



# Buitenkans!

Een perspectief voor de toekomst.

## Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck

Projectnummer 0431557.00 | vastgesteld | 17 december 2019



# Ontwikkelperspectief

## Buitengebied Cranendonck

projectnummer 0431557.00

### Auteurs

M. van Gessel  
M. Vortman  
E. Boonman  
G. La Rose

### Opdrachtgever

Gemeente Cranendonck  
Postbus 2090  
6020 AB Budel

**Datum**  
25-10-2019

**Opsteller(s)**  
E.Boonman

**Projectleider**  
G. La Rose

**Vrijgave**



croonenburos





# Inhoudsopgave

Blz.

<b>VOORWOORD</b>		<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Waarom dit Ontwikkelperspectief?</b>	<b>1</b>
1.1	Het buitengebied verandert	1
1.2	Wat doen we al? 'Buitenkans!	1
1.3	Intentie van het Ontwikkelperspectief	2
1.4	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Buitenkans: opgehaalde trends en wensen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beleid en maatschappelijke opgaven</b>	<b>7</b>
3.1	Ontwikkelperspectief in relatie tot bestaand en nieuw beleid	7
3.2	Maatschappelijke opgaven	8
<b>4</b>	<b>Onze ambities voor het buitengebied</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Afwegingsaanpak ontwikkelperspectief</b>	<b>13</b>
5.1	Uitgangspunten werkwijze afwegingsaanpak	13
5.2	Niet toetsen maar afwegen: afwegingsaspecten	13
5.3	Verbetering omgevingskwaliteit: positief kwaliteitssaldo	14
5.4	Basisprincipes afwegingsaanpak	14
5.5	Toepassing afwegingskader ontwikkelperspectief	16
<b>6</b>	<b>Zicht op uitvoering</b>	<b>19</b>
6.1	Continueren Buitenkans als ingezette werkwijze	19
6.2	Vervolg geven aan Ontwikkelperspectief als ingezette koers	19
6.3	Wat hebben we en wat is er nog meer nodig?	20
6.4	Buitenkans! als cyclisch proces	22
<b>7</b>	<b>Tenslotte</b>	<b>23</b>

## Bijlagen

1. Regionale Landschaps Investerings Regeling (LIR)
2. Toolbox



## Voorwoord

Voor u ligt het Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck. Dit Ontwikkelperspectief beschrijft hoe wij als gemeente aan de slag willen om de ambities die we met elkaar hebben in het buitengebied zo veel mogelijk te bereiken. Het buitengebied van Cranendonck maakt namelijk een grote verandering door. Het aantal agrarische bedrijven neemt aanzienlijk af, voor veel agrarische gebouwen wordt gezocht naar een nieuwe functie. Daarnaast vragen maatschappelijke opgaven zoals energietransitie en klimaatadaptatie om een plek in het buitengebied. Deze transitie in het buitengebied willen we goed begeleiden. Tegelijkertijd willen we deze transitie aangrijpen om de kwaliteit van ons buitengebied te versterken om zo te komen tot een optimale omgevingskwaliteit.

De afgelopen 3 jaar gebruikten we om een scherper beeld te krijgen van wat er zich afspeelt in ons buitengebied. Welke behoeften zijn er bij bewoners en ondernemers, welke relevante ontwikkelingen doen zich voor en welke ambities willen en moeten we realiseren vanuit gemeentelijk opzicht. Hiervoor is Buitenkans opgericht en onder die noemer hebben we vele bewoners, ondernemers en stakeholders gesproken. De opgehaalde informatie is gebruikt om te bepalen welke koers we willen varen met ons buitengebied.

We weten dat het onmogelijk is om aan het wensenpakket van alle verschillende gebruikers en gebruiksfuncties te voldoen. Daarom moeten we keuzes moeten maken en belangen tegen elkaar afwegen. Dit vraagt om begrip voor elkaars posities, belangen en wensen om zo te komen tot een geaccepteerde balans. We staan voor een gemeenschappelijke opgave om te zorgen voor een Mooi, Gezond, Veilig, Bereikbaar en Duurzaam buitengebied.

Het Ontwikkelperspectief geeft géén kant-en-klare antwoorden maar biedt een fundament om met elkaar in overleg te gaan over nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Het geeft ruimte voor maatwerk en ruimte om te experimenteren. Dit Ontwikkelperspectief is daarmee nooit af. We gaan met de kennis van nu over tot uitvoering en zullen daarvan leren. Dit kan leiden tot bijstellen en verbeteren van onze werkwijze, een continue proces.

Dus... voortvarend verder!

Cranendonck, oktober 2019







# 1 Waarom dit Ontwikkelperspectief?

## 1.1 Het buitengebied veranderd

Dit Ontwikkelperspectief richt zich op de toekomst van het buitengebied van Cranendonck. De grote transitie, die in het buitengebied zichtbaar is, vraagt om een nieuwe koers. De huidige werkwijze en gemeentelijke instrumentarium biedt onvoldoende handvaten voor de huidige wensen vanuit de gebruikers van het buitengebied.

Het Ontwikkelingsperspectief geeft inzicht in waar we naartoe willen met ons buitengebied. Wat vinden we passend? Wat sluit aan bij hetgeen onze burgers en ondernemers aangeven nodig te hebben? Het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied van Cranendonck is de afgelopen jaren aanzienlijk gedaald. Deze ontwikkeling zal zich naar verwachting verder voorzetten. Gestopte agrariërs zoeken naar een nieuwe toekomst voor zichzelf en hun locaties, gronden en gebouwen. En hoe kunnen we de ambities en opgaven op het gebied van onder andere water, natuur, landschap, milieu, energie, recreatie en klimaatadaptatie gezamenlijk verwezenlijken? Welke rol nemen we als gemeente daarbij in? En wat verwachten we van onze burgers en ondernemers?

## 1.2 Wat doen we al? 'Buitenkans!'

Het Ontwikkelperspectief is onderdeel van 'Buitenkans! Een perspectief voor de toekomst' (hierna Buitenkans!). In het kader van Buitenkans! zijn we 3 jaar geleden gestart om, samen met bewoners, ondernemers en organisaties in het buitengebied, inzichtelijk te krijgen hoe de nieuwe koers voor het buitengebied eruit zou kunnen en moeten zien.



Buitenkans! heeft tot nu toe vooral in het teken gestaan van:

- ✓ Zichtbaar worden van de gemeente: wat kunnen we voor onze burgers en ondernemers betekenen;
- ✓ Het verbreden van het beschikbare (kennis)netwerk voor het buitengebied;
- ✓ De inzet van maatregelen ter ondersteuning van de transitie in het landelijk gebied. Dit heeft bijvoorbeeld geresulteerd in uitzonderlijk veel VAB-voucheraanvragen bij de provincie;
- ✓ Het ophalen van trends en wensen bij de gebruikers van het buitengebied.

De wijze waarop wij Buitenkans! insteken sluit aan bij het gedachtegoed van de Omgevingswet. Deze wet, die naar verwachting per 1 januari 2021 van kracht zal worden, zet de mens en haar behoefte centraler. De wet heeft hen ook meer verantwoordelijkheden. In het kader van Buitenkans! hebben we met veel ondernemers en bewoners in ons buitengebied gesproken over hun toekomst. Daarnaast staan we voortdurend in contact met provincie Noord-Brabant, Metropoolregio Eindhoven, andere gemeenten en maatschappelijke instanties om gevoel te houden met relevante trends en de beleids- en ontwikkelruimte die we kunnen bieden in Cranendonck.

De reeds opgehaalde informatie is als waardevolle input gebruikt voor dit Ontwikkelperspectief. Hiermee formuleren we een perspectief op maat.



### 1.3 Intentie van het Ontwikkelperspectief

Dit Ontwikkelperspectief biedt een nieuwe koers voor het Cranendoncks buitengebied. Het Ontwikkelperspectief is echter géén blauwdruk voor de ontwikkeling van het buitengebied de komende jaren. Het Ontwikkelperspectief geeft richting en benoemt de opgaven, kansen en ambities in relatie tot het buitengebied. En daarmee biedt het Ontwikkelperspectief ruimte om in overleg met burgers, ondernemers en stakeholders tot initiatieven te komen die bijdragen aan de verduurzaming van ons buitengebied.

Om een goede fundering te leggen onder een duurzame toekomst voor het buitengebied, is samenwerking en transparantie essentieel. De informatie over behoeften is aanwezig bij onze bewoners, ondernemers en organisaties. Daarnaast bewaken we als gemeente de wet- en regelgeving en beleidsambities en -opgaven. In een transparante samenwerking staat communicatie voorop en maken we elkaars toekomstplannen en -ambities kenbaar.

We willen graag medewerking verlenen aan initiatieven die bijdragen aan de nieuwe koers. Om de vele ambities die we met elkaar hebben zo dicht mogelijk te benaderen, is er behoefte aan een aanpak waarbinnen afweging kan plaatsvinden. Zo'n afwegingsaanpak geeft aan waar rekening mee gehouden dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen. We gaan met het Ontwikkelperspectief van een 'nee, tenzij' naar een 'ja, mits' benadering. Dat vraagt om een andere manier van beoordelen, namelijk afwegen. Daarom bevat dit Ontwikkelperspectief een afwegingskader. Zie hiervoor hoofdstuk 5 'Afwegingskader Ontwikkelperspectief'.

Met het vaststellen van het Ontwikkelperspectief zetten we tevens een belangrijke stap in het proces waarin we het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' gaan vervangen (herzien, actualiseren, vernieuwen). Door op basis van het Ontwikkelperspectief initiatieven nader uit te werken, krijgen we in beeld waar een nieuw bestemmingsplan idealiter aan zou moeten voldoen. Daarbij houden we onder andere expliciet rekening met de ruimte die de omgevingswet ons per 1 januari 2021 gaat bieden. Zie hiervoor ook het hoofdstuk 'Zicht op uitvoering'.

### 1.4 Leeswijzer

De met Buitenkans! opgehaalde trends en wensen zijn beschreven in het volgende hoofdstuk. Relevant beleid en maatschappelijke opgaven zijn verwoord in hoofdstuk 3. Vervolgens zijn in Hoofdstuk 4 de ambities voor ons buitengebied benoemd. Dit alles samen is vertaald naar aan afwegingskader dat is opgenomen in hoofdstuk 5. Tenslotte geeft hoofdstuk 6 een doorkijk de vervolgstappen met als boodschap Buitenkans! laat deze niet onbenut.

## 2 Buitenkans: opgehaalde trends en wensen

Medio 2017 zijn we gestart met het project *'Buitenkans, een perspectief voor de toekomst!'* en hebben in dat kader informatiebijeenkomsten gehouden en inmiddels circa 250 gesprekken gevoerd met bewoners, ondernemers en stakeholders over hoe wat hen betreft de toekomst eruit moet zien. Er is op die manier een beeld verkregen van de trends en behoeften in ons buitengebied.

We constateren dat de behoeften geografisch verdeeld zijn. De transitie van het landelijk gebied 'voltrekt' zich in het gehele buitengebied van Cranendonck voor zover er (economische) functies aanwezig zijn. In de natuurgebieden en de beekdalen bevinden zich nauwelijks functies waar een economische ontwikkelingswens vanuit gaat. In de rest van het buitengebied zijn geen specifieke (deel)gebieden aan te wijzen waar een opvallende eigen gewenste koers naar voren komt. Ook de agrarische bedrijven die hun bedrijfsvoering continueren zijn verspreid in het hele buitengebied gelegen.

Specifiek opgehaalde trends en wensen zijn:

### ✓ **Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing**

Het aantal agrarische bedrijven is de afgelopen 2 decennia gehalveerd van 280 naar 140 en deze trend zal zich verder voortzetten. Naar verwachting zal in 2030 sprake zijn van circa 50 actieve agrarische bedrijven. Dit houdt in dat er agrarische bedrijfslocaties (waar bedrijfsbebouwing aanwezig is) vrij zijn gekomen of zullen komen. Op basis van de provinciale leegstandsmonitor wordt verwacht dat in de periode 2012-2030 circa 120.000 m<sup>2</sup> (12 hectare) aan agrarische bedrijfsgebouwen leeg komt te staan in onze gemeente.

Een groot aantal van de (voormalige) bedrijfslocaties kent (nog) géén herbestemming. Gebouwen zonder een functie voor de toekomst worden over het algemeen slecht of niet onderhouden. Er doen zich daarmee risico's voor met betrekking tot (langdurige) leegstand, ondermijning en verrommeling. Onder andere vanwege de beperkte ontwikkelruimte in het huidige bestemmingsplan komt beweging, die nodig is om de kwaliteit van locaties op peil te houden of te versterken, niet op gang. Eigenaren van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing zien in 'de stenen' hun pensioen en voor hen is het van essentieel belang om tot een economisch optimale herbestemming te komen. Sloop van alle bebouwing geniet bij eigenaren meestal niet de voorkeur. Sloop kost geld en de beleving is dat je er onvoldoende voor terug krijgt.

### ✓ **Behoefte aan ruimere hergebruiksmogelijkheden**

Op moment dat een agrarische onderneming stopt, betekent dat niet dat de eigenaar helemaal geen (agrarische) activiteiten meer uitvoert of wil uitvoeren. Doorgaans wil men, al dan niet op hobbymatige basis, een deel de vertrouwde activiteiten voortzetten, zoals het nog bewerken van landbouwgrond, het houden van een beperkte veestapel en/of het opslaan/stallen van (agrarisch) materiaal en materieel. Hoewel men is gestopt met de onderneming, blijft het agrarische in het bloed zitten. Dikwijls helpt men collega-boeren met hun (nog actieve) onderneming.

Wanneer een (agrarische) onderneming niet meer actief is, dient te worden overwogen om de bestemming aan te passen, bijvoorbeeld naar een woonbestemming. Het buitengebied van Cranendonck kent reeds vele burgerwoningen, zeker in de zogenoemde bebouwingsconcentraties. Er doen zich relatief weinig milieuconflicten voor in het Cranendonckse buitengebied, zodat woonfuncties vaak goed inpasbaar zijn.

Vanuit het huidige bestemmingsplan wordt bij de bestemmingswijziging naar 'wonen' sanering van aanwezige bedrijfsbebouwing vereist. Wij zien dat dit voor veel eigenaren een (te) grote stap is. Men wenst een deel van de aanwezige bebouwing te behouden. Het geldende bestemmingsplan voorziet hier in beperkte mate in, waardoor vaak niet de stap wordt gezet naar een actieve herbestemming en kwaliteitsverbetering op locatie uitblijft. Veel (voormalig) agrarische bedrijfsgebouwen zijn bijvoorbeeld (nog) voorzien van asbest, een opvallend deel van de daken zijn van dusdanig slechte aard dat ze om acute aandacht vragen. Ook hier blijft investeren in de bebouwing achterwege omdat onvoldoende duidelijkheid bestaat over mogelijke herbestemming.

Een deel van de gestopte of stoppende agrarische ondernemers zoekt naar een alternatieve bedrijfsvorm. Vaak wil men daarvoor de op locatie aanwezige bebouwing benutten (eventueel gecombineerd met constructieve aanpassing van deze bebouwing). Ruimere mogelijkheden voor het (her)benutten van hun (bedrijfs)locatie en bebouwing en de voorwaarden hiervoor zijn wenselijk. De voorgestelde initiatieven kennen veelal een ruimtelijke en milieu-hygiënische impact (geur, geluid, veiligheid, stof) welke over het algemeen inpasbaar is in de omgeving. Wel dient aandacht te zijn voor verkeersaantrekkende werking van nieuwe functies.

#### ✓ **Aard en omvang van activiteiten binnen bestaande bebouwing**

We constateren dat nieuwe initiatieven/ontwikkelingswensen zich richten op de bestaande locatie en dat men daarbij uit gaat van wat men ter plekke aan ruimte en bouwvolume reeds beschikbaar heeft. Men heeft doorgaans geen behoefte om de aanwezige bebouwing (en het bijbehorende bouwvlak) uit te breiden. De aanwezige oppervlakte voldoet of men kan zelfs uit de voeten met minder bebouwing.

#### ✓ **Statische en dynamische opslag**

De activiteiten die men in de vrijgekomen bebouwing wil exploiteren lopen uiteen van kleinschalig ambachtelijk bedrijf, recreatie, opslag en zorg. We zien hierbij géén specifiek type activiteiten uitspringen. Wat wel relatief veel voorkomt en gewenst is, is het benutten van voormalige agrarische bebouwing ten behoeve van opslag. Dit kan opslag voor eigen materiaal/materieel zijn, maar ook opslag voor derden. Enerzijds gaat het daarbij om statische opslag (caravans e.d.) maar vaak is er de wens voor dynamische opslag. Deze laatste vorm betreft onder andere opslag ten behoeve van kleine ondernemers die de stap naar een bedrijventerrein (nog) niet kunnen maken of ZZP'ers. Het huidige bestemmingsplan biedt beperkte mogelijkheden voor statische opslag, maar niet voor dynamische opslag zoals hier bedoeld.

#### ✓ **Behoeft aan splitsing van activiteiten (bestemmingen)**

We constateren dat steeds vaker bestemmingen of agrarische bouwvlakken meerdere eigenaren kennen. Vaak gaat het om splitsing qua eigendom van een voormalig (agrarisch) bedrijf waarbij de voormalige (agrarische) bedrijfswoning een andere eigenaar kent dan die van de bedrijfsgebouwen. We spreken dan van burgerbewoning van de woning die als (agrarische) bedrijfswoning is vergund en opgericht. Dergelijke bewoning is momenteel niet toegestaan, maar wel gewenst vanuit de eigenaar.

✓ **Ruimte en ondersteuning voor de agrarische onderneming van de toekomst**

Ondanks de huidige transitie en functiewijzigingen blijft het grondgebruik in het buitengebied (buiten de natuurgebieden) overwegend agrarisch. De agrariërs die hun onderneming continueren, hebben behoefte aan ruimte zodat snel en adequaat kan worden geanticipeerd op beleidsverplichtingen en marktontwikkelingen.

Veehouderijen dienen bijvoorbeeld op korte termijn ingrijpend te investeren in o.a. stalsystemen. De provincie Noord-Brabant besloot in juli 2017 dat enkele maatregelen in de veehouderij in Brabant versneld moeten worden uitgevoerd. Daarbij is afgesproken dat er ondersteunende maatregelen worden getroffen waarvan het opzetten van een ondersteuningsnetwerk er daar één van is. Dit netwerk heeft o.a. als doel om complexe vraagstukken vanuit individuele veehouderijen beantwoord te krijgen. Onze gemeente spant zich er voor in om ervoor te zorgen dat dit ondersteuningsnetwerk op een dusdanige manier wordt ingericht dat deze past bij de problematiek zoals deze zich in Cranendonck voordoet.

Voor de continuerende (agrarische) ondernemers geldt dat de behoefte aan nevenactiviteiten ook blijft bestaan en dat zij hierbij graag meer ruimte en flexibiliteit zien ontstaan. Ondernemers willen sneller kunnen anticiperen op kansen die zij in de markt zien.

✓ **Factor tijd**

Uit de vele gesprekken is opgehaald dat, hoewel veel agrarische (ex)ondernemers zich er bewust zijn van zijn dat ze in transitie zijn, ze tijd nodig hebben om definitieve stappen naar een nieuwe toekomst te zetten. Dit kan te maken hebben met de financiële investering die men moet doen bijvoorbeeld voor sloop- en andere kwaliteitsverplichtingen. Er is soms tijd nodig om dit geld bij elkaar te sparen. In andere gevallen is de factor tijd essentieel wanneer men nog niet weet of dat een alternatieve bedrijfsvoering ook daadwerkelijk voldoende rendabel en duurzaam is. Men vraagt in dat geval in feite om een proeftijd en uitstel voor het uitvoeren van verplichtingen zoals eventuele sloop en kwaliteitsverbetering.





## 3 Beleid en maatschappelijke opgaven

### 3.1 Ontwikkelperspectief in relatie tot bestaand en nieuw beleid

De afgelopen jaren zijn verschillende beleidsstukken geformuleerd in relatie tot het buitengebied. Een aantal hiervan hebben ten grondslag gelegen aan het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied', een groot aantal zijn zeer recent en gaan in op actuele maatschappelijke ontwikkelingen. Dit beleid (visies, plannen), voor zover actueel en relevant, gooien we niet weg maar betrekken we bij het afwegen van nieuwe initiatieven. In ieder geval relevant zijn:

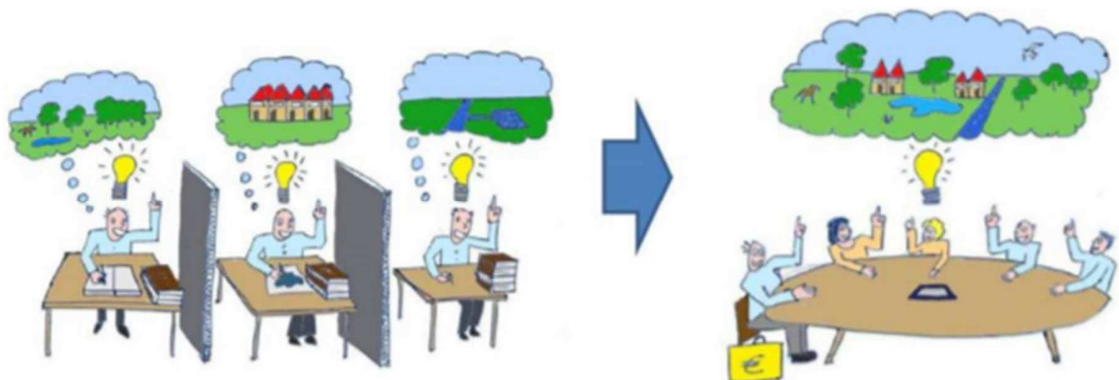
- Visie Cranendonck 2009-2024 (Strategische Visie);
- Structuurvisie Cranendonck 2024 (landelijke klasse);
- Woonvisie 2018-2030;
- Beleid ten aanzien van bedrijven(terreinen);
- Economische visie Cranendonck;
- Landschapsbeleidsplan (2006);
- Visie Natuurgrenspark Groote Heide;
- Verordening ruimte Noord-Brabant;
- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Ontwerp - Omgevingsverordening Noord-Brabant.

**Actueel beleid is onderdeel van het afwegingskader van het Ontwikkelperspectief. Door nieuwe initiatieven in een regiekamer (regiekamer Buitenkans) te analyseren en af te wegen, wordt de inbreng van de relevante beleidsdocumenten gewaarborgd.**

Parallel aan het opstellen van het Ontwikkelperspectief wordt ook nog gewerkt aan andere projecten en (sectorale) beleidsdocumenten die relevant zijn voor ons buitengebied, zoals:

- het beleid/ visie ten aanzien van duurzaamheid, zonneparken en klimaatadaptatie;
- (zie ook volgende paragraaf)
- de Baronie van Cranendonck;
- het AZC;
- Metalot.
- Natuurgrenspark Groote Heide en Grenspark Kempen-Broek.

Op moment dat deze beleidsdocumenten worden vastgesteld, behoren ze automatisch tot het beleid waarmee via de afwegingsaanpak van het Ontwikkelperspectief rekening gehouden wordt, voorover er een relatie ligt met het vraagstuk/initiatief dat zich voordoet. Hetzelfde geldt voor nieuw beleid dat na vaststelling van het Ontwikkelperspectief wordt vastgesteld (en waarin momenteel nog niet is voorzien). Voor de projecten geldt dat binnen de daarvoor gevoerde gebiedsprocessen een afweging wordt gemaakt. Het Ontwikkelperspectief juicht dergelijke integrale gebiedsprocessen toe omdat ze passen bij de ambities voor het buitengebied.





## 3.2 Maatschappelijke opgaven

Er zijn een aantal maatschappelijke opgaven te signaleren die een beroep doen op ons buitengebied. Deze opgaven moeten en willen we een plek geven. Het gaat daarbij om:

### ✓ Duurzame energie

De Nederlandse ambitie (Klimaatakkoord Parijs) om in 2050 volledig op duurzame energie overgeschakeld te zijn, vraagt ruimte en kan slechts gedeeltelijk in stedelijk gebied worden opgelost. Het buitengebied krijgt daarmee een opgave als zoekgebied er bij. De gemeente zal moeten afwegen welke ruimte hernieuwbare energiebronnen zoals wind- en zonne-energie, geothermie of biomassa. krijgen in het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen mogen deze afweging niet belemmeren. Gemeentelijk beleid hiervoor is in ontwikkeling.

Het thema 'duurzame energie' is actueel en dat zien we terug in de vragen en initiatieven die in relatie daartoe naar voren zijn gebracht. Met name initiatieven voor de aanleg van zonnepanelen en -parken. Steeds meer eigenaren van gebouwen willen de daken ervan benutten ten behoeve van zonnepanelen. Initiatieven voor de aanleg van zonneparken richten zich doorgaans op meerdere hectare landbouwgrond (15 tot 20 hectare). De gemeente heeft een visie in voorbereiding.

### ✓ Seizoenarbeiders

Op een aantal bedrijfslocaties zien we opvang van seizoenarbeiders terug door hen verblijfsaccommodatie te bieden. Dit geschiedt niet altijd op een transparante wijze. Wel is duidelijk dat binnen Cranendonck en de directe regio veel seizoenarbeiders actief zijn en de behoefte aan verblijfsaccommodaties daaruit voortvloeit. We moeten afwegen of en hoe we deze huisvesting zouden willen faciliteren.

### ✓ Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. Waar het vroeger eeuwen duurde voordat de temperatuur (significant) steeg, duurt dat nu nog maar enkele decennia. Voorafgaande aan de hete en droge periode waar we nu inzitten, stroomde het water soms in kleine beekjes door onze straten. Deze 'pieken' gaan we steeds vaker zien. Het gaat minder vaak regenen maar als het regent valt het met bakken uit de lucht en kan de riolering het niet meer aan. En het wordt beetje bij beetje warmer wat weer zorgt voor hittestress en watertekorten.

Maatregelen die vanwege klimaatverandering nodig zijn, kunnen landen in het buitengebied. De uitdaging hierbij is de klimaatadaptieve opgave te koppelen met andere ruimtelijke opgaven. De gemeente werkt aan het opstellen van een zogenaamde klimaatkaart en een klimaatvisie. Deze worden vertaald naar een klimaatagenda waarin alle maatregelen worden opgenomen om invulling te geven aan de klimaatvisie.



✓ **Asbest**

Hoewel de wettelijke bepaling, dat na 31 december 2024 asbestdaken verboden zijn, is komen te vervallen, blijft het ons streven om zoveel mogelijk asbest-vrij te worden. We constateren (o.a. op basis van het traject Intensivering Toezicht Veehouderijen) dat er in vergelijking met andere gemeenten in de regio opvallend veel daken in het buitengebied van Cranendonck van asbest of asbesthoudend zijn. Hoewel diverse mensen het initiatief tot saneren hebben genomen, al dan niet met behulp van subsidie, is de saneringsopgave in Cranendonck omvangrijk. Hierbij speelt nog het volgende dilemma: daar waar er nog geen definitieve bestemming is voor de bebouwing waarvan de asbestdaken gesaneerd zouden moeten worden, stelt men de sanering uit. De vraag is namelijk of het nog wel zinvol is om het gebouw van nieuwe daken te voorzien wetende dat de kans bestaat dat het gebouw in z'n geheel of gedeeltelijk moet worden gesloopt.

✓ **Natuur, landschap, water en cultureel erfgoed**

Het buitengebied kent veel waarden met betrekking tot natuur, landschap, water (beken en vennen) en cultuurhistorie. Er zijn diverse opgaven op dit vlak om er voor te zorgen dat Cranendonck haar groene karakter behoudt en ook voor volgende generaties een gezonde plek is om te wonen, werken en recreëren. Nieuwe (economische) ontwikkelingen zouden daarom meer moeten bijdragen aan het behoud en versterking van deze waarden.

We zien dat burgers en ondernemers in het buitengebied zich slechts mondjesmaat richten op natuurontwikkeling. Behalve de verplichtingen van kwaliteitsverbetering die bij bestemmingswijzigingen worden opgelegd, zijn er thans een zeer beperkt aantal particuliere initiatieven in relatie tot natuurontwikkeling.

Binnen het grondgebied van Cranendonck liggen diverse doelen met betrekking tot het ontwikkelen van natuur. Onder andere het realiseren van het Natuur Netwerk Brabant vormt daarbij een belangrijk opgave. Ter versterking van natuur en landschap zijn subsidies inzetbaar zoals STIKA, het Groen Ontwikkelingsfonds Brabant en ondersteuning bij het opzetten van een bedrijfsvoering die is gericht op natuurinclusieve landbouw.



## 4 Onze ambities voor het buitengebied

In het buitengebied wordt ruimte gezocht (en gevonden) voor een grote diversiteit aan ontwikkelingen, wensen en opgaven. Onze beschikbare ruimte is niet onbeperkt zodat het noodzakelijk is om bestaande waarden en nieuwe ontwikkelingen en opgaven ten opzichte van elkaar af te stemmen en te wegen.

Het Ontwikkelperspectief vraagt daarom om een integrale kijk op het buitengebied. We sluiten onder meer aan bij de filosofie van de Visie Cranendonck 2009-2024 en bijvoorbeeld de provinciale Omgevingsvisie. Voor ons buitengebied formuleren we als hoofdambitie: **een optimale omgevingskwaliteit**.

Wanneer we dromen over hoe het buitengebied van Cranendonck er over een aantal jaar uit ziet, kan dat in 5 integrale ambities samengevat worden:

### ✓ Mooi buitengebied

Het Cranendonckse buitengebied maken we (nog) mooier. We willen de verrommeling van het buitengebied tot een minimum beperken en daar waar dit zich (toch) voordoet gaan we in overleg met partijen om dit op te lossen. We beperken de leegstand van gebouwen, alsmede alle negatieve gevolgen die daar aan vast zitten. Op basis van een VAB-aanpak-op-maat bieden we eigenaren van (voormalige) agrarische bedrijfspercelen helderheid over de mogelijke toekomst van deze bebouwing via sloop en/of herbestemming. Voor bebouwing die niet wordt benut, streven we naar sloop. We benutten de mogelijkheden om het buitengebied landschappelijk te versterken optimaal, onder andere via de landschappelijke inpassing van bouwlocaties. De cultuurhistorische waarden, zowel qua landschap als qua bebouwing, maken we beter zichtbaar. Bij elke nieuwe ontwikkeling wegen we af hoe deze kan bijdragen aan een mooier buitengebied. Ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, en leegstand in algemene zin, zoeken we actief naar oplossingen. We hebben een positieve grondhouding ten aanzien van verantwoorde en acceptabele herbestemmingen van VAB's. De mogelijkheden van sloop en inpassing dienen optimaal te worden benut. Nieuwe economische ontwikkelruimte gaat gepaard met een (berekende) kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

### ✓ Veilig buitengebied

We streven naar een optimaal veilig buitengebied. Veiligheid is in diverse vormen aan de orde. We zijn scherp op vormen van ondermijning en streven naar het voorkomen en verhelpen van dergelijke activiteiten. Uitgangspunt is dat we droge voeten houden bij hoog water en dat waterschade beperkt blijft. We anticiperen op de veranderingen in het klimaat, alsmede de gevolgen daarvan in relatie tot ons watersysteem. We zorgen ervoor dat onze wegen worden ingericht volgens de geldende veiligheidsrichtlijnen. Daarnaast voorkomen we dat bij nieuwe ontwikkelingen gevaarlijk en hinderend transport ontstaat. We hebben onze risicobronnen (externe veiligheid) in kaart en stemmen het beleid en het bieden van ruimte aan nieuwe initiatieven hierop af.

We willen bestaande onveilige situaties oplossen en nieuwe onveilige situaties voorkomen. Bij elke nieuwe ontwikkeling wegen we af of dat deze voldoet aan de voorwaarden die we stellen aan veiligheid. Aan wettelijke eisen moet sowieso worden voldaan. Aanvullende kansen op verbetering van de veiligheid tasten we serieus af en kunnen afspraken hieromtrent integraal onderdeel worden van de voorwaarden op basis waarvan al dan niet medewerking wordt verleend aan een beoogde ontwikkeling.



#### ✓ **Gezond buitengebied**

Ons buitengebied houden we gezond en verbeteren dit daar waar mogelijk. Zowel in milieuhygiënisch als economisch opzicht. De milieurisico's (asbest, geur, geluid, veiligheid etc) willen we minimaliseren zodat eenieder binnen de daarvoor gestelde kwaliteitsnormen kan (blijven) wonen, werken en recreëren. Daarnaast brengen we de milieudruk op onze waardevolle natuur naar een acceptabel niveau door voldoende natuurmaatregelen te treffen en te stimuleren, alsmede door scherpere sturing op ruimte voor bestaande en nieuwe (bedrijfs)activiteiten in vergunningen.

Ook vanuit economisch oogpunt streven we naar een gezond buitengebied. Onze ondernemers krijgen de ruimte om te ondernemen, voorzover dit past in wet- en regelgeving. Ondernemers weten de gemeente en elkaar te vinden voor steun en afstemming en we maken zonodig gebruik van een ondersteuningsnetwerk om vragen (snel) beantwoord te krijgen. We wijzen ondernemers op beschikbare maatregelen die ondersteuning bieden bij belangrijke keuzes in relatie tot de onderneming. We zetten het beschikbare instrumentarium zo breed mogelijk in zodat ondernemers goed en snel geholpen zijn.

Ter voorkoming van het verder uitputten van onze aarde, benutten we de kansen optimaal op het vlak van het realiseren van duurzame energie. Daar waar milieu en economie elkaar in de weg zitten, zoeken we gezamenlijk naar oplossingen. Tenslotte streven we naar een optimaal functionerend natuur- en watersysteem.

#### ✓ **Bereikbaar buitengebied**

Het buitengebied dient optimaal bereikbaar te zijn. Dit wil in de eerste plaats zeggen dat we voldoende aandacht willen hebben voor de wensen en vraagstukken met betrekking tot het buitengebied. De bewoners en ondernemers in het buitengebied dienen elkaar en de gemeente gemakkelijk te kunnen vinden. We streven naar transparantie van en over elkaars wensen en belangen zodat we tot passende oplossingen kunnen komen. We wisselen beschikbare kennis en informatie zoveel mogelijk uit stellen dit beschikbaar.

Bereikbaarheid staat ook voor de sociale zorg die uitgaat naar degenen in het buitengebied die dat nodig hebben. De werkvelden Ruimte en Sociaal Domein dienen integraal samen te werken om de hulpvraag in het buitengebied te beantwoorden. De afstand tot de arbeidsmarkt houden we zo klein mogelijk en we hebben optimaal aandacht voor bedreigingen als sociale isolatie en ondermijning.

Tenslotte vinden we een goede fysieke bereikbaarheid belangrijk. We willen de knelpunten met betrekking tot ontsluiting van het buitengebied oplossen. Bij nieuwe initiatieven voorkomen we dat er verkeersproblemen ontstaan en pakken we eventuele kansen aan om bestaande knelpunten te verbeteren en/of op te lossen. We willen naar een verbeterde recreatieve ontsluiting en tasten af hoe nieuwe initiatieven hier een bijdrage aan kunnen leveren.

#### ✓ **Duurzaam buitengebied**

Uiteraard dient ons buitengebied optimaal duurzaam te zijn. Duurzaam is een breed begrip en wanneer ben je daadwerkelijk duurzaam? In elk geval dient er wat ons betreft sprake te zijn van een buitengebied dat in balans is voor wat betreft planet, people, profit. In feite achten wij het buitengebied duurzaam wanneer we kunnen spreken van een (optimaal) mooi, veilig, gezond en bereikbaar buitengebied. Duurzaam heeft ook betrekking op de wijze waarop we energie opwekken. Dit willen we zoveel mogelijk op een duurzame manier, via met name zonne- en windenergie, doen.

## 5 Afwegingsaanpak ontwikkelperspectief

### 5.1 Uitgangspunten werkwijze afwegingsaanpak

#### **Van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits'**

Dit Ontwikkelperspectief biedt een nieuwe koers voor het Cranendoncks buitengebied. Het Ontwikkelperspectief is echter géén blauwdruk voor de ontwikkeling van het buitengebied de komende jaren. We willen graag medewerking verlenen aan initiatieven die bijdragen aan de nieuwe koers. Dit betekent een breuk met het verleden waarin we géén medewerking konden verlenen aan goede initiatieven na toetsing ervan aan het bestemmingsplan. Dit omdat niet werd voldaan aan alle voorwaarden. We gaan met het Ontwikkelperspectief van een 'nee, tenzij' naar een 'ja, mits' benadering. Dat vraagt om een andere manier van beoordelen, namelijk afwegen.

#### **Integrale aanpak**

Het Ontwikkelperspectief laat zien hoe integraal we willen werken. Actuele maatschappelijke ontwikkelingen vragen ons om breder te kijken dan dat we op het vlak van ruimtelijke ordening gewend waren. Dit biedt kansen, maar legt ook opgaven op. Om uiteindelijk tot een goed functionerende organisatie te komen, die in staat is om nieuwe ontwikkelingen op een optimaal integrale manier af te wegen, dienen we nog diverse 'beleidsraten' te dicht en nieuw instrumentarium in te richten. In 'Zicht op uitvoering' geeft het Ontwikkelperspectief inzicht in wat ons de komende periode te doen staat. Het laat ook zien dat we in een proces zitten van proberen, evalueren en bijschaven. We zijn een lerende organisatie en leggen geen definitief eindbeeld vast. Ook onze werkwijze is in ontwikkeling en we staan open voor verbetering.

### 5.2 Niet toetsen maar afwegen: afwegingsaspecten

Om de vele ambities die we met elkaar hebben zo dicht mogelijk te benaderen, is er behoefte aan een aanpak waarbinnen afweging kan plaatsvinden. Zo'n afwegingsaanpak geeft aan waar rekening mee gehouden dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Deels zijn dit harde voorwaarden, vaak wettelijk bepaald, deels zijn dit voorwaarden die ruimte bieden voor maatwerk (bijvoorbeeld het wel of niet slopen van bebouwing, extra investering in kwaliteitsverbetering). De nieuwe aanpak dient als richting voor de afweging van de wijze waarop bijgedragen wordt aan het behoud van waarden in ons buitengebied en hoe optimaal bijgedragen wordt aan de invulling van de buitengebied-ambities.

We verwachten van nieuwe ontwikkelingen en plannen dat nadrukkelijk wordt gemotiveerd op welke wijze deze aansluiten bij het Ontwikkelperspectief. Daarbij wordt beoordeeld:

- ✓ **De bijdrage van het initiatief aan de ambities voor het buitengebied;**
  - Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam buitengebied.
  
- ✓ **De effecten van het initiatief op de omgeving:**
  - situering van het initiatief ten opzichte van gebiedswaarden;
    - natuurwaarden, landschapswaarden, hydrologische waarden, cultuurhistorische waarden, aardkundige en archeologische waarden.
  - de effecten van het initiatief ten opzichte van omliggende functies en belangen;
    - o.a. geluid, geur, luchtkwaliteit, verkeer;
    - omgevingsdialoog.

**De som van alle afwegingsaspecten moet als resultaat een positief kwaliteitssaldo opleveren.**



### 5.3 Verbetering omgevingskwaliteit: positief kwaliteitssaldo

#### **Wat is de bijdrage van het initiatief aan de kwaliteitsverbetering van de omgevingskwaliteit?**

Het Ontwikkelperspectief heeft als uitgangspunt dat bij elk initiatief/ontwikkeling de omgevingskwaliteit van het buitengebied versterkt wordt. Een ontwikkeling moet tot gevolg hebben dat er een positief kwaliteitssaldo ontstaat. Dit kan op verschillende manieren, afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief en de impact daarvan op de omgeving.

Uitgangspunten hiervoor zijn:

- zo veel mogelijk ontstening/ sloop van overtollige bouwwerken, verharding;
- behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- bijdrage leveren aan de omgevingskwaliteit door extra sloop van bebouwing en/of extra investeringen in verbeteringen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Momenteel hebben we nog geen uitgewerkt kader voor wanneer sprake is van kwaliteitsverbetering en hoe hier invulling aan te geven. Daarom vormen vooralsnog de maatvoeringen en functies zoals bepaald in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' het vertrekpunt. Wanneer een initiatief dat past binnen onze ambities voor het buitengebied een ruimere maatvoering of andere functies voorstelt en dit vanuit ambities en gebiedswaarden niet op bezwaren stuit, dient een bijdrage in de vorm van kwaliteitsverbetering te worden bepaald. Voor de berekening hiervan hanteren we vooralsnog de methodiek zoals gehanteerd in de regionale Landschaps Investerings Regeling (LIR). Deze is als bijlage bij dit Ontwikkelperspectief opgenomen.

Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering is dus méér dan landschappelijke inpassing. Landschappelijke inpassing is een basis vereiste, kwaliteitsverbetering is een vorm van tegenprestatie op basis waarvan een surplus wordt bereikt ten aanzien van de omgevingskwaliteit. Bij toepassing van de methodiek zoals gehanteerd in de regionale Landschaps Investerings Regeling (LIR) hanteren we de uitgangspunten:

- dat bij voorkeur een financiële bijdrage wordt geleverd in een (nog op te richten) gemeentelijk kwaliteitsfonds voor het buitengebied, een financiële bijdrage heeft de voorkeur boven een fysieke bijdrage;
- een extra bijdrage aan kwaliteitsverbetering wordt gevraagd indien een ruimere maatvoering voor de nieuwe functie wordt voorgestaan dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan en/of indien er geen m2 bouwwerken worden gesloopt;
- landschappelijke inpassing is een basisvereiste en telt daarom niet mee.

### 5.4 Basisprincipes afwegingsaanpak

Bij het toepassen van het afwegingsaanpak gelden de volgende basisprincipes:

#### ✓ **Wat is het (juridische) vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling?**

Op het moment dat we de inpasbaarheid van een ontwikkeling willen afwegen, is het van belang om het vertrekpunt te bepalen. Elke ontwikkeling 'vertrekt' vanuit een (juridisch) bestaande situatie. Ten alle tijden geldt het uitgangspunt dat illegale situaties ongedaan worden gemaakt (zo mogelijk via legalisatie).

#### *Bestaande rechten prevaleren*

Wanneer in bestaande of beoogde nieuwe situaties sprake is van belemmeringen vanwege bijvoorbeeld een naastgelegen locatie van waaruit een wettelijke beschermde werking geldt, dan gaan bestaande rechten voor. Een nieuwe ontwikkeling kan/mag zodoende geen

beperkingen geven voor andere (doorgaans omliggende) functies, tenzij de betreffende partijen tot oplossingen komen die binnen wet- en regelgeving passen.

#### *Eigenaar is/blijft verantwoordelijk voor zijn/haar eigendom*

Een eigenaar is verantwoordelijk voor zowel de geschiedenis als de toekomst van zijn eigendom/object. De eigenaar draagt de verantwoordelijkheid voor ontstane illegale situaties, ook al is die door een vorige eigenaar en/of vanwege privaatrechtelijke afspraken en/of transacties ontstaan én is verantwoordelijk voor de eigen toekomst.

#### *Afsplitsing van functies en bebouwing wordt voorkomen*

Uitgangspunt is dat oorspronkelijk bij elkaar horende functies en bebouwing (doorgaans via één bestemming geregeld in het geldende bestemmingsplan) niet planologisch worden afgesplitst van elkaar. In praktijk komt het regelmatig voor dat eigendommen privaatrechtelijk (en dus kadastraal) worden gesplitst en dat eigenaren hier rechten aan menen te kunnen ontleen voor een planologische afsplitsing. Hierdoor zijn diverse situaties ontstaan waarbij bijvoorbeeld een bedrijfswoning van de bijbehorende bedrijfsgebouwen privaatrechtelijk is afgesplitst. Wij willen deze situaties zoveel mogelijk voorkomen en in beginsel geen medewerking verlenen aan bestemmingsaanpassingen ter formalisatie van de afsplitsing.

#### ✓ **Wat is de uitvoerbaarheid van het initiatief?**

Een nieuwe ontwikkeling dient gefundeerd te zijn met een realistisch plan. Dit houdt in dat een plan uitvoerbaar moet zijn, zowel vanuit economisch als maatschappelijk oogpunt (omgevingsdialoog):

#### *Een realistisch plan als fundament*

*Initiatiefnemer dient de uitvoerbaarheid te (kunnen) motiveren en dit zo nodig met een business-case te onderbouwen. Elke vanuit het initiatief gewenste functie, wordt gemotiveerd vanuit het basisconcept voor de desbetreffende plek. Er dient sprake te zijn van een logische relatie tussen de functies binnen het (plan)concept. Tevens wordt gemotiveerd op welke wijze het initiatief zich verhoudt tot relevante wet- en regelgeving.*

#### *Omgevingsdialoog*

*In beginsel wordt voor elke nieuwe ontwikkeling een omgevingsdialoog gevoerd. Dit houdt in dat initiatiefnemer in contact treedt met omwonenden en eventueel andere belanghebbenden om een uitleg te geven over het initiatief en opinies over het plan op te halen. Transparantie en communicatie over plannen en intenties alsmede eventuele bezwaren tegen een initiatief worden daarbij uitgewisseld. De uitkomst van een omgevingsdialoog is niet doorslaggevend voor het eindoordeel van het initiatief, het geeft wel een belangrijk inzicht in de belangen en gevoelens vanuit de omgeving.*

*De exacte wijze waarop die dialoog wordt ingezet is afhankelijk van het doel, de omgeving en de ontwikkeling waar de omgevingsdialoog betrekking op heeft. Ook de wijze waarop verslag gelegd wordt van de omgevingsdialoog is afhankelijk van het project.*

### ✓ Is het initiatief ruimtelijk inpasbaar?

Een nieuwe ontwikkeling dient ruimtelijk inpasbaar te zijn in haar omgeving. Dit houdt in dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en in geval van nieuwbouw een passende beeldkwaliteit.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

*Met als uitgangspunt dat we zo zuinig mogelijk met de ruimte omgaan, zijn we kritisch met het toekennen van 'ruimte' aan nieuwe initiatieven. Ten eerste gaan we er van uit dat initiatieven plaatsvinden op locaties waar nu het oprichten van gebouwen ook al is toegestaan (bestaande locatie). Daarnaast willen we in geval dat uitbreiding van bestaand ruimtebeslag wordt gevraagd een afweging maken of intensivering van gebruik of herschikking binnen de bestaande gebruiksruimte/ de bestaande locatie mogelijk is.*

*Het huidige bestemmingsplan kent relatief veel locaties met ongebruikte ruimte. In overleg met de eigenaar en/of initiatiefnemer willen we aftasten welke ontwikkelruimte voor de toekomst reëel en acceptabel is. Uitgangspunt is maatwerk. Uitbreidingen van bestaande vlakken past daar in beginsel niet bij, tenzij we het ja – mits principe toepassen. Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is het huidige geldende vlak, al dan niet in combinatie met vormverandering.*

#### *Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit*

*Landschappelijke inpassing is een basisvereiste bij nieuwe ontwikkelingen. Afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief en de uitstraling er van naar de omgeving wordt voor iedere ontwikkelingen/ iedere functiewijziging vereist dat de locatie waarop dit plaatsvindt sprake is van zorgvuldige landschappelijke inpassing.*

## 5.5 Toepassing afwegingskader ontwikkelperspectief

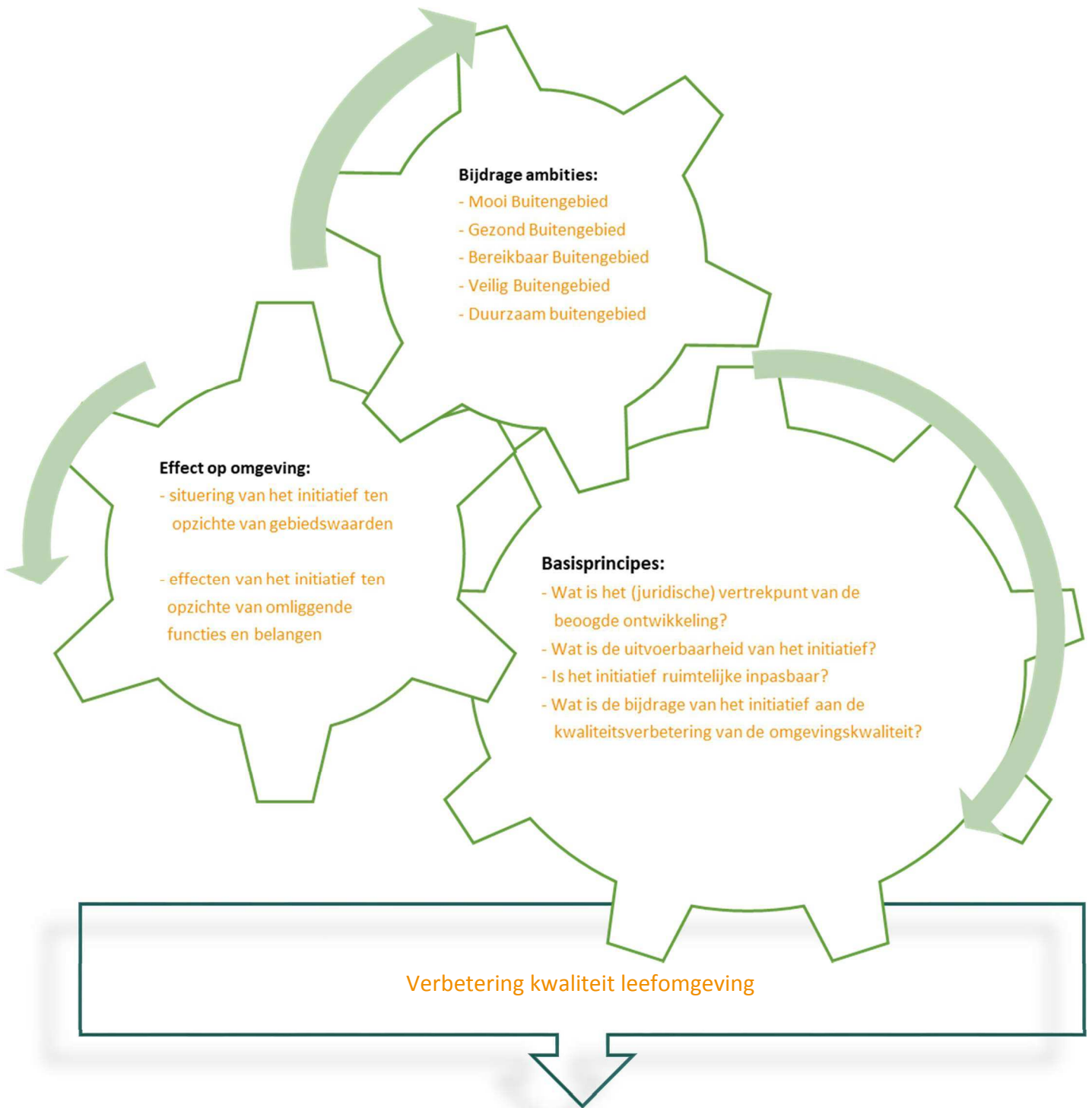
In de afwegingsaanpak kijken we naar de bijdrage van een initiatief/ ontwikkeling aan onze ambities voor het buitengebied en de effecten op de omgeving. De som van de afwegingsaspecten moet als resultaat een positief kwaliteitssaldo opleveren.

De afweging aan de hand van de genoemde aspecten, kan de volgende resultaten opleveren:

- Wanneer het initiatief niet aansluit bij één of meer van de ambities en negatieve effecten heeft op de omgeving, kan dit initiatief niet plaatsvinden. Het initiatief behoeft aanpassing en/of dient zich te richten op een alternatieve locatie, danwel kan niet op deze wijze worden uitgevoerd;
- Wanneer het initiatief goed aansluit bij één of meer van de ambities én geen afbreuk doet aan de overige ambities en tevens geen negatieve effecten heeft op de omgeving, kan het initiatief als passend worden beschouwd;
- Wanneer het initiatief goed aansluit bij één of meer ambities, terwijl het afbreuk doet aan één of meer andere ambities, kan het initiatief alleen worden gerealiseerd wanneer dit gepaard gaat met een nader te bepalen kwaliteitsverbetering die deze aantasting compenseert. Mits het initiatief geen negatieve effecten heeft op de omgeving.

De (ruimtelijke) voors- en tegens van een beoogde ontwikkeling worden afgewogen. De ene kwaliteit weegt daarbij niet zwaarder dan de andere. Nieuwe ontwikkelingen moeten verder altijd voldoen aan actuele wet- en regelgeving. Daar waar géén afwegingsruimte beschikbaar is, wordt dit als zodanig benoemd. Het doel is dat het initiatief een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit oplevert (positieve kwaliteitssaldo).

**Schema afwegingsaanpak:**



**Uitvoering!**





## 6 Zicht op uitvoering

Met Buitenkans slaan we als gemeente een weg in waarbij een houding hoort van lef en vertrouwen. We staan open voor nieuwe ideeën en durven te experimenteren. We wachten niet af tot dat er een nieuw bestemmingsplan/ omgevingsplan voor het hele buitengebied van kracht wordt, maar grijpen de in gang gezette transitie aan om kansen te benutten en initiatieven te faciliteren.

We hebben daarom de opgave om:

- ✓ Buitenkans als ingezette werkwijze te continueren;
- ✓ Vervolg te geven aan de koers van het Ontwikkelperspectief.

### 6.1 Continueren Buitenkans als ingezette werkwijze

Buitenkans heeft tot nu toe vooral in het teken gestaan van:

- zichtbaar worden van de gemeente (wat doen we als gemeente en wat kunnen we voor onze burgers en ondernemers betekenen);
- het verbreden van het beschikbare (kennis)netwerk;
- de inzet van maatregelen ter ondersteuning van de transitie in het landelijk gebied.

Dit heeft bijgedragen aan de beweging die zowel binnen de gemeentelijke organisatie als bij ondernemers en bewoners op gang is gekomen. Verantwoordelijkheid wordt genomen en ondernemers en bewoners zetten concrete stappen richting een (nieuwe) toekomst.

De tijd dat we nieuwe ontwikkelingen toetsten aan lijstjes met voorwaarden is achterhaald. We hebben meer oog voor de specifieke omstandigheden rondom een plek in relatie tot de nieuwe ontwikkeling. We kijken ook naar de manier waarop een ontwikkeling bij kan dragen aan andere gebiedsdoelen. Privaat, maatschappelijk en publiek handelen en beslissingen over ontwikkelingen worden daarom met elkaar in samenhang gebracht. Niet alleen op gemeentelijk niveau maar ook op provinciaal en rijksniveau wordt hiervoor meer ruimte geboden. Door samen te werken met andere overheden, inwoners, bedrijfsleven en kennisinstellingen, worden doelen makkelijker en sneller behaald. Buitenkans als werkwijze willen we daarom voortzetten.

### 6.2 Vervolg geven aan Ontwikkelperspectief als ingezette koers

Het Ontwikkelperspectief helpt bij het voortzetten van Buitenkans. Uitgangspunt vanuit de gemeente is een 'ja, mits' mentaliteit, waarbij zowel initiatiefnemer als diens vraagstuk centraal staan. Een initiatiefnemer is en blijft zelf verantwoordelijk voor zijn/haar toekomst. De gemeente denkt mee, bewaakt de meerwaarde van nieuwe plannen en faciliteert. Hiervoor willen we duidelijkheid creëren over de relevante randvoorwaarden zodat de haalbaarheid ervan inzichtelijk wordt en de initiatiefnemers weten waar zij aan toe zijn. In lijn van het Ontwikkelperspectief wordt dit uitgewerkt.

De koers van het Ontwikkelperspectief willen we ook doorzetten in een bestemmingsplan/ omgevingsplan en in de wijze waarop we als gemeente initiatiefnemers procedureel willen faciliteren.

We moeten daarvoor het volgende doen:

- ✓ de koers vertalen in een bestemmingsplan/ omgevingsplan;
- ✓ concrete initiatieven afwegen en toestaan/ vergunnen.



## Nieuw bestemmingsplan/ omgevingsplan?

Voor het faciliteren van initiatieven is op dit moment planologisch gezien weinig ruimte op basis van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daardoor is het niet altijd mogelijk om (snel) medewerking te verlenen aan plannen die passen binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief. Het huidige bestemmingsplan is voor nieuwe ontwikkelingen niet meer voldoende actueel, het is in een andere tijdsgeslacht opgesteld.

In 2021 treedt de Omgevingswet in werking. Onder de Omgevingswet wordt het bestemmingsplan vervangen door het zogenaamde omgevingsplan. Kijkend naar de opgaven voor ons buitengebied weten we dat een flexibel ingericht plan, waarmee het mogelijk is in te spelen op diverse ontwikkelingen, wenselijk is. Er is nog geen sprake van vaststaande ontwikkelingen, de ontwikkeling op de langere termijn is grotendeels afhankelijk van initiatieven van ondernemers en particulieren.

Experimenteeruimte voor hoe deze flexibiliteit vorm te geven is wenselijk. Deze ruimte biedt vanaf 2021 de Omgevingswet, vooruitlopend hier op biedt de Crisis- en herstelwet deze mogelijkheid. Het is mogelijk om, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, een zogenaamd bestemmingsplan verbrede reikwijdte op te stellen. Dit is een plan dat nog niet aan alle eisen van een omgevingsplan hoeft te voldoen, maar waarin wél gebruik kan worden gemaakt van een aantal mogelijkheden die de Omgevingswet gaat bieden. Hierdoor kan bijvoorbeeld meer flexibiliteit in het plan worden opgenomen, bijvoorbeeld door te regelen dat niet iedere gebruiksverandering een vergunning nodig heeft. Dit lijkt een ideale manier om de ingezette koers, de ja- mits benadering, te kunnen voortzetten.

## Aan de slag met het Ontwikkelperspectief

We hoeven niet voor alle ontwikkelingen te wachten op het nieuwe bestemmingsplan. Na vaststelling van dit Ontwikkelperspectief door de gemeenteraad kan deze gebruikt worden als:

- ✓ bouwsteen voor het nieuwe bestemmingsplan/ omgevingsplan voor het buitengebied;
- ✓ als bouwsteen voor de toekomstige Omgevingsvisie;
- ✓ en als afwegingsaanpak voor initiatieven.

## 6.3 Wat hebben we en wat is er nog meer nodig?

Met Buitenkans is een werkwijze ontstaan, met het Ontwikkelperspectief een perspectief om ontwikkelingen te faciliteren. Maar wat is er in ieder geval nog meer nodig om de transitie in het buitengebied verder te faciliteren?

### ✓ Toolbox

Het buitengebied is in beweging en we zijn op zoek naar bewegingsruimte en oplossingen. Gebruikers van het buitengebied willen groeien, switchen qua activiteiten of ondersteuning bij het maken van toekomstkeuzes. In een toch al ingewikkelde wereld die bovendien veranderlijk is, wil gemeente Cranendonck de helpende hand uitsteken. We kunnen een luisterend oor zijn, de bewoner van het buitengebied zo goed mogelijk doorverwijzen, wijzen op (on)mogelijkheden in wet- en regelgeving en attenderen op subsidie- of andere ondersteunende maatregelen. Daarom

zijn wij gestart met het opstellen van een zogenaamde 'toolbox'. Naast inspiratietips bevat de toolbox een overzicht van de (subsidie)regelingen die vanuit gemeente en provincie beschikbaar zijn voor eigenaren van locaties in het buitengebied. Er wordt nog volop gewerkt aan het aanvullen van de toolbox, de huidige toolbox is als bijlage bij dit Ontwikkelperspectief opgenomen.

#### ✓ **Kwaliteitsbeleid en -fonds Buitenkans**

Om beter maatwerk te kunnen leveren voor het aspect kwaliteitsverbetering van de omgevingskwaliteit is onze ambitie naast concreet beleid hiervoor ook een kwaliteitsfonds voor het buitengebied uit te werken. Hierbij denken we aan de landschapsinvesteringsregeling en/of een sloopregeling c.q. sloopbank/sloop-bonusregeling. Een initiatiefnemer levert in het kader van kwaliteitsverbetering een bijdrage aan het kwaliteitsfonds voor het buitengebied. Uit dit fonds kunnen door de gemeente vervolgens weer kwaliteit verbeterende maatregelen in het buitengebied worden gefinancierd.

#### ✓ **Regiekamer Buitenkans**

De afwegingsaanpak vormt een belangrijk hulpmiddel bij de het bepalen of ontwikkelingen passen bij het buitengebied van Cranendonck. Vanwege de 'ja, mits' benadering is per initiatief een afweging noodzakelijk. Dit zal zeker in het begin nog abstract zijn, daarom stellen we een regiekamer Buitenkans in. De bedoeling is met de ingezette Buitenkans-werkwijze en met het Ontwikkelperspectief als koers steeds beter in staat zijn uit te leggen hoe voldaan kan worden aan de geformuleerde ambities en basisprincipes zodat deze steeds concreter worden. Dat kan onder andere door beleidsregels te ontwikkelen met bijvoorbeeld goede voorbeelden van kwaliteitsverbetering. De regiekamer Buitenkans kan initiatiefnemers hierbij begeleiden. Daarnaast kan de regiekamer het bevoegd gezag adviseren over vergunningsaanvragen en het opstellen van beleidsregels.

#### ✓ **Vraagstukken beantwoorden/ beleidslijn bepalen**

Op basis van de initiatieven die bij de gemeente bekend zijn, werken we aan de hand van casussen de inhoudelijke beleidslijnen verder uit voor initiatieven die vaker voorkomen. Bijvoorbeeld de wijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen. We kijken daarbij ook naar de inzet van de Omgevingsdialoog. We moeten kiezen op welk moment in het proces we deze inzetten en hoe we deze laten meewegen.

#### ✓ **Handreiking initiatieven**

Er zijn verschillende initiatieven bij de gemeente ingediend en besproken in het kader van Buitenkans. Ieder initiatief kent andere omstandigheden (ligging locatie, omgeving, planning, financiering initiatief et cetera), We kijken samen met de initiatiefnemer naar de verschillende mogelijkheden om ontwikkelingen te vergunnen. Dit maatwerk gaan we combineren met meer standaardisering van het proces waardoor sneller duidelijk is welke route een initiatiefnemer kan volgen.

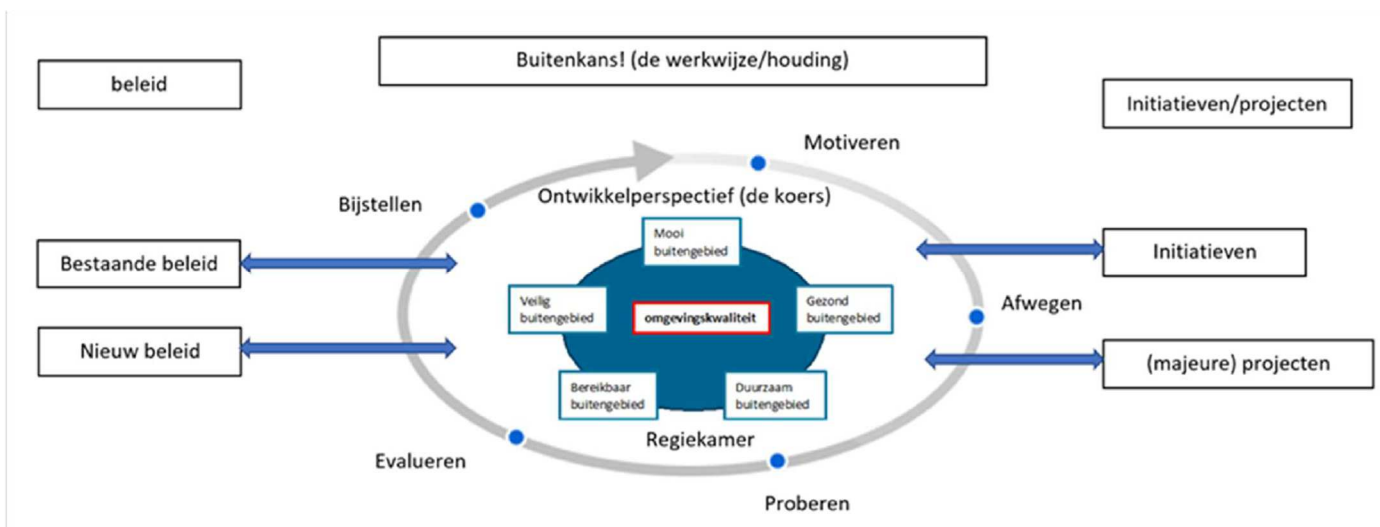
## 6.4 Buitenkans! als cyclisch proces

Het in gang gezette proces met Buitenkans!, de bepaalde koers in het Ontwikkelperspectief en de vertaling er van in een planologisch kader én de praktijk zijn onderdeel van een cyclisch proces. Het uiteindelijke doel van dit alles is de kwaliteit van onze leefomgeving te verhogen door waarden te beschermen, (agrarische) bedrijven te kunnen laten blijven ontwikkelen en initiatieven die bijdragen aan onze ambities voor ons buitengebied alle ruimte te geven en snel op weg te helpen.

Dit sluit aan bij de andere wijze van kijken en werken van het openbaar bestuur, de ambtelijke organisatie en de samenleving, zoals ook de Omgevingswet vraagt:

- ✓ van beleid naar initiatief;
- ✓ van inspraak naar dialoog;
- ✓ van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits'.

Dit is nieuw en de afweging van initiatieven aan het Ontwikkelperspectief en het bestemmingsplan/ omgevingsplan is daarom onderhevig aan een cyclisch proces. Initiatieven worden (deels) getoetst aan abstracte normen (afwegingsaanpak), die wellicht op de langere termijn nader worden geconcretiseerd. Op die manier wordt al werkende met onze nieuwe koers voor het buitengebied steeds duidelijker welke activiteiten kunnen worden toegestaan.



## 7 Tenslotte

De huidige transitie in ons buitengebied biedt veel kansen te komen tot een verbetering van de kwaliteiten van onze leefomgeving in het buitengebied. Laat deze 'buitenkansen' niet onbenut!





## **Bijlagen**

3. Regionale Landschaps Investerings Regeling (LIR)
4. Toolbox Buitenkans!



# Toolbox regelingen buitengebied Cranendonck

Versie 25 mei 2019

Het buitengebied is in beweging en bewoners van het buitengebied zijn op zoek naar bewegingsruimte en oplossingen. Men wil groeien, switchen qua activiteiten of ondersteuning bij het maken van toekomstkeuzes. In een toch al ingewikkelde wereld die zeer veranderlijk is, wil gemeente Cranendonck de helpende hand uitsteken. We kunnen een luisterend oor zijn, de bewoner van het buitengebied zo goed mogelijk doorverwijzen, wijzen op (on)mogelijkheden in wet- en regelgeving en attenderen op subsidie- of andere ondersteunende maatregelen.

Deze pagina geeft een beeld van de (subsidie)regelingen die vanuit gemeente en provincie beschikbaar zijn voor eigenaren van locaties in het buitengebied. Vanuit diverse domeinen van de gemeente - Buitenkans, Sociaal team en Economische Zaken - onderhoudt de gemeente contacten met de inwoners van het buitengebied.

## Inspiratie

Behoeft u aan inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen op uw locatie in het buitengebied? Neem dan even tijd voor deze inspiratiebronnen:

- Samen zaken doen: de economische visie 'Economisch Cranendonck' helpt ondernemers om het woon- en werkgebied van Cranendonck nog aantrekkelijker te maken: [www.cranendonck.nl/ondernemers/visie-economisch-cranendonck\\_44507](http://www.cranendonck.nl/ondernemers/visie-economisch-cranendonck_44507)
- Nieuwe ideeën voor herbestemmen vrijgekomen en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's): [www.dijkmeijer.nl/inspiratiebox](http://www.dijkmeijer.nl/inspiratiebox) & VABIMPULS: [www.vabimpuls.nl](http://www.vabimpuls.nl)
- Brainstormen over nieuwe kansen met Has van Helvoort, adviseur plattelandsontwikkeling bij ODZOB: [www.odzob.nl](http://www.odzob.nl)

## Subsidies

Er zijn diverse subsidieregelingen beschikbaar voor eigenaren van locaties in het buitengebied. Zoals deze regelingen:

- Voucherregeling VABIMPULS: [www.vabimpuls.nl](http://www.vabimpuls.nl)
- Masterclasses voor agribusiness ondernemers met blik op de toekomst bij Keyport: [www.keyport2020.nl/nl/nieuws/alles/masterclasses-voor-agribusiness-ondernemers-met-blik-op-de-toekomst-1](http://www.keyport2020.nl/nl/nieuws/alles/masterclasses-voor-agribusiness-ondernemers-met-blik-op-de-toekomst-1)
- Ondersteunende maatregelen provincie Noord-Brabant bij transitie landbouw: [www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/platteland/agrofood-in-brabant/versnelling-transitie-duurzame-veehouderij/ondersteunende-maatregelen](http://www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/platteland/agrofood-in-brabant/versnelling-transitie-duurzame-veehouderij/ondersteunende-maatregelen)
- Warme sanering varkenshouderij: <https://www.zlto.nl/nieuwsberichten/2019/openbaar/05-mei/in-aanmerking-komen-voor-warme-sanering-varkenshouderij>
- Groen Blauw Stimuleringskader (STIKA): [www.brabantslandschap.nl/ons-werk/advies-en-subsidie/subsidiemogelijkheden/subsidieregeling-groen-blauw-stimuleringskader-stika](http://www.brabantslandschap.nl/ons-werk/advies-en-subsidie/subsidiemogelijkheden/subsidieregeling-groen-blauw-stimuleringskader-stika)
- Subsidieregeling Stimulering Herbestemming Monumenten: [www.monumenten.nl/monument-financieren/subsidie-voor-herbestemming/in-het-kort](http://www.monumenten.nl/monument-financieren/subsidie-voor-herbestemming/in-het-kort)
- Subsidie ondernemerskracht [www.cranendonck.nl/inwoners/onderwerpen-a-z\\_43590/product/subsidie-ondernemerskracht\\_964.html](http://www.cranendonck.nl/inwoners/onderwerpen-a-z_43590/product/subsidie-ondernemerskracht_964.html)
- Regionaal zonnepanelenproject De Groene Zone: [https://www.cranendonck.nl/inwoners/onderwerpen-a-z\\_43590/product/zonnepanelen\\_991.html](https://www.cranendonck.nl/inwoners/onderwerpen-a-z_43590/product/zonnepanelen_991.html)

## **Diversen**

De provincie Noord-Brabant heeft een speciaal ondersteuningsnetwerk opgezet voor de verduurzaming van de landbouwsector:

- <https://www.brabant.nl/dossiers/dossiers-op-thema/platteland/agrofood-in-brabant/versnelling-transitie-duurzame-veehouderij/sneller-naar-een-zorgvuldige-veehouderij>

Lege stal(len) slopen of een asbestdek laten verwijderen? Asbestschakel kan dit gehele proces uit handen nemen:

- <https://youtu.be/9rlodHOYfKY> of <https://bit.ly/2vac3kj>.

Meer informatie over leegstand in Noord-Brabant? Bekijk dan de leegstandsmonitor:

- <https://www.brabant.nl/actueel/nieuws/2019/april/1-op-de-4-stallen-leeg-in-2030>

**Afstemmingsnotitie**

# **Landschapsinvesteringsregeling De Kempen**

d.d. 24 augustus 2012

### **Aanleiding.**

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 2.2. van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening Ruimte.

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

1. de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie;
  2. in extensieve recreatieve mogelijkheden
- beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap.

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met de LIR wordt omgegaan en per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie of met deze onderbouwing kan worden ingestemd. Er kan ook voor worden gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met de LIR wordt omgegaan, deze algemene omgang af te stemmen met de provincie en vervolgens bestemmingsplannen overeenkomstig deze algemene werkwijze op te stellen. Dit laatste heeft als voordeel dat vooraf in het overgrote deel van de gevallen voor de initiatiefnemers duidelijk is welke bijdrage vanuit de ontwikkeling moet worden gedaan en dat hierover overeenstemming bestaat met de provincie. Daarmee worden onnodige planontwikkelingskosten voorkomen, omdat niet eerst sprake moet zijn van een volledige uitgewerkt plan voordat op dit onderdeel duidelijkheid ontstaat ten aanzien van de haalbaarheid.

De Kempen-gemeenten vinden het van belang dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. In deze notitie is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruit ziet.

### **Toepassingbereik**

Het besluit om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied is afhankelijk van het eigen ruimtelijk beleid dat door de gemeenten wordt gevoerd. Dat betekent dat initiatieven in de eerste plaats aan dit beleid zullen worden getoetst, voordat wordt toegekomen aan het bepalen van de bijdrage in de kwaliteit van het landschapruimtelijke inpassing en de wijze waarop deze bijdrage kan worden ingezet. Dat medewerking wordt verleend aan de in deze notitie opgenomen ontwikkelingen is daarom allerm minst vanzelfsprekend, omdat deze in strijd kunnen zijn het ruimtelijk beleid zoals dat door gemeenteraden is vastgelegd. Indien ontwikkelingen wél passen in het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar blijken, is deze notitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap.

## 1. Reikwijdte rood-met-groen koppeling

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het “bestaand stedelijk gebied” moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderstaand schema<sup>1</sup> is een op hoofdlijnen een onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten ontwikkelingen die zich in het buitengebied voor kunnen doen.



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

Ook gaat deze notitie niet over de kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied die door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht als vergunningsvrij<sup>2</sup> of als 'kruimelgevallen'<sup>3</sup> worden beschouwd. Elke gemeente kan daarvoor eigen beleid ontwikkelen dat niet aan de provinciale verordening wordt getoetst.

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

<sup>1</sup> Overgenomen uit de provinciale Handreiking

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

<sup>3</sup> Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 2.2. van de Verordening Ruimte (VR).

- **Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.**
- **Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing**
- **Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)**

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

#### **Categorie 1.**

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

*Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel of gevolg hebben.*

Hiertoe behoren alle ontwikkelingen die primair tot doel hebben de fysieke verbetering van de kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden. Dit betreft niet alleen de aanleg van natuur- en landschapselementen, maar ook van voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals de aanleg van wandelpaden. Verder behoren hiertoe ook planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

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

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



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

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

Van deze ontwikkelingen wordt alleen verlangd dat deze op eigen terrein goed landschappelijk worden ingepast. Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Landschappelijke inpassing vindt plaats op of aansluitend aan het bouwblok/bestemmingsvlak. Als al sprake is van afdoende bestaande voorzieningen kan daarmee ook worden volstaan.

Aan deze vorm van kwaliteitsverbetering worden geen kwantitatieve normen gekoppeld waaraan voldaan moet worden, maar worden enkele kwalitatieve eisen gesteld:

- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd op basis van een erfbeplantingsplan/ landschapsinpassingsplan, waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps)elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven;
- Middels een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

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

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

Dit zijn alle ontwikkelingen die niet passen in de categorieën 1 of 2. Het gaat om ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd wordt. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorziening in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 2). Afhankelijk van de hoogte van de basisinspanning, die op basis van normen wordt vastgesteld, zal in een aantal gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor een deel van de ontwikkelingen zal de inspanning beperkt blijven tot een investering in een verplichte landschappelijke inpassing indien deze nog niet aanwezig is, zeker bij kleinschalige ontwikkelingen. Uit oogpunt van doelmatigheid wordt ervoor gekozen om een drempel te bepalen, waaronder geen verdere investering wordt gevraagd. Initiatieven die wel vallen onder categorie 3,

maar waarvan de basisinspanning lager is dan € 1000, worden beoordeeld als een initiatief in categorie 2: er moet alleen landschappelijk worden ingepast.

### **'Buitencategorie'.**

Niet elke ontwikkeling is bij voorbaat te vangen in één van bovenstaande categorieën. Initiatieven kunnen daarvoor te complex zijn en/of hebben door bijzondere omstandigheden minder financieel draagvlak dan in de in categorie 3 gehanteerde normen of dragen op geheel andere wijze bij aan de kwaliteit van het landschap.

Dat maakt het noodzakelijk om de vrijheid te houden maatwerk te leveren. In elk geval zal dit zijn bij initiatieven die vallen onder de planmatige stedelijke ontwikkelingen en infrastructuur, maar ook alle andere initiatieven die niet zijn vermeld. Een ander voorbeeld is de bouw van meer dan 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning. Dit oppervlak wordt in principe ook als maximum geaccepteerd. Alleen in die gevallen waar substantiële kwaliteitswinst is te halen, bijvoorbeeld doordat andere (legale) bebouwing wordt gesloopt, kan medewerking worden overwogen. Als deze initiatieven zich voordoen zal een passende invulling worden gegeven aan de LIR die separaat met de provincie zal worden afgestemd.

## **2. Methodiek bepalen tegenprestatie categorie 3 gevallen**

Deze paragraaf beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 3 de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen (forfaitaire bedragen) per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de "rode" ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardeestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardeestijging. Het staat echter elke gemeente vrij om een hoger percentage vast te stellen, al naar gelang de ambities op het vlak van de landschapontwikkeling zijn. In bijlage 1 bij deze notitie is uitgegaan van 20% en waar daarvan af wordt geweken is dit vermeld. De onderbouwing van de aangehouden waardeestijging is terug te vinden in bijlage 2. In bijlage 3 is voor een aantal ontwikkelingen een rekenvoorbeeld opgenomen, waarnaar in bijlage 1 onder categorie 3 wordt verwezen.

Belangrijke voordeel van deze methodiek is dat het op veel ontwikkelingen kan worden toegepast en dat het vooraf duidelijkheid biedt aan de initiatiefnemer.

## **3. Investeren in kwaliteitsverbetering van het landschap**

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De Kempen-gemeenten hebben de voorkeur dat investeringen plaatsvinden aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief. Dit is juridisch ook het beste vast te leggen. Het is echter mogelijk dat investeringen niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. Elke gemeente legt vast/heeft vastgelegd welke landschapsprojecten hiermee worden gerealiseerd in een structuurvisie.

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

- a. landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- b. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- c. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc);
- d. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- e. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- f. verkleinen/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken;

g. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

a. Landschappelijke inpassing

Het bedrag dat met de realisering van landschappelijke inpassing gemoeid is kan afgeleid worden uit het inpassingsplan.

b. Natuur- en landschapselementen

Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen kan gebruik worden gemaakt van het Stimuleringskader Groen-Blauwe diensten (STIKA). Het plan voor STIKA bevat een beschrijving van de aanwezige landschapstypen. Deze landschapstypen sluiten aan op diverse vormen van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen etc.). Afhankelijk van de locatie waar de investering in het landschap zal landen kan mede aan de hand van STIKA bepaald worden welke ingreep gewenst is en wat de bijbehorende kosten zijn. Het is aan de initiatiefnemer om zorg te dragen voor realisatie van de gestelde oppervlakten en kwaliteiten. Indien de initiatiefnemer de aanleg goedkoper kan dan de richtbedragen in STIKA dan is dit ten voordele van de initiatiefnemer.

c. Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik

Ook een investering in de aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik wordt als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap gezien.

Initiatieven die gericht zijn op het vestigen of uitbreiden van een recreatief bedrijf hebben voordeel bij het realiseren van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals openbaar te gebruiken bankjes of wandelpaden en fietspaden.

d. Cultuurhistorie en archeologie

Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Voorbeelden zijn herstel en restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, bestaande drinkpoelen, wegruizen, groenelementen. Gedeeltelijk kan de systematiek van STIKA hiervoor gebruikt worden. Voor de investering in cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn de specifieke restauratiekosten (onder aftrek van subsidies) een aanknopingspunt

e. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied. Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) wordt gerekend met kosten van € 25,00 per m<sup>2</sup> en bij het saneren van kassen met €5,00 per m<sup>2</sup> glas.

f. Verkleining/opheffen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken

Bij het omzetten van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een (burger)woonbestemming ontstaat enerzijds waardevermeerdering voor het deel dat de woonbestemming krijgt. Aan de andere kant zal deze woonkavel veelal aanzienlijk kleiner worden dan de omvang van het oorspronkelijke agrarische bouwblok, dat grotendeels met een agrarische gebiedsbestemming (waarop de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd) kan worden herbestemd. Dit gedeelte van het oorspronkelijke agrarische bouwblok kan dan ook afgewaardeerd worden naar agrarische cultuurgrond. Deze waardevermindering (bestemmingsverlies) kan vervolgens ingezet worden om (gedeeltelijk) invulling te geven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is inherent aan de hiervoor geschetste werkwijze met forfaitaire bedragen. Deze wijze van voldoen aan kwaliteitsverbetering kan ook toegepast worden bij andere verkleiningen of het opheffen van bestemmingsvlakken waarbij duidelijke sprake is van het terugdringen van gebruiks- en bebouwingmogelijkheden ten opzichte van de vigerende bestemmingsregeling en daarmee van bestemmingsverlies.

g. Fysieke bijdrage aan EHS en EVZ's

De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische verbindingzones. Hierbij wordt veelal agrarische cultuurgrond

omgezet in een natuur-of bosbestemming. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen. Naast de kosten gemoeid met aanleg en de eerste jaren van onderhoud kan ook de waardevermindering van de grond (omzetten van agrarisch naar natuur) bij de investering in kwaliteitsverbetering betrokken worden.

## **Bijlage 1 Categorie-indeling**

### **Categorie 1.**

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

1. Binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van hoogte en situering (bij herziening bestemmingsplan);
2. Wijzigen bestemming naar Bos/Natuur en treffen bestemmingsregeling/aanleg voorzieningen die een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden tot gevolg hebben;
3. Vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (conform artikel 11.1 lid 3 van de Verordening Ruimte);
4. Vergroten inhoud van een burgerwoning tot 600 m<sup>3</sup>;
5. Vergroten van een bedrijfswoning tot 750 m<sup>3</sup>;
6. Vergroten aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen bij woning tot 100 m<sup>2</sup> in totaal;
7. Uitbreiding bestemmingsvlak wonen tot 1000m<sup>2</sup>;
8. Herbouw woning binnen vigerend bestemmingsvlak (conform artikel 11.1 lid 3 van de Verordening Ruimte);
9. Bed & breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen) en binnen vigerend bestemmingsvlak wonen ;
10. Aan huis gebonden beroep/bedrijf in/bij woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
11. Ontheffing mantelzorg in/bij woning binnen vigerende bouwregeling (oppervlakte bijgebouwen);
12. Ontheffing tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders binnen vigerende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
13. Huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarisch) bedrijf binnen vigerende, bestaande bebouwing (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte);
14. Toestaan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
15. Verkoop van op het eigen (agrarisch) bedrijf vervaardigde producten tot een maximum van 200m<sup>2</sup> binnen vigerende bouwregeling bedrijfsbebouwing;
16. Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwing (dus geen nieuwbouw);

## **Categorie 2:**

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

1. Huisvesting reclasseringsjongeren op (agrarische) bedrijven binnen vigerend bouwvlak, in ofwel tijdelijke wooneenheden/stacaravans/woonunits, ofwel in binnen de vigerende bouwmogelijkheden nieuw op te richten bedrijfsbebouwing; (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte)
2. Ontheffing tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders op (agrarische) bedrijven binnen vigerend bouwvlak, in ofwel tijdelijke wooneenheden/stacaravans/woonunits, ofwel in binnen de vigerende bouwmogelijkheden nieuw op te richten bedrijfsbebouwing; (dit mag niet leiden tot het ontstaan van een zelfstandige woonruimte)
3. Minicampings tot een maximum van 25 mobiele kampeermiddelen gedurende het zomerseizoen (ca. 7 maanden); direct aansluitend aan woonbestemming of agrarisch bouwvlak; met gebouwde voorzieningen binnen vigerende bebouwing/bouwmogelijkheden;
4. Nevenactiviteiten en verbrede landbouwactiviteiten bij een agrarisch bedrijf die gepaard gaan met uitbreiding/nieuwbouw bedrijfsbebouwing binnen vigerend agrarisch bouwvlak; (mogelijkheden onder overeenkomstige toepassing van artikel 11.6 lid 1 en lid 2 van de Verordening Ruimte)
5. Vormverandering van een (agrarisch) bouwvlak of van een bestemmingsvlak (zonder afwijking van de vigerende bouwregels);
6. Paardenbakken (zonder gebouwen!) direct aansluitend bij woonbestemming;
7. Bestemmingswijziging van een niet-agrarische bedrijfsbestemming of van een bestemming "wonen-met aanduiding voormalig agrarisch bedrijf (vab)" naar een agrarisch bedrijf (agrarisch bouwvlak niet groter dan niet-agrarisch bestemmingsvlak);
8. Bestemmingswijziging agrarisch bouwvlak of van een bestemming "wonen met aanduiding voormalig agrarisch bedrijf (vab)" of (overig)niet-agrarische bedrijfsbestemming naar agrarisch-technische of agrarisch verwante bedrijfsbestemming (zonder bestemmingsvlakvergroting);
9. Omschakeling agrarisch bedrijf van de ene agrarische bedrijfsvorm naar een andere agrarische bedrijfsvorm (omvang bouwvlak onveranderd);
10. Vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een (bedrijfs-)woning tot maximaal 150 m<sup>2</sup> (niet vallend onder de artikel 2 tot en met 4 van het Besluit omgevingsrecht).
11. Ontwikkelingen behorende tot categorie 3 met een berekende basisinspanning minder dan €1000,-



**Categorie 3:**

**Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen)**

Ontwikkeling:	Waardestijging	Basisinspanning (20%, tenzij anders vermeld*)	Toelichting
Uitbreiding agrarisch, agrarisch-technisch of agrarisch verwant bouwvlak zonder bedrijfswoning	€ 15/m <sup>2</sup>	€ 3/m <sup>2</sup>	
Uitbreiding agrarisch, agrarisch-technisch of agrarisch verwant bouwvlak met bedrijfswoning	€ 20/m <sup>2</sup>	€ 4/m <sup>2</sup>	Zie rekenvoorbeeld C. bijlage 3
Bedrijfswoning (1 per bouwvlak)	€ 50.000	€ 10.000	
Uitbreiden bedrijfswoning boven 750 m <sup>3</sup>		*€ 20/m <sup>3</sup>	Conform uitbreiding burgerwoning. Extra uitbreiding tot 50 m <sup>3</sup> te beoordelen als categorie 2.
Omzetting agrarisch bouwvlak naar woonbestemming: Tot 1000 m <sup>2</sup> >1.000 m <sup>2</sup>	€ 245 - € 250/m <sup>2</sup> € 35 - € 40/m <sup>2</sup>	€ 50/m <sup>2</sup> € 8/m <sup>2</sup>	Zie rekenvoorbeeld A. in bijlage 3.
Vergroten woonbestemming >1.000 m <sup>2</sup> tlv agrarisch onbebouwd	€ 55/m <sup>2</sup>	€ 11/m <sup>2</sup>	Zonder verruiming bouw mogelijkheden Zie rekenvoorbeeld B. in bijlage 3.
Vergroten woning > 600 m <sup>3</sup>	€ 100/m <sup>3</sup>	€ 20/m <sup>3</sup>	
Omzetting agrarisch bouwvlak naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming	€ 55 - € 60/m <sup>2</sup>	€ 12/m <sup>2</sup>	Tot maximaal 5.000 m <sup>2</sup> . Zie rekenvoorbeeld D. in bijlage 3.
Uitbreiding van een bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming: Zonder verruiming bouw mogelijkheden Extra te bebouwen oppervlak	€ 75/m <sup>2</sup> € 155/m <sup>2</sup>	€ 15/m <sup>2</sup> € 31/m <sup>2</sup>	Tot maximaal 5.000 m <sup>2</sup> .
Omzetting niet-agrarisch bouwvlak naar woonbestemming: Tot 1000 m <sup>2</sup> >1.000 m <sup>2</sup>	€ 190/m <sup>2</sup> € 0/m <sup>2</sup>	€ 18/m <sup>2</sup> € 0/m <sup>2</sup>	Kaveloppervlak > 1.000 m <sup>2</sup> genereert geen waardestijging. De kwaliteitsverbetering is daar inherent aan het opheffen bedrijfsbestemming.

## Bijlage 2 Bepaling waardestijging bij categorie 3.

### Uitbreiding bouwblok

Bij uitbreiding van een agrarisch bouwblok wordt grond met een agrarische bestemming onbebouwd omgezet in een agrarische bestemming bebouwd. Met deze bestemmingswijziging wordt de grond meer waard. Daarbij is nog onderscheid te maken tussen een bouwblok met of zonder woning. De waarde van agrarische grond zonder bouw mogelijkheden kan op € 5 per m<sup>2</sup> worden gesteld. De waarde van een agrarisch bouwblok van 1 hectare met bedrijfswoning is circa € 25 per m<sup>2</sup>, zonder een bedrijfswoning is de waarde circa € 20 per m<sup>2</sup>.

Uitbreiding van een agrarisch bouwblok levert daarmee een meerwaarde op van € 15 - € 20 per m<sup>2</sup>.

	Nieuw	Agr. beb. met woning/ m <sup>2</sup>	Agr.beb. zonder woning/ m <sup>2</sup>
oud		€ 25	€ 20
Agrarisch onbebouwd/ m <sup>2</sup>		€ 5	€ 5
<b>Waardestijging</b>		<b>€ 20</b>	<b>€ 15</b>

### Bedrijfswoningen

Het toelaten van een bedrijfswoning, waar dat nog niet mogelijk is op basis van het geldende planologische regime, genereert ook een meerwaarde. Deze meerwaarde bedraagt € 5/m<sup>2</sup> van het bouwblok. Bij een bouwblok van 1 ha betekent dit een meerwaarde van **€ 50.000**.

### Uitbreiding bedrijfswoningen.

Een bedrijfswoning mag een omvang hebben van 750 m<sup>3</sup> zonder dat eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van het landschap. Dit is 150 m<sup>3</sup> meer dan een burgerwoning in het buitengebied. Voor verdere uitbreiding wordt hetzelfde bedrag gehanteerd als bij de uitbreiding van burgerwoningen tot een inhoud boven 600 m<sup>3</sup>: **€ 20,- / m<sup>3</sup>**. Hoewel de waarde van de grond met deze verruiming bij een bedrijfswoning minder toe zal nemen dan bij een burgerwoning, wordt dit al gecompenseerd door de ruimere mogelijkheden die bedrijfswoningen hebben.

### Omzetten agrarisch bouwblok naar woonkavel.

De waarde van een agrarische bouwblok is € 20 - €25 per m<sup>2</sup>, afhankelijk van de vraag of een bedrijfswoning is toegelaten. Een gemiddeld woonkavel in het buitengebied heeft een oppervlak van 3.000 m<sup>2</sup>. De waarde van dit kavel is globaal:

	Oppervlak	Waarde/m <sup>2</sup>	
	500 m <sup>2</sup>	€ 360	€ 180.000
	500 m <sup>2</sup>	€ 180	€ 90.000
	2.000 m <sup>2</sup>	€ 60	€ 120.000
Totaal:	3.000 m <sup>2</sup>	(€ 130/m <sup>2</sup> )	€ 390.000

Dit betekent dat (over 1.000 m<sup>2</sup>) sprake is van een waardevermeerdering van € 245 - € 250 per m<sup>2</sup>. Bij grotere woonkavels zal de waardevermeerdering gemiddeld relatief lager uitvallen, gezien de gestaffelde opbouw van de waarde.

	Nieuw	Woonkavel tot 1.000 m <sup>2</sup>	Woonkavel opp.>1.000 m <sup>2</sup>
oud		€ 270	€ 60
Agrarisch bebouwd/ m <sup>2</sup>		€ 20-€ 25	€ 20-€ 25
<b>Waardestijging</b>		<b>€ 245-€ 250</b>	<b>€ 35-€ 40</b>

Vergroten woonbestemming >1.000 m<sup>2</sup>

oud \ Nieuw	Kavel Burgerwoning > 1.000 m <sup>2</sup>	€ 60
	Agrarisch onbebouwd/ m <sup>2</sup>	€ 5
<b>Waardestijging</b>		<b>€ 55</b>

Vergroten woningen:

De bouwkosten voor uitbreiding van een woning bedragen € 305,00/m<sup>3</sup>. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bouwkosten zoals deze in het kader van het bepalen van legeskosten op een omgevingsvergunning worden gehanteerd. Een uitbreiding van 150 m<sup>3</sup> kost op basis van dit bedrag € 45.750. De uitbreiding van bouwmogelijkheden leidt tot een waardevermeerdering van het perceel. Deze waardevermeerdering zal niet gelijk zijn aan de bouwkosten, maar veel beperkter. Het is plausibel om te veronderstellen dat de waarde van een perceel met woning grofweg bestaat uit 25% waarde van de grond en 75% van de kosten om de woning te bouwen. Daarvan afgeleid zou een waardestijging van de grond bij een investering in bouwkosten met een omvang van € 45.750 leiden tot een waardevermeerdering van het kavel met € 15.250 ofwel € 100/m<sup>3</sup>.

	Inhoud	Prijs/m <sup>3</sup>	Investering	Waardeverm.	Bijdrage landschap	Bijdrage/ m <sup>3</sup>
Hoofdgebouw	150 m <sup>3</sup>	€ 305	€ 45.750	€ 15.250	€ 3.050	<b>€ 20</b>

Omzetten agrarische bouwvlak naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming.

Buiten het stedelijk gebied is omzetting mogelijk tot en met bedrijven in milieucategorie 2, niet zijnde zelfstandige kantoren en detailhandel. De maximale omvang bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>. Een regulier bedrijfskavel op een bedrijventerrein heeft een waarde van € 160/m<sup>2</sup>. Gezien de beperkingen die worden gesteld aan de omzetting van een bedrijfskavel met een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, wordt voor de waarde de helft van deze waarde aangehouden ofwel € 80/m<sup>2</sup>. De meerwaarde bedraagt in dat geval € 55 - € 60/m<sup>2</sup>.

oud \ Nieuw			Niet agr. bedrijf/m <sup>2</sup>	Waardestijging
	Agr. zonder woning m <sup>2</sup>	€ 20	€ 80	€ 60
Agr. met woning m <sup>2</sup>		€ 25	€ 80	€ 55

Uitbreiding bestaande, niet-agrarische bedrijfsbestemmingen.

Bij uitbreiding van bestaande niet-agrarische bestemmingen ten laste van agrarische grond wordt onderscheid gemaakt tussen een uitbreiding van het perceel en een uitbreiding van de bouwmogelijkheden. Een uitbreiding kan noodzakelijk zijn, doch levert op zichzelf geen enkele bijdrage aan de verbetering van het landschap. Daarom wordt bij de bepaling van de meerwaarde rekening gehouden met de prijs van een regulier bedrijfskavel op een bedrijventerrein. Voor enkel het uitbreiden van oppervlak wordt de helft van de reguliere waarde gehanteerd. Overigens worden hier alleen niet-agrarische bestemmingen bedoeld anders dan horeca, sport, maatschappelijke doeleinden, dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Voor deze specifieke bestemmingswijzigingen wordt maatwerk geleverd.

oud \ Nieuw	Niet agr.bedrijf onbeb.	€ 80	Niet agr.bedrijf bebouwd	€ 160
	Agrarisch onbebouwd/ m <sup>2</sup>	€ 5		€ 5
<b>Waardestijging</b>		<b>€ 75</b>		<b>€ 155</b>

Omzetten niet-agrarisch bouwvlak naar woonbestemming.

Voor de waarde van een bestaande bedrijfsbestemming wordt de helft van de waarde van een regulier bedrijfskavel op een bedrijfsterrein gehanteerd. De waarde van een woonkavel is gestaffeld.

	Oppervlak	Waarde/m <sup>2</sup>	
	500 m <sup>2</sup>	€ 360	€ 180.000
	500 m <sup>2</sup>	€ 180	€ 90.000
	2.000 m <sup>2</sup>	€ 60	€ 120.000
Totaal:	3.000 m <sup>2</sup>	(€ 130/m <sup>2</sup> )	€ 390.000

	Nieuw	Woonkavel tot 1.000 m <sup>2</sup>	Woonkavel opp.>1.000 m <sup>2</sup>
oud		€ 270	€ 60
Niet agr.bedrijf/ m <sup>2</sup>		€ 80	€ 80
Waardestijging		€ 190	€ 0

Bij deze ontwikkeling is voor een deel geen sprake van een waardestijging. De bestemmingswijziging zelf levert al meerwaarde op.

### Bijlage 3 Rekenvoorbeelden categorie 3.

#### A. Omzetting agrarisch bouwblok naar burgerwoning.

Een bestaand agrarisch bouwvlok van 1,5 hectare met bedrijfswoning en 1.600 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing verliest de agrarische functie. Medewerking wordt gevraagd om de bestemming met behoud van de bedrijfswoning om te zetten in een woonbestemming met een kaveloppervlak van 2.000 m<sup>2</sup>.

<b>Functie 1</b>	<b>Oppervlak m<sup>2</sup></b>	<b>waarde/m<sup>2</sup></b>	<b>Totaal</b>
agrarisch bouwblok met bedrijfswoning	15.000	€ 25	€ 375.000
<b>Functie 2</b>			
agrarisch onbebouwd	13.000	€ 5	€ 65.000
wonen	1.000	€ 270	€ 270.000
	1.000	€ 60	€ 60.000
subtotaal			€ 395.000
<b>waardevermeerdering</b>			<b>€ 20.000</b>
<b>Bijdrage LIR</b>	<b>20%</b>		<b>€ 4.000</b>

(De bijdrage zal geheel worden ingezet voor sloop van voormalige bedrijfsbebouwing).

#### B. Uitbreiden woonkavel.

Een bestaand kavel met een burgerwoning van 2.000 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid met 1.000 m<sup>2</sup> ten laste van onbebouwde agrarische gronden.

<b>Functie 1</b>	<b>Oppervlak m<sup>2</sup></b>	<b>waarde/m<sup>2</sup></b>	<b>Totaal</b>
agrarisch onbebouwd	1.000	€ 5	€ 5.000
wonen	1.000	€ 270	€ 270.000
	1.000	€ 60	€ 60.000
subtotaal			€ 335.000
<b>Functie 2</b>			
wonen	1.000	€ 270	€ 270.000
	1.000	€ 60	€ 60.000
	1.000	€ 60	€ 60.000
			€ 390.000
<b>waardevermeerdering</b>			<b>€ 55.000</b>
<b>Bijdrage LIR</b>	<b>20%</b>		<b>€ 11.000</b>

#### C. Uitbreiding agrarisch bouwblok

Een bestaand agrarisch bouwblok met bedrijfswoning van 1,5 ha. wordt met 0,5 ha. uitgebreid.

<b>Functie 1</b>	<b>Oppervlak m<sup>2</sup></b>	<b>waarde/m<sup>2</sup></b>	<b>Totaal</b>
agrarisch bouwvlok	15.000	€ 25	€ 375.000
agrarisch onbebouwd	5.000	€ 5	€ 25.000
subtotaal			€ 400.000
<b>Functie 2</b>			

agrarisch bouwblok met bedrijfswoning	20.000	€ 25	€ 500.000
<b>waardevermeerdering</b>			<b>€ 100.000</b>
<b>Bijdrage LIR</b>	<b>20%</b>		<b>€ 20.000</b>

**D. Omzetting van agrarisch bouwblok naar niet-agrarische bedrijfsbestemming.**

Een bestaand agrarisch bouwblok met bedrijfswoning van 1,5 ha. wordt omgezet naar een niet-agrarisch bedrijfsperceel van 5.000 m<sup>2</sup>

<b>Functie 1</b>	<b>Oppervlak m<sup>2</sup></b>	<b>waarde/m<sup>2</sup></b>	<b>Totaal</b>
agrarisch bouwblok met bedrijfswoning	15.000	€ 25	€ 375.000
<b>Functie 2</b>			
agrarisch onbebouwd	10.000	€ 5	€ 50.000
bedrijven	5.000	€ 80	€ 400.000
			€ 450.000
<b>waardevermeerdering</b>			<b>€ 75.000</b>
<b>Bijdrage LIR</b>	<b>20%</b>		<b>€ 15.000</b>

Afhankelijk van de aanwezige bedrijfsbebouwing, zal waarschijnlijk fors moeten worden geïnvesteerd in sloop van bebouwing, waarmee (een belangrijk deel van) de bijdrage zal zijn voldaan.