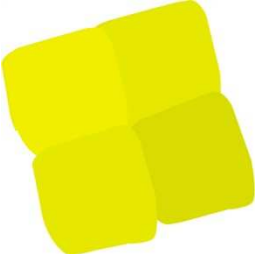




VITAAAL BUITENGEBIED BOEKEL

waardering

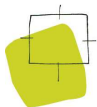


Vitaal Buitengebied Boekel WAARDERING

Projectnummer 069.00.00.00.00
11 december 2012



GEMEENTE BOEKEL



BügelHajema

Plek voor ideeën



Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Ruimtelijke kwaliteitswinst	5
1.2	Rechtvaardiging van de tegenprestatie	5
1.3	Inzet fonds Vitaal buitengebied Boekel	6
2	Waarderingsmethodiek	9
2.1	Basisprincipe: bestemmingswinst	9
2.2	Tegenprestatie: kwaliteit realiseren	9
2.3	Waardering van bestemmingswinst en tegenprestatie	10
2.4	Hoogte van de tegenprestatie	10
3	Hardheidsclausules	13
3.1	Kwaliteitsverbetering	13
3.2	Maatwerk	13
3.3	Het college uitvoeringsbevoegd	13
4	Waarderingsnormen	15
	Bestemmingswaarden	15
	Waardering bij woningen	15
	Waardering bij bedrijvigheid	16
5	Tegenprestatie	17
	Agrarisch	17
	Natuur en landschap	17
	Cultuurhistorie en Recreatie	17
	Advieskosten voor planvorming	18

1 Inleiding

1.1 Ruimtelijke kwaliteitswinst

Uitgangspunt van de beleidsnota Vitaal Buitengebied Boekel is dat de kwaliteit van het Boekelse buitengebied wordt verbeterd. Hierbij wordt extra ruimte geboden voor bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, al dan niet in bepaalde gebieden, waarbij de beoogde kwaliteitsverbetering wordt gekoppeld aan de bestemmingswinst die voortvloeit uit de ruimtelijke ontwikkeling.

Als aanvullend alternatief heeft de gemeente Boekel een fonds Vitaal buitengebied Boekel ingesteld, waarmee de gemeente zelf kan bijdragen aan de gewenste kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Dit fonds kan worden gebruikt als een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling zelf niet kan voorzien in de noodzakelijke kwaliteitswinst. De ontwikkelaar betaalt mee aan kwaliteitswinst elders binnen de gemeente Boekel.

De gemeente acht de noodzaak van een dergelijk fonds aanwezig, omdat in de praktijk niet alle wenselijke ontwikkelingen zelf kunnen voorzien in de benodigde kwaliteitsverbetering. Er zijn situaties denkbaar, en in de praktijk ook aanwezig, waar bijvoorbeeld te weinig fysieke ruimte aanwezig is om de tegenprestatie uit te kunnen voeren. Denk daarbij aan het noodzakelijke grondbezit of de aanwezigheid van hoge concentraties bebouwing of juist een solitaire ligging t.o.v. natuur, waardoor er geen sprake kan zijn van voldoende waardevolle nieuwe natuur.

1.2 Rechtvaardiging van de tegenprestatie

De gemeente Boekel heeft in haar Structuurvisie 2011 het gewenste beeld van de gemeente geschetst tot ongeveer 2025. Hierin is ook een projectprogramma opgenomen dat bepaalde concrete ontwikkeling beschrijft om dat toekomstbeeld te kunnen bereiken. Deze investeringen worden (mede) gevoed door het fonds Vitaal buitengebied Boekel dat wordt gevuld door nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

In de Nota Grondbeleid zal het fonds een plaats krijgen als onderdeel van kostenverhaal door de gemeente.

Aan de andere kant moet worden voorkomen dat de ontwikkelingsruimte wordt “misbruikt” door financieel draagkrachtigen, zoals projectontwikkelaars, welke primair uit zijn op ontwikkelingswinst. Hiertoe is in de beleidsnota opgenomen dat elke ontwikkeling gepaard moet gaan met een bepaalde directe kwaliteitswinst ter plaatse van de ontwikkeling. Je kunt dus geen ontwikkelingsrecht “kopen”.

Hiermee wordt de tegenprestatie ook meteen (gedeeltelijk) gerechtvaardigd. Inruil voor een concreet gemaakte (of nog te maken, maar wel beschreven) kwalitatieve verbetering in het Boekelse buitengebied mag er een bepaalde ontwikkeling plaatsvinden. Verderop wordt duidelijk dat ook de waardering van iedere ontwikkeling niet geheel subjectief plaats zal vinden. Een zekere mate van objectieve waardering is noodzakelijk om de gevraagde bijdrage te kunnen verantwoorden.

1.3 Inzet fonds Vitaal buitengebied Boekel

De middelen die voortvloeien uit de tegenprestaties worden ondergebracht in het fonds Vitaal buitengebied Boekel van de gemeente. Deze middelen worden aangewend om op meerdere fronten bij te dragen aan ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitswinst van het Boekelse buitengebied. Er is dus altijd een algemeen belang met dergelijke investeringen gemoeid. De middelen kunnen echter ook worden ingezet op meer individuele / particuliere situaties, mits de inzet van deze middelen tot een concrete kwalitatieve verbetering van het Boekelse buitengebied leidt. Hierbij kan gedacht worden aan een subsidiebijdrage voor de sloop van oude verwaarloosde stallen of op kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing. Deze middelen kunnen in principe zelfs worden ingezet op stimulering van maatregelen ter bevordering van de duurzaamheid of bovenwettelijke milieumaatregelen.

In alle gevallen is het aan het bestuur om te bepalen op welke onderdelen het fonds Vitaal Buitengebied Boekel in eerste instantie zal worden ingezet als daartoe voldoende middelen zijn ingebracht in dat fonds.

Primair zal het fonds worden ingezet voor de opgenomen projecten en doelen uit het programma van de Structuurvisie Boekel 2011, waarbij als voorwaarde is opgenomen dat deze bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het betreft dan 10 concreet opgenomen projecten in de Structuurvisie:

1. *Waterberging Zandhoeksche Loop en Burgtsche Loop.*
2. *Herontwikkeling Groene Ladder.*
3. *Hemelrijk-Voskuilenheuvel.*

4. *Landschapspark Voskuilenheuvel.*
5. *Neerbroek 5 - herplaatsing sociale en maatschappelijke functies.*
6. *Koppeling groengebieden.*
7. *Versterking bebouwingslinten en buurtschappen.*
8. *Ontwikkeling dorpsmantel.*
9. *Meerkensloop: EVZ.*
10. *Versterking waterlopen.*

(uit: “Structuurvisie Boekel, Deel B: Projectenplan”, hoofdstuk 8 “Uitvoering projecten en plannen”)

Daarnaast vloeit uit artikel 2.2 van de Verordening Ruimte van de provincie voort, dat de kwaliteitsverbetering ook betrekking kan hebben op andere, meer algemeen geformuleerde onderdelen. Concreet worden genoemd:

11. *de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;*
12. *het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
13. *activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
14. *het wegnemen van verharding;*
15. *het slopen van bebouwing;*
16. *een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.*

Tot slot zal de voorliggende beleidsnota Vitaal Buitengebied Boekel mede verder worden uitgewerkt in het programma Vitaal landelijk Boekel. Voor dit programma is in 2010 al een eerste start gemaakt, maar tijdelijk in de ijskast geparkeerd om te kunnen aansluiten op de Structuurvisie Boekel uit 2011, de beëindiging van het reconstructieproces anno 2011 en voorliggende en noodzakelijke visiedocument dat in 2010 is opgestart. In genoemde programma Vitaal landelijk Boekel zal concreet worden gewerkt aan de uitvoering van gewenste kwaliteitsprojecten. Hierbij zal getracht worden om zoveel mogelijk burgerparticipatie (boeren, burgers, ondernemers, verenigingen, etc) te creëren en input vanuit het veld te laten bepalen waar concreet kwaliteit gewonnen kan gaan worden. Ook deze projecten kunnen door het fonds worden gefinancierd.

Er zijn ook een aantal doelen en ontwikkelingen die niet in directe relatie staan met de beoogde kwaliteitsverbetering van het landschap c.q. de fysieke omgeving. Dergelijke ontwikkelingen dienen per definitie al zelf zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing. Investerings vanuit het fonds Vitaal buitengebied Boekel in dergelijke ontwikkelingen zijn dan ook niet te rechtvaardigen. Het fonds wordt in ieder geval niet ingezet voor de volgende ontwikkelingen:

- landschappelijke verbetering of inpassing in het landbouwontwikkelingsgebied, zoals door de gemeenteraad opgenomen in de structuurvisie LOG's;
- landschappelijke verbetering of inpassing in of rond het door-groeigebied voor de glastuinbouw;
- het slopen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden en/of andere waardevolle of beeldbepalende objecten;

- ontwikkelingen of verbeteringen in het komgebied van Boekel en Venhorst (de bestemmingsplanmatig bepaalde komgebieden);

2.1 Basisprincipe: bestemmingswinst

De gemeente Boekel kiest er voor om waardering van bestemmingswinst en tegenprestaties direct te koppelen aan normatieve waarden van de ontwikkeling. Deze waarden hebben hoofdzakelijk betrekking op het toegestane gebruik van de ondergronden: door een ontwikkeling zal de bestemming van de ondergrond veranderen, waardoor er ook een verandering in de grondwaarde optreedt. Ook extra bebouwingmogelijkheden behoren naast de waardevermeerdering van de ondergrond tot de bestemmingswinst; door extra planologische ruimte in de bestemmingsplanregels op te nemen ontstaat er een waardevermeerdering. De verandering van de waarde zit dus in de verruiming van de bestemming(splanregels).

Een deel van de bestemmingswinst moet worden besteed aan de beoogde verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

De visie gaat over ontwikkelingen die verder gaan dan de geldende regels van het bestemmingsplan, zoals dat van kracht is. Dit geldt voor de verandering van de bestemming zelf, maar ook voor het toestaan van meer of grotere bebouwingmogelijkheden en meer en/of andere gebruiksrechten binnen eenzelfde bestemming. In deze gevallen ontstaat er voor de initiatiefnemer een (bestemmings)winst die normaliter niet kan ontstaan binnen de reguliere en geldende regels.

Bepaalde ontwikkelingen hebben dus betrekking op extra bouw mogelijkheden van bestaande functies, welke verder gaan dan in het bestemmingsplan is toegestaan. Ook die ontwikkeling heeft een bepaalde waarde, welke terug moet komen in een zekere mate van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Hierbij moet gedacht worden aan ontwikkelingen zoals extra volume van woningen en meer oppervlakte voor bijgebouwen.

2.2 Tegenprestatie: kwaliteit realiseren

Als tegenprestatie wordt er gevraagd om kwaliteitsverbetering te realiseren. Dit kan in velerlei vormen plaatsvinden. De kosten voor de uitvoering van de kwaliteitsverbetering wordt uiteindelijk gewaardeerd. Ook dit kan meerdere vormen krijgen. Het aanleggen van bijvoorbeeld nieuwe natuur kent niet alleen een waardeverandering in de ondergrond, maar kost ook gewoon geld. In het geval van nieuwe natuur bestaat de waarde van de verbetering dus uit twee elementen: de waarde(daling) van de ondergrond en de aanlegkosten. Het terugbrengen of herstellen van cultuurhistorische waarde van bebouwing of in de omgeving kan ook als tegenprestatie worden gewaardeerd. Hiervoor is echter geen normbedrag per vierkante meter of andere vaste waarde te hanteren: de meerkosten zullen in deze gevallen in overleg met de initiatiefnemer moeten worden bepaald. Het gaat dan bijvoorbeeld om het verschil tussen herbouwen van een waardevolle boerderij of het restaureren ervan.

2.3 Waardering van bestemmingswinst en tegenprestatie

De gemeente heeft er expliciet voor gekozen om te werken met vooraf vastgelegde vaste bedragen. Dit om vooral op voorhand helderheid te kunnen verschaffen en te voorkomen dat ontwikkelingen onmogelijk worden gemaakt door allerlei waardediscussies met taxateurs en de daarmee samengaande hoge kosten. Via de hardheidsclausule in paragraaf 3.3 kan het college onderbouwd afwijken van de regels, bijvoorbeeld door het inschakelen van een taxateur. De raad blijft echter altijd het bevoegde gezag om bij het betreffende bestemmingsplan iets van de uitvoering te vinden. Het werken met taxaties heeft in het verleden geleerd (met name bij de beëindigings- en verplaatsingsregelingen voor de veehouderijen) dat initiatiefnemers op voorhand al uitstappen door grote onzekerheden en er eindeloos wordt gediscussieerd over waarderingen.

De lijst met normatieve waarden is gekoppeld aan deze beleidsnota en zal bij de waardering van bestemmingswinst en tegenprestatie worden toegepast. Deze lijst kan (jaarlijks) worden herzien door de gemeenteraad c.q. het college. Een aantal waarden hebben immers een directe relatie met bijvoorbeeld de uitgifteprijs van bouwgrond of bedrijfskavels of zijn aan marktwerking onderhevig. Dit kan bijvoorbeeld tegelijk met de behandeling van de grondprijzen door de gemeenteraad worden behandeld.

Opgemerkt moet worden dat bepaalde waarderingen niet op voorhand zijn vast te leggen. Hierbij gaat het concreet om zaken als het herstel

van cultuurhistorische waarden en maatschappelijke meerwaarde. Laatstgenoemd is sowieso bijna niet te kwantificeren. Denk daarbij aan de vraag “hoeveel is het creëren van 12 arbeidsplaatsen in de gemeente Boekel waard?”

Het bestuur moet de vrijheid hebben en krijgen om hier een oordeel over te vellen. Zonder daarbij willekeur toe te passen en onrechtmatig te handelen. Dit is een spel op de rand van het juridische kader wat gespeeld moet worden om ook andere dan fysieke meerwaarde voor de gemeente te kunnen beoordelen.

2.4 Hoogte van de tegenprestatie

De hoogte van de minimale tegenprestatie moet bepaald worden. Hierbij moet afgewogen worden wat wenselijk is en waarom. Aspecten die hierbij van belang zijn, zijn de volgende:

- a. **Uitvoerbaarheid:** hoe groter de gevraagde bijdrage ten opzichte van de bestemmingswinst is, des te kleiner wordt de financiële uitvoerbaarheid van een ontwikkeling;
- b. **Kwaliteit door ontwikkeling:** hoe minder ontwikkelingen, des te minder kwaliteitsverbetering er zal plaatsvinden in het buitengebied;
- c. **Gebiedszonering:** bepaalde ontwikkelingen zijn in een bepaald gebied juist meer of minder wenselijk. In sommige gevallen kan een ontwikkeling als onwenselijk worden beschouwd, terwijl deze verderop juist misschien als doelstelling geldt. De gevraagde bijdrage kan op grond van de zonering “dynamiek - luwte - rust” uit de strategie Vitaal buitengebied variëren;

- d. **Verordening Ruimte:** de provincie vraagt om een bepaalde bijdrage in landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze is niet concreet gekwantificeerd, maar een richtlijn in de regio Noord-Oost Brabant is 20% van de bestemmingswinst. In ieder geval vraagt de Verordening Ruimte een verantwoording van de minimale kwaliteitsverbetering;
- e. **Maatschappelijke meerwaarde:** deze is moeilijk te kwantificeren in euro's, maar kan wel degelijk van groot belang zijn voor de vitaliteit van het landelijke gebied. Maatschappelijke meerwaarde kan als een vorm van tegenprestatie worden beschouwd door het bestuur, maar kan nooit het enige element van kwaliteitsverbetering zijn. Er zal altijd een bepaalde fysieke tegenprestatie met een ontwikkeling gepaard moeten gaan.

Uiteindelijk zal het bestuur voor elke ontwikkeling een norm moeten stellen, waaraan voldaan moet worden. Deze is gekoppeld aan de bestemmingswinst die behaald wordt door de ontwikkeling en wordt uitgedrukt in een percentage van die bestemmingswinst.

Binnen de gemeente Boekel wordt de volgende tegenprestatie gevraagd bij ontwikkeling als bedoeld in deze beleidsvisie:

Ontwikkeling	Bijdrage in kwaliteit (t.o.v bestemmingswinst)
zonder specifieke kenmerken	20 %
in een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap	20 %
met een meer dynamisch karakter in een	30 %

gebied van "luwte"	
met een meer dynamisch karakter in een gebied van "rust"	40 %

Op basis van een grote maatschappelijke meerwaarde van een ontwikkeling, voor Boekel, de regio of zelfs op een hoger niveau, kan het college bij de bepaling van de tegenprestatie een reductie toekennen:

Ontwikkeling	Reductie in bijdrage
met een grote maatschappelijke meerwaarde	van maximaal 50% van de bovengenoemde bijdrage

2.5 Maatschappelijke meerwaarde uitgelicht

De provincie heeft in haar interne discussie over maatschappelijke meerwaarde een systematiek voorgesteld, waarbij de maatschappelijke meerwaarde wordt gekoppeld aan:

- Betekenisvolle plannen:** plannen die bijdragen aan de gewenste transitie van stad en platteland. Het gaat dan om vernieuwing, vermindering van publieke investeringen of uitgaven en het versterken van de zelforganisatie.
- Juiste inhoud:** de plannen moeten een bijdrage leveren aan de strategische thema's van de provincie én tevens geen inbreuk doen op deze thema's. Het plan moet maatschappelijk inpasbaar zijn (is er voldoende draagvlak aanwezig in de omgeving?):
 - ⇒ Versterken concurrentiepositie
 - ⇒ Bevorderen transitie landbouw

- ⇒ Bereiken gezonde leefomgeving
- ⇒ Versterken regionale identiteit
- ⇒ Realiseren van robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
- ⇒ Onderhouden van een goede stedelijke structuur

c. **Afspraken vastleggen:** Naast de publiekrechtelijke procedure worden er ook afspraken vastgelegd via een overeenkomst over de organisatie, rolverdeling, het proces, rapportage en monitoring en borging van het concept;

Ook de provincie onderkend dat maatschappelijke meerwaarde moeilijk te definiëren is in criteria en normen. Hier hebben de gemeente Boekel en de provincie dus een zelfde visie. Het huidige standpunt van de provincie is echter dat er een proces moet worden doorlopen met diverse adviesgesprekken tussen gemeente, provincie, ondernemer en een in te stellen adviescommissie om overeenstemming te bereiken over die meerwaarde. De provincie koppelt daarbij nadrukkelijk de term “maatschappelijke meerwaarde” aan het provinciaal belang.

Er wordt geen belang gehecht aan lokale aspecten die voor een gemeente wel eens van groot belang kunnen zijn. Denk daarbij aan vervangende werkgelegenheid voor de terugtrekkende agrarische sector of het opheffen van een zwaar milieubelastend bedrijf. Het schaalniveau van maatschappelijk belang op provinciaal niveau gaat voorbij aan dergelijke zaken.

In Boekel kan wel een dergelijke systematiek opgezet worden, maar dat gaat in de ogen van de gemeente Boekel veel te ver. De ondernemer

heeft hier zelf een verantwoordelijkheid en dient de gemeente en ook vooral zijn eigen omgeving te overtuigen van die veronderstelde meerwaarde. Het past ook niet in de Boekelse bestuurscultuur van baliebouwvergunning en welstandsvrij bouwen om een dergelijk proces op te gaan tuigen.

Het beheersen van de op de loer liggende willekeur is vervolgens aan het bestuur. Onder de huidige wetgeving zowel het college, die de plannen mee uitwerkt en in procedure brengt, als de gemeenteraad, die uiteindelijk moet besluiten over het plan en dus ook de maatschappelijke meerwaarde.

2.6 Algemene voorwaarde

Tenminste 40% van de gevraagde bijdrage per ontwikkeling wordt ter plaatse van de ontwikkeling of in de directe omgeving (lees: in het betreffende buurtschap of bebouwingslint of aansluitend op het betreffende gebied) gerealiseerd. Hetzij door de initiatiefnemer zelf, hetzij in de vorm van een gemeentelijk project dat (gedeeltelijk) middels het fonds Vitaal buitengebied Boekel wordt gerealiseerd.

3 Hardheidsclausules

3.1 Kwaliteitsverbetering

Op voorhand is niet duidelijk welke financiële capaciteit er uit het fonds Vitaal Buitengebied Boekel zal voortkomen, noch welke investeringen daaruit gedaan kunnen worden. Wel is het een harde eis om de gevraagde kwaliteitsverbetering daadwerkelijk te realiseren. De Verordening Ruimte bepaalt dat gemeenten hier regelmatig verslag van doen in het Regionale Ruimtelijke Overleg (RRO). Dit wordt ondersteund door de wetgeving: je mag geen willekeurige bijdrage vragen en er vervolgens niets mee doen. Je moet als gemeente zelfs in bepaalde mate concreet aangeven waar de gevraagde bijdrage naar toe zal en moet gaan.

De projecten waar de gemeente Boekel de gevraagde bijdragen uit het fonds in gaat investeren zijn in hoofdstuk 1 beschreven. Hiermee is zowel naar de burgers als de rechterlijke macht aangegeven wat er gaat gebeuren en wordt voorkomen dat er sprake zal zijn van een “onverschuldigde betaling”.

Overwogen kan worden of er een minimale inleg van de gemeente in het fonds in de begroting moet worden opgenomen. Hiermee wordt een concrete basisinspanning vanuit de gemeente zelf op die kwaliteitsverbetering vastgelegd: “*goed voorbeeld doet volgen*”.

3.2 Maatwerk

Een vaak gehanteerd cliché bij toetsing van ruimtelijke ontwikkeling is “*regels zijn regels*”. Echter, bij ontwikkeling is er vaak sprake van situa-

ties waarin niet op voorhand is voorzien of is kunnen voorzien. En dit komt steeds vaker voor doordat de huidige maatschappij steeds sneller ontwikkelt en de planvorming en regels hier steeds “achteraan hobbelen”.

Het te rigide vasthouden aan vastgestelde regels werkt dan belemmerend en kan reden zijn dat gewenste ontwikkelingen toch geen doorgang kunnen vinden. Dit is steeds vaker een doorn in het oog van enthousiaste initiatiefnemers en ontwikkelaars, maar ook van welwillende bestuurders die hun doelen niet gerealiseerd zien worden, terwijl er wel plannen en ideeën zijn.

De traditionele manier van toetsen wordt beschreven als “toelatingsplanologie”. Deze is achterhaald in de huidige dynamische maatschappij. Ontwikkelingen kunnen niet altijd worden gevangen in een toetsingskader en moeten anders afgewogen worden.

De gewenste ontwikkelingen in de huidige dynamische maatschappij vragen om een andere manier van afwegen en toetsen, ook wel “*onderhandelings- of uitnodigingsplanologie*” genoemd. Je gaat in gesprek met initiatiefnemers en toetst op doelstellingen van beleid. Niet zozeer op vooraf geformuleerde regels of kaders. Er wordt gezocht naar praktische oplossingen. *Maatwerk*, waarbij de geformuleerde doelstellingen als uitgangspunt gelden.

3.3 Het college uitvoeringsbevoegd

Voorliggende beleidsnota gaat uit van het principe van de onderhandelingsplanologie: de doelstelling is belangrijker dan de regel. Het dagelijk-

se bestuur is daarbij het bevoegde gezag. Het college van B&W is bevoegd om af te wijken van de regels, indien strikte toepassing zou leiden tot een onevenredige verhouding tussen de primaire doelstelling van kwaliteitsverbetering van het buitengebied en de formeel geldende regels, waarbij het bereiken van de geformuleerde doelstellingen tekort zouden worden gedaan.

Het college is ook het bevoegde gezag om in principe te bepalen of de voorliggende beleidsvisie buiten toepassing verklaard kan worden. Uiteindelijk moet wel de gemeenteraad in dergelijke gevallen nog besluiten over een dergelijk plan. Hiertoe moet een ontwikkeling voldoen aan ten minste één van de volgende kenmerken:

- a. Het betreft een grootschalige gebiedsontwikkeling met meerdere (nieuwe) functies / bestemmingen daarbinnen opgenomen, waarbij tegelijkertijd sprake is van een verbetering van de fysieke omgeving, of
- b. Het betreft een nieuwe stedelijke uitbreiding in de kernrandzone van Boekel of Venhorst, of
- c. Het betreft een ontwikkeling waarbij in overwegende mate (minimaal 95 % van het betrokken grondoppervlak) sprake is van ontwikkeling van nieuwe natuur en landschappelijke elementen.

4 Waarderingsnormen

Bestemmingswaarden

(Op basis van de SVBP 2012)

Agrarisch		€ 6,50 per m ²	
Agrarisch met waarden		€ 6,20 per m ²	
Bos		€ 0,70 per m ²	
Natuur		€ 0,70 per m ²	
Water		€ 2,00 per m ²	
Groen		€ 2,60 per m ²	
Detailhandel	min.	€ 150,00 per m ²	
Dienstverlening	min.	€ 150,00 per m ²	
Kantoor	min.	€ 150,00 per m ²	
Bedrijf	min.	€ 90,00 per m ²	¹
Horeca	min.	€ 40,00 per m ²	
Recreatie	min.	€ 15,00 per m ²	²
Maatschappelijk		€ 8,00 per m ²	
Sport		€ 8,00 per m ²	
Cultuur en Ontspanning		€ 8,00 per m ²	
Verkeer		€ 6,50 per m ²	
Wonen		waardering per kavel	
Tuin	min.	€ 30,00 per m ²	³

¹ zie "bedrijvigheid", "waarde bedrijfskavel"

² zie "bedrijvigheid", "waarde recreatief bouwvlak"

Waardering bij woningen

Regulier woningrecht tot 1.000 m ² kavel en 600 m ³ inhoud woning		€ 160.000,00 per kavel	
Vergroting kavel 1.000 tot 1.500 m ²		€ 60,00 per m ²	⁴
Vergroting kavel groter dan 1.500 m ²		€ 30,00 per m ²	⁵
Vergroting woning 750 tot 1.200 m ³		€ 250,00 per m ³	
Vergroting woning groter dan 1.200 m ³		€ 100,00 per m ³	
Boerderijsplitsing		€ 20.000 tot € 50.000 per eenheid	⁶
Aangekochte RvR-titel bij de gemeente	min	€ 135.000 per kavel	
Boekel			
Waarde huiskavel van agrarisch bedrijf tot 1.000 m ²		€ 90,00 per m ²	
Bijgebouwen bij de woning groter dan 100 m ²		€ 140,00 per m ²	

³ zie "woningen", "vergroting kavel"

⁴ wordt bestemd als "Tuin"

⁵ wordt bestemd als "Tuin"

⁶ de bijdrage per extra toegevoegde wooneenheid is afhankelijk van de omvang van en aantal de wooneenheden. Voor een "reguliere splitsing" in twee afzonderlijke wooneenheden wordt de maximale bijdragen van € 50.000 gerekend. De waardering wordt in overleg met de initiatiefnemer bepaald op basis van het aantal wooneenheden en kavelomvang per wooneenheid.

Waardering bij bedrijvigheid

Waarde huiskavel bedrijfswoning tot 500 m ²	€ 250,00 per m ²	
Waarde bedrijfskavel tot max 400 m ² bedrijfsgebouwen	€ 90,00 per m ²	
Waarde bedrijfskavel 401 tot max 800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 100,00 per m ²	
Waarde bedrijfskavel boven 800 m ² bedrijfsgebouwen	€ 110,00 per m ²	
Waarde agrarisch bouwblok / bouwvlak	€ 20,00 per m ²	
Waarde recreatief bouwvlak	€ 25,00 per m ²	7
Waarde recreatief bouwvlak	€ 40,00 per m ²	8
Waarde horeca bouwvlak	€ 75,00 per m ²	

⁷ Extensief dagrecreatief gebruik

⁸ Intensief dagrecreatief of verblijfsrecreatief gebruik

5 Tegenprestatie

Agrarisch

Slopen oude stallen of ongewenste bebouwing	€ 15,00 per m ²
Saneren asbestdaken en -stalinrichting (niet tegelijk bruikbaar)	€ 7,50 per m ²
Saneren mestkelders	€ 2,50 per m ²
Uit de markt halen van verhandelbare dierproductierechten	€ 21,00 per kg ⁹
Slopen glasopstanden	€ 6,00 per m ²
Saneren erfverhardingen	€ 2,00 per m ²
Saneren sleufsilos	€ 3,00 per m ²
Waardevermindering afstoten agrarische huiskavel	€ 0,75 per m ²

Natuur en landschap

Aanleg erfbeplanting	€ 0,00 per m ² of m ¹ ¹⁰
Aanleg erfbeplanting boven de minimale verplichting	€ 1,00 per m ² of m ¹

⁹ niet verhandelde dierproductierechten of niet voor Ruimte-voor-Ruimte ingezette dierproductierechten

¹⁰ conform beleidsregel erfbeplanting: eerste 20% erfbeplanting telt niet mee als tegenprestatie. Dit is een minimale basisinspanning

Aanleg nieuwe natuur	€ 3,65 per m ²	
Aanleg en herstel van wijstgronden	€ 3,65 per m ²	¹¹
Aanleg landschapselementen	€ 2,95 per m ² of m ¹	

Cultuurhistorie en Recreatie

Herstellen en behouden waardevolle bebouwing	<i>In overleg bepaald</i>	¹²
Versterking van andere cultuurhistorisch waardevolle elementen	<i>In overleg bepaald</i>	
Aanleg openbare paden / routes	€ 1,75 per m ¹	
Aanlegkosten openbaar gestelde nieuwe wateren	€ 4,25 per m ²	
Herstelkosten van bestaande natuur, landschapselementen of wateren	50%	¹³

¹¹ Aanleg en herstel van wijstgronden is alleen mogelijk en direct gekoppeld aan een nieuwe bestemming "Natuur" of "Water".

¹² op basis van verschil in geraamde kosten door extra investering

¹³ van de normbedragen voor aanlegkosten uit deze tabel

Advieskosten voor planvorming ¹⁴

Alleen van toepassing indien er een extra “kwaliteitsplan” noodzakelijk is in verband met extra kwaliteitsverbetering binnen het betreffende bestemmingsplan ¹⁵

50% van onderstaande kosten wordt als tegenprestatie geteld:

Onderzoekskosten i.v.m. planologische procedure	max	€ 750,00	per extra onderzoek
Advieskosten bij extra onderzoek	max	€ 2.000	per Procedure
Kosten voor het opstellen extra kwaliteitsplan	max	€ 3.000	per Procedure

¹⁴ Advieskosten worden niet gezien als tegenprestatie. Indien er om redenen van extra kwaliteitswinst ook extra onderzoek / advies noodzakelijk is, dan kan 50% van de hier opgenomen maximale kosten als tegenprestatie worden opgevoerd. Berekeningsvoet zijn de feitelijk geoffreerde of gefactureerde kosten.

¹⁵ Onder kwaliteitsplan wordt verstaan een ontwerp voor een kwalitatief hoogstaande beeldkwaliteit, landschappelijke inrichting, archeologie, cultuurhistorie of architectuur t.o.v. de gangbare kwaliteit in Boekel. Uitvoering van dit plan is via een overeenkomst geborgd.

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Boekel

Contactpersoon

Arthur Hermans

Projectleiding

Henk Veldhuis

Supervisie

Bas Verbruggen

Projectnummer

069.00.00.00.00

BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP

Utrechtseweg 7

Postbus 2153

3800 CD Amersfoort

T 033 465 65 45

F 033 461 14 11

E amersfoort@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort