

Beleidsnotitie uitwerking landschapsinvesteringsregeling

2013/7644	<input type="checkbox"/> Raadscommissie AZ
Auteur: Gea van den berg	<input type="checkbox"/> Raadscommissie PZ
E-mail: Gea.van.den.Berg@uden.nl	<input checked="" type="checkbox"/> Raadscommissie REO
Afdeling: SO	
Afd.hoofd: T. Kemperman	Effect op begroting <input type="checkbox"/> ja
Port: R. Peerenboom	<input checked="" type="checkbox"/> nee

Onderwerp

Beleidsnotitie uitwerking landschapsinvesteringsregeling

Te besluiten om

1. In te stemmen met de beleidsnotitie uitwerking landschapsinvesteringsregeling
2. In te stemmen met de instelling van de bestemmingsreserve "landschapsinvesteringsfonds"

Inleiding

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 door alle gemeenten 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 regeling is niet van toepassing op ontwikkelingen die rechtstreeks op basis van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan. Dit geldt eveneens voor ontwikkelingen die door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) als vergunningsvrij of als kruimelgevallen worden aangemerkt. De regeling is wel van toepassing op ontwikkelingen waarop de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en WABO projectbesluiten van toepassing is en ontwikkelingen waarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is.

Omdat niet alle ontwikkelingen een even grote negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Valt een ontwikkeling onder categorie 1 dan hoeft er geen kwaliteitsverbetering plaats te vinden, bij categorie 2

moet de landschappelijke inpassing op eigen terrein plaats vinden, terwijl voor categorie 3 naast de landschappelijke inpassing meestal aanvullende investeringen nodig zullen zijn.

Samengevat gaat het om de volgende belangrijke punten:

- Provincie eist bij ontwikkelingen met grotere impact (categorie 3) landschappelijke compensatie van minimaal 20% van de meerwaarde van de grond;
- Tot 10 januari 2013 behoorde alle bouwblokvergrotingen tot categorie 3 (dus compensatie) maar op 10 januari 2013 is in RRO verband (provincie) besloten om bouwblokken tot 1 ha in Groenblauwe Mantel en 1,5 ha in overige gebied in categorie 2 in te delen (en dus alleen landschappelijke inpassing). Deze aanpassing is verwerkt in dit raadsvoorstel.

De verplichting vanuit de Verordening is al in werking getreden in 2012 dus dat betekent dat lopende procedures/aanvragen al moeten voldoen aan de landschapsinvesteringsregeling. Er is voor enkele dossiers, geanticipeerd op deze regeling waarbij de uitgangspunten uit deze beleidsnotitie gehanteerd zijn.

Beoogd effect

Invulling geven aan de provinciale verplichting dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Argumenten

1.1. De landschapsinvesteringsregeling is verplicht

Deze regeling vloeit voort uit artikel 2.2 van de Verordening ruimte van de provincie, in welk artikel voor de gemeente de verplichting is opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren. Dit kwaliteitsbeleid is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied met een grotere ruimtelijke impact. Aan deze ontwikkelingen kan medewerking worden verleend mits deze gepaard gaan met maatregelen die de kwaliteit van het landschap in brede zin versterken.

Omdat niet alle ontwikkelingen een even grote negatieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden en is de landschapsinvesteringsregeling alleen van toepassing op categorie 3.

Categorie 1: Voor ontwikkelingen die geen of een verwaarloosbare impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik geldt geen landschappelijke tegenprestatie en is de landschapsinvesteringsregeling niet van toepassing. Bijvoorbeeld: bed en breakfast tot 200 m², aan huis gebonden beroep/bedrijf, vergroten bijgebouw tot 100 m²

Categorie 2: Voor ontwikkelingen die een beperkte impact hebben ten opzichte van het huidige gebruik op de omgeving is de landschapsinvesteringsregeling ook niet van toepassing maar wordt er wel een landschappelijke inpassing vereist van 10% in of aangrenzend aan het bouwvlak.

Bijvoorbeeld: verbrede landbouwactiviteiten, vormverandering bouwvlak

Categorie 3: Voor ontwikkelingen met een aanzienlijke impact ten opzichte van het huidige gebruik is een landschappelijke investering vereist en dus de landschapsinvesteringsregeling van toepassing. Het gaat hier om minimaal 20% van de meerwaarde van de gronden (en niet de gebouwen).

Bijvoorbeeld: bouwblokvergroting groter dan 1 ha in GroenBlauwe Mantel en groter dan 1,5 ha in het overige gebied, vergroting woning meer dan 600 m³ en functiewijzigingen.

1.2 De landschapsinvestering zorgt voor kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied

De keuze is aan de ondernemer om de kwaliteitsverbetering of ter plaatse te compenseren of het bedrag te storten in het landschapsinvesteringsfonds.

Uitgangspunt is dat het landschapsfonds wordt gekoppeld aan projecten die zijn opgenomen in het landschapsbeleidsplan of de gemeentelijke structuurvisie waarbij de projecten in de groenblauwe mantel prioriteit hebben. Het gaat om aanleg of herstel van landschappelijke beplantingen, natuurbouwprojecten e.d.

1.3 Deze uitwerking voldoet aan het kader van de provincie met een uitwerking voor het buitengebied van Uden

Udense" keuzen zijn:

- Overall hanteren de minimale 20% compensatie zoals beschreven in het provinciale kader.
- Behalve bij bouwblokken groter dan 1,5 ha in Groenblauwe Mantel geldt 30%.
- Bij ontwikkelingen in categorie 2 (landschappelijke inpassing) en categorie 3 (compensatie) geldt dat er 10% van het bouwvlak landschappelijk moet worden ingepast in of aangrenzend aan het bouwvlak maar deze kosten mogen wel meegerekend worden als deel van de compensatie. Compensatie mag zowel op eigen terrein als door het storten in de bestemmingsreserve "landschapsinvesteringsfonds".
- Het landschapsfonds wordt gebruikt voor projecten genoemd in de structuurvisie en het landschapsbeleidsplan.
- Tot landschapsverbetering vallen landschappelijke inpassing, aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen, onderhoudskosten, sloop van overtollige gebouwen/stallen/kassen;
- fietspaden en poelen behoren niet tot kwaliteitsverbetering.
- Onderhoudskosten mogen meegerekend worden 2 jaar binnen bouwvlak en 6 jaar buiten bouwvlak.
- Vastgesteld Stimuleringskader van Uden (StiKa) geeft aan per lokatie welke soort beplanting daar gewenst is en wat de eenheidsprijzen zijn.

Rekensystematiek

De gemeente Uden verwerkt de regeling in een instrument in Excel met daarin een functielijst, grondprijzenlijst gebaseerd op Uden en een rekenmodel om de grondwaardevermeerdering te bepalen. De gemeente Uden kiest ervoor om een consistente berekeningssystematiek te hanteren om de volgende redenen:

- Er is één totaalinstrument en biedt transparante en heldere kaders voor investeerders;
- de consistente berekeningssystematiek zorgt voor rechtsgelijkheid en rechtszekerheid.

Kanttelingen

De landschapsinvesteringsregeling betekent een extra eis voor ondernemers in het buitengebied. Door de verplichting in de Verordening moeten er extra tegenprestaties geleverd worden voor ontwikkelingen in categorie 3 in het buitengebied en deze regeling heeft daarom niet bij iedereen draagvlak.

Financiën

De landschapsinvesteringsregeling eist bij ontwikkelingen met grotere impact (categorie 3) landschappelijke compensatie van minimaal 20% van de meerwaarde van de grond en bij ontwikkelingen in de Groenblauwe Mantel waarbij het bouwvlak groter wordt dan 1,5 ha 30% van de meerwaarde van de grond.

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 waardevermindering van de grond is door de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Voor zover geen volledige compensatie in "natura" plaatsvindt, dient een compensatiebedrag gestort te worden in het nieuwe landschapsinvesteringsfonds. De middelen die zodoende in deze bestemmingsreserve komen worden aangewend voor projecten genoemd in het landschapsbeleidsplan en de geldende structuurvisie van de gemeente Uden.

Communicatie

Deze uitwerking is tot stand gekomen in overleg met een interne werkgroep met de vakdisciplines planeconomie, grondzaken, natuur en planologie.

De uitwerking is 2 keer besproken in de klankbordgroep van het bestemmingsplan Buitengebied waarin zowel vertegenwoordigers aanwezig zijn geweest vanuit onder andere de ZLTO, IVN (natuurbelangen) en dorpsraden.

Vervolg

Na besluit van het college wordt deze beleidsnotitie ter informatie voorgelegd aan de klankbordgroep en adviseurs.

Bijlagen

Beleidsnotitie Uitwerking landschapsinvesteringsregeling

Uden, 26 maart 2013

Burgemeester en wethouders van Uden

de secretaris

de burgemeester

mr. J.M. Smarius

drs. H.A.G. Hellegers

BESLUIT

De Raad van de gemeente Uden;

gelezen het voorstel van het College van burgemeester en wethouders van
26 maart 2013;

Beleidsnotitie uitwerking landschapsinvesteringsregeling

b e s l u i t

1. In te stemmen met de beleidsnotitie uitwerking landschapsinvesteringsregeling
2. In te stemmen met de instelling van de bestemmingsreserve "landschapsinvesteringsfonds"

Vastgesteld in de openbare vergadering van 16 mei 2013.

De Raad voornoemd
de griffier

de burgemeester

drs. M.A.H. Heffels

drs. H.A.G. Hellegers