgeving

De omvang van de uitbreiding op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing kan als criterium gebruikt worden om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen. Hoe groter de ontwikkelingsruimte is die verkregen wordt, hoe meer kwaliteitsprestaties er nodig zijn voor een goede balans. Dit kan gekoppeld worden aan de waardetoeename van gronden als gevolg van de bestemmingswijziging.

- Eigen belang/maatschappelijk belang

Als een initiatief bijdraagt aan maatschappelijke doelen dan kan dat gehele of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie onderdeel uitmaken van de KGO. Zo krijgen initiatieven die bijvoorbeeld bijdragen aan de leefbaarheid van het landelijk gebied een andere weging dan kapitaalcrachtige ontwikkelingen met een winstoogmerk.

Hoe wordt de hoogte van de vereveningsbijdrage vastgesteld?

Voor het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsprestaties is er geen sluitende methode. Op basis van maatwerk zal een gemeente beslissen hoe hoog de uiteindelijke vereveningsbijdrage wordt. Dat kan dus per gemeente en per ontwikkeling verschillen. De provincie stelt vier verschillende manieren voor, eventueel in combinatie toepasbaar. De gemeente bepaalt uiteindelijk welke optie wordt toegepast.

- **Een goed proces**

In een goed proces gaat het erom dat alle effecten, maatregelen en nut van de ontwikkeling in kaart worden gebracht. Op grond daarvan kan – samen met initiatiefnemer en deskundigen – een afweging gemaakt worden wel kwaliteitsprestatie redelijk is. De advieskosten tellen dus mee als investering.

- **Kapitaliseren van ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties**

Een eenvoudiger methode om de balans te meten is het op waarde zetten van de ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsinvesteringen. De bouwkaal voor de ontwikkeling wordt getaxeerd. Uit de getaxeerde opbrengst worden de sloopkosten en kosten van asbestverwijdering betaald. 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gesloopte gebouwen mag de eigenaar houden. Na aftrek van de advies-, plan- en legeskosten blijft er een bedrag over, dat moet worden geïnvesteerd in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze methode is bij Rood-voor-rood in Overijssel gebruikelijk.

- **Normbedragen**

Per categorie van ontwikkeling is een vast minimumbedrag bepaald, dat geïnvesteerd moet worden in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gemeenten mogen daarboven gaan zitten, maar niet daaronder. Zo is de minimale investering bij nieuwe solitaire woningbouw € 100,- per m².

- **Vaste prestatieafspraken**

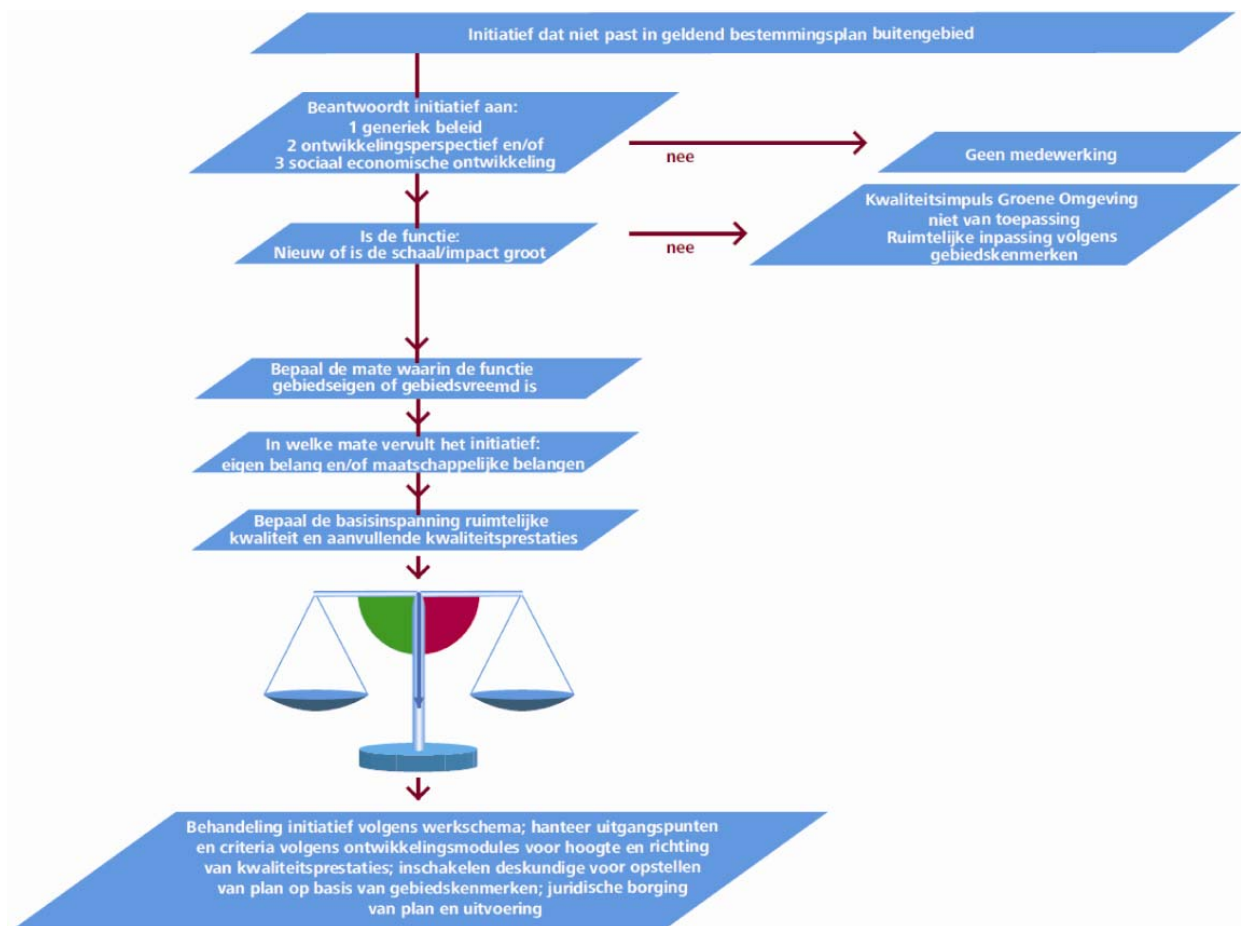
Prestatieafspraken zijn criteria waarmee een vaste verhouding tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie als basis voor een goede balans wordt beschouwd. Bv: de sloop van minimaal 850m² bebouwing geeft recht op een compensatiekavel als woning.

Wat zijn kwaliteitsverbeterende maatregelen?

De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is in Overijssel maatwerk. Er zijn drie manieren hoe de kwaliteitsprestatie uitgevoerd kan worden: 1 op de locatie zelf 2 in de omgeving 3 vanuit de functie zelf. In praktijk blijkt dat de meeste kwaliteitsverbeteringen op het erf gerealiseerd worden. Slechts in een enkel geval, wanneer er niet voldoende ruimte is, wordt de vereveningsbijdrage op een andere locatie gerealiseerd.

Als een gebiedseigen ontwikkeling vanuit de functie zelf al bijdraagt aan de omgevingskwaliteiten dan kan dat deels gezien worden als invulling van de kwaliteitsprestatie. In dat geval kan materieel gezien worden volstaan met een basis inspanning, een goede landschappelijke inspanning. Ook sociaal maatschappelijke ontwikkelingen dragen vanuit de functie zelf al voldoende bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Op de locatie zelf kan er gedacht worden aan de sanering van landschapsontsierende opstallen of een investering in beheer op de lange termijn. Bij een investering in de omgeving kan gedacht worden aan landschap, natuur en bos, cultuurhistorie of recreatie. Een storting in een landschapsfonds is ook mogelijk mist dit in de gemeentelijke structuurvisie is vastgelegd.

De beoordeling van de voorgestelde aanvullende kwaliteitsprestatie gebeurt door een landschapsarchitect van de gemeente. Ook is het mogelijk om het plan voor te leggen aan het Oversticht. Dit is een onafhankelijke organisatie die adviseert over ruimtelijke kwaliteit in Overijssel.



Figuur 4. Processchema Kwaliteitsimpuls groene omgeving Bron: Provincie Overijssel, 2010.

Helaas kan de kwaliteit van de afbeelding wat minder zijn, omdat de afbeelding is overgenomen uit een ander document.

4.2 Het Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu bestaat sinds januari 2010. Naast verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is het Kwaliteitsmenu ook een instrument om te sturen op gewenste ontwikkelingen. Bij bepaalde ongewenste ontwikkelingen kan de provincie extra eisen stellen en om zo een hogere drempel creëren. Vergeleken met de Overijsselse en Zeeuwse regeling is het Kwaliteitsmenu aan veel meer regels gebonden. Het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is een lang proces waarbij veel ruimte is voor maatwerk. Het lijkt echter wel een heel doelgerichte regeling waarbij veel aandacht is voor het landschappelijk resultaat. Deze analyse is gebaseerd op het handreiking Kwaliteitsmenu van de provincie.

Hoe werkt het Limburgs Kwaliteitsmenu?

De Provincie Limburg heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu opgesteld als richtlijn voor de gemeenten. Alle gemeenten moeten het Limburgs Kwaliteitsmenu doorvertalen naar een gemeentelijk Kwaliteitsmenu. Zo biedt deze regeling veel ruimte voor een regionale invulling. Het Kwaliteitsmenu is van toepassing bij alle particuliere ontwikkelingen met een bestemmingsplanwijziging en die niet strijdig zijn met ruimtelijk beleid. Gemeenten kunnen een drempelwaarde instellen voor het toepassen van het Kwaliteitsmenu,

waardoor bijvoorbeeld kleine ontwikkelingen vrijgesteld kunnen worden. De extra kwaliteitsinvestering staat los van de verplicht landschappelijk inpassing.

Welke factoren zijn van invloed op de hoogte van de vereveningsbijdrage?

Van elke beoogde ontwikkeling wordt eerst beoordeeld of de ontwikkeling qua functie en qua verschijningsvorm in het buitengebied past. Op basis daarvan wordt beslist of een initiatief moet worden aangepast, of er een kwaliteitsbijdrage geleverd moet worden of dat het initiatief geweigerd wordt. Van iedere ontwikkeling wordt altijd een individuele, objectieve en transparante afweging gemaakt. Ontwikkelingen die functioneel niet gebiedseigen zijn of die qua verschijningsvorm of beleidsmatig niet zonder meer passen in het buitengebied krijgen in het kwaliteitsmenu te maken met de verplichting tot het leveren van een kwaliteitsbijdrage. Bij gebiedseigen ontwikkelingen zal de gevraagde kwaliteitsinvestering veel lager zijn.

Hoe wordt de hoogte van de gevraagde bijdrage vastgesteld?

De ruimtelijke afweging wijst uit of het totaal van de ontwikkeling en de te realiseren kwaliteitsverbetering voldoende ruimtelijke kwaliteit oplevert. Een onafhankelijke regionale kwaliteitscommissie adviseert de gemeente daarover. De hoogte kwaliteitsbijdrage kan op drie manieren worden vastgesteld:

- **Maatwerk**

Daar waar sprake is van gebiedseigen ontwikkelingen is in principe inpassing en maatwerk leidend. Ook de niet gebiedseigen ontwikkelingen dienen goed ruimtelijk en landschappelijk te worden ingepast, ook deze inpassing is in principe maatwerk. Daarnaast geldt voor deze ontwikkelingen een kwaliteitsbijdrage die als richtlijn of drempelwaarde kan zijn gegeven.

- **Richtlijnen**

Daar waar de Provincie de gemeenten een handvat mee wil geven over de hoogte van de kwaliteitsbijdrage of kwaliteitsverbetering is sprake van een richtlijn. Dit betekent dat de gemeente, de richtlijn in gedachten houdend, zelf op basis van argumenten voor een andere invulling kan kiezen. De te bereiken kwaliteit is maatgevend.

- **Drempelwaarden:**

Er wordt in het Limburgs Kwaliteitsmenu gewerkt met drempelwaarden die gemeenten op een eenvoudige wijze kunnen toepassen. Gemeenten behouden de mogelijkheid om te variëren boven de drempel. Een minimum drempel is noodzakelijk om een substantiële compensatie en kwaliteitsverbetering te realiseren op een vergelijkbaar niveau in Limburg. De drempelwaarden zijn bij de verschillende ontwikkelingen zo gekozen dat in het algemeen projectmatige ontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd en dat bij solitaire ontwikkelingen vestiging in het buitengebied niet aantrekkelijker wordt dan die op een bedrijventerrein.

Per categorie ontwikkeling heeft de provincie een module opgesteld waarin drempelwaarden zijn geven voor de hoogte van de kwaliteitsverbetering. Er zijn o.a. modules voor: nieuwe landgoederen, uitbreiding bedrijventerreinen, agrarische nieuwsvestiging of uitbreiding en nieuwe woningbouw. Sommige modules geven een normering voor de kwaliteitsbijdrage, bij nieuwe woningbouw is dit bijvoorbeeld €100 per m² kaveloppervlak. Bij andere modules wordt er per ontwikkeling beoordeeld hoe er een extra kwaliteitsbijdrage geleverd kan worden.

Wat zijn kwaliteitsverbeterende maatregelen?

De volgende maatregelen tellen in elk geval mee als extra kwaliteitsinvestering: realisatie van nieuwe natuur, landschap en herstel van cultuurhistorie via verwerving van gronden, inrichting van gronden, (aanloop-)beheer en eventuele doorlevering van de gronden aan een natuurbeherende instantie. Daarnaast behoren ook de sloop van bebouwing en glas en de verplaatsing van agrarische bedrijven tot kwaliteitsverbeterende maatregelen. De voorwaarden voor de kwaliteitsverbeteringen zijn als volgt:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied;
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar

Een regionale kwaliteitscommissie toets de voorgestelde kwaliteitsverbetering en adviseert vervolgens het college van B&W over de besluitvorming van de ontwikkeling.

4.3 Het Zeeuwse vereveningsprincipe

De Zeeuwse vereveningsregeling bestaat sinds 2006. De regeling is vooral gericht op recreatieve en toeristische ontwikkelingen in het Zeeuwse buitengebied. Veel recreatieondernemers zijn redelijk kritisch over de regeling omdat de verevening hen veel extra geld kost. Landbouw en kleinschalige ontwikkelingen worden in Zeeland vrijgesteld van verevening. Deze analyse is gebaseerd op de handreiking verevening van de provincie Zeeland en de evaluatienota verevening.

Hoe werkt het Zeeuwse vereveningsprincipe?

Het doel van de Zeeuwse vereveningsregeling is om een duurzame ontwikkeling van Zeeland na te streven, waarbij zowel in dynamiek als in kwaliteit geïnvesteerd wordt. De vereveningsregeling is niet bij alle ontwikkelingen van toepassing. Ontwikkelingen van grondgebonden agrarische bedrijvigheid (fruitteelt en landbouw) zijn vrijgesteld evenals de ontwikkeling van uitbreidingslocaties bij kernen en geplande bedrijventerreinen. Ook bij kleinschalige ontwikkelingen waarbij geen of nauwelijks sprake is van aantasting van de omgevingskwaliteit is het vereveningsprincipe niet van toepassing. De provincie heeft een drempelwaarde ingesteld waarbij er niet verevend hoeft te worden als de bijdrage lager uitvalt dan €8000,-.

Welke factoren zijn van invloed op de hoogte van de vereveningsbijdrage?

Het vaststellen van de vereveningsbijdrage gebeurt individueel door maatwerk. De provincie heeft standaardbedragen vastgesteld voor de hoogte van de bijdrage per eenheid (m³ / hectare / kamer). Hoe groter de ontwikkeling, hoe hoger de bijdrage.

Hoe wordt de hoogte van de gevraagde bijdrage vastgesteld?

De hoogte van de vereveningsbijdrage wordt vastgesteld via de vereveningstabel, zie bijlage 5. Daarin heeft de provincie per categorie ontwikkeling een standaard vereveningsbijdrage vastgesteld per kamer/ bungalow / hectare/ kuub. Zo is het al in een vroeg stadium duidelijk hoeveel er verevend moet worden. Indien er sprake is van afwijkende initiatieven of initiatieven in afwijkende situaties kan er op grond van inhoudelijke argumenten aanvullend maatwerk worden geleverd voor het bepalen van de vereveningsbijdrage. Daarbij komen de volgende aspecten aan bod: aard en omvang van het project en de benodigde investering, de mate waarin een project past in de omgeving, de mate van aantasting van

de omgevingskwaliteit, het te verwachten opbrengend vermogen van het initiatief en de concurrentiepositie van het initiatief.

Hoe mag er geïnvesteerd worden en hoe wordt dit gecontroleerd?

De fysieke landschappelijke investering moet in alle gevallen zoveel mogelijk een directe relatie hebben met de ontwikkeling. Het kan daarbij gaan om investeringen in natuur of landschap, in waterkwaliteit- of kwantiteit, in de milieukwaliteiten of de instandhouding van cultuurhistorische elementen en in de toegankelijkheid van het landelijk gebied. Ook de beheerskosten voor een periode van 10 jaar mogen meegerekend worden bij de investering. Storting in een landschapsfonds is in enkele gemeenten ook mogelijk. Het is aan de gemeente om samen met de initiatiefnemer een goede invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering.

De provincie gaat onderzoeken in hoeverre en onder welke voorwaarden het mogelijk is om een extra (publieke) impuls te genereren bovenop de private investeringen in de omgevingskwaliteit. Het is op dit moment nog te vroeg om te beoordelen of alle investeringen ook tot een aantoonbare kwaliteitsverbetering hebben geleid. De meeste van de ruim 200 initiatieven bevinden zich na drie jaar nog in de planfase.

4.4 Conclusie

De drie vereveningsregelingen verschillen in opzet veel van de LIR. Alle drie de regelingen bieden aan gemeenten veel ruimte voor maatwerk. In Overijssel is de balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en de gevraagde tegenprestatie maatgevend. In Zeeland is er per categorie ontwikkeling een norm vastgesteld voor de tegenprestatie. Gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren bij ontwikkelingen. De Limburgse regeling moet door alle gemeenten worden doorvertaald naar de lokale situatie.

Geen enkele regeling heeft net als de LIR voor alle ontwikkelingen een vaste norm voor de hoogte van de vereveningsbijdrage. Wel hebben de drie regelingen modules waar er per categorie ontwikkeling een normbedrag wordt voorgeschreven. In Zeeland en Overijssel worden grondgebonden agrarische bedrijven vrijgesteld van de verevening. Bij die ontwikkelingen is alleen een landschappelijke inpassing verplicht. Tenslotte lijkt de vereveningsbijdrage bij de drie regelingen veel lager dan die bij de LIR.

5 Actorenonderzoek LIR

De Landschapsinvesteringsregel zal van toepassing zijn op vrijwel alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met bestemmingsplanwijziging. Na de presentatie van de conceptversie van de LIR kwamen er veel inspraakreacties binnen bij de provincie. Naar aanleiding daarvan is er een discussie gaande over de opzet van de regeling (zie bijlage 1). In dit hoofdstuk komen de meningen van de betrokkenen en belangenorganisaties aan bod.

5.1 Gemeente Bernheze

De gemeente Bernheze heeft bij de provincie een zienswijze ingediend op het concept van de Verordening ruimte. De intentie van de Landschapsinvesteringsregel kan de gemeente onderschrijven. De gemeente vindt echter dat de regeling onvoldoende helderheid biedt over de vraag welke tegenprestaties meetellen bij de toepassing van de LIR. Het begrip ruimtelijke kwaliteit is te globaal uitgedrukt. De gemeente wil graag maatwerk leveren, maar heeft ook behoefte aan richtlijnen of een toetsingskader. Het is voor de gemeente tevens onduidelijk waar het onderscheid ligt tussen landschappelijke inpassing en LIR investering.

De gemeente wil graag meer duidelijkheid anders zijn er enorme discussies te verwachten over de invulling en hoogte van de tegenprestatie.

Ook is de gemeente Bernheze van mening dat de LIR alleen van toepassing zou moeten zijn bij functies die niet functioneel thuishoren in het buitengebied. Agrarische ontwikkelingen zouden vrijgesteld moeten worden. Ook is de gemeente bang dat er zich meer vreemde functies mogen vestigen in het buitengebied door de LIR. Het is niet duidelijk waar de grens ligt. De gemeente vraagt zich af of het de bedoeling is dat alle ontwikkelingen plaats mogen vinden mits ze maar gecompenseerd worden.

5.2 Brabantse Milieufederatie

Samen met de terreinbeherende organisaties behartigt de Milieufederatie de belangen van natuur en landschap bij de provincie. De LIR zou volgens de milieufederatie een goed instrument zijn om te investeren in natuur en landschap. De huidige opzet van de regeling is echter onvoldoende uitgewerkt en de implementatie van de LIR schiet tekort. Vooral de hoogte van de vereveningsbijdrage levert weerstand op. Met name agrarische ondernemers zullen hierdoor getroffen worden. Daarnaast ontstaat het risico dat nieuwe gebouwen meer de hoogte in gaan vanwege het gunstige effect op de LIR bijdrage. De federatie blijft tegen elke rode ontwikkeling die het leefgebied van beschermde soorten aantast, en het is jammer dat de LIR daar niks aan verandert. De LIR is wel een noodzaak voor behoud en herstel van het waardevolle cultuurlandschap. Er zal meer geïnvesteerd moeten worden in robuust groen in plaats van het schaamgroen dat nu vaak rond agrarische bedrijven staat. De meeste gemeenten maken tot nu toe te weinig werk van landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen. De intenties van de LIR zijn goed. De LIR zou voor de Milieufederatie een succes zijn als de beoogde resultaten behaald worden.

5.3 Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft de LIR ontwikkeld als instrument om de uitgangspunten uit de Structuurvisie te realiseren. Met de LIR wilde de provincie drie doelen combineren: 1. Vereenvoudiging van beleid, 2. Ontwikkelingsgericht werken en 3. Hogere prioriteit voor landschap.

Bij de ontwikkeling van de LIR is eerst gekeken naar vereveningsregelingen van andere provincies. Deze regelingen voldeden niet aan de wensen van de provincie. Brabant wil een regeling die voor alle ontwikkelingen één norm stelt met betrekking tot de hoogte van de vereveningsbijdrage. Daarnaast moest de regeling voor alle ontwikkelingen in het buitengebied gelden. Bij andere regelingen worden gebiedseigen functies vrijgesteld van verevening. Daarom heeft de provincie besloten om zelf een vereveningsregeling te ontwikkelen volgens een nieuwe methode om de vereveningsbijdrage te bepalen. De hoogte van de vereveningsbijdrage moet objectief, eenvoudig en voor alle ontwikkelingen vastgesteld kunnen worden. De oplossing werd gevonden in een combinatie van de grondwaardestijging en de WOZ waarde van een ontwikkeling. Van de waardevermeerdering zou een vast percentage gebruikt moeten worden voor kwaliteitsverbetering van landschap.

Tijdens de inspraakperiode zijn er veel reacties binnengekomen op de conceptversie van de Verordening ruimte. Gemeenten wilden graag meer mogelijkheden om eigen beleid te ontwikkelen. Ook kwamen er veel reacties op de methode voor het bepalen van de vereveningsbijdrage. Gemeenten vreesden voor veel extra werk en er was bezwaar tegen de hoogte van de gevraagde bijdrage. Er waren ook veel positieve reacties vanwege de ambitieuze doelen om landschap een hogere prioriteit te geven. Naar aanleiding van de inspraakreacties is besloten om de gemeenten meer vrijheid te bieden om eigen beleid te ontwikkelen voor verevening. De doelen uit de Structuurvisie worden niet veranderd, alleen het instrument waarmee de doelen gerealiseerd worden is gewijzigd. Ook komt de naam Landschapsinvesteringsregel te vervallen en luidt de nieuwe naam Kwaliteitsverbetering landschap. Desondanks hoopt de provincie dat de regeling hetzelfde resultaat oplevert voor het landschap. Uit de Monitor ruimtelijke kwaliteit van de provincie is gebleken dat de kwaliteit van het landschap in Brabant zeer hard is achteruit gegaan de laatste decennia. De ruilverkaveling en schaalvergroting hebben in Brabant harder toegeslagen dan in andere provincies. De provincie hoopt dat met de LIR/Kwaliteitsverbetering landschap deze achteruitgang gestopt wordt en wil het landschap weer versterken. Voor gebruikers van het buitengebied moet het weer normaal worden om zorg te dragen voor kwaliteit van het landschap.

De provincie verwacht dat gemeenten voldoende plannen hebben om in praktijk de landschapskwaliteit te verbeteren. De provincie gaat zelf ook landschapsateliers organiseren waar gemeenten per regio het vereveningsbeleid kunnen afstemmen. Daarnaast komt er een handreiking die gemeenten kunnen gebruiken voor het vastleggen van hun vereveningsbeleid. Alles tezamen heeft de provincie vertrouwen in het nieuwe vereveningsbeleid. De LIR is een succes als de achteruitgang van de landschapskwaliteit binnen 5 jaar gestopt is en het landschap weer versterkt wordt.

5.4 Particuliere grondeigenaren

Wegens de beperkte onderzoekscapaciteit was het niet mogelijk om zelf onderzoek te doen naar de mening van de particuliere grondeigenaren. Via literatuurstudie is er informatie gevonden over het draagvlak onder particulieren voor verschillende vormen van bovenplanse verevening. De Graaf et al. , (2010) stellen in hun onderzoek het volgende:

“In de praktijk is de financiële ruimte in de grondexploitatie vaak maatgevend bij de bepaling of en in welke mate een afdracht (vereveningsbijdrage) plaatsvindt. Bij het bepalen van de hoogte van de bijdrage vervult die ruimte vaak de rol van hoofd criterium voor de partijen. (”)

Een herkenbare relatie tussen de geplande investeringen in het landschap of anderszins en de winstgevendende projecten wordt gewoonlijk als randvoorwaarde gezien voor een bijdrage uit de grondexploitatie. Partijen gaven aan dat boven het niveau van de regio die herkenbaarheid snel

verdwijnt. Kortom het grootste draagvlak wordt bereikt indien er voldoende relatie bestaat tussen de bijdrage en de toegevoegde waarde daarvan voor de eigen ontwikkeling. Door de hoge administratieve lasten en het perspectief van een hoge heffing vermindert het draagvlak echter aanzienlijk. “

5.5 Conclusie

Uit de reacties van de betrokkenen blijkt dat er verdeeldheid bestaat over de LIR. De provincie is nog steeds overtuigd van de noodzaak en opzet van de regeling. De gemeente kan de intentie van de LIR wel onderschrijven, maar vindt de opzet onvoldoende uitgewerkt. De gemeente zou graag meer maatwerk willen leveren om per ontwikkeling te kunnen beoordelen hoe de kwaliteitverbetering toegepast kan worden. Voor gebiedseigen functies zou de gemeente liefst helemaal geen verevening willen. De milieu en natuurorganisaties zijn behoorlijk tevreden met de LIR. Voor hen zou de LIR een goed instrument zijn om te investeren in natuur en landschap. De noodzaak voor investeren in landschap is er en de doelen van de LIR moeten niet afgezwakt worden. Alleen de bijdrage is volgens de Milieufederatie aan de hoge kant. Uit het onderzoek van De Graaf et al. blijkt dat het grootste draagvlak onder particulieren bereikt kan worden door een goede relatie tussen de bijdrage en de toegevoegde waarde daarvan voor de eigen ontwikkeling. De hoogte van de bijdrage zal daarnaast maatgevend zijn voor het draagvlak. Hoe hoger de bijdrage, hoe lager het draagvlak.

6 Impact van de LIR op ontwikkelingen

In dit hoofdstuk is onderzocht wat de gevolgen zijn van de Landschapsinvesteringsregel op de verschillende ontwikkelingen in het buitengebied. De verschillende ruimtelijke ontwikkelingen zijn te onderscheiden in een aantal categorieën zoals agrarisch, recreatief of industrieel.

In dit hoofdstuk volgt een analyse van de verschillende ontwikkelingen in het buitengebied en de mogelijke consequenties van de LIR.

Algemeen

Het blijkt erg lastig om exacte cijfers te vinden over het aantal ontwikkelingen per categorie. Nieuwenhuizen et al., (2008) hebben onderzoek gedaan naar de verstening van het buitengebied in drie Brabantse gemeenten. Over een periode van 10 jaar is berekend wat het aandeel verstening was ten gevolge van bebouwing in het buitengebied. Over de periode 1994-2003 besloeg de groei 12%. De groei in oppervlakte van de verspreide bebouwing zelf bedroeg 1,6%. De uitbreiding van de verspreide bebouwing vond vooral plaats op de bestaande bouwblokken. De grootste categorie bestaat uit agrarische bedrijven die door uitbreiding nieuwe en grotere stallen bouwen.

De provincie Zeeland heeft drie jaar na de invoering van de vereveningsregeling een evaluatie laten uitvoeren onder de Zeeuwse gemeenten. De belangrijkste conclusie van die evaluatie is dat er als gevolg van de regeling meer initiatieven gerealiseerd worden die bijdragen aan de (economische) dynamiek van het platteland. Alle ontwikkelingen samen hebben een substantiële investering in de omgevingskwaliteit opgeleverd. In totaal zijn er meer dan 200 initiatieven gestart en er is zo'n 4 miljoen euro geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit.

6.1 Grondgebonden agrarische bedrijven

De grondgebonden landbouw vormt in Brabant de grootste beheerder van het buitengebied (CBS, 2009). Onder de grondgebonden landbouw vallen alle agrarische bedrijven met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt (Noord-Brabant, 2010a). Daaronder vallen o.a. melkveehouderijen en de akkerbouw- en fruitteeltbedrijven.

In de Structuurvisie heeft de provincie Noord-Brabant het platteland ingedeeld in zones die van invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden van verschillende functies. In de extensiveringgebieden mogen agrarische bedrijven niet meer uitbreiden. In de verwevingsgebieden mogen geen nieuwe bedrijven gevestigd worden en zijn uitbreidingen wel mogelijk. In de landbouwontwikkelingsgebieden mogen bedrijven zich vestigen of uitbreiden tot een maximum omvang. Indien een grondgebonden agrarisch bedrijf wil uitbreiden dan is zowel een goede landschappelijke inpassing als een extra investering door middel van de LIR verplicht. Uitbreiding van stallen en schuren gaat daardoor meer geld kosten. Het wordt daardoor duurder om in Brabant een bedrijf uit te breiden dan in de andere provincies. Zodoende verslechtert de LIR de concurrentiepositie van de Brabantse agrarische bedrijven ten opzichte van bedrijven uit andere provincies.

De landschappelijke invloed van de grondgebonden agrarische bedrijven is vaak juist beperkt. In veel gevallen draagt de functie zelfs bij aan de ruimtelijke kwaliteit en de instandhouding van de gebiedskenmerken en gebiedskwaliteiten.

6.2 Niet grondgebonden agrarische bedrijven

De niet grondgebonden agrarische bedrijven zijn van oudsher sterk vertegenwoordigd in het Brabantse buitengebied. Onder deze categorie vallen alle agrarische bedrijven met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt (Provincie Brabant, 2010a). De hele intensieve veehouderij valt onder deze categorie waaronder rundveemesterijen, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, geiten- of schapenhouderijen en de glastuinbouw.



Figuur 5. Nieuwe stallen in het buitengebied: is dit ruimtelijke kwaliteit? Foto: Caspar Vos

In deze sector vinden veel ontwikkelingen plaats. De provincie wil met de zonering uit de Structuurvisie de intensieve veehouderijen zoveel mogelijk plaatsen in de landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's). Deze gebieden zijn speciaal aangewezen voor grootschalig agrarisch gebruik en hebben een mindere landschappelijke betekenis (Provincie Noord-Brabant, 2010a). Desondanks is ook voor deze ontwikkelingen zowel een landschappelijke inpassing als een extra kwaliteitsinvestering verplicht. Minstens 10 % van het bouwblok moet aangewend worden voor een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast moet er toepassing gegeven worden aan de vereiste kwaliteitsverbetering van de LIR. De vestiging of uitbreiding van agrarische bedrijven zal daardoor veel duurder worden. Hierdoor kan de concurrentiepositie van de Brabantse veehouderijen verslechteren ten opzichte van bedrijven uit andere provincies.

Aan de andere kant is de intensieve veehouderij geen gebiedseigen functie en worden de enorme stallen vaak als landschapsontsierend beschouwd (zie figuur 5). Brabant is een van de provincies waar de agrarische bedrijven gemiddeld gezien het grootste oppervlakte aan bebouwing hebben en het bebouwd oppervlakte neemt nog altijd toe (Gies et al., 2005). Nieuwe stallen en uitbreiding van agrarische bedrijven leiden vaak tot ongenoegen onder bewoners van het buitengebied. Gemeenten hebben vaak te weinig instrumenten om een goede landschappelijke inpassing te kunnen verplichten (gemeente Grave). De LIR kan een garantie bieden voor een degelijk landschappelijke inpassing en verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

6.3 Recreatiebedrijven

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen voor verblijfs- of dagrecreatie is de LIR van toepassing. Ondernemers die hun recreatiebedrijf willen uitbreiden zullen zowel een goede landschappelijke inpassing moeten realiseren alsook een extra kwaliteitsverbetering met de LIR. Gezien de hoge grondwaarde voor terreinen met recreatiebestemming zal de LIR voor recreatieondernemers grote financiële gevolgen

hebben. De LIR kan voor recreatieondernemers ook mogelijkheden creëren om de omgevingskwaliteit rond het recreatieterrein te verbeteren. In Zeeland moet voor iedere hectare uitbreiding € 34.000,- geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit heeft niet geleid tot onoverkomelijke financiële problemen (Provincie Zeeland, 2009).

Met de LIR bijdrage zou ook in Brabant een kwaliteitsverbetering gerealiseerd kunnen worden rond de recreatieterreinen. Veel recreatieterreinen liggen nabij een natuurgebied (Busser et al, 2002). De LIR kan een stimulans zijn om de landschappelijke inpassing te verbeteren.

6.4 Nieuwe woningen in het buitengebied

Het is in principe niet toegestaan om nieuwe woningen toe te voegen in het buitengebied. Hierop bestaan drie uitzonderingen 1. de bouw van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf 2. splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij in twee of meer wooneenheden 3. vestiging van een of meer wooneenheden in een cultuurhistorisch karakteristieke bebouwing in het belang van het behoud daarvan. Naast een goede landschappelijke en architectonische inpassing is bij deze ontwikkelingen ook de LIR van toepassing.

In Brabant zijn nog veel historische langgevelboerderijen die gesplitst kunnen worden tot twee wooneenheden. Deze boerderijsplitsing komt geregeld voor bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf. Landschappelijke gezien heeft een boerderijsplitsing vrijwel geen invloed. De hoogte van de LIR bijdrage zal afhankelijk zijn van de functie van de boerderij voor de splitsing; bedrijfswoning of woonhuis. In geval dat een bedrijfswoning wordt bestemd als woonhuis dan brengt dat een grote waardestijging met zich mee. Er is een reële kans dat de LIR bijdrage besteed mag worden voor versterking van de cultuurhistorie van het woonhuis.

Bij de vestiging van nieuwe wooneenheden in een cultuurhistorisch gebouw kan de LIR een bijdrage leveren aan het behoud en versterken van de cultuurhistorie van het gebouw. De kosten voor restauratie en onderhoud zijn vaak erg hoog. De LIR is bij deze ontwikkelingen eerder dubbelop omdat het onderhoud van cultuurhistorische bebouwing vaak al verplicht is.

De impact van de LIR voor een nieuwe bedrijfswoning zal waarschijnlijk niet zo groot zijn. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijven is de LIR al van toepassing. De bijdrage voor de bedrijfswoning kan samengevoegd worden met de bijdrage voor de bedrijfsgebouwen. Op die manier kan er een gezamenlijke investering gedaan worden in de ruimtelijke kwaliteit rondom een bedrijf.

6.5 Geplande stads- dorpsuitbreidingen

In dit onderzoek worden deze ontwikkelingen buiten beschouwing gelaten.

6.6 Ruimte voor Ruimte woningen

Het Ruimte voor Ruimte beleid, RvR, maakt het mogelijk om een nieuwe woning te realiseren in het buitengebied. In ruil daarvoor moeten er agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Landschapsinvesteringsregel is niet van toepassing bij Ruimte-voor-Ruimte woningen. De RvR ontwikkeling levert op zichzelf al ruimtelijke kwaliteitswinst op door sloop van bebouwing. Daarnaast geldt er voor de nieuwe RvR woningen een verplichte landschappelijke inpassing. De sloopkosten van de agrarische bedrijfsgebouwen moeten door de eigenaar zelf betaald worden.

6.7 Nieuwe landgoederen

Particulieren met minimaal 5 hectare grond in het buitengebied kunnen een nieuw landgoed met woonhuis realiseren. Van deze 5 hectare moet minimaal 2,5 hectare nieuwe natuur aangelegd worden. Met deze regeling zijn de afgelopen jaren een aantal nieuwe landgoederen gerealiseerd. De landgoederenregeling staat los van de LIR. De ontwikkeling van een nieuw landgoed draagt op zichzelf al bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe landgoederen worden altijd gekoppeld aan eisen over landschappelijke inpassing en architectuur. Een LIR bijdrage zou dan dubbelop zijn.

6.8 Conclusie

De LIR is van toepassing op vrijwel alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Vooral ontwikkelingen in de agrarische sector zullen door de LIR veel meer geld gaan kosten. Deze sector is in Brabant sterk vertegenwoordigd en is continue in ontwikkeling door schaalvergroting en verbreding. Nieuwbouw van schuren en stallen was tot op heden amper gekoppeld aan ruimtelijke kwaliteitseisen. Door de LIR zal deze sector extra moeten investeren in ruimtelijke kwaliteit. Dit kan goede mogelijkheden creëren voor de versterking van landschap en groen. Aan de andere kant kan de LIR de concurrentiepositie van de Brabantse bedrijvigheid doen verslechteren ten opzichte van andere provincies waar er niet of minder verevend hoeft te worden. Agrarische ontwikkelingen worden in andere provincies vaak deels of geheel vrijgesteld van verevening.

7 De LIR in praktijk

In dit hoofdstuk zal van een fictieve ontwikkeling worden berekend hoe hoog de LIR bijdrage is. Deze berekening geeft een indicatie van de hoogte van de LIR bijdrage bij een ontwikkeling van gemiddelde omvang.

7.1 Huidige situatie

In overleg met Eelerwoude is er naar een representatieve en reële ontwikkeling gezocht voor het buitengebied van Brabant. In Brabant zijn veel intensieve veehouderijen. Door strengere milieuwetgeving en de concurrentie staan veel bedrijven voor de keuze om uit te breiden of te stoppen. Vooral kleinere bedrijven kiezen ervoor om de agrarische activiteiten te beëindigen. De casus behandelt een fictieve ontwikkeling waar een agrarisch bedrijf wordt stopgezet. Het bedrijf zal gesaneerd worden en er zullen nieuwe activiteiten ontwikkeld worden.

Zie figuur 6 voor een schets van de huidige situatie.



Figuur 6. Huidige situatie

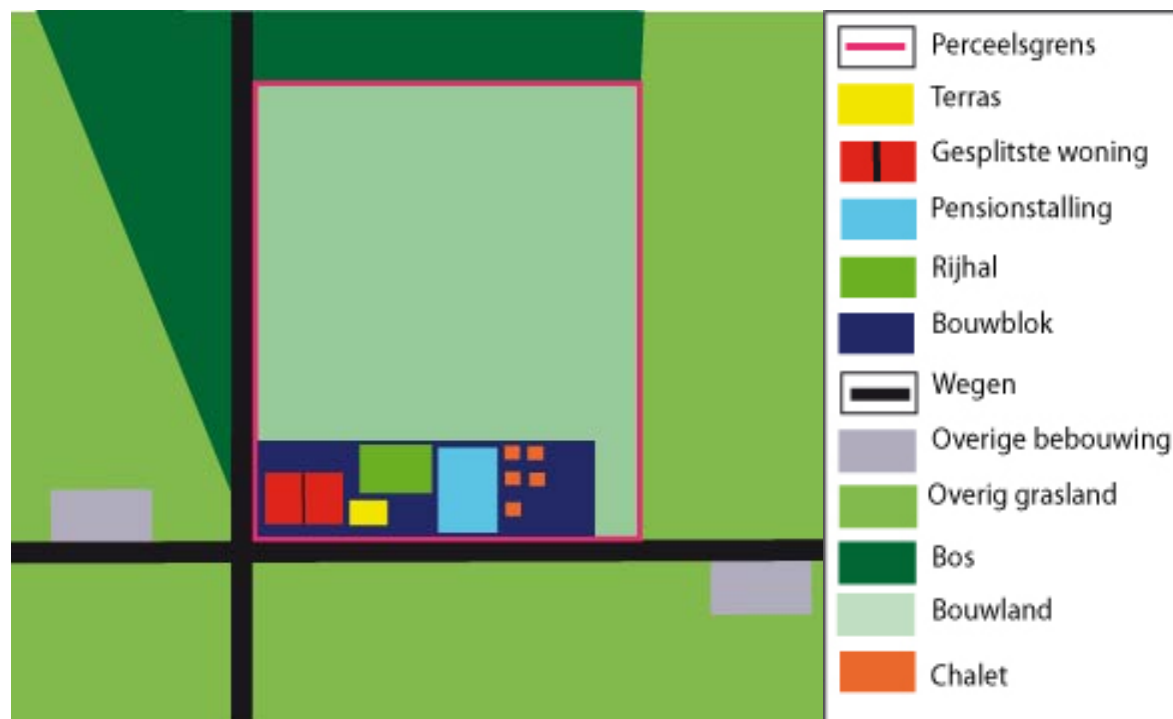
Het agrarisch bedrijf bestaat uit 4 schuren met een totale oppervlakte van ongeveer 1400 m² en 1 bedrijfswoning. De oppervlakte van het bouwland bedraagt ongeveer 2,6 hectare en heeft een agrarische bestemming.

7.2 Toekomstige situatie

Er zijn de volgende ontwikkelingswensen:

- Beëindigen intensieve veehouderij en sloop van aanwezige agrarische bebouwing
- Omvormen bouwblok tot recreatiebedrijf met horeca bestaande uit een boerenterras, rijhal pensionstalling en vijf chalets.
- Splitsing bedrijfswoning (boerderij) in twee wooneenheden

Zie figuur 7 voor een schets van de toekomstige situatie.



Figuur 7. Toekomstige situatie

De LIR bepaalt dat er bij een ruimtelijke ontwikkeling 50% van de waardeverhoging van de betrokken gronden geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit zoals landschap en groen.

De provincie heeft nog geen sluitende methode om de grondwaarde te bepalen. Daarom is er in dit onderzoek voor gekozen om zelf de verschillende grondwaardes te taxeren. Samen met een deskundige van Eelerwoude is een methode opgesteld voor het taxeren van de grondwaardes voor de meest voorkomende functies in het buitengebied. Er zijn een aantal criteria opgesteld die een indicatie geven van de grondwaarde. Deze criteria zijn: het maximaal toegestane bebouwingspercentage, het economisch perspectief van de grond, vraag en aanbod. Deze criteria bepalen samen met de referentiewaarde de grondwaarde voor deze specifieke situatie. Zie de tabel 3.

Bestemming	Beb. percentage	Economisch persp.	Aanbod	Vraag	Grondwaarde per m2
Bedrijfswoning	60	+ / -	Hoog	Laag	125
Intensieve veehouderij	30	--	Hoog	Laag	40
Manege	20	++	Laag	Hoog	80
Natuur	2	--	Laag	Laag	1
Verblijfsrecreatie	50	++	Laag	Hoog	160
Agrarische cultuurgrond	2	-	Hoog	Laag	5
Horeca	60	++	Laag	Hoog	175
Bedrijfsterrein	30	+	Laag	Laag	300
Vrijstaande woning	30	+	Laag	Hoog	250
Maatschappelijk	30	+ / -	Laag	Laag	50

Tabel 3. Indicatieve grondwaarden

Toelichting op de grondwaarde schatting: De maximaal toegestane bebouwingspercentages zijn gebaseerd op de toelichting van verschillende bestemmingsplannen, gemeente Maasdriel, (2007), gemeente Oss, (2009), gemeente Rotterdam, (2007). Het economisch perspectief is eigen inschatting op basis van de perspectieven voor het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. Het agrarisch bedrijf ligt in een extensiveringsgebied met weinig perspectief voor de intensieve agrarische sector. De verwachting is dat de recreatie de komende jaren zal toenemen. Voor vraag en aanbod is een globale schatting gemaakt. De referentiewaarden van de grondprijzen komen van verschillende (gemeentelijke) grondnota's (Provincie Limburg,(2007), gemeente Landerd, (2009), gemeente Oss, (2009), gemeente Zundert, (2009). Vervolgens zijn de waarden voorgelegd aan een medewerker grondzaken van Eelerwoude.

7.3 Berekening van de LIR bijdrage

A1: Huidige agrarische waarde van bouwland

Om de vijf chalets te mogen realiseren moet het bouwblok vergroot worden ten koste van het bouwland. De huidige oppervlakte van het bouwland is $190 * 160 \text{ meter} = 26.400 \text{ m}^2$. Om de chalets te realiseren zal het bouwblok vergroot worden met 1700 m^2 ten koste van het bouwland. Om de waardeverhoging te bepalen moet eerste de huidige waarde van de 1700 m^2 bouwland berekend worden. Uit tabel 3 volgt dat de huidige waarde voor agrarisch bouwland 5 euro per m^2 bedraagt. De totale waarde van het bouwland bedraagt: $1700 \text{ m}^2 * 5 = \text{€ } 8500,-$

A2: Huidige waarde bouwblok intensieve veehouderij

Om de ontwikkeling te realiseren worden de agrarische activiteiten stopgezet. De bestemming intensieve veehouderij zal dan gewijzigd worden naar bedrijfsrecreatie. Het bouwblok met de bedrijfswoning en de agrarische bebouwing heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 4000 m^2 . De waarde van 1 m^2 bouwblok met de bestemming intensieve veehouderij heeft een waarde van ongeveer € 40 per m^2 . De totale waarde van het bouwblok bedraagt: $4000 \text{ m}^2 * 40 = \text{€ } 160.000,-$

De totale huidige bestemmingswaarde bedraagt: $8500 + 160.000 = \text{€ } 168.500,-$

B: Waarde na ontwikkeling

Na de ontwikkeling zal een deel van het bouwland zijn toegevoegd aan het bouwblok. De bestemming voor intensieve veehouderij van het bouwblok zal op dat moment gewijzigd worden. Het is lastig te bepalen welke bestemming de verschillende functies krijgen. In de meeste gevallen zal een gemeente maximaal twee functies op een erf bestemmen. In dit geval is dat waarschijnlijk verblijfsrecreatie en manege. De gesplitste woning zal op dat moment nog steeds als bedrijfswoning bestemd worden.

De grondwaarde voor verblijfsrecreatie bedraagt volgens tabel 3 ongeveer €160,- per m². De totale oppervlakte is 1700 m². De waarde van het bestemmingsvlak verblijfsrecreatie bedraagt $1700 * € 160 = € 272.000,-$

De grondwaarde voor manege bedraagt volgens tabel 3 € 80 per m². De totale oppervlakte is net zo groot als het oorspronkelijke bouwblok: 4000 m². De waarde van het bestemmingsvlak manege bedraagt $4000 * € 80 = € 320.000,-$

Op basis van bovenstaande waarde bepalingen is de totale waarde na de ontwikkeling € 592.000,-

C: Bruto bestemmingswinst

Het verschil tussen B en A is de bruto bestemmingswinst. De bruto bestemmingswinst is geschat op: € 592.000,- minus € 168.500,- = € 423.500,-

D: Te maken kosten voor wijziging bestemming

Om de voorgestelde bestemmingsplanwijziging te realiseren moeten kosten gemaakt worden. Deze kosten bestaan voor de voorgestelde ontwikkeling uit onderzoekskosten voor aanvullende onderzoeken (bodemonderzoek en Quicksan Flora en Fauna) en plankosten (ruimtelijke onderbouwing, bedrijfsplan en landschappelijke inpassing). De onderzoekskosten en plankosten zijn geraamd op €20.000,-

E: Netto bestemmingswinst

De netto bestemmingswinst bestaat uit de bruto bestemmingswinst (onder C) met aftrek van de te maken kosten (onder D)
€ 423.500,- minus € 20.000,- = € 403.500,-

F: Vereiste groeninvestering LIR

In verband met de Landschapsinvesteringsregel moet 50% van de bestemmingswinst geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit.

De LIR bijdrage bedraagt 50% van € 403.500,- = € 201.750,-

7.4 Conclusie

Dit voorbeeld laat zien dat er bij een relatief kleine ruimtelijke ontwikkeling al een hoge LIR bijdrage geïnvesteerd moet worden. Dat de vereveningsbijdrage zo hoog is heeft te maken met grote verschillen tussen de grondwaarden van de verschillende bestemmingen. In Brabant vinden er relatief veel ontwikkelingen plaats in de agrarische sector. Doordat de bestemmingswaarde van een agrarisch bedrijf vaak laag is zullen omvormingen van agrarische bedrijven door de LIR veel meer geld gaan kosten. Met de LIR bijdrage zijn er veel mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Op dit moment is er geen instantie die de grondwaardes onafhankelijk taxeert. Uit dit onderzoek blijkt dat het lastig is om deze waardes objectief te berekenen omdat er grote verschillen zijn per regio en per bestemming.

8 Investeringsmogelijkheden van de LIR

In dit hoofdstuk vindt de uitwerking plaats van de casus van hoofdstuk 7. Op basis van de vastgestelde LIR bijdrage zal onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Er wordt berekend hoeveel landschapselementen er gerealiseerd kunnen worden met de LIR bijdrage. Daarvan worden schetskaarten gemaakt die de mogelijkheden van de LIR concreet in beeld brengen.

8.1 Sanering van bebouwing

De initiatiefnemer van een ontwikkeling zal maatregelen moeten treffen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een van de maatregelen die genomen kan worden is het slopen van ontsierende (agrarische) bedrijfsgebouwen. Ontstening draagt dan bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de sanering van het bedrijf zal er 1400 m² agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt worden om plaats te maken voor de herontwikkeling. De sloopkosten tellen mee als LIR investering. De provincie Overijssel heeft voor de sloopkosten een normbedrag vastgesteld van € 25,- per vierkante meter, (provincie Overijssel, 2006). Dit bedrag komt in praktijk bijna altijd overeen met de daadwerkelijk kosten, uitgezonderd gevallen waarbij er asbest aanwezig is.

De totale sloopkosten bedragen $1400 \text{ m}^2 * € 25,- = € 35.000,-$

Het totale bedrag dat in ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd moet worden was € 201.750,-. Na aftrek van de € 35.000,- sloopkosten blijft er € 166.750,- over.

8.2 Investeren in natuur en landschap binnen de kavel

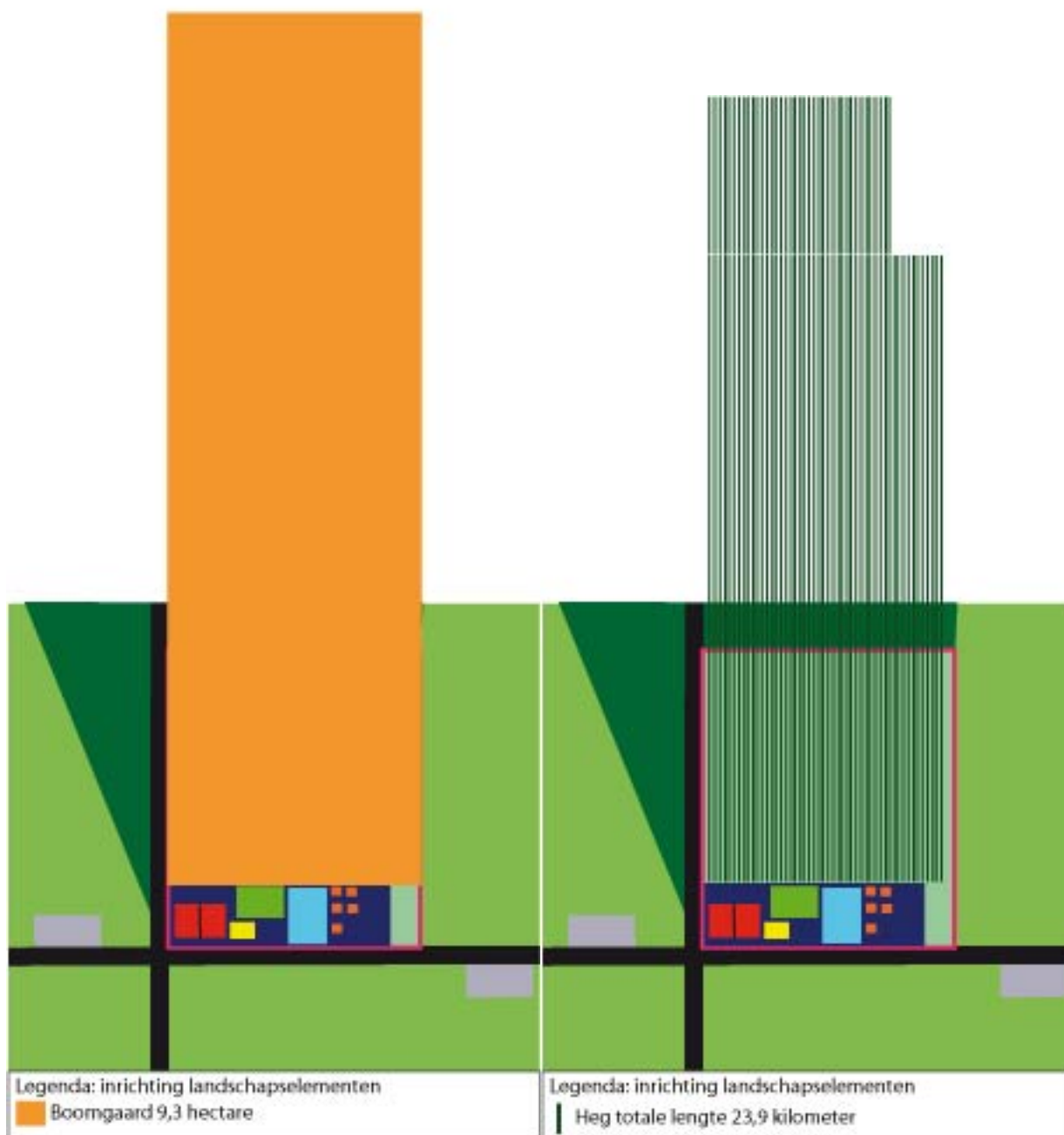
Het overgebleven bedrag zal geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit binnen de kavel. Conform de eisen van de LIR moet de bijdrage gebruikt worden voor een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatie mogelijkheden van de omgeving. Daarnaast is bepaald dat de LIR bijdrage niet gebruikt mag worden voor de landschappelijke inpassing of andere wettelijke verplichtingen (provincie Noord-Brabant, 2010a).

In dit voorbeeld is berekend hoeveel landschapselementen (boomgaard, heg en poelen) er gerealiseerd kunnen worden met de LIR bijdrage van € 166.750,-. Deze drie landschapselementen worden het meest aangelegd en dragen positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

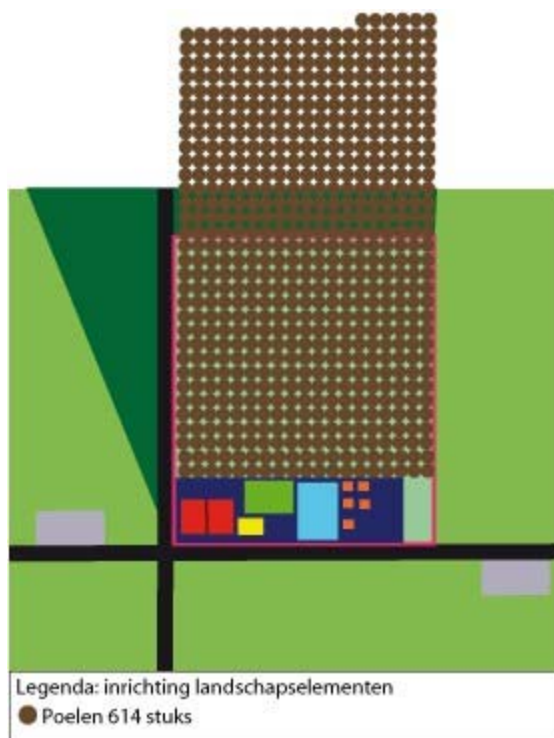
De volledige berekening is te vinden in bijlage 4.

Landschapselement	Eenheid	Prijs per eenheid	Totaal aantal op basis van LIR bijdrage
Poel	stuk	€ 271,60	614
Boomgaard	hectare	€ 18.000,00	9,3
Heg	meter	€ 6,95	23993

De drie schetskaarten bij figuren 8,9 en 10 brengen in beeld wat de gevolgen zullen zijn als deze landschapselementen binnen de kavel aangelegd worden. De schetsen zijn op schaal getekend.



Figuur 8 & 9. Inrichtingsschetsen boomgaard en heg



Figuur 10. Inrichtingsschets poelen

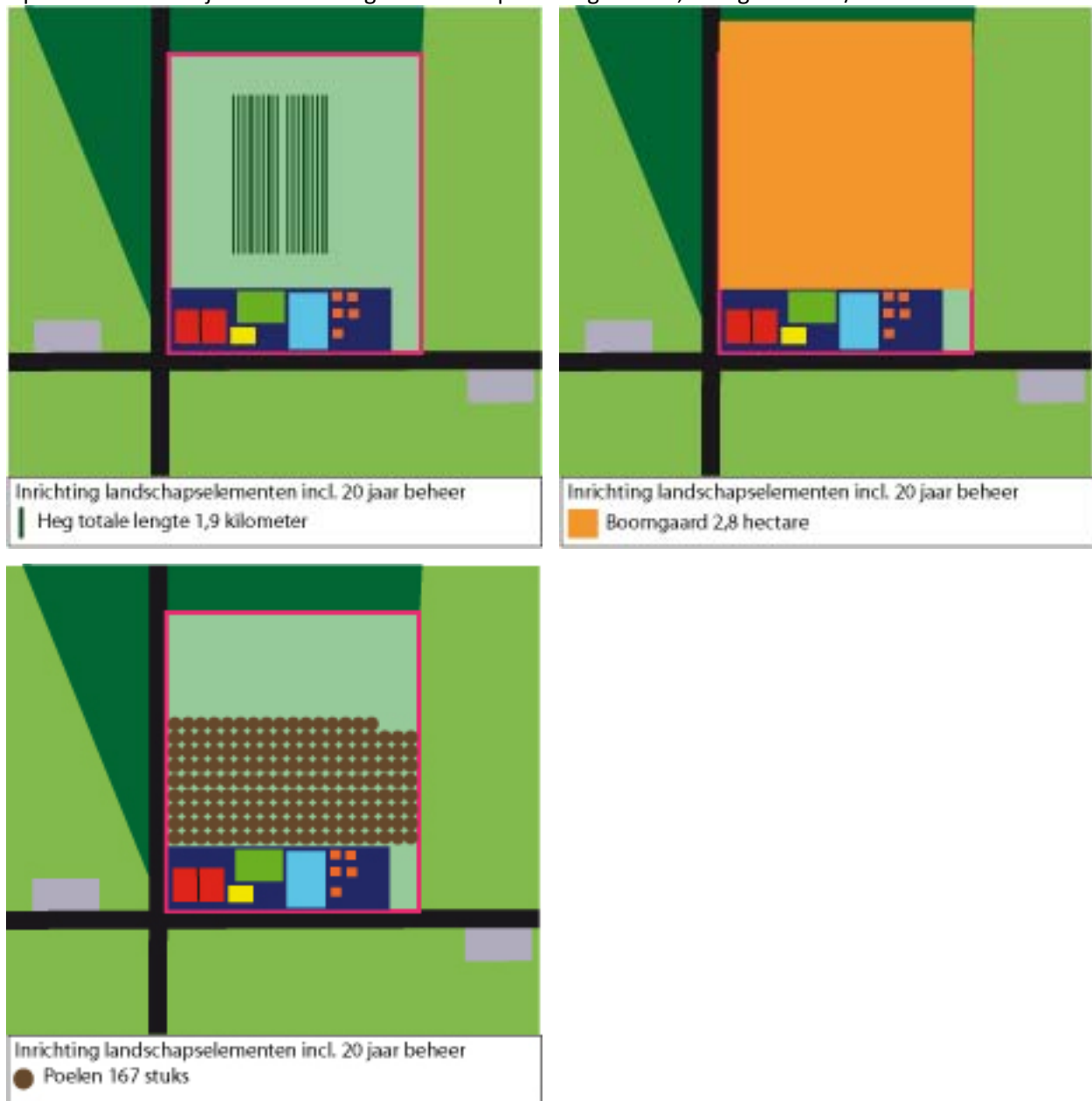
Het lijkt onmogelijk om de gehele LIR bijdrage te investeren binnen de kavel. In dit voorbeeld zijn de advies- en plankosten achterwege gelaten. In praktijk tellen die kosten waarschijnlijk, net als bij andere provincies, wel mee als investering in ruimtelijke kwaliteit. Deze kosten kunnen oplopen tot ongeveer €15.000,-.

8.3 Beheerkosten

Voor een periode van 20 jaar is berekend wat het beheer zou kosten van de landschapselementen. In het voorbeeld is gekozen voor 20 jaar omdat dat de periode is waarin tweemaal een bestemmingsplan wordt herzien. Vervolgens is er berekend hoeveel elementen er gerealiseerd kunnen worden inclusief de beheerskosten. De berekening is gebaseerd op het Normenboek Natuur, Bos en Landschap 2008. De volledige berekening is te vinden in bijlage 4.

Element	Eenheid	Aanlegkosten	Beheerkosten 20 jaar	Kosten totaal	Aantal op basis van LIR bi
Poel	Stuk	€ 272	€ 725	€ 996,60	167
Heg	Meter	€ 7	€ 81	€ 87,65	1903
Boomgaard	Hectare	€ 18.000	€ 41.174	€ 59.174,00	2,8

Op basis daarvan zijn drie inrichtingsschetsen op schaal gemaakt, zie figuren 11 t/m 13.



Figuur 11, 12 & 13. Inrichtingsschetsen heg, boomgaard en poelen met beheer

Er is een groot verschil in het aantal landschapselementen dat aangelegd kan worden met- en zonder beheer. Het is nog niet duidelijk of de beheerskosten ook bij de LIR bijdrage gerekend mogen worden. De kosten voor beheer zijn over een periode van 20 jaar een veelvoud van de aanschaf kosten voor de landschapselementen zelf.

8.4 Investeren in directe omgeving van de ontwikkeling

Naast een investering binnen de eigen kavel is het mogelijk om de LIR bijdrage te investeren in de directe projectomgeving. De provincie noemt geen precieze afstand tussen de investering en de ontwikkeling.

Uit de casus blijkt dat het in sommige gevallen onmogelijk is om de volledige LIR bijdrage te investeren binnen de kavel waar de ontwikkeling plaatsvindt. De projectomgeving kan meer ruimte en mogelijkheden bieden om de LIR bijdrage te investeren.

Een mogelijkheid is dat de gemeente een voorstel doet om de verevening op openbare grond te realiseren. Gemeenten kunnen op voorhand projecten hebben uit bijvoorbeeld een LOP of een natuurontwikkelingsplan (Vogelzang et al., 2007). Gemeenten zouden deze compensatieprojecten moeten vastleggen in de structuurvisie. Deze constructie heeft voor de initiatiefnemer het voordeel dat er geen eigen grond gebruikt hoeft te worden. In Overijssel is er een voorbeeld bekend waarbij er bomen zijn aangeplant langs de openbare weg ter compensatie van een agrarische ontwikkeling (Eelerwoude, 2010). In Zeeland worden vrijwel alle vereveningsprojecten uitgevoerd op, of in de directe omgeving van de ontwikkeling (provincie Zeeland, 2009).

8.5 Conclusie

Uit de berekening van hoofdstuk 7 blijkt dat er bij relatief kleine ontwikkeling al veel geld vrij kan komen door de LIR. Dit biedt veel mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Uit de casus blijkt dat het onmogelijk is om de hele vereveningsbijdrage te investeren rond de ontwikkeling. Het zal waarschijnlijk ook niet de bedoeling van de LIR zijn om zoveel landschapselementen aan te leggen. Zelfs als de beheerkosten meetellen is het praktisch gezien onmogelijk om zoveel landschapselementen aan te leggen.

De casus roept veel vragen op over de investeringsmogelijkheden met de LIR bijdrage. Het probleem lijkt dat het LIR beleid te vaag is geformuleerd om een wezenlijke kwaliteitsverbetering te kunnen garanderen.

Zo is het nog onduidelijk of kosten voor beheer, advies en de opbrengstenderving meetellen als LIR investering. Deze kosten bedragen al snel een veelvoud van de aanlegkosten van de landschapselementen. Als het beheer niet zou meetellen als investering dan is er een kans dat juist daar op bezuinigd wordt. Dat zou dan ten koste gaan van de kwaliteit van de landschapselementen.

Het blijkt dat er erg veel grond nodig is om de volledige LIR bijdrage te kunnen investeren. Het is maar de vraag of particulieren bereid zijn om zoveel grond ter beschikking te stellen. Naast een verlies aan bouwland leidt dit ook tot inkomstenderving. Ook hierover geeft de LIR geen duidelijkheid.

Buiten de kavel lijken er meer mogelijkheden om te investeren in landschap en groen. In landschapsontwikkelingsplannen of natuurbeleidsplannen staan vaak genoeg concrete projecten die uitgevoerd kunnen worden met de LIR opbrengsten. Gemeenten zouden deze projecten dan vooraf in hun structuurvisie moeten vastleggen en koppelen aan de LIR. Op groter schaalniveau kan de LIR nu nog weinig betekenen. De compensatie wordt vooral aangestuurd direct rond de ontwikkeling.

9 Conclusies en aanbevelingen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de mogelijkheden en de gevolgen van de LIR onderzocht, beschreven en in beeld gebracht. In dit hoofdstuk worden de slotconclusies en aanbevelingen gegeven uit dit onderzoek. De resultaten dragen bij aan de discussie over de opzet van de LIR.

9.1 Conclusies

Hieronder wordt de hoofdvraag kort en bondig beantwoord. Vervolgens worden de belangrijkste conclusies per deelvraag gegeven die hebben geleid tot de beantwoording van de hoofdvraag.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Wat zijn de mogelijkheden en beperkingen van landschappelijke investeringen door verevening met de LIR?

Uit de bevindingen van dit onderzoek blijkt dat de opzet van de LIR nog niet ideaal is. Het voornaamste probleem lijkt te zijn dat er te weinig richtlijnen zijn om een wezenlijke kwaliteitsverbetering te garanderen. Dankzij de LIR komt er bij relatief kleinschalige ontwikkelingen al ontzettend veel geld vrij dat geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit. Uit voorbeeld berekeningen blijkt dat het praktisch onhaalbaar is om dit bedrag binnen de kavel te investeren door aanleg van alleen landschapselementen. Op basis van deze bijdrage zouden er zoveel landschapselementen aangelegd moeten worden dat het landschappelijk gezien geen enkele meerwaarde meer heeft. Om toch de verplichte bijdrage te investeren zullen mensen gedwongen worden om te investeren buiten hun eigen kavel. Het is de vraag of dit wel de bedoeling is van de LIR.

Het draagvlak voor de LIR onder de verschillende betrokkenen lijkt niet groot. Er is vooral weerstand tegen de hoogte van de bijdrage en de onduidelijke mogelijkheden voor de kwaliteitsverbetering. Aan de andere kant is er in theorie ontzettend veel mogelijk met het geld dat de LIR oplevert. Dit geld zou dan wel gebruikt moeten worden op een groter schaalniveau. Dit is nu nog niet mogelijk.

Hieronder volgen de belangrijkste conclusies per deelvraag:

Deelvraag 1: De Landschapsinvesteringsregel

De Landschapsinvesteringsregel is een nieuwe Brabantse vereveningsregeling. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied zullen 50% van de grondwaardestijging moeten investeren in ruimtelijke kwaliteit en landschap. Deze investering wordt gevraagd ter compensatie van het verlies aan ruimtelijke kwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling. Deze LIR investering komt bovenop de verplichte landschappelijke inpassing van nieuwe bouwwerken. In praktijk blijkt dat gemeenten op dit moment nog te weinig instrumenten hebben om deze landschappelijke inpassing te kunnen afdwingen. De LIR bijdrage moet geïnvesteerd worden ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit op of rond de kavel waar de ontwikkeling plaatsvindt.

Deelvraag 2: Referentiestudie vereveningregelingen

De provincies Zeeland, Limburg en Overijssel hebben ook een vereveningsregeling. De opzet van deze drie regelingen verschilt echter behoorlijk van de LIR. In Zeeland moet er per categorie ontwikkeling een vaste bijdrage geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit. Agrarische functies worden helemaal vrijgesteld van verevening.

Overijsselse gemeenten hebben veel ruimte om maatwerk te leveren waardoor er bij elke ontwikkeling een redelijke tegenprestatie gevraagd wordt. In Overijssel is vooral de balans tussen ontwikkelingsruimte en tegenprestatie erg belangrijk. Ontwikkelingen met weinig invloed op de omgeving hoeven dus minder te verevenen dan grootschalige functies of functies die niet gebiedseigen zijn.

De regeling in Limburg bestaat sinds januari 2010. Met de opzet van de regeling tracht de provincie per ontwikkeling en per locatie een passende tegenprestatie te vragen. Elke gemeente moet eigen beleid ontwikkelen met concrete richtlijnen per locatie en per ontwikkeling.

Deelvraag 3: Actorenonderzoek LIR

Onder de betrokkenen van de LIR bestaat er behoorlijk veel verdeeldheid over de opzet van de regeling. Volgens de provincie Noord-Brabant is de LIR een goed instrument dat invulling geeft aan de ambities uit de Structuurvisie. De provincie vindt dat de LIR bij alle ontwikkelingen van toepassing moet zijn. Met de LIR wil de provincie de achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied stoppen. De gemeente Bernheze kan de principes van de LIR onderschrijven, maar wil graag meer mogelijkheden om eigen beleid te ontwikkelen. Ook verwacht de gemeente veel discussie over de hoogte en invulling van de tegenprestatie. De gemeente is van mening dat gebiedseigen functies, de agrarische sector, vrijgesteld moeten worden van verevening.

De Brabantse Milieufederatie vindt de LIR een absolute noodzaak om te investeren in de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied. De federatie verwacht wel weerstand over de hoogte van de gevraagde tegenprestatie. De federatie is bang dat nieuwe bouwwerken door de LIR meer de hoogte in zullen gaan. Dat zou een ongewenst bijeffect zijn van de LIR.

Uit literatuurstudie blijkt dat het draagvlak onder particulieren gerelateerd is aan de hoogte van de tegenprestatie. De bereidheid tot investeren hangt ook af van de geboden ontwikkelingsruimte.

Deelvraag 4: Impact van de LIR op ontwikkelingen

De LIR zal van toepassing zijn op vrijwel alle ontwikkelingen in het buitengebied met uitzondering van Rood voor rood en nieuwe landgoederen. Naar verwachting zal vooral de agrarische sector veel te maken krijgen met de LIR. In het Brabantse buitengebied zijn veel agrarische bedrijven, en in deze sector vinden veel ontwikkelingen plaats. De uitbreiding, omvorming of herontwikkeling van een agrarisch bedrijf zal door de LIR extra geld gaan kosten. Ook grondgebonden agrarische bedrijven, die in andere provincies worden vrijgesteld van verevening, zullen door de LIR getroffen worden. Naar verwachting zal de LIR de concurrentiepositie van de bedrijven in het Brabantse buitengebied verslechteren.

De LIR zal rond een aantal functies ook een positieve invloed hebben. Vooral bij gebiedsvreemde functies zoals intensieve veehouderij of industrie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op de omgeving. De LIR biedt een goede mogelijkheid om de nieuwe ontwikkeling beter ruimtelijk in te passen.

Deelvraag 5: De LIR in praktijk: Casus

De hoogte van de LIR bijdrage is afhankelijk van de waardevermeerdering van de gronden waar de ontwikkeling plaatsvindt. De grondwaardes kunnen per bestemming enorm verschillen, waardoor de waardevermeerdering kan oplopen tot meer dan 200 euro per m². Van de totale waardevermeerdering moet 50% geïnvesteerd worden in de versterking van ruimtelijke kwaliteit rond een ontwikkeling. In de casus wordt een intensieve veehouderij omgevormd naar een manege met verblijfsrecreatie. Ten gevolge van de grondwaardestijging bedraagt de LIR bijdrage bij deze ontwikkeling € 201.750,-. Dit bedrag moet geïnvesteerd worden in de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Voor dit onderzoek zijn de verschillende grondwaarden bij benadering vastgesteld middels een eigen methode. Er is nog geen onafhankelijke instantie die de grondprijzen in het buitengebied taxeert.

Deelvraag 6: Investeringsmogelijkheden

Uit de casus blijkt dat het onmogelijk is om de volledige LIR bijdrage binnen de kavel te investeren. Op basis van de bijdrage zouden de landschapselementen die kunnen aangelegd worden qua volume onmogelijk passen binnen de kavel.

De casus roept veel vragen op over de investeringsmogelijkheden van de LIR. Het zal voor veel particulieren erg lastig worden om de volledige LIR bijdrage op een wezenlijke manier te investeren. Om het hele bedrag te kunnen investeren zullen veel initiatiefnemers genoodzaakt zijn om de verevening buiten de eigen kavel te realiseren.

Het is onduidelijk of de LIR bijdrage gebruikt mag worden voor grondverwerving, beheer of advieskosten. Met het geld van de LIR zijn er veel mogelijkheden, maar het toepassingsbereik is te onduidelijk.

9.2 Aanbevelingen

Op basis van de conclusies uit dit onderzoek en de referentiestudie worden hieronder een aantal aanbevelingen gedaan.

Verevening is maatwerk

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Dit hangt onder meer af van de omvang en aard van de ontwikkeling. Ondanks deze verschillen worden alle ontwikkelingen door de LIR even zwaar belast. Bij andere vereveningsregelingen is de hoogte van de vereveningsbijdrage veel meer afhankelijk van de invloed van een ontwikkeling op de omgeving. In Overijssel is de balans tussen ontwikkelingsruimte en tegenprestatie maatgevend. Ook de LIR zou meer ruimte kunnen bieden voor maatwerk. Zo kan de daadwerkelijke invloed van een ontwikkeling worden gecompenseerd.

Hanteer een flexibele norm voor de tegenprestatie

Op dit moment moet er bij elke ontwikkeling 50% van de grond waardevermeerdering geïnvesteerd worden in ruimtelijke kwaliteit. Deze norm geldt voor alle ontwikkelingen, ongeacht de invloed op de omgeving. Omdat niet iedere ontwikkeling evenveel invloed heeft op de omgeving zou ook niet iedere ontwikkeling even zwaar belast hoeven worden. De provincie kan prioriteiten aangeven door percentages vast te stellen per categorie ontwikkeling.

Op die manier kan de provincie ook sturen op gewenste ontwikkelingen in het buitengebied. Ontwikkelingen die gewenst zijn hoeven een lager percentage te investeren dan ongewenste ontwikkelingen.

Benadruk de positieve aspecten van verevening

Het is belangrijk dat de LIR ook draagvlak heeft onder de Brabantse bevolking. Als men alleen maar op de hoogte is van de kosten die de LIR met zich meebrengt zal er maar weinig draagvlak zijn. Door ook de positieve aspecten van de LIR te benadrukken kan er meer draagvlak ontstaan. De LIR zorgt voor een aanzienlijke vereenvoudiging van het beleid in het buitengebied. Daarnaast zorgt de ontwikkelingsgerichte aanpak voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied.

Stem het vereveningsbeleid af met andere provincies

Voorkom dat alle provincies een eigen vereveningsregel gaan uitvinden, waardoor er 12 verschillende regelingen ontstaan. Het zou een ongewenste ontwikkeling zijn als elke provincie een eigen methode zal ontwikkelen voor het bepalen van de vereveningsbijdrage. Het Rijk zou de provincies kunnen helpen door de te coördineren en meer kennis te verspreiden over verevening.

Probeer bij meerdere ontwikkelingen de verevening gezamenlijk uit te voeren

Landschappelijk gezien kan er een grote meerwaarde worden gecreëerd als verschillende vereveningsprojecten samen worden gerealiseerd. Zo kan een gebied in z'n geheel verbeterd worden en kan er beter maatwerk geleverd worden. In Zeeland wordt de gezamenlijke verevening succesvol toegepast door een storting in een fonds. Met het geld uit dit fonds worden maatregelen genomen om de kwaliteit van het gebied te verbeteren.

Combineer de LIR met de verplichte landschappelijke inpassing

Zowel de LIR als de verplichte landschappelijke inpassing beogen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Toch zijn deze twee nog gescheiden van elkaar. Bij een ontwikkeling moeten er zowel maatregelen genomen worden voor de landschappelijke inpassing als een LIR investering. Het onderscheid tussen deze twee blijkt echter heel erg vaag. Beide maatregelen worden in een inrichtingsplan vaak samen uitgewerkt. Ook op papier zouden deze maatregelen eenvoudig kunnen worden samengevoegd. Dat zou dan betekenen dat de LIR bijdrage ook gebruikt mag worden voor de landschappelijke inpassing van een object.

Ontwikkel duidelijke beleid voor kwaliteitsverbetering

Het is belangrijk dat een initiatiefnemer snel duidelijkheid heeft welke maatregelen er genomen mogen worden voor de kwaliteitsverbetering. De provincies Limburg, Zeeland en Overijssel hebben al een werkboek waarin voor de gemeenten concreet is uitgewerkt hoe ze verevening in praktijk kunnen toepassen. In de Verordening ruimte zijn de mogelijkheden van de LIR nog heel abstract omschreven. Ook in Brabant zou er een werkboek moeten komen waarin van specifieke, veel voorkomende ontwikkelingen een module is opgenomen hoe de verevening in praktijk kan worden gebracht. Daarnaast moet het duidelijk worden waarvoor de LIR bijdrage gebruikt mag worden. Op dit moment is het nog onduidelijk of de LIR ook gebruikt kan worden voor beheer, advieskosten of eventuele grondaankoop.

Houd rekening met de financiële draagkracht van het initiatief

Uit de casus blijkt dat bij een kleine ontwikkeling al een hoge LIR bijdrage geïnvesteerd moet worden. Afhankelijk van de grondwaardevermeerdering kan het per ontwikkeling gaan om enkele tienduizenden euro's. Voor veel particulieren is dit veel geld en niet iedereen zal in staat zijn om zoveel geld extra te investeren. In Zeeland wordt ook de economische draagkracht van een initiatief beoordeeld bij het vaststellen van de vereveningsbijdrage. Op die manier blijft ook de ontwikkeling van minder draagkrachtige initiatieven mogelijk. Gemeenten zouden ook in Brabant de afweging kunnen maken of een initiatiefnemer wel in staat is om een volledige investering te doen. Het zou ongewenst zijn als het aantal ontwikkelingen ten gevolge van de LIR zou teruglopen.

9.3 Discussie

Het doel van de discussie is het geven van een interpretatie en evaluatie van de onderzoeksresultaten.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is een subjectief begrip. De beleving van landschap of omgeving verschilt per persoon. De doelstelling van de LIR is om de ruimtelijke kwaliteit rond een ontwikkeling te versterken. De provincie gaat er namelijk vanuit dat elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een negatieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit. De provincie wil dat dit verlies aan ruimtelijke kwaliteit gecompenseerd wordt.

Omdat ruimtelijke kwaliteit niet meetbaar is heeft de provincie bepaald dat er bij elke ontwikkeling een bedrag geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit. Met dit bedrag moet geïnvesteerd worden om de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

De vooronderstelling van de provincie dat elke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloedt lijkt voorbarig en niet altijd aan te tonen.

De ruimtelijke kwaliteitsverbetering strekt verder dan het belang van alleen de initiatiefnemer. De omgeving heeft ook voordeel van de investering. De last ligt echter volledig bij de initiatiefnemer.

Aangezien de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving een algemeen belang is, is het de vraag of de overheid individuele ontwikkeling aansprakelijk mag stellen voor het verlies van ruimtelijke kwaliteit die niet meetbaar is.

Literatuur

Busser, P. M., van Golen, B., van Middelkoop, M., Veer, M. (2005). *Bouwen in het buitengebied- verslag van een interviewronde langs provincies*, Stichting Recreatie, in opdracht van het ministerie van LNV, Directie Platteland.

Busser, P. M., van Golen, A. J., Veer, M. M., (2002). *Verkenning van 'Verblijfsrecreatie in de EHS'*, Stichting recreatie, Den Haag.

Compendium voor de Leefomgeving,
<http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/indicatoren/nl2020-Vrijkomende-agrarische-bebouwing%2C-aantal%2C-sloop-en-hergebruik.html?i=31-163>
Vrijkomende agrarische bebouwing, hergebruik, 2002 - 2006

Eelerwoude B.V, (2009). Toekomstvisie Loo

Eelerwoude B.B, (2010). Landschappelijke inrichting Ijhorst

Gemeente Bernheze,(2007). Gebiedsvisie Nistelrode, kernrandzones Bernheze, Heusschen Copier Landschapsarchitectuur + stedenbouw.

Gemeente Bernheze, (2010a). inspraakreactie Verordening Ruimte Noord-Brabant fase 2

Gemeente Bernheze, (2010b). Structuurvisie Bernheze

Gemeente Sint-Oedenrode, (2010). Beleidsnota buitengebied in Ontwikkeling, gemeente Sint-Oedenrode, Uitvoeringsregeling tegenprestatie bij realisering BIO-woningen.

Gies, E., Groenemeijer, L., Meulenkamp, W., Smidt, R., Naeff, H., Pleijte, M. et al. (2005). *Verstening en functieverandering in het landelijke gebied*, Alterra-rapport 1202, Alterra, Wageningen.

Graaf de, B., v/d Brand, J. en Verweij, W. (2010). *Financieringsmiddelen uit gebiedsontwikkeling en bestemmingswijzigingen.*, ECORYS Nederland BV, Rotterdam, in opdracht van het ministerie van VROM.

Kloen, H., Tolkamp, W., en Schaap, B. (2007). *Landschapsimpuls:Kansen voor financiering vanlandschapsbeheer*, CLM Onderzoek en Advies BV, Culemborg.

Provincie Limburg, (2007). Kengetallen grondwaarden provincie Limburg 2007.

Provincie Limburg, (2010). Het Limburgs Kwaliteitsmenu: Wat kunt u er mee als gemeente?.

Provincie Noord-Brabant, (2010a). Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 2 ontwerp.

Provincie Noord-Brabant, (2010b). Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant, Toetsingsadvies over het Milieueffectrapport.

Provincie Noord-Brabant, (2010c). Structuurvisie Ruimtelijke ordening.

Provincie Noord-Brabant, (2010d). Memorie van Antwoord/ Nota van Wijziging 51/ 10 D.

Provincie Noord-Brabant,(2004). Beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling.

Provincie Noord-Brabant , (2006). Beleidsregel ruimte voor ruimte.

Provincie Overijssel, Gemeente Deventer, Gemeente Enschede. (2010). Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Provincie Overijssel, (2006). Uitvoeringskader Rood voor rood met gesloten beurs in Overijssel.

Provincie Zeeland, (2008). Handreiking verevening, een notitie i.h.k.v. het uitvoeringsprogramma Omgevingsplan Zeeland.

Provincie Zeeland, (2006). Verevening, Dynamiek en kwaliteit in het Zeeuwse landschap.

Provincie Zeeland, (2010). Evaluatienotitie Verevening.

Nieuwenhuizen, W., Pleijte, M., Kranendonk, R.P., de Regt, W.J. (2008). *Ruimte voor bouwen in het buitengebied. De uitvoering van de oude Wet op Ruimtelijke Ordening in de praktijk*, WOt rapport 31, Wageningen.

Stobbelaar, D-J. en Hoofwijk, H. met medewerking van Gestel, van D. en Bink, A. (2009). *Groeven en Graven: Nieuw leven voor voormalige zandgroeven in Zuid-Limburg*, Wageningen, Wetenschapswinkel Wageningen UR, rapportnummer 290

Veeneklaas, F.R., J.L.M. Donders en I.E. Salverda (met medewerking van H.J. Agricola, J.L.M. Bruinsma, A.J.M. Koomen en W.J.H. Meulenkamp). (2006). Verrommeling in Nederland. Wageningen, Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu, WOTrapport 6.

Vogelzang, T en v/d Wielen, P. (2007). *Landschapsgericht ontwikkelen. Een studie naar behoud en ontwikkeling van landschapskwaliteit via het RO-instrumentarium en mogelijkheden en beperkingen van de nieuwe Wro*, LEI, Den Haag

Vreke, J. (2010). Financieringsconstructies voor landschap, WOT natuur en milieu, Wagening UR.

Wulp, N.Y. van der, (2009)., Verrommeling van het landschap, de rol van storende elementen, Alterra, Wageningen.

Bijlagen

BIJLAGE 1. Discussiestukken LIR



Bron: Brabants Dagblad 25 september 2010

CDA Nieuws brief Provinciale Staten 1 oktober 2010

Vergadering Provinciale Staten 1 oktober 2010

Vaststellen Structuurvisie RO

De structuurvisie is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Het is één van de vier strategische plannen van de provincie: een visie voor de langere termijn waarin staat wat de belangen van de provincie zijn op ruimtelijk gebied. Het oude streekplan is er niet meer. In het ontwerp van de structuurvisie was inspraakmogelijkheid voorzien en bijna alle Brabantse gemeenten hebben er gebruik van gemaakt. Maar de betekenis van de visie strekt ruimtelijk en fysiek ook uit over het grondgebied van particuliere eigenaren. Er zijn daarom veel inspraakreacties ingekomen. Hierin wordt onder meer aangegeven dat de provincie niet te veel moet regelen.

In de stukken waar inspraak bij mogelijk was, is een landschapsinvesteringsregel opgenomen. Hier is kritiek op gekomen, ook vanuit de CDA achterban. De CDA fractie heeft deze kritiek ter harte genomen en voorgesteld in de commissie Ruimte en Milieu (RM) om de landschapsinvesteringsregel uit de structuurvisie te halen. Gedeputeerde Staten (GS) heeft dat advies overgenomen en deze regel eruit gehaald. Er wordt door GS nog gewerkt aan de uitwerking van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij worden externe deskundigen betrokken. Het CDA ziet vooral de mensen in het gebied zelf als deskundigen, omdat ze in het gebied wonen en leven. Zij mogen daarom bij de raadpleging niet vergeten worden.

Inspraakreactie Milieufederatie 24 september 2010

(“”) De nog steeds voortdurende achteruitgang van het landschap, baart ons zorgen. Het moge bekend zijn dat wij een continuering van het beschermende beleid voor de leefgebieden kwetsbare soorten noodzakelijk achten om de achteruitgang van de soorten van het agrarische cultuurlandschap tegen te gaan. Het is al vaker gezegd: ook in het jaar van de biodiversiteit is beschermingsbeleid een must. Geef de groenblauwe mantel een stevige status, zodat daar ongewenste ontwikkelingen voorkomen worden, en laat compensatie in de EHS niet toe, conform het rijksbeleid! Het kiezen voor een landschapsinvesteringsregel als vervanger is onvoldoende.

Maar die landschapsinvesteringsregel is wel een absolute noodzaak als bijdrage aan herstel en ontwikkeling van het landschap. De natuurorganisaties staan dan ook vierkant achter het voornemen dat bij iedere rode toename in het landelijk gebied een evenredige landschappelijke kwaliteitstoename plaats heeft. De provincie moet nu – nadat PS 2 jaar gelden nog afspraken maakten voor een ambitieus en afzonderlijk landschapsplan - geen verder terugtrekkende beweging maken, maar de landschapsinvesteringsregel goed en consistent invoeren. Het Brabantse landschap is een te groot goed om te laten verloederen.

Evenals diverse andere partijen staan wij gereserveerd tegenover de uitwerking en implementatie van de LIR: Met name de afoming van de waardevermeerdering van de ondergrond levert natuurlijk weerstanden op. In het voortraject hebben de natuurorganisaties gewezen op andere provincies, die reeds een systeem van tegenprestaties hebben. Het advies was dan: neem er het beste uit en voer dat in Brabant in. GS wilde echter een vernieuwende aanpak.

Conclusie: wil Noord-Brabant een fraai en leefbaar buitengebied krijgen en behouden dan blijft de noodzaak voor een LIR volstrekt overeind. Wij zijn benieuwd of in de Verordening fase2 een goede modus wordt gevonden, zodat de LIR geen lange lijdensweg wordt.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Doel en principe

(“) De ambitie om de kwaliteit van het landschap te versterken en daarvoor een regeling in te stellen, wordt breed onderschreven. Het principe van ‘ontwikkelingsgericht werken, gekoppeld aan zorgvuldig ruimtegebruik en aan een versterking van het landschap’ wordt onderschreven. **Dit blijkt uit de vele inspraakreacties op zowel de Structuurvisie als de ontwerp Verordening ruimte fase 2.**

Wij benadrukken dat er in deze geen sprake kan en mag zijn van ‘belastingheffing’. Het principe regel richt zich er op dat gekoppeld aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, ter plaatse binnen het plan/project of in de directe omgeving, ook een fysieke prestatie wordt uitgevoerd ter verbetering van het landschap. **Door in de Verordening ruimte een benedengrens te bepalen voor de omvang van de tegenprestatie, met vrijheid voor gemeenten om maatwerk te leveren, wordt de gezamenlijke inzet op het landschap en een gelijke behandeling van initiatieven bevorderd. Het gaat daarbij niet om het ‘afkopen’ van zaken; de fysieke prestatie is een minimale inzet die vanuit verantwoord ondernemerschap gepleegd wordt en die dus deel uitmaakt van het initiatief.** Voor gevallen waarin een dergelijke fysieke prestatie niet mogelijk is, wil de provincie fondsvorming als optie open houden. Dit biedt initiatiefnemers en gemeenten de mogelijkheid voor goede alternatieve oplossingen (maatwerk). Daarom is dit als optie benoemd in de structuurvisie. Indien een gemeente (of regio) een fonds wil instellen, moet uiteraard voldaan worden aan de wettelijke vereisten. Omdat de term ‘investeringsregel’ een associatie kan oproepen dat er sprake is van een financiële tegenprestatie, stellen wij voor dit in de Structuurvisie aan te passen.

Wij vinden het essentieel dat er een regeling voor de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen wordt in de Verordening ruimte. Daardoor wordt binnen Brabant een gezamenlijke, door insprekers gedragen, inzet op het landschap geborgd. Daarnaast blijft het belangrijk dat er afstemming in en tussen de gemeenten plaatsvindt over de wijze waarop en waar geïnvesteerd wordt in het landschap. Hier ligt een rol voor het Regionaal ruimtelijk overleg. Daarnaast organiseert de provincie landschapsateliers. Hierin wordt samen met de regio, deskundigen en belangenorganisaties invulling gegeven aan de landschapsambities uit de Structuurvisie, de werking en uitvoering van de kwaliteitsregeling en het eventueel vormgeven van een (regionaal) fonds.

Uitwerking van kwaliteitsregeling

Uitgangspunten voor uitwerking van de regeling in de Verordening ruimte is dat er sprake moet zijn van een eenduidige, compacte, uitvoeringsgerichte regeling die gemeentelijke vrijheid biedt om een eigen beleid te voeren. Dit om maatwerk te kunnen leveren, zowel in de uitvoering (de uitvoeringsregels zelf) als in het resultaat (de maatregel in het landschap). Belangrijk om te melden is dat een aantal gemeenten reeds invulling geven aan het in de Structuurvisie neergelegde principe. Een compacte en eenduidige regeling voorkomt tevens een verhoging van regeldruk en draagt bij aan deregulering. Waar in het Streekplan voor verschillende functies en voor verschillende zones een apart beleidskader was uitgewerkt, biedt deze regeling een kader voor allerlei functies/ontwikkelingen in het buitengebied. **De uitvoering van de regeling kan betekenen dat er soms hogere kosten zijn verbonden aan de ontwikkeling van een bepaald project. Deels zijn dit kosten die nu ook al aan de orde zijn. In de huidige praktijk moet iedere ontwikkeling voldoen aan een ‘goede landschappelijke inpassing’. De beoogde kwaliteitsregeling legt een objectieve norm vast (benedengrens) wanneer vanuit provinciaal**

belang aan dit vereiste is voldaan. Desgewenst kan een gemeente een hogere norm stellen. Daarnaast kende het streekplanbeleid verplichte natuurcompensatie in grote delen van het buitengebied. Deze verplichte natuurcompensatie is buiten de ecologische hoofdstructuur als regel en als onkostenpost vervallen, juist vanwege de ontwikkelingsgerichte benadering die met het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt beoogd. **Bij de verdere uitwerking van een regeling worden de ingekomen inspraakreacties en externe deskundigen betrokken. Onderwerpen die daarbij betrokken worden zijn onder andere een praktisch goed hanteerbare grondslag voor het bepalen van omvang van de kwaliteitsverbetering, hoe om te gaan met kleinschalige ontwikkelingen of ontwikkelingen vanuit algemeen belang, het voorkomen van dubbele regelingen etc.**

Wij streven naar een regeling waarbij de kwaliteitsverbetering in verhouding staat met de geplande ontwikkeling, de zogenaamde kosten-batenverhouding. Door een objectieve norm vast te leggen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap, wordt dat aspect direct betrokken in deze kosten-batenanalyse. Dit in tegenstelling tot de huidige praktijk waarin landschappelijke inpassing vaak een sluitpost voor een ontwikkeling is. Door van te voren inzichtelijk te maken wat van initiatiefnemers wordt verwacht, kan een bedrijfsmatige afweging plaatsvinden of de gewenste ontwikkeling in een gebied haalbaar is.

BIJLAGE 2. Interviews

Interview Brabantse Milieufederatie

Telefonisch interview met Joost van der Stappen op 21-10-1020

Welke bezwaren heeft de milieufederatie tegen de voorgestelde Landschapsinvesteringsregel?

De Brabantse milieufederatie acht continuering van het beschermende beleid voor de leefgebieden kwetsbare soorten noodzakelijk om de achteruitgang van de soorten van het agrarisch cultuurlandschap tegen te gaan. De milieufederatie is voor een meer beschermende status voor deze leefgebieden en is tegen nieuwe ongewenste ontwikkelingen. De Landschapsinvesteringsregel is een onvoldoende vervanger voor deze ongewenste ontwikkelingen.

Daarnaast staat de milieufederatie gereserveerd tegenover de uitwerking en implementatie van de LIR: Met name de afoming van de waardevermeerdering van de ondergrond levert natuurlijk weerstanden op bij ondernemers, met name agrariërs. Anderzijds kan een dergelijke regeling ook verkeerd uitvallen bij sommige specifieke stedelijke ontwikkelingen, aangezien het concept gebaseerd is op waardevermeerdering van de ondergrond. Indien bebouwing met een hoge opbrengst per m2 wordt gerealiseerd is het percentage af te dragen euro's klein en dus gemakkelijk realiseerbaar. In het buitengebied kan dan een tendens ontstaan naar ongewenste hoogbouw, terwijl boerenstallen 'te duur' worden.

Vindt u de LIR een geschikt instrument om de ruimtelijke kwaliteit in Brabant te versterken?

In principe is zo'n LIR een goed middel. Alleen bij de gekozen uitwerking op basis van de toename grondwaarde heb ik twijfels. De LIR is wel een absolute noodzaak als bijdrage aan herstel en ontwikkeling van landschap. De natuurorganisaties staan dan ook vierkant achter het voornemen dat bij iedere rode toename in het landelijk gebied een evenredige landschappelijke kwaliteitstoename plaats heeft. De provincie moet nu geen verdere terugtrekkende beweging maken, maar de LIR goed en consistent invoeren.

Waarvoor zouden de inkomsten uit de LIR gebruikt moeten worden? In welke doelen zou volgens u het beste geïnvesteerd kunnen worden met de LIR inkomsten?

Hierover zijn de BMF en de terreinbeherende organisaties het grotendeels eens: investeren moet in ieder geval in het groen nabij de landschappelijke aantasting/ontwikkeling. Dit moet meer zijn dan 'schaamgroen', maar robuust en van natuurlijke, inheemse bomen en struiken etc. . Afhankelijk van de directe, nabije investering in groen, kan worden gekozen voor (beide opties zijn mogelijk)

1) een ontwikkeling op eigen/andere percelen in de nabijheid, bijvoorbeeld hagen, houtwallen, akkerranden etc.

2) aansluiting op regionale ecologische processen, zoals de totstandkoming van de ecologische verbindingzones (EVZ). Dit kan via fondsvorming plaats vinden.

Vindt u dat gemeenten tot nu toe voldoende kritisch zijn bij landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied?

Nee, de meeste gemeenten hanteren de minimumregels of laten de ondernemer vrijwillig wat inrichten. Het komt bovendien voor dat als er verplichtingen zijn (bv kapvergunning met herplant), dat dan de gemeentelijke handhaving te wensen over laat. Natuurlijk zijn er ook positieve uitzonderingen!

Wanneer zou de LIR voor u een succes zijn?

De LIR is een succes als de beoogde resultaten behaald worden. De intenties en de beschrijvingen zijn goed, nu de uitvoering nog!

Interview gemeente Bernheze

Interview met Marloes de Ruiter, afdeling Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en grondzaken
Woensdag 6 oktober 2010 te Heesch

Wat is het huidige beleid rondom nieuwe rode ontwikkelingen en worden hier landschappelijke eisen aan gekoppeld?

RvR en Bio woningen maken het mogelijk om nieuwe woningen te ontwikkelen in het buitengebied.

Landschappelijke inpassing is daarbij vereist.

Ook bij het vergroten van bouwblokken en andere nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied wordt landschappelijke inpassing vereist. Probleem is echter dat het ingediende erfbeplantingsplan op papier wordt beoordeeld en er vervolgens vaak geen veldcontrole plaats vindt.

Voert de gemeente een actief landschapsbeleid, bv door middel van de LOP? Met welke middelen wordt dit op dit moment bekostigd?

Ja. Het huidige LOP wordt binnenkort geactualiseerd. Er komt een nieuw LOP met uitvoeringsprogramma. Er lopen ook diverse projecten in het kader van het reconstructieplan Maas en Meierij.

Heeft de gemeente op dit moment voldoende instrumenten om landschappelijke kwaliteit te toetsen?

Wat wordt er verstaan onder landschappelijke kwaliteit?

Landschappelijke inpassing wordt beoordeeld per geval. Er is geen veldcontrole bij landschappelijke inpassing, alleen 'sociale' controle. Waar we straks naar toe willen is dat door middel van het LOP de verschillende landschappen in Bernheze worden beschreven. Daaraan koppelen we vervolgens eisen voor landschappelijke inpassing, zodat we ook echt een helder toetsingskader hebben. Natuurlijk moeten we dan ook regelen dat dit dan daadwerkelijk wordt uitgevoerd en niet alleen middels 'sociale' controle

Is er bij de gemeente behoefte aan beleid rondom verevening?

De gemeente Bernheze kan de intentie van de Landschapsinvesteringsregel onderschrijven. Het moet echter wel helder zijn welke extra investering er gedaan moet worden. Daarnaast moet er voor de gemeente voldoende ruimte zijn voor maatwerk.

Bent u op de hoogte van de LIR? Wat zijn de gevolgen voor uw gemeente?

Ja, maar de regeling is nog onduidelijk over de precieze invulling. Zo is het onduidelijk hoever de gemeente mag gaan met toevoegen van nieuwe functies in het buitengebied. Ook lijkt de landschapsfonds-optie juridisch niet haalbaar.

Vindt u dat een positieve ontwikkeling?

De gedachte is goed. Het moet echter niet zo zijn dat de eisen zo streng zijn dat het invloed heeft op het aantal ontwikkelingen. Agrarische ontwikkelingen zouden moeten worden uitgezonderd van de LIR omdat daar al strenge eisen zijn voor landschappelijke inpassing.

Wat denkt u dat de aanleiding / doel is van de LIR?

De Bio regeling loopt ten eind. De provincie wil waarschijnlijk meer ruimte bieden voor rode functies in het buitengebied, maar daar moet wel ruimtelijke kwaliteitswinst tegenover staan.

Wat verwacht u dat er gebeurt als de LIR wordt ingevoerd? Zal de LIR invloed hebben op het aantal ontwikkelingen in het buitengebied?

Als de huidige regeling zal worden ingevoerd dan is de verwachting dat er minder ontwikkelingen zullen plaatsvinden in het buitengebied. De ontwikkelingskosten worden waarschijnlijk te hoog voor veel mensen.

Hoe denkt u over het maatschappelijke en politieke draagvlak voor de LIR? Met name de bijkomende financiële en ruimtelijke verplichtingen?

Het draagvlak zal met name onder agrariërs erg laag zijn. Het zal voor veel agrariërs te duur worden om hun bedrijf uit te breiden. Het is ook dubbelop voor hen: Landschappelijke inpassing en toepassing van de LIR. Die investering in landschap is te hoog. Het is maar de vraag of banken dit zullen financieren.

Wanneer zou zo'n vereveningsregeling (LIR) voor u een succes zijn? Wanneer een mislukking?

De LIR zal een succes zijn als je als gemeente maatwerk mag leveren. Het is goed als de provincie bepaalde eisen stelt, het is voor de gemeente ook een stok achter de deur. Zoals de LIR er nu ligt is de regeling niet goed. Ook juridisch verwacht de gemeente het zelfde probleem als bij de Bio-woningen, namelijk dat van de onverschuldigde betaling (zie uitspraak van de rechtbank in Roermond).

Ter volledigheid is een kopie meegegeven van de inspraakreactie op de Verordening Ruimte fase 2 waar de Landschapsinvesteringsregel ook onderdeel van uit maakt.

Interview provincie Noord-Brabant

Interview met Esther Vos, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
Dinsdag 23 november 2010, Provinciehuis 's Hertogenbosch

1 Wat was de aanleiding van de LIR?

Twee jaar geleden is er gestart met de structuurvisie R.O, waarin Provinciale Staten op hoofdlijnen heeft aangegeven welke uitgangspunten de provincie wil hanteren voor het Brabantse buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening zijn deze doelen verder uitgewerkt en is aangegeven hoe de provincie deze doelen wil bereiken. De LIR is een instrument om de doelen van de Structuurvisie te realiseren. De volgende drie doelen zijn bepalend voor de LIR: 1. Een ontwikkelingsgericht benadering, 1. Hogere prioriteit voor landschap, 3. Vereenvoudiging van het beleid in het buitengebied. De LIR neemt al deze aspecten samen, en maakt het tot een eenvoudige, ontwikkelingsgericht regeling, met een hogere prioriteit voor landschap. De borging van de inzet van de LIR wordt neergelegd in de Verordening ruimte.

2 Is er bij de ontwikkeling van de LIR ook gekeken naar vergelijkbare regelingen, bv Overijssel?

Ja. Van alle provincies is onderzocht of en hoe daar de vereveningsregeling werkt. Bijvoorbeeld Zeeland was geen goed voorbeeld voor Brabant. De regeling is te complex met veel categorieën en biedt te weinig mogelijkheden voor gemeenten om eigen beleid te formuleren. Bovendien wil Brabant niet voor elke ontwikkeling een eigen benadering, maar een regeling, 1 norm, voor alle ontwikkelingen. In sommige provincies worden bepaalde, gebiedseigen, functies vrijgesteld van verevening. De provincie Noord-Brabant is van mening dat verevening voor alle ontwikkelingen moet gelden. Ook een gebiedseigen functie kan een grote impact op de omgeving hebben.

3 Gezien de ingrijpende verandering van de LIR n.a.v. de inspraakreacties, vindt u achteraf gezien wat te ambitieus was?

Het principe en het doel van de regeling zoals neergelegd in de structuurvisie is niet veranderd. Alleen de wijze van uitvoeren is veranderd. De LIR is een manier om de doelen te bereiken. Het voordeel van de LIR was dat er een vaste norm was die voor alle ontwikkelingen kon worden toegepast. Nu hebben de gemeenten gezegd dat ze zelf de principes uit de structuurvisie kunnen uitvoeren. Als blijkt dat dat niet werkt, zou het kunnen dat er in de toekomst toch weer een centrale provinciale regeling komt.

4 Kunt u aangeven waar het onderscheid gemaakt wordt tussen de bestaande landschappelijke inpassing en de extra investering.

Een landschappelijke inpassing is altijd verplicht bij nieuwe ontwikkelingen. De inpassing is meestal gericht op de bebouwing, zoals de architectuur of de beplanting rondom de bebouwing. De extra investering heeft meer betrekking op de omgeving van de bebouwing en zal, afhankelijk van het landschapstype, met name gaan om landschapselementen.

5 Welke verwachtingen heeft de provincie van de LIR? Zal de LIR het middel zijn om het Brabantse platteland een enorme kwaliteitsverbetering te geven?

De afgelopen decennia is de ruimtelijke kwaliteit van de Brabantse buitengebied sterk afgenomen. Meer dan in andere provincies zijn hier landschapselementen verdwenen en heeft de ruilverkaveling voor schaalvergroting gezorgd. Gebruikers van het buitengebied zijn daardoor niet meer gewend aan de zorg voor landschapskwaliteit in de directe omgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt vooral naar de efficiëntie en prijs gekeken wordt. Met de LIR proberen we de achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit te stoppen en we willen het landschap weer versterken. Met simpele ingrepen willen we de kwaliteit weer terugbrengen.

6 De vereiste landschapsinvestering bedraagt 50% van de grondwaardestijging, hoe is dat percentage vastgesteld?

De 50% norm was een gemiddelde van verschillende gemeentelijke rood-voor-groen regelingen. In principe was dit percentage ook niet de voornaamste kritiek uit de inspraak. Het ging meer over de methode om de hoogte van de vereveningsbijdrage te bepalen op basis van de grondwaardestijging en de WOZ. Dat bleek lastig omdat daarvoor nog geen bestaande methode bestaat.

7 In hoeverre verwacht u draagvlak voor de LIR onder particulieren?

Uit de inspraakreacties blijkt dat er veel draagvlak bestaat voor het principe om meer ontwikkelingen mogelijk te maken mits er ook een investering gedaan wordt in groen en landschap. De verschillende belangenorganisaties en gemeenten hadden wel veel kritiek op de voorgestelde uitwerking van de LIR. De agrariërs hadden liever gezien dat zij vrijgesteld werden van verevening.

8 Verwacht u dat de gemeenten voldoende instrumenten hebben om de kwaliteitsverbetering te beoordelen? Bieden de structuurvisies voldoende houvast voor de investeringen in groene omgeving?

Ja, meer dan voldoende. Gemeente hebben LOP's, Landschapsbeleidsplannen, gebiedspaspoorten en de provincie organiseert landschapsateliers. Daarnaast is er het Stimuleringskader Groene en Blauwe diensten waarin per gebied tal van voorstellen worden gedaan voor aanleg van landschapselementen. Tijdens de landschapsateliers kunnen gemeenten uit een regio samen een strategie ontwikkelen hoe de vereveningsbijdrage geïnvesteerd kan worden.

9 Houdt de LIR ook rekening met de gebiedskenmerken / de invloed van de ontwikkeling op de omgeving?

Ja. Het is aan de gemeenten om te beoordelen of een ontwikkeling past binnen een gebied en of de investering aansluit op de gebiedskenmerken. In de bestaande plannen zijn genoeg concrete voorstellen hoe landschap lokaal versterkt kan worden.

10 Verwacht u dat de drie opties binnenplans/omgeving/landschapsfonds een gelijk resultaat opleveren voor kwaliteitsverbetering van het landschap?

Ja. Landschap is natuurlijk subjectief. Door een norm te stellen, bv. een bijdrage per m², zal de bijdrage onder alle drie de opties gelijk zijn. Een ontwikkeling moet natuurlijk wel bij de omgeving passen. Als dat niet mogelijk is, dan kan er altijd nog een storting in een fonds gedaan worden. De provincie heeft als voorkeur dat de verevening plaatsvindt bij of in de directe omgeving van de ontwikkeling. Voor agrariërs zal dit makkelijker zijn dan voor andere ontwikkelingen.

11 Zijn er al Brabantse gemeenten die werken met verevening / hoe verloop dat?

Ja, meer dan 40 gemeenten hanteren al een rood-voor-groen regeling. Dit is niet hetzelfde als de groen-met-rood koppeling maar de principes komen ongeveer overeen. Bij groen-voor-rood mag een ontwikkeling eigenlijk niet, maar krijgt men toch toestemming als men compenseert. Groen-met-rood gaat uit van het principe ja, mits. In praktijk blijkt dat het beleid bij sommige gemeenten erg goed en bij anderen wat minder.

12 Wanneer is de LIR volgens u een succes?

Als er over 5 jaar een omslag is in de achteruitgang van de kwaliteit van het buitengebied. Het landschap moet weer versterkt worden. Ook de mensen moeten zelf weer aandacht hebben voor landschap en ruimtelijke kwaliteit. Aan de andere kant moeten de nieuwe elementen ook weer geen onaantastbare status hebben. Er moet wel ontwikkelingsgericht gewerkt worden.

BIJLAGE 3. Interview met een adviseur van Eelerwoude over de KGO

Donderdag 7 oktober 2010

Interview met Janneke Paalhaar, adviseur landelijk gebied bij Eelerwoude Goor

Hoelang bestaat de Kwaliteitsimpuls in Overijssel?

De KGO bestaat sinds 1 juli 2009, het werkboek kwaliteitsimpuls is in september 2010 gepresenteerd.

Is de Kwaliteitsimpuls de eerste vereveningsregeling waar meer wordt gevraagd dan alleen landschappelijke inpassing?

Nee, de Rood voor Rood regeling bestond al. Dit was ook een soort van vereveningsregeling bij sloop van agrarische gebouwen. Deze regeling is in de nieuwe provinciale structuurvisie echter niet meer volledig opgenomen. Rood voor Rood bood weinig maatwerk. Veel gemeenten blijven echter werken met de RvR regeling. Dat komt doordat ze nog geen tijd hebben gehad om de KGO in hun structuurvisies te verwerken.

Hoe functioneert de KGO, is men bij gemeente/provincie/particulier te tevreden met de regeling?

De provincie is tevreden met de regeling. Gemeenten moeten de KGO nog doorvertalen naar de structuurvisie. Veel gemeenten beraden zich nog hoe het KGO beleid het beste vertaald kan worden naar de structuurvisie. Ook is de KGO lastiger uit te leggen aan de burgers. Particulieren kennen de regeling eigenlijk niet. In sommige gevallen maakt de regeling meer voor ze mogelijk, maar ze zijn vaak duurder uit i.v.m. extra plankosten.

Wat is het doel van de Kwaliteitsimpuls? LIR heeft een landschappelijk doel, is dat bij KGO ook of is de KGO breder inzetbaar?

Op de eerste plaats is de KGO er om meer ontwikkelingen mogelijk te maken. Dat is nodig ivm de vele ontwikkelingen op het platteland, veel agrarische bedrijven stoppen. Door nieuwe functies toe te laten blijft het buitengebied leefbaar. Daarnaast is het belangrijk dat de kwaliteit van het buitengebied er op vooruit gaat. Ook zorgt KGO bij veel mensen voor besef dat de leefomgeving waardevol is, en dat omgevingskwaliteit niet gratis is.

Wat is het resultaat in de praktijk, levert de KGO diversiteit op of bv uniforme boomgaarden?

Eelerwoude probeert altijd maatwerk te leveren. Elke project wordt volgens dezelfde aanpak uitgevoerd, maar de oplossingen verschillen per project verschillend. Per project wordt er gekeken naar het landschapstype en de omgevingskenmerken. Op basis daarvan worden verschillende maatregelen genomen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Hoe wordt de kwaliteit gemeten? Bieden de bestaande structuurvisies genoeg houvast?

Veel Overijsselse gemeenten hebben een eigen landschapsarchitect die de plannen beoordeelt. Gemeenten zonder eigen landschapsarchitect leggen de plannen voor aan het Oversticht. Deze organisatie heeft veel kennis van cultuurlandschap en adviseert gemeenten bij nieuwe ontwikkelingen. Echte richtlijnen zijn er niet, compensatie wordt vooral per geval beoordeeld.

Hoe wordt er onderscheid gemaakt tussen de vereveningsbijdrage en de landschappelijke inpassing. Is deze scheiding altijd duidelijk?

Het onderscheid is vaak onduidelijk. De extra maatregelen zijn vaak niet concreet gedefinieerd. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het vaak om het totaal plaatje waar zowel inpassing als extra werk samen komen.

Levert de KGO voor adviesbureaus veel extra werk op, hoe verlopen de procedures?

Ja, veel particulieren vragen om advies bij landschappelijke inpassing. Daarnaast is de planvorming ook een vorm van landschappelijke investering. Particulieren mogen de advieskosten zien als een kwaliteitsinvestering.

Geldt de KGO voor alle ontwikkelingen in het buitengebied?

Ja, in alle gevallen dat er een bestemmingsplanwijziging nodig is. Dus ook voor agrarische bedrijven die willen uitbreiden in een LOG. Het verschilt vaak per gemeente hoe streng men is met de compensatiebijdrage. Voor gebiedseigenfuncties is men vaak minder streng.

In hoeverre biedt de KGO mogelijkheden voor toevoegen van nieuwe functies die niet thuishoren in het buitengebied?

In theorie is er meer mogelijk op voorwaarde dat er gecompenseerd wordt. In praktijk valt het wel mee. Gemeenten zullen gebiedsvreemde functies niet zomaar toelaten.

Verwacht je dat verevening binnenkort door alle provincies geïntroduceerd gaat worden?

Binnen een werkgroep van Eelerwoude is verevening besproken. Bij veel provincies speelt het en wordt er beleid ontwikkeld. Vooral provincies waar veel vraag is naar ontwikkeling zijn hier actief mee bezig.

Vind je de KGO een succes? Wat zou er nog verbeterd moeten worden?

Ja, de KGO is een succes omdat het een goed instrument is om het buitengebied mooier te maken. Het is niet altijd gemakkelijk om maatwerk te leveren, maar uiteindelijk levert het wel het beste resultaat op. Bij veel mensen ontstaat nu ook het besef dat de leefomgeving waardevol gemeengoed is.

BIJLAGE 4. Kostenberekening landschapselementen

Kostenberekening beheer landschapselementen

Kosten per poel	Eenheid	Prijs	Aantal eenheden	Prijs per poel
Grond ontgraven zand	m3	€ 1,40	70	€ 98,00
Grond vervoeren	m3	€ 1	70	€ 78
Grond verwerken	m3	€ 1,37	70	€ 95,90
Totale kosten per poel	€ 271,60			

Kosten per boomgaard	Eenheid	Prijs	Aantal eenheden	Prijs per hectare
Fruitboom (Appel/Peer/Kers etc)	stuk	€ 30,00	200	€ 6.000,00
Planten bomen	stuk	€ 40	300	€ 12.000
Totale kosten per hectare	€ 18.000,00			

Kosten per heg	Eenheid	Prijs	Aantal eenheden	Prijs per meter heg
Meidoorn	stuk	€ 0,50	5	€ 2,50
Planten van heg	per meter	€ 4,45	1	€ 4,45
Totale kosten per meter heg	€ 6,95			

Kostenberekening landschapselementen zonder beheer

Onderhoud poel	Eenheid	Prijs	Aantal eenheden	Kosten over 20 jaar
Uitbaggeren poel	stuk/ 4 jaar	€ 120	5	€ 600
Verwijderen ongewenste vegetatie	stuk/ 5 jaar	€ 25	5	€ 125
Prijs per poel				€ 272
Totale kosten per poel incl. 20 jaar beheer	€ 997			

Onderhoud heg	Eenheid	Prijs	Aantal eenheden	Kosten over 20 jaar
Snoui	meter / half jaar	€ 1,75	40	€ 70,00
Verwijderen ongewenst vegetatie	meter / jaar	€ 0,50	20	€ 10,00
Inboeten	10% eenmalig	€ 0,70	1	€ 0,70
Prijs per heg				€ 6,95
Totale kosten per meter incl. 20 jaar beheer	€ 87,65			

Onderhoud boomgaard	Eenheid	Prijs	Aantal eenheden	Kosten over 20 jaar
Inboeten	hectare/10 jaar	€ 98,00	2	€ 196,00
Snouien van bomen	hectare/ 3 jaar	€ 5.727,00	7	€ 40.089,00
Versnipperen gesnoeid hout	hectare/ 3 jaar	€ 127,00	7	€ 889,00
Prijs per hectare boomgaard				€ 18.000,00
Totale kosten per hectare incl. 20 jaar beheer	€ 59.174,00			

BIJLAGE 5. Vereveningstabel Zeeland

Vereveningstabel		
Ontwikkeling		Investerings in de omgevingskwaliteit
Verblijfsrecreatie	Hotels (per kubieke meter)	Een investering van € 20,- per m3 in de omgevingskwaliteit
	Groepsaccommodaties (per initiatief)	€ 8.000,-
	Kleinschalig kamperen (per eenheid)	Een bedrag van € 800,- per eenheid, bij een gezamenlijke investering van meerdere ondernemers in de toegankelijkheid van het agrarisch gebied kan worden volstaan met een bijdrage van € 500,- per eenheid
	Landschapscamping (per standplaats)	Realisatie 833 m2 groen
	Overige verblijfsrecreatieve activiteiten (per hectare)	Realisatie 2 hectare groen ¹
Dagrecreatie	Voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten, waarbij al dan niet sprake is van verstening (heeft betrekking op de omvang van de gerealiseerde (bedrijfs)gebouwen)	Overeenkomstig Nieuwe Economische Drager (€ 8.000,- per initiatief) Bij verstening kan deze bijdrage worden verhoogd met een bedrag van € 20,- per m3 (indien volume meer dan 400m3 bedraagt).
	Overige dagrecreatieve activiteiten (250.000 tot 750.000 bezoekers per jaar)	Maatwerk
Nieuwe landgoederen	Aantal woongebouwen, waarbij per gebouw meerdere woningen mogelijk zijn. (totale omvang max. 4500m3)	5 hectare natuur en landschap, waarvan minimaal 4 hectare openbaar toegankelijk zijn. Indien meerdere gebouwen gerealiseerd worden geldt als uitgangspunt dat de totale maximale omvang van het bebouwd volume 4500m3 blijft. Verder neemt per extra gebouw de investering in natuur, landschap en toegankelijkheid met 1 hectare toe
Landelijke bebouwingsconcentratie	Toevoegen nieuwe woning (vanaf 400 m3)	Een investering van € 20,- per m3 in de omgevingskwaliteit
Glastuinbouw	Realisatie 1 hectare glas	Realisatie 1 hectare groen ²
Intensieve veehouderij	Afhankelijk van gerealiseerde bedrijfsvloeroppervlakte	€ 8.000,- (per 250 m2).
Nieuwe Economische Drager	Per initiatief	€ 8.000,-
Semi-agrarische en agrarisch aanverwante bedrijvigheid	Gelijk aan een nieuwe economische drager, waarbij de bestaande bebouwing het uitgangspunt vormt. Indien nieuwe bebouwing ten behoeve van de semi-agrarische of agrarisch aanverwante ontwikkeling wordt opgericht gelden de volgende aanvullingen:	
	Realisatie nieuwe bebouwing (tot en met bedrijfsvloeroppervlakte van 250 m2)	€ 8.000,-
	Realisatie nieuwe bebouwing ten behoeve van agrarische hulpbedrijven en toeleverende bedrijven, zijnde loonbedrijven, veehandelsbedrijven, fouragehandel, zaaizaad en pootgoed en opslag agrarisch producten (tot en met bedrijfsvloeroppervlakte van 1500m2)	€ 8.000,-
	Indien sprake is van nieuwe ontwikkeling waarbij de uitbreiding in bedrijfsvloeroppervlakte een veelvoud van het genoemde aantal vierkante meters bedraagt, dan bedraagt de vereveningsbijdrage eveneens een veelvoud van € 8.000,-.	
Overige bedrijfsmatige activiteiten	Per hectare	Realisatie 2 hectare groen ²

Begrippenlijst

Gebiedseigen: Aan de groene omgeving gebonden.

Gemeentelijke structuurvisie: De Structuurvisie Bernheze geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren.

Initiatiefnemer: Persoon die initiatief neemt voor een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied.

Landschap: Landschap is een gebied, zoals door mensen waargenomen, waarvan het karakter bepaald wordt door de actie en interactie van natuurlijke en menselijke factoren. (prof. dr. J.H.F. Bloemers)

LIR bijdrage: De bijdrage die ten gevolge van de LIR geïnvesteerd moet worden in ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit: Het resultaat van menselijk handelen en natuurlijk processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ook wel het samenstel van functionele waarde, toekomstwaarde en belevingswaarde.

Structuurvisie: Is een plan waarin het ruimtelijk beleid voor het hele provinciale grondgebied tot 2025 (met een doorkijk tot 2040) staat verwoord. De Structuurvisie is een strategisch plan voor de fysieke leefomgeving die de eerder vastgestelde Interim Structuurvisie vervangt.

Verordening ruimte: De Verordening is een van de manieren waarmee de provincie de belangen uit de structuurvisie wil veiligstellen. De Verordening schetst regel waaraan de Brabantse gemeenten rekening mee moeten houden bij het ontwikkelen van het bestemmingsplan.

Verevening: Verevening is het benutten van de financiële ontwikkelingswinst van het ene project als dekkingsmiddel voor een financieel ontwikkelingstekort van een ander project, waarbij de hier bedoelde projecten wel of niet binnen eenzelfde plangebied gelegen kunnen zijn

Verrommeling: Onder verrommeling verstaan we een storende toename van de variatie in het landschap in combinatie met een gebrek aan samenhang. Variatie wordt in de beleving van mensen positief gewaardeerd zolang het gaat om afwisseling binnen een geëigend patroon. Bij verrommeling gaat het juist om niet in het landschap passende variatie en het vóórkomen van als storend ervaren elementen. Verrommeling uit zich in een verrommeld landschap. (Veeneklaas et al. (2006)