

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1077006	Scholten, Bertien	RU-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Beleid 'Investerings Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)'			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

De raad besluit:

- het beleid 'Investerings Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)' vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving houdt in dat in het buitengebied nieuwe ontwikkelingen en investeringen mogelijk zijn, mits tegelijkertijd door de initiatiefnemer wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld door aanplant van groen). Het provinciaal kader 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' biedt onvoldoende mogelijkheden voor een open en transparante uitvoering. Onduidelijk is welke bijdrage wordt gevraagd bij een bepaalde investering. Daarom is dit provinciaal kader nu uitgewerkt tot een gemeentelijk beleidskader waarmee verzoeken in voorkomende gevallen op een transparante, eenduidige wijze worden afgehandeld. Er is een rekenmethode ontwikkeld waarmee de investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaardeerd. Die investering wordt vervolgens vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeent.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1077006	Brummelhuis, Marije Scholten, Bertien	RU-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Beleid 'Investerings Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)'			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

05 - Toekomstbestendige stad met focus op Zuid

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 1 september 2009 is de Provinciale Omgevingsvisie in werking getreden. De provincie hanteert in deze visie het principe dat kwaliteitseisen (en niet kwantiteitseisen) maatgevend zijn als het gaat om ontwikkelingen in de groene ruimte. Een ontwikkeling in de groene omgeving moet voldoen aan het generieke beleid waaronder het principe 'Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik', maar moet ook voorzien in de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Voor grootschalige ontwikkelingen moet naast ruimtelijke kwaliteit van de locatie ook voldaan worden aan een kwaliteitsinvestering in de omgeving. Hiervoor is het instrument 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' bedacht. In dit beleid is dit instrument uitgewerkt tot het gemeentelijk beleidskader 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)'.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Geconstateerd is dat de provinciale omgevingsvisie en het opgestelde werkboek 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' onvoldoende handvatten bieden om individuele verzoeken, waar de kwaliteitsimpuls groene omgeving op van toepassing is, op een voldoende eenduidige wijze af te handelen. In het gemeentelijk beleidskader 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)' wordt beschreven aan welke ontwikkelingen van derden (welke qua aard en omvang passend zijn in het landelijke gebied) medewerking kan worden verleend. Hierbij geldt de voorwaarde dat door de belanghebbende voldoende geïnvesteerd wordt in de ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving. Op basis van dit KGO beleid kan worden bepaald wanneer welke bijdrage door die derde gedaan moet worden.

In het beleid wordt aangegeven welke ontwikkelingen als grootschalige ontwikkelingen en welke als kleinschalige ontwikkelingen aangemerkt dienen te worden. In geval sprake is van een grootschalige ontwikkeling dient naast een basisinspanning ook een kwaliteitsimpuls van de groene omgeving te worden gerealiseerd. In geval sprake is van een kleinschalige ontwikkeling kan volstaan worden met een basisinspanning. Het onderscheid tussen grootschalig en kleinschalig wordt (kort gezegd) bepaald door het feit of ten behoeve van het initiatief al dan niet een herziening of wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Onder basisinspanning wordt verstaan; een goede ruimtelijke inpassing van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt.

Met het nieuw opgestelde beleid wordt zo goed/objectief mogelijk invulling gegeven aan de door de provincie opgestelde kaders ten aanzien van KGO. Er is gestreefd naar een zo handzaam mogelijk beleid waarmee in zo veel mogelijk gevallen het KGO vraagstuk kan worden toegepast.

Zienswijzen

Na voorafgaande publicatie in het Hengelo's Weekblad heeft het concept beleid 'Investerings Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)' van 27 mei 2015 tot en met 7 juli 2015 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Aan de raad wordt voorgesteld:

- het beleid 'Investerings Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)' vast te stellen.

FINANCIËLE ASPECTEN

De investeringen waarvoor een rekenmethode is gemaakt hebben betrekking op investeringen door derden. Er zijn met dit voorstel geen gemeentelijke middelen gemoeid.

BIJLAGE(N)

- Raadsbesluit;
- Beleid 'Investerings Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)'.

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

Beleid

**Investerings Kwaliteitsimpuls
Groene Omgeving
(KGO)**

Inhoud

Begripsbepalingen

1.	Inleiding	4
2.	Kwaliteitsdoelen en toetsingskaders	4
2.1	Provinciaal beleid	4
2.2	Gemeentelijk beleid	5
3.	Reikwijdte en werkwijze beleidslijn	6
3.1	Reikwijdte	6
3.2	Werkwijze	7
4.	Bijdrage Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	8
4.1	Rekenmethode	8
4.2	Kwaliteit omgeving	11
4.3	Juridische borging	11

Begripsbepalingen

Aanvullende kwaliteitsprestatie:

De berekende meerwaarde van de ontwikkeling die conform de rekenmethode uit deze beleidslijn is bepaald.

Basisinspanning:

Een goede ruimtelijke inpassing van de locatie volgens de gebiedskenmerken die op elke ontwikkeling van toepassing is.

Gebiedseigen:

Aan de groene omgeving gebonden.

Gebiedskenmerken:

De verschillende typen landschappen en hun kenmerkende eigenschappen (zoals beschreven in de Catalogus gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie Overijssel).

Gebiedsvreemd:

Niet functioneel aan de groene omgeving gebonden.

Gecorrigeerde vervangingswaarde:

De vervangingswaarde van een te slopen gebouw, rekening houdend met de aard en bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sinds de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Groene omgeving:

Landelijk gebied, buitengebied.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving:

Kwaliteitsinstrument waarmee ontwikkelingen in de groene omgeving tegelijkertijd leiden tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Maatschappelijk belang:

Belang of behoefte die het individuele niveau overstijgt.

Ruimtelijke kwaliteit:

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

Waarde nieuwe bebouwing:

De waarde van de, volgens het nieuwe c.q. nieuw op te stellen bestemmingsplan, toegestane bebouwing, vastgesteld door een beëdigd taxateur.

Waarde oude bebouwing:

De waarde van de, volgens het huidige bestemmingsplan, toegestane bebouwing, vastgesteld door een beëdigd taxateur.

Waarde nieuwe bestemming:

De waarde van de betreffende gronden na herziening van het bestemmingsplan, waarbij de waarde gerelateerd wordt aan gronden met eenzelfde bestemming elders in de omgeving. Daarbij wordt voor gronden met een bedrijfsbestemming bijvoorbeeld gekeken naar de waarde van gronden op een bedrijventerrein in de buurt.

Waarde oude bestemming:

De laatst door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde van de betrokken gronden (dus zonder bebouwing), tenzij de initiatiefnemer aannemelijk kan maken dat de economische waarde lager is.

1. Inleiding

De Omgevingsvisie Overijssel biedt aan gemeenten beleidsruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. Beleidsruimte die ook ontwikkelingen in de groene ruimte (onder voorwaarden) mogelijk maakt. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) is hét kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied en biedt de gemeente veel ruimte voor maatwerk.

Kort gezegd houdt KGO in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

Om de investering in ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken en om rechtsongelijkheid, althans de schijn daarvan, te voorkomen, is een rekenmethode opgesteld die als beleidslijn dient voor dergelijke initiatieven in het buitengebied. Met deze rekenmethode kan worden bepaald wat de investering in ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen, waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Deze beleidsnota is hiervan het resultaat.

2. Kwaliteitsdoelen en toetsingskaders

2.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en -verordening

De Omgevingsvisie en -verordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 door Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld en op 1 september 2009 in werking getreden. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is opgesteld met een doorkijk tot 2030 en is een samenvoeging van het streekplan, het Verkeers- en Vervoersplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

Het streekplan Overijssel 2000+ en de bijbehorende handreiking kende de beperking dat alleen bestaande en bestemde niet-agrarische bedrijven in het buitengebied (zeer) beperkt mochten uitbreiden. In de Omgevingsvisie en -verordening is een dergelijke beperking niet opgenomen. Hierin zijn nu juist wel mogelijkheden voor grootschalige uitbreiding en nieuwvestiging opgenomen. Deze zijn echter uiteraard niet zonder meer mogelijk. De criteria voor grootschalige uitbreiding en nieuwvestiging zijn overigens gelijk.

De provincie heeft twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Deze beide onderwerpen worden ook wel dé rode draden van het provinciale omgevingsbeleid genoemd. In de Omgevingsverordening, waarin instructies zijn opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten, vertaalt zich dit in de volgende criteria in geval van grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied (nieuw of uitbreiding van bestaande situatie):

1. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn toegepast;
2. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de 'Catalogus Gebiedskenmerken';
3. Er zijn sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor de uitbreiding;
4. Aangevoerd is dat verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden wordt gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Actualisatie Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie en -verordening zijn inmiddels geactualiseerd. Een relevant thema voor het toepassen van de KGO dat bij de actualisatie is meegenomen is de 'Zone Ondernemen met natuur en water' als ontwikkelingsperspectief. Dit is een samenhangend netwerk van gebieden met natuurkwaliteit, water en landschappelijke kwaliteit. Deze zone bestaat uit de ecologische hoofdstructuur (EHS), de gebieden waar water de bepalende functie is en (landbouw)gebieden waar ruimte is voor ontwikkeling van economische dragers, mits die hand in hand gaan met beheer en versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden in deze zone zijn een verbijzondering van de toepassing van de KGO doordat de investering in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving, gericht moet zijn op water, natuur en landschap.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' ontwikkeld. Om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld. De basis ligt daarbij in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken'. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap, de stedelijke laag en de lust- en leisure laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd: er wordt ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling geboden wanneer deze ontwikkeling vanuit het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past én tevens volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing (basisinspanning) van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen, dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

2.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Hengelo heeft een structuurvisie (Hengelo 2030) welke geldt voor het gehele grondgebied. Hierin staan de gewenste ontwikkelingsrichtingen voor de gemeente beschreven. Met betrekking tot het buitengebied beschikt de gemeente Hengelo over beleidsnotities die al nader zijn uitgewerkt en binnen de reikwijdte van de KGO van de provincie vallen, te weten:

- Beleid 'Rood voor Rood (met gesloten beurs)';
- Beleid 'Vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (VAB)';
- Beleid 'Nieuwe Landgoederen';
- 'Karakteristieke erven en panden, een inventarisatie van panden en erven in het buitengebied van de gemeente Hengelo';
- Visie 'Ontwikkelen met kwaliteit, een visie op het buitengebied van Hengelo'.

De gemeenteraad van Hengelo heeft op 12 december 2006 de eerste drie hierboven genoemde beleidsnotities vastgesteld (beleid 'Rood voor Rood', beleid 'Vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen' en het beleid 'Nieuwe Landgoederen'). Deze drie beleidsnotities maken eveneens deel uit van het op 21 september 2010 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied.

De inventarisatie van karakteristieke erven en panden in het buitengebied is reeds afgerond. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het document 'Karakteristieke erven en panden, een inventarisatie van panden en erven in het buitengebied van de gemeente Hengelo'. Dit maakt deel uit van het 'Veegplan Buitengebied' dat naar verwachting eind 2015 zal worden vastgesteld.

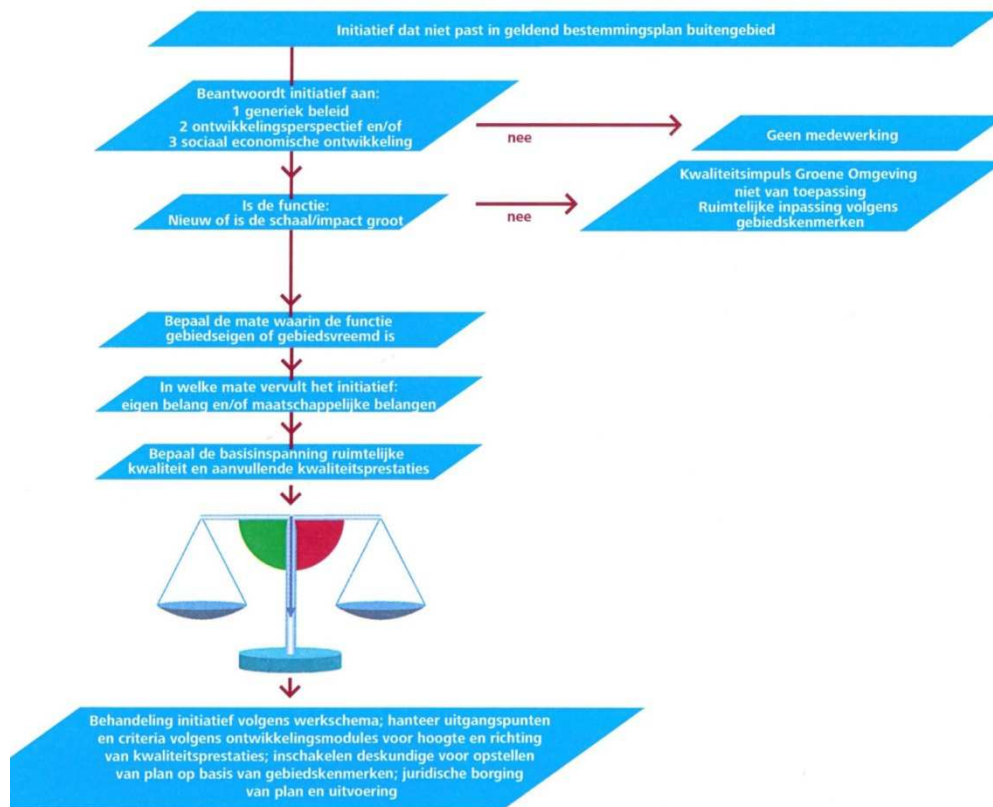
Met de visie 'Ontwikkelen met kwaliteit, een visie op het buitengebied van Hengelo' wil de gemeente initiatiefnemers in het buitengebied inzicht geven in de kwaliteit van hun eigen omgeving. Op basis van dit inzicht en deze waardering geeft de gemeente haar ambitie met de ontwikkeling van het buitengebied aan. Deze ambitie geeft richting aan de vraag wat in de verschillende deelgebieden aan ontwikkelingen kan plaatsvinden. De verscheidenheid van het buitengebied leidt daarbij namelijk tot verschillende ontwikkelingsrichtingen per deelgebied welke zijn uitgewerkt in toekomstbeelden. Een bepaalde ontwikkeling kan namelijk op de ene plek leiden tot een grote verbetering, maar op een andere plek juist leiden tot aantasting van de identiteit. Deze visie zal naar verwachting in het voorjaar van 2016 gereed zijn.

In combinatie met het bepaalde in de Omgevingsvisie en -verordening Overijssel geeft dit alles samen voldoende handvatten om te kunnen beoordelen of een gevraagde ontwikkeling in het buitengebied wenselijk en mogelijk is.

3. Reikwijdte en werkwijze beleidslijn

3.1 Reikwijdte

Onderstaand stroomschema geeft kort aan wanneer en in welke vorm de KGO zal worden toegepast:



Stroomschema provincie m.b.t. toepassing KGO

Dit beleid heeft dus betrekking op nieuwe functies en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing. Belangrijk voor het gemeentelijk beleidskader is om te bepalen wanneer sprake is van een grootschalige ontwikkeling.

Kleinschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een kleinschalige impact

In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling welke in het bestemmingsplan is geregeld, hetzij met toepassing van een binnenplanse afwijking, dan geldt deze ontwikkeling in principe als een ontwikkeling met een kleinschalige impact en hoeft er geen kwaliteitsimpuls in de groene omgeving geleverd te worden en kan worden volstaan met de basisinspanning (plan zal worden beoordeeld door de stadsbouwmeester (welstand)).

Grootschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een grootschalige impact

Is er wél een bestemmingsplanprocedure nodig (bv. ten behoeve van een verruiming van een bestemmingsvlak) dan is er veelal sprake van een ontwikkeling met een grootschalige impact. Echter, een partiële herziening in de vorm van een verandering van de bestemming of een aanduiding kan echter dusdanig beperkt zijn qua impact dat het reëel is deze niet onder de reikwijdte van de kwaliteitsimpuls te laten vallen. In ieder geval is in de toelichting van de Omgevingsverordening aangegeven dat van grootschalige uitbreiding van een agrarisch bedrijf sprake is wanneer door die uitbreiding, een agrarisch perceel van meer dan 1,5 hectare ontstaat. Voor het overige laat het provinciebestuur de gemeenten zelf bepalen wat nu precies onder grootschalig kan worden verstaan, of dient te worden verstaan.

3.2 Werkwijze

Een initiatief voor een ontwikkeling in het buitengebied wordt, na binnenkomst, eerst getoetst aan het bestemmingsplan. Past dit niet, dan wordt het initiatief in het 'Buitengebied overleg' (een intern overleg waarbij diverse (vak)disciplines vertegenwoordigd zijn) besproken. Tevens wordt gekeken naar het geldende beleid en de van toepassing zijnde visies van de gemeente. Wanneer hierin aanknopingspunten worden gevonden, wil dat echter nog niet zeggen dat een plan door kan gaan. Het initiatief moet namelijk ook nog getoetst worden aan de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie. Dat betekent het volgende:

Wanneer er plannen zijn voor nieuwvestiging of uitbreiding in het buitengebied, zal eerst moeten worden gekeken of deze functie voldoet aan het generieke beleid. Bijvoorbeeld of de ontwikkeling niet beter op een andere plaats kan worden ontwikkeld, zoals op een bedrijventerrein of leegstaande locatie (het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik).

Er zijn echter situaties denkbaar waarin na deze afweging wordt geconcludeerd dat grootschalige uitbreiding of nieuwvestiging toch in het buitengebied dient plaats te vinden. In dergelijke gevallen dient dan aangegeven te worden welke sociaaleconomische en maatschappelijke belangen hieraan ten grondslag liggen.

Naast een investering in de ontwikkeling zelf wordt dan tegelijkertijd gevraagd om een investering in de omgevingskwaliteit op of rondom de eigen locatie. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de 'Catalogus Gebiedskenmerken' uit de Omgevingsvisie Overijssel.

Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. In deze gevallen is sprake van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Voorheen werd hiervoor regelmatig de ervenconsulente van het Oversticht ingeschakeld, maar mede door onderhavig beleid en het bepaalde in de overige visies (zie paragraaf 2.2) zal een initiatief hieraan worden getoetst en eveneens beoordeeld worden door de gemeentelijke stedenbouwkundige.

Zoals ook in paragraaf 2.1 is beschreven dient aan het volgende te worden voldaan:

1. De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn toegepast;
2. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de 'Catalogus Gebiedskenmerken';
3. Er zijn sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor de uitbreiding;
4. Aangetoond is dat verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden wordt gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Kortom:

Er dient eerst een beleidsmatige afweging plaats te vinden over de wenselijkheid van de ontwikkeling. Indien de ontwikkeling als wenselijk is beoordeeld én aan de punten 1 tot en met 4 (zie hierboven) is voldaan, kan worden gekeken naar de aanvullende kwaliteitsprestatie die voortvloeit uit de KGO. Dit brengt ons bij het punt waarvoor dit beleid is opgesteld, namelijk; de mate van compensatie door investering in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Echter, het lastige hieraan is te bepalen hoe groot de investering in ruimtelijke kwaliteit moet zijn. Wanneer is er voldoende gecompenseerd?

Voor het vaststellen van de hoogte van de investering om evenwicht te krijgen tussen de nieuwe ontwikkeling c.q. uitbreiding en (de verbetering of het herstel van) de ruimtelijke kwaliteit, is een rekenmethode opgesteld. Deze methode zal hierna worden toegelicht.

4. Bijdrage Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

4.1 Rekenmethode

De Omgevingsvisie stelt dat bij een nieuwe ontwikkeling altijd zorggedragen moet worden voor een adequate landschappelijke inpassing. In de Omgevingsvisie wordt dit de basisinspanning genoemd. Te denken valt aan (het uitvoeren van) een landschapsplan/erfbeplantingsplan. Een dergelijke inspanning moet een initiatiefnemer altijd leveren. Echter, om evenwicht tussen de ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te krijgen, is meer nodig; een aanvullende kwaliteitsprestatie.

Deze aanvullende kwaliteitsprestatie wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. Het bedrag van de meerwaarde kan naar boven of beneden worden bijgesteld door een aantal wegingsfactoren.

Berekening meerwaarde

Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief, een meerwaarde van de betrokken gronden ontstaat. Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening, is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten (à la Rood-voor-Rood). De landschappelijke inpassing geldt daarbij overigens als een basisinspanning en kan dus niet worden opgevoerd als kostenpost bij de meerwaardebepaling.

De berekening van de meerwaarde is weergegeven in onderstaande tabel.

Opbrengsten

	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal (m ²)	Bedrag
Waarde nieuwe bestemming – bv. wonen				
Waarde nieuwe bestemming –				
Totaal opbrengsten				

Kosten

	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal (m ²)	Bedrag
Waarde oude bestemming				
Sloopkosten				
Kosten bouwrijp maken				
Advies-, onderzoeks-, leges en bestemmingsplankosten				
Totaal kosten				

Dus:

Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening, is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten, oftewel:

Meerwaarde = Totaal opbrengsten – Totaal kosten
--

Overigens, aan de hoogte van de advies-, onderzoeks-, leges en bestemmingsplankosten is een maximum gesteld van € 25.000,-.

Wegingsfactoren

De meerwaarde alleen geeft echter geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. De Omgevingsvisie noemt een aantal (wegings)factoren die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld.

De wegingsfactoren zijn meegenomen in een puntenberekening (zie onderstaande tabel).

Puntenberekening		%
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen	20
	Beetje gebiedsvreemd	30
	Gebiedsvreemd	40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Klein	20
	Middel	30
	Groot	40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen	Groot maatschappelijk belang	20
	Beetje maatschappelijk belang	30
	Eigen belang	40
Conclusie	Maak een optelsom van de waardering ...	

De getallen achter de wegingsfactoren die op het initiatief van toepassing zijn, worden bij elkaar opgeteld en vormen op deze wijze het percentage waarmee het bedrag van de meerwaarde wordt aangepast. Het bedrag van de meerwaarde dat is aangepast met de wegingsfactoren is de aanvullende kwaliteitsprestatie. Aanpassing van de meerwaarde met de wegingsfactoren kan leiden tot een aanvullende kwaliteitsprestatie van minimaal 60 tot maximaal 120 procent van de meerwaarde. Dit bedrag wordt in overleg met de initiatiefnemer geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Hierbij dient opgemerkt te worden dat investeringen ten behoeve van ontwikkelingen binnen de 'Zone Ondernemen met natuur en water' gericht moeten zijn op natuur, water en landschap.

Samen met de gemeente (en eventueel samen met een ervenconsulent) wordt bekeken hoe de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plaats moet vinden. Naast de gemeentelijke visies en beleidsnota's dienen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie als inspiratiebron.

Daar waar bestaande bebouwing wordt gesloopt ten dienste van het initiatief en deze niet wordt teruggebouwd, wordt het bedrag van de aanvullende kwaliteitsprestatie verlaagd. In die gevallen kan van de totaalinvestering 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing worden afgehaald.

Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is, betaalt de initiatiefnemer dus de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plus de aanvullende kwaliteitsprestatie die wordt berekend door de meerwaarde van de ontwikkeling te verrekenen met de wegingsfactoren.

Voorbeeld puntenberekening:

Een agrariër wil zijn agrarisch bouwvlak met één hectare uitbreiden in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Uit de taxatie komt de volgende berekening naar voren:

Opbrengsten

	Aantal (m ²)	Bedrag
Waarde nieuwe bestemming – <i>Agrarisch bedrijf</i>	10.000	€ 150.000,-
Totaal opbrengsten		€ 150.000,-

Kosten

	Aantal (m ²)	Bedrag
Waarde oude bestemming	10.000	€ 70.000,-
Sloopkosten	n.v.t.	
30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde	n.v.t.	
Kosten bouwrijp maken		
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten		€ 25.000,-
Totaal kosten		€ 95.000,-

Meerwaarde (€ 55.000,-) = Totaal opbrengsten (€ 150.000,-) – Totaal kosten (€ 95.000,-)

Zoals hierboven berekend bedraagt de totale meerwaarde € 55.000,- (in dit bedrag zijn overigens de kosten voor het bouwrijp maken nog niet verrekend). Om echter evenwicht tussen de ontwikkeling in het buitengebied en (de verbetering of het herstel van) de kwaliteit van de omgeving te krijgen, is in sommige gevallen meer nodig; een aanvullende kwaliteitsprestatie in de omgeving. Dit gaat vooral om ontwikkelingen die niet thuis horen in het buitengebied, maar bijvoorbeeld in een industriegebied of op een bedrijventerrein (o.a. ontwikkelingen die niet gebiedseigen zijn en een grote impact hebben op de omgeving). Naast de basisinspanning moet bij dergelijke ontwikkelingen dan ook gekeken worden naar de aanvullende kwaliteitsprestatie die vereist is om het geheel in te passen in de omgeving.

In dit geval dient de aanvullende kwaliteitsprestatie dan ook bepaald te worden door toepassing van de wegingsfactoren:

- gebiedseigenheid: de uitbreiding is gebiedseigen aangezien het reconstructieplan het LOG-gebied specifiek heeft aangewezen voor de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven.
- impact: de impact op de omgeving is groot, een hectare onbebouwd agrarisch land wordt omgezet in een bouwvlak voor een agrarisch bedrijf met bijbehorende bebouwing en impact op het milieu.
- eigen belang: het betreft hier een eigen initiatief.

Dit geeft de volgende puntenberekening:

- gebiedseigen	20(%)
- impact is groot	40(%)
- <u>eigen belang</u>	<u>40(%)</u>
totaal	100(%)

In dit voorbeeld geldt dus dat 100% van de meerwaarde, dus totaal € 55.000,-, geïnvesteerd moet worden als aanvullende kwaliteitsprestatie.

4.2 Kwaliteit omgeving

De aanvullende kwaliteitsprestatie dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Echter, kwaliteitsprestaties kunnen ook bestaan uit prestaties die niet direct in geld zijn uit te drukken, zoals belevingswaarde, herstel van (cultuur-)historische waarde(n), prestaties in de omgeving (landschap, natuur, water etc.) en/of de mate waarin een maatschappelijk belang wordt vervuld. Wanneer een initiatief bijvoorbeeld bijdraagt aan een maatschappelijk doel dan kan dat geheel of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie deel uitmaken van de KGO (voorbeelden hiervan zijn het in stand houden van een landgoed, een zorgfunctie in een vrijkomend agrarisch bedrijf etc.). Bij het bepalen van aanvullende kwaliteitsprestaties dient hier dan ook rekening mee te worden gehouden. Zo kan voorkomen worden dat dergelijke (maatschappelijk) gewenste ontwikkelingen bemoeilijkt worden door kosten voor extra kwaliteitsinvesteringen.

Overigens dienen niet alleen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie als inspiratiebron voor investeringen in de omgeving. Ook de eigen gemeentelijke visies (zie paragraaf 2.2) geven mogelijkheden.

4.3 Juridische borging

De investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Omdat de inhoud van de overeenkomst ruimtelijk relevant is, wordt in de regels van het herziene bestemmingsplan verwezen naar de inhoud van de overeenkomst. Via een voorwaardelijke verplichting wordt de gewenste ontwikkeling afhankelijk gemaakt van de investeringen in de KGO, zodat er, indien nodig, bestuursrechtelijk gehandhaafd kan worden. De overeenkomst kan als bijlage in beginsel ook onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan en als zodanig ook de procedure van het bestemmingsplan volgen.