

Een notitie i.h.k.v. het uitvoeringsprogramma Omgevingsplan Zeeland

Toelichting handreiking verevening

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Omgevingsplan Zeeland	5
Hoofdstuk 3 Het principe van verevening	7
Hoofdstuk 4 Verevening in omgevingskwaliteit	10
4.1 Vereveningsplichtige ontwikkelingen in het buitengebied	12
4.2 De locatie	21
4.3 Overige aspecten voor maatwerk	22
4.4 Investeren in omgevingskwaliteit	22
Hoofdstuk 5 Ruimte voor ruimte	25
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	28
Bijlage 1 Economische uitvoerbaarheid	32
Bijlage 2 Wettelijke vereisten	34
Bijlage 3 Vereveningsbijdrage vs. landschappelijke inpassing	35
Bijlage 4 Compensatiebeginsel	36
Bijlage 5 Grondquote	37
Bijlage 6 Modelovereenkomst(en) ten behoeve van de toepassing van het principe van verevening	38
Geraadpleegde literatuur	46

Hoofdstuk 1 Inleiding

"Voor kwaliteit én dynamiek, ontwikkelingsgericht en samen met de partners in de provincie; dat zijn in een notendop de steutelwoorden in dit eerste Zeeuwse omgevingsplan. Zeeland is een unieke provincie, open, groen en blauw, een estuariën deltagebied aan het einde van een aantal grote rivieren, liggend aan de druk bevaren Noordzee, een eiland temidden van de verstedelijkte Randstad en de Vlaamse en Brabantse stedenrij. Deze unieke combinatie van factoren sturen de inzet voor dit omgevingsplan. Natuurlijk het versterken van de Zeeuwse kwaliteiten, want die kwaliteiten zijn ons belangrijkste kapitaal. Maar ook een vitale samenleving en een vitale economie, want zonder vitaliteit is er geen kwaliteit..."

Dit tekstcitaat vormt niet alleen de eerste alinea uit het omgevingsplan Zeeland, maar geeft ook de kern weer van het provinciaal beleid voor ruimte, milieu en water. De provincie wil samen met haar partners inzetten op meer kwaliteit en dynamiek. Het is dan ook niet voor niets dat in het omgevingsplan Zeeland het principe van verevening wordt geïntroduceerd als belangrijke voorwaarde waaraan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied moeten voldoen. Met dit principe van verevening worden de begrippen kwaliteit en dynamiek namelijk op initiatiefniveau met elkaar verbonden en wordt een vrij abstract uitgangspunt voor het provinciaal beleid, het duurzaam ontwikkelen van Zeeland, op een concrete manier handen en voeten gegeven.

Status en totstandkoming handreiking

De handreiking biedt handvaten voor een verdere uitwerking van het principe van verevening, zoals verwoord in paragraaf 8.5.1 van het omgevingsplan Zeeland. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan de in het omgevingsplan Zeeland opgenomen (provinciale) actie om uitwerking van het principe van verevening op lokaal niveau te ondersteunen.

De provincie stelt verevening als voorwaarde voor ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de nadere invulling en uitvoering overeenkomstig de uitgangspunten en richtlijnen uit het omgevingsplan Zeeland. Om er voor te zorgen dat dit op een zo eenduidig en objectief mogelijke manier gebeurt, heeft de provincie in samenspraak met een vertegenwoordiging van de Zeeuwse gemeenten de handreiking verevening en deze toelichting op de handreiking opgesteld. In deze toelichting wordt aandacht geschonken aan de in het omgevingsplan geformuleerde aspecten voor maatwerk, waarbij onder andere uit is gegaan van initiatieven uit de praktijk, die zich sinds de inwerkingtreding van het omgevingsplan Zeeland hebben voorgedaan. Ook heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden.

Handreiking en toelichting zijn nog niet volledig. Het is namelijk niet mogelijk op voorhand alle situaties die vragen om maatwerk te kunnen voorzien. De mogelijkheden voor maatwerk zoals ze in deze toelichting worden geformuleerd kunnen dan ook worden beschouwd als het vertrekpunt voor het bepalen van de vereveningsbijdrage in reguliere situaties. Aanvullend maatwerk op grond van valide argumenten blijft mogelijk. Om duidelijkheid te krijgen over of er voor een specifieke situatie sprake is van een valide argument op basis waarvan aanvullend maatwerk kan worden geleverd zal nader overleg gevoerd worden tussen initiatiefnemer, gemeente en provincie.

Mede hierdoor heeft de handreiking géén officiële status als uitwerking van het omgevingsplan op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit wordt niet noodzakelijk geacht aangezien de uitgangspunten en richtlijnen voor het leveren van maatwerk bij de uitwerking van het principe van verevening tevens zijn verwoord in het omgevingsplan Zeeland.

Doelgroep

Deze toelichting is met name bedoeld voor gemeenten. Zij zijn verantwoordelijk voor de nadere invulling en uitvoering van het principe van verevening. Daarnaast kan de toelichting op de handreiking worden gezien als bron van informatie voor initiatiefnemers, die voor toekomstige initiatieven in het buitengebied te maken zullen krijgen met het principe van verevening.

Vervolg

Zoals hiervoor al werd opgemerkt zijn handreiking en toelichting niet volledig. De praktijk is vaak weerbarstiger dan op voorhand kan worden voorzien en omdat maatwerk het uitgangspunt blijft, zal hier in specifieke gevallen naar gehandeld moeten worden. Doorgaans zal hiervoor nader overleg tussen provincie en gemeente noodzakelijk zijn.

Indien de indruk bestaat dat er mogelijk sprake is van zo'n specifieke situatie kan een gemeente hiervoor contact opnemen met een van de regionale contactpersonen bij de provincie.

Hoofdstuk 2 Omgevingsplan Zeeland

Om de bijzondere kwaliteiten van het buitengebied te kunnen waarborgen gold tot voor kort een zeer terughoudend of restrictief beleid voor nieuwe ontwikkelingen. De rust, de ruimte en de openheid zijn slechts enkele kwaliteiten van het Zeeuwse landelijk gebied die daarbij centraal stonden. Een verdergaande versterking als gevolg van nieuwe initiatieven en ontwikkelingen deed afbreuk aan deze kwaliteiten en daarmee aan het ecologisch kapitaal van onze provincie.

De kern van deze benadering is met het omgevingsplan Zeeland overeind gebleven. De provincie maakt zich, samen met de Zeeuwse gemeenten, nog steeds sterk voor een bundeling van stedelijke of 'rode' functies in of direct aansluitend aan de Zeeuwse woonkernen. Door middel van bundelings- en inbreidingspercentages wordt actief uitvoering gegeven aan deze provinciale beleidsdoelstellingen. En ook het behouden en versterken van de kwaliteiten van het landelijk gebied staat nog steeds centraal in het omgevingsplan Zeeland.

Een belangrijk accentverschil met eerdere provinciale beleidsplannen is dat het omgevingsplan uitgaat van een ontwikkelingsgerichte benadering, waarbij aandacht én ruimte is voor meer dynamiek. Dit is doorvertaald in het centrale uitgangspunt van het plan: een duurzame ontwikkeling van Zeeland. Dit uitgangspunt wordt, naast het bevorderen van meer dynamiek, mede ingegeven door de specifieke kwaliteiten van de Zeeuwse omgeving. De opgave waarvoor de provincie staat is om de kansen die met deze kwaliteiten gepaard gaan optimaal te benutten zonder dat daarbij het typerende Zeeuwse karakter verloren gaat.

Kort samengevat betekent deze opgave dat er meer dynamiek gegenereerd moet worden en dat tegelijkertijd de kwaliteiten van de Zeeuwse omgeving niet achteruit gaan, en zelfs worden versterkt. Alleen dan is er sprake van een duurzame ontwikkeling van Zeeland.

Het omgevingsplan concretiseert deze opgave in beleidsmatige zin. Allereerst door meer ontwikkelingsruimte te bieden, maar ook door het gebruik van deze ontwikkelingsruimte heel nadrukkelijk te koppelen aan aanvullende voorwaarden. Het principe van verevening vormt één van deze voorwaarden.

Duurzaam ontwikkelen: de kapitalenbenadering

Om inzichtelijk te kunnen maken of er sprake is van een duurzame ontwikkeling van Zeeland worden er in het omgevingsplan drie dimensies onderscheiden: mens, welvaart en omgeving. Om de ontwikkeling van deze dimensies objectief te kunnen volgen worden ze, door middel van een systeem van indicatoren, vertaald naar drie kapitaalsvormen. Hierbij gaat het respectievelijk om het sociaal-cultureel kapitaal, het economisch kapitaal en het ecologisch kapitaal. In dit model is sprake van een duurzame ontwikkeling wanneer alle drie de kapitaalsvormen groeien en de groei van het ene kapitaal niet ten koste gaat van de groei van het andere kapitaal.

Met het principe van verevening wordt op het niveau van concrete initiatieven en projecten uitwerking gegeven aan de enigszins abstracte hoofddoelstelling van het omgevingsplan.

Immers met het principe van verevening als algemene voorwaarde voor initiatieven in het landelijk gebied moet, wanneer gebruik wordt gemaakt van ontwikkelingsruimte, ter verevening van het verlies aan ecologisch kapitaal een tegenprestatie in de vorm van een investering in de omgevingskwaliteit worden geleverd.

Alleen wanneer hier op adequate wijze invulling aan wordt gegeven kan er sprake zijn van een duurzame ontwikkeling, waarbij de groei van het economisch kapitaal niet wordt afgewenteld op het ecologisch kapitaal.

Totaalplan

Door een investering in de omgevingskwaliteit te verlangen als tegenprestatie voor de geboden ontwikkelruimte wordt beoogd een verlies aan ecologisch kapitaal te voorkomen en waar mogelijk zelfs een groei van het ecologisch kapitaal te realiseren. Groei van alle kapitalen is noodzakelijk om van een duurzame ontwikkeling te kunnen spreken.

Het is belangrijk om hier bij het uitwerken van initiatieven of het opstellen van nieuwe plannen al rekening mee te houden. Voordat je er erg in hebt gaan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, bijvoorbeeld door verstening, een toegenomen verkeersdruk of een intensivering van gebruik, ten koste van de hier aanwezige omgevingskwaliteiten. En daarmee ten koste van het ecologisch kapitaal. Een zorgvuldige benadering is dan ook noodzakelijk. Een benadering waarbij er een evenwicht ontstaat, doordat de beoogde economische ontwikkeling onderdeel uitmaakt van een totaalplan, waarin tevens aandacht is besteed aan de noodzakelijke investeringen in de omgevingskwaliteit als compensatie voor het verlies aan ecologisch kapitaal.

Dit lijkt vanzelfsprekend, omdat een dreigend verlies aan ecologisch kapitaal ook negatieve gevolgen heeft voor de initiatiefnemer zelf. Zeker wanneer hij niet de enige is die initiatieven ontwikkelt. Met het principe van verevening wil de provincie een evenwichtige planvorming stimuleren, zodat door een initiatiefnemer niet alleen aandacht wordt geschonken aan de vitale onderdelen van zijn initiatief, maar nadrukkelijk ook aan de omgevingskwaliteiten en de manier waarop deze versterkt kunnen worden. Veel initiatiefnemers houden hier bij hun planvorming al rekening mee. Door het principe als algemene voorwaarde op te nemen in het omgevingsplan kan deze evenwichtige benadering ook daadwerkelijk worden afgedwongen.

Evaluatie

Met het principe van verevening beoogt de provincie uitwerking te geven aan een duurzame ontwikkeling van Zeeland, waarbij een dynamische ontwikkeling wordt gecombineerd met een verbetering van de kwaliteit van de Zeeuwse omgeving. In het omgevingsplan is aangegeven dat wanneer deze benadering niet blijkt te werken, er een herbezinning plaats moet vinden.

Als de gewenste dynamische ontwikkeling niet tot stand komt of als de concurrentiepositie van Zeeland wordt aangetast dan is de aanpak mislukt. Omgekeerd kan ook: veel nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan, maar dit leidt niet tot de noodzakelijk geachte investeringen in de omgevingskwaliteit. Ook dan is de aanpak mislukt.

Mede in dit licht zal de provincie de werking, toepassing en afdwingbaarheid van het principe van verevening permanent volgen. In de omgevingsbalans 2009 zal expliciet aandacht geschonken worden aan het principe van verevening en de wijze waarop dit bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling van Zeeland, zoals met het omgevingsplan Zeeland wordt beoogd. Vooruitlopend hierop zullen eind 2008, samen met de VZG, de in dit kader gemaakte afspraken met betrekking tot de werking en toepassing van het principe van verevening op gemeentelijk niveau worden geëvalueerd.

Hoofdstuk 3 Het principe van verevening

Het principe van verevening geeft een directe vertaling op individueel initiatiefniveau, op projectniveau en op gebiedsniveau van de in het omgevingsplan uitgewerkte dubbeldoelstelling: een duurzame ontwikkeling van Zeeland, waarbij zowel in dynamiek als in kwaliteit wordt geïnvesteerd. Het principe van verevening wil zeggen dat een 'rode' ontwikkeling, ter verevening van het verlies aan ecologisch kapitaal, gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit.

Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiekruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar zoveel mogelijk een directe relatie heeft met het initiatief of project.

Doel en motivatie

In het vorige hoofdstuk is de motivering achter het principe van verevening reeds aan bod gekomen: een duurzame ontwikkeling van Zeeland. Het blijft echter moeilijk om op basis van een vrij abstracte doelstelling te handelen in concrete situaties.

Voorop staat dat de provincie met het principe meer ontwikkelingsmogelijkheden wil creëren voor initiatiefnemers. In het verleden was het vaak zo dat goede initiatieven niet tot uitvoering konden worden gebracht, omdat ze niet pasten binnen de vigerende planologische beleidskaders. Vaak was dit een gevolg van het feit dat er met het initiatief ook bepaalde omgevingskwaliteiten werden aangetast. Een ongewenste aantasting van de openheid van het landschap, een intensivering in gebruik met mogelijke gevolgen voor de in de omgeving aanwezige flora en fauna of simpelweg een verdergaande versterking van het buitengebied.

Op zichzelf zijn dergelijke gevolgen van (kleine) individuele initiatieven veelal niet onoverkomelijk. Bij elkaar opgeteld is er echter sprake van een substantiële aantasting van de omgevingskwaliteit en daarmee van een verlies aan ecologisch kapitaal.

Door van een initiatiefnemer een compensatie te vragen voor de aantasting van de omgevingskwaliteit die met zijn initiatief gepaard gaat, wordt dit verlies voorkomen.

Hierdoor ontstaat er als het ware een win-winsituatie. Zowel voor de initiatiefnemer als voor de kwaliteit van de omgeving. Voor de initiatiefnemer omdat zijn initiatief kan plaatsvinden, waar dit voorheen niet het geval was geweest en voor de kwaliteit van omgeving omdat deze er (ook op termijn) niet op achteruit gaat.

Dit betekent overigens niet dat 'alles kan' als er maar verevend wordt. Verevening is aanvullend op het in het omgevingsplan geschetste afwegingskader voor de inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

Verevening in de praktijk

Het idee achter het principe van verevening is niet nieuw. Deze benadering wordt al in verschillende hoedanigheden op grote schaal in andere provincies en gemeenten toegepast. Rood voor groen of rood voor blauw, ruimte voor ruimte allemaal benamingen voor eenzelfde principe: het principe van verevening!

Met het omgevingsplan Zeeland blijven de reeds in Zeeland toegepaste vormen van verevening, zoals voor de landgoederen en landschapscampings, de NED's of het gebiedsgerichte beleid in West-Zeeuws-Vlaanderen, bestaan. Nieuw aan het omgevingsplan is dat het principe breder en algemeen van toepassing is voor nieuwe ontwikkelingsruimte in het Zeeuwse buitengebied, zodat een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van de provincie gewaarborgd wordt.

Indien bij een initiatief geen nadere invulling is gegeven aan de, op grond van het vereveningsprincipe, verlangde tegenprestatie als compensatie voor het verlies aan ecologisch kapitaal kan de gevraagde extra ontwikkelingsruimte niet worden geboden.

Van de Zeeuwse gemeenten wordt verwacht dat zij, wanneer zij bij de doorvertaling van het provinciaal beleid in gemeentelijke visies en plannen er voor kiezen om de extra ontwikkelingsruimte uit het

omgevingsplan over te nemen, overeenkomstig de denklijn uit het omgevingsplan een nadere uitwerking geven aan het principe van verevening.

Met deze toelichting bij de handreiking verevening wordt beoogd vragen van gemeenten die bij deze uitwerking naar voren kunnen komen te beantwoorden.

Maatwerk

Het omgevingsplan kent twee hoofdvormen van het principe van verevening:

- Verevening in omgevingskwaliteit
- De ruimte voor ruimte benadering

Beide vormen worden in deze handreiking nader uitgewerkt zonder dat daarmee wordt beoogd te komen tot een strakke regeling. Uitgangspunt voor het principe van verevening vormt het leveren van maatwerk. De concrete invulling hiervan door gemeenten vraagt per regio en per project om een zorgvuldig zoeken naar evenwicht, waarbij enerzijds sprake moet zijn van het recht doen aan het principe en in het verlengde daarvan de compensatie van het verlies aan ecologisch kapitaal, maar anderzijds de gestelde voorwaarden niet zo knellend mogen zijn dat er geen nieuwe initiatieven meer van de grond komen.

In deze toelichting op de handreiking verevening worden handvaten aangereikt om te komen tot het gewenste maatwerk, waarbij voor gelijksoortige initiatieven onder gelijksoortige omstandigheden sprake is van een objectieve benadering voor het bepalen van een vereveningsbijdrage. Dit sluit overigens de mogelijkheid voor aanvullend maatwerk op grond van een goede argumentatie en onderbouwing niet uit.

Toepassing

Het principe van verevening wordt in het omgevingsplan Zeeland als algemene voorwaarde gekoppeld aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Hierbij kan het gaan om geheel nieuwe initiatieven en uitbreiding en/of intensivering van bestaande initiatieven. Het is echter niet zo dat bij iedere ontwikkeling ook sprake is van het vereveningsprincipe. Op voorhand kunnen de volgende ontwikkelingen worden uitgesloten:

- De ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijvigheid, omdat dit de primaire functie van het buitengebied vormt en intrinsiek wordt bijgedragen aan de instandhouding van het landschap. Hierbij kan overigens worden opgemerkt dat initiatieven voor aquacultuur en zilte teelten in het omgevingsplan Zeeland worden beschouwd als een vorm van grondgebonden landbouw;
- De ontwikkeling van nieuwe uitleg- of uitbreidingslocaties van kernen, omdat er van wordt uitgegaan dat de ontwikkeling van deze locaties in samenhang plaatsvindt met verbeteringen in het bestaande bebouwd gebied (herstructurering, voorzieningenniveau etc.);
- De ontwikkeling van nieuwe of uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen, die onderdeel uitmaken van de regionale bedrijventerreinenprogramma's. Bij deze ontwikkeling wordt ingezet op een relatie met de opgaven voor de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

Verder zijn er een drietal criteria die bepalend zijn bij de beantwoording van de vraag of het principe van verevening van toepassing is of niet. Het betreft:

De wenselijkheid van de beoogde ontwikkeling:

Allereerst moet worden vastgesteld of de beoogde ontwikkeling wenselijk is en past binnen de provinciale én gemeentelijke beleidskaders. Hierbij speelt in ieder geval het in het omgevingsplan Zeeland uitgewerkte afwegingskader een belangrijke rol. Zoals reeds eerder is opgemerkt is het zeker niet zo dat alles kan als er maar verevend wordt.

Ligging in het buitengebied:

Ten tweede dient vastgesteld te worden of de beoogde ontwikkeling gelegen is in het buitengebied. Alleen voor ontwikkelingen in het buitengebied is een vereveningsbijdrage verschuldigd. Aangezien er in het omgevingsplan Zeeland geen definitie of begrenzing wordt gegeven van het buitengebied en er naast buitengebied ook gebruik wordt gemaakt van termen als landelijk gebied en

buiten de bebouwde kom wordt is ten behoeve van een eenduidige benadering een nieuwe grens vastgelegd.

Deze nieuwe grens is getrokken, rond de in het omgevingsplan aangegeven (woon)kernen, op basis van de bestaande (verkeerskundige) grenzen van de bebouwde kom en de grenzen bestaand bebouwd gebied zoals deze worden gehanteerd voor het vaststellen van in- en uitbreidingspercentages. Deze begrenzing kan worden geraadpleegd via de provinciale website:

<http://zldims.zeeland.nl/geoweb/Map.aspx?hoofdgroep=Begrenzing+verevening>.

Extra ontwikkelingsruimte:

Ten derde dient de vraag beantwoord te worden of ten behoeve van de beoogde ontwikkeling extra planologische ontwikkelingsruimte wordt gevraagd ten opzichte van hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan of bestemmingsregeling mogelijk is.

Kort samengevat betekent het bovenstaande dat het principe van verevening van toepassing is wanneer sprake is van een wenselijke ontwikkeling in het buitengebied waarvoor een aanpassing van het vigerende bestemmingsplan (of bestemmingsregeling) noodzakelijk is om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

Hoofdstuk 4 Verevening in omgevingskwaliteit

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven wanneer en vooral ook waarom het principe van verevening van toepassing is bij ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het verevenen van het verlies aan ecologisch kapitaal door een aantasting van de omgevingskwaliteiten als gevolg van de ontwikkeling van nieuwe of uitbreiding/intensivering van bestaande 'rode' functies in het landelijk gebied staat daarbij centraal.

Ook zijn er twee vormen van het vereveningsprincipe geschetst. Voor de meeste initiatieven zal sprake zijn van een 'rode' ontwikkeling die gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Kortweg verevening in omgevingskwaliteit genoemd.

Op de eerste plaats kan hierbij gedacht worden aan een investering in natuur of landschap. Maar ook investeringen in blauw, in de milieukwaliteiten, in de instandhouding van cultuurhistorische elementen en publieke voorzieningen als het verbeteren van de toegankelijkheid van platteland en water behoren tot de mogelijkheden.

Maatwerk staat centraal bij het bepalen van de wijze waarop 'verevend' dient te worden. De manier waarop hier invulling aan wordt gegeven hangt sterk samen met de aard van de activiteit en de locatie waar deze wordt ontwikkeld.

Zo zal op een locatie met bijzondere omgevingskwaliteiten een hogere inspanning geleverd moeten worden om het verlies aan ecologisch kapitaal te verevenen dan op een locatie waar deze bijzondere omgevingskwaliteit minder nadrukkelijk aanwezig zijn. Eenzelfde redenatie kan gekoppeld worden aan de aard van de activiteit. Is er bijvoorbeeld sprake van een omvangrijk initiatief waarbij de beoogde locatie in belangrijke mate zal 'verstenen' dan heeft dit verdergaande gevolgen voor de aantasting van de omgevingskwaliteit, dan bij een meer kleinschalig initiatief.

De aard van het initiatief (paragraaf 4.1) en de locatie (paragraaf 4.2) staan dan ook centraal in dit hoofdstuk. Daarnaast zal er nog aandacht geschonken worden aan de overige aspecten, die van belang kunnen zijn bij het leveren van het gewenste maatwerk (paragraaf 4.3). Tenslotte wordt in paragraaf 4.4 ingegaan op de wijze waarop er geïnvesteerd kan worden in omgevingskwaliteit

AARD VAN DE ONTWIKKELING

In hoofdstuk 2 werd al kort aangegeven dat met het principe van verevening werd beoogd de ontwikkeling van totaalplannen, waarbij een 'rode' ontwikkeling gepaard gaat met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit, te stimuleren.

Bij het ontwikkelen van totaalplannen kan een onderscheid gemaakt worden tussen plannen die betrekking hebben op individuele initiatieven en plannen waarbij initiatieven van meerdere initiatiefnemers worden gecombineerd, al dan niet in samenhang met investeringen vanuit de publieke sector, tot een vorm van gebiedsontwikkeling.

Individuele initiatieven

Voor individuele initiatieven waarop het principe van verevening van toepassing is, geldt dat de initiatiefnemer een totaalplan dient op te stellen waarbij zoals gezegd de gewenste 'rode' ontwikkeling gepaard gaat met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit.

De investering in de omgevingskwaliteit betreft maatregelen in 'natura' die door de initiatiefnemer zelf worden uitgevoerd of waarvoor hij zelf opdrachtgever is.

Omdat aantasting van de omgevingskwaliteit het uitgangspunt vormt voor het vragen van een vereveningsbijdrage is de hoogte van de noodzakelijke vereveningsbijdrage eveneens afhankelijk van de mate van aantasting van de omgevingskwaliteit. Dit wordt nader uitgewerkt in het vervolg van dit hoofdstuk.

Drempel

Vooruitlopend op deze nadere uitwerking kan bij kleinschalige initiatieven, waarbij géén of nauwelijks sprake is van aantasting van de omgevingskwaliteit afgezien worden van een vereveningsbijdrage. Dit is aan de orde wanneer:

- De hoogte van de noodzakelijk geachte vereveningsbijdrage lager is dan € 8.000,-. Voor dergelijke gevallen wegen de extra kosten die gemaakt dienen te worden ten behoeve van de planvoorbereiding en de bijbehorende administratieve lasten niet op tegen de beoogde kwaliteitswinst.
- Er sprake is van slechts een beperkte toename van het bebouwd volume. Dit is aan de orde wanneer:
 - De toename van het volume lager is dan 400 m³
 - De toename van het volume lager is dan 30% van hetgeen in het vigerende bestemmingsplan of vigerende bestemmingsregeling reeds mogelijk wordt gemaakt.

Overigens is deze drempel niet van toepassing bij activiteiten waarvoor de noodzakelijk geachte vereveningsbijdrage reeds in het omgevingsplan Zeeland is uitgewerkt (zoals NED's, uitbreiding mini-campings etc.)

Gebiedsontwikkeling

In bepaalde gebieden van Zeeland kan een gemeente, al dan niet samen met de provincie, besluiten tot een meer gebiedsgerichte aanpak. Bijvoorbeeld doordat er meerdere initiatieven spelen, er sprake is van een complexe opgave, er diverse publieke doelen gerealiseerd dienen te worden of omdat er sprake is van een combinatie van de genoemde redenen.

Ook bij een dergelijke vorm van gebiedsontwikkeling is het principe van verevening van toepassing. Hiervoor is het van belang dat er een ontwikkelingsbeeld wordt opgesteld, waarbij de totale extra ruimte die wordt geboden voor 'rode' ontwikkelingen zich verhoudt tot de investeringen die worden gedaan in de omgevingskwaliteit, zodat er geen sprake zal zijn van een verlies aan ecologisch kapitaal.

Een groot voordeel van een dergelijke aanpak is dat het effect van een investering in de omgevingskwaliteit vaak veel groter is. Allereerst doordat de investering van een individuele ondernemer mogelijk gecombineerd kan worden met publieke investeringen van de gemeente, de provincie en/of het waterschap en dat deze vervolgens kan worden aangewend als noodzakelijke cofinanciering voor nationale (zoals het Investeringsbudget Landelijk Gebied) en Europese subsidies. Op deze manier kan in principe van 1 euro 3 euro worden gemaakt.

Maar ook het effect van een investering in de omgevingskwaliteit, als verevening voor het verlies aan ecologisch kapitaal, is vele malen groter wanneer de maatregel robuuster van aard wordt.

Zoals altijd heeft ieder voordeel ook zijn nadeel. Het opstellen van gebiedsvisies e.d. is vaak zeer tijdrovend en er zal niet altijd voldoende reden zijn om ervoor te kiezen. De provincie heeft in het omgevingsplan Zeeland een aantal prioritaire gebieden aangegeven, waar zij in de komende beleidsperiode haar eigen inzet met name op zal richten. Desondanks kan er op gemeentelijk niveau een eigen afweging gemaakt worden om, onder andere ten behoeve van de verdere uitwerking van het principe van verevening, te kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat, ongeacht de keuze die een gemeente maakt, de initiatiefnemer altijd verantwoordelijk blijft voor het leveren van een vereveningsbijdrage. De keuze van een gemeente is dan ook alleen van invloed op de wijze waarop de vereveningsbijdrage wordt geleverd: in natura (door zelfrealisatie) of in geld (door een bijdrage aan het gebiedsfonds).

4.1 Vereveningsplichtige ontwikkelingen in het buitengebied

Tabel 8.5.1 uit het omgevingsplan geeft een (niet uitputtend) overzicht van vereveningsplichtige ontwikkelingen. In deze paragraaf wordt dit overzicht nader uitgewerkt en aangevuld. Overigens is daarmee nog steeds geen sprake van een uitputtend overzicht. Op voorhand kunnen niet alle ontwikkelingen worden voorzien.

4.1.1 RECREATIEVE ONTWIKKELINGEN

Zeeland kent een breed scala aan recreatieve activiteiten in het buitengebied. Van kamperen bij de boer tot luxe hotelkamers en van een golfbaan tot een attractiepark als Waterland Neeltje Jans. Voor de ontwikkeling en uitbreiding van dergelijke activiteiten in het buitengebied is een vereveningsbijdrage verschuldigd.

Aangezien het scala van recreatieve activiteiten zeer divers is, is het niet eenvoudig hier op voorhand een 'regel' voor te formuleren. Het leveren van maatwerk vormt het uitgangspunt. Er wordt een onderscheid gemaakt in verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve activiteiten. Aanvullend worden in bijlage 1 t/m 4 enkele handvaten geboden die bij het leveren van maatwerk kunnen worden gehanteerd.

VERBLIJSRECREATIEVE ACTIVITEITEN

Zeeland kent vele verschillende vormen aan verblijfsrecreatieve activiteiten. Iedere camping is weer anders, net zo goed als ieder hotel. Terwijl het voor de aantasting van de kwaliteit van de omgeving vaak niet veel uitmaakt welke verblijfsrecreatieve activiteit nu daadwerkelijk wordt ontwikkeld.

In beginsel geldt dan ook voor alle vormen van verblijfsrecreatie een gelijke vereveningsbijdrage. Vertrekpunt hierbij is dat voor de uitbreiding van 1 hectare verblijfsrecreatie 2 hectare recreatienatuur of een gelijkwaardige investering in de omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd.

In het geval dat de investering in de omgevingskwaliteit door de recreatieondernemer zelf wordt gerealiseerd, zal het in de praktijk niet altijd mogelijk blijken te zijn om ook daadwerkelijk over te gaan tot realisatie van 2 hectare recreatienatuur. Dit hangt uiteraard samen met de aard van de activiteit en de beoogde locatie, maar ook met vragen als of de voor de realisatie van de recreatienatuur benodigde gronden reeds in eigendom van de ondernemer zijn en wie verantwoordelijkheid draagt voor het beheer van de gerealiseerde recreatienatuur.

Zo bestaat de mogelijkheid dat bij complexere opgaven (bijvoorbeeld in gebiedsontwikkelingsprojecten) de kosten voor de verwerving van de voor de recreatienatuur benodigde gronden en het uiteindelijke beheer ook door andere partijen worden gedragen. Een voorbeeld hiervoor vormt het Gebiedsplan 'Natuurlijk Vitaal' voor West Zeeuws-Vlaanderen.

In alle gevallen blijft maatwerk echter het uitgangspunt, waarbij gezocht dient te worden naar praktische oplossingen die invulling geven aan het hiervoor geformuleerde streven.

Om te voorkomen dat initiatieven, vanwege de gevraagde vereveningsbijdrage, in economische zin onuitvoerbaar worden heeft tevens aanvullend onderzoek¹ plaatsgevonden naar de draagkracht van de recreatieve sector. In bijlage 1 zijn de resultaten hiervan opgenomen. Wanneer een praktische oplossing niet mogelijk blijkt te zijn, kunnen deze onderzoeksresultaten worden beschouwd als maximaal te hanteren bijdragen voor de verschillende vormen van verblijfsrecreatie.

Hotels

¹ Van Gent van der Reest adviseurs in recreatiemanagement, Vereveningsbijdrage recreatie provincie Zeeland, juli 2007

Voor de realisatie of uitbreiding van een hotel ligt het niet voor de hand de vereveningsbijdrage te bepalen op basis van het totale oppervlak van de beoogde ontwikkeling. Immers de oppervlakte van een hotel van slechts 1 verdieping is vele malen groter dan bij een hotel dat in de hoogte wordt gerealiseerd. Terwijl de aantasting van de omgevingskwaliteit in het laatste geval misschien wel groter is. Een benadering waarbij uitgegaan wordt van het gerealiseerde bouwvolume ligt dan ook meer voor de hand. Overeenkomstig de benadering van het realiseren van een nieuwe woning in een landelijke bebouwingsconcentratie (zie paragraaf 4.1.2.) geldt hierbij als uitgangspunt een bedrag van € 20,- per kubieke meter.

Groepsaccommodaties

Uit eerder aangehaald onderzoek is gebleken dat het realiseren van een nieuw gebouw voor de vestiging van een groepsaccommodatie in economische zin weinig aantrekkelijk is. Doorgaans zal voor een dergelijke ontwikkeling dan ook gebruik worden gemaakt van bestaande bebouwing in het buitengebied. Daarmee kan het realiseren van een groepsaccommodatie ook worden beschouwd als een vorm van een Nieuwe Economische Drager (zie ook paragraaf 4.1.3.) De hoogte van de vereveningsbijdrage is dan ook overeenkomstig hetgeen bepaald is voor een Nieuwe Economische Drager.

Kleinschalig kamperen

In het omgevingsplan Zeeland is aangegeven dat er mogelijkheden bestaan voor de uitbreiding van een mini-camping van 15 naar 25 eenheden. Voor deze uitbreiding is het principe van verevening van toepassing.

In overleg met de sector (VEKABO) is de hoogte van de vereveningsbijdrage daarbij vastgesteld op € 800,- per extra eenheid. Als gekozen wordt voor een gezamenlijke investering met een aantal ondernemers in de toegankelijkheid van het agrarisch gebied dan kan worden volstaan met een bijdrage van € 500,- per eenheid.

Landschapscamping

Voor de realisatie van een landschapscamping geldt als uitgangspunt dat landbouwgrond wordt omgezet in nieuwe natuur en een camping, waarbij de kosten van de inrichting en onderhoud van die natuur worden gedekt uit de opbrengsten van de landschapscamping.

Rekening houdend met de in het omgevingsplan Zeeland geformuleerde voorwaarden waaronder deze mogelijkheid wordt geboden, geldt als vereveningsbijdrage dat er per standplaats 833 m2 meter natuur- en/of landschapontwikkeling plaatsvindt. Een vergelijkbare investering in de omgevingskwaliteit behoort ook tot de mogelijkheden.

DAGRECREATIEVE ACTIVITEITEN

Het omgevingsplan Zeeland geeft mogelijkheden voor nieuwe dagrecreatieve activiteiten. Hierbij geldt als voorwaarde dat deze qua bezoekersaantallen en omvang moeten aansluiten bij de Zeeuwse schaal. Om hier uitwerking aan te geven is aangesloten bij de landelijk gehanteerde indeling in grote en middelgrote attracties. Middelgrote attracties (met jaarlijks maximaal 750.000 bezoekers) zijn mogelijk en worden gestimuleerd bij steden en recreatieconcentraties. Kleinschaligere voorzieningen zijn, indien sprake is van een positieve afweging van de omgevingskwaliteiten, inpasbaar op het platteland.

De noodzakelijk geachte vereveningsbijdrage hangt daarbij uiteraard samen met de aard van de te ontwikkelen activiteiten. Of er al dan niet sprake is van een verdergaande versterking van het buitengebied en zo ja, in welke mate, vormt daarbij een bepalende factor.

In deze handreiking wordt, vanwege de geboden ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied, alleen nader ingegaan op de kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen (tot maximaal 250.000 bezoekers per jaar).

De hoogte van de vereveningsbijdrage wordt daarbij bepaald door de omvang (in kubieke meters) van de ten behoeve van de dagrecreatieve voorziening te realiseren bebouwing en opstallen.

Voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten, waarbij geen of nauwelijks sprake is van extra versterking van het buitengebied geldt een benadering overeenkomstig de Nieuwe Economische Draggers (zie ook paragraaf 4.1.3). Voor de activiteiten waarbij wel bebouwing wordt toegevoegd is in tabel 1 weergegeven hoe de vereveningsbijdrage in dergelijke gevallen kan worden bepaald. Een vereveningsbijdrage van € 8.000,- vormt voor beide gevallen het vertrekpunt.

Indien er sprake is van de realisatie van een middelgrote dagattractie (tussen 250.000 en 750.000 bezoekers per jaar) bij een in het buitengebied gelegen recreatieconcentratie zal aanvullend maatwerk geleverd moeten worden om de vereveningsbijdrage voor het betreffende initiatief te kunnen bepalen.

4.1.2 WONEN IN HET LANDELIJK GEBIED

Het omgevingsplan schetst, naast de realisatie van reguliere uitbreidingsmogelijkheden van kernen, diverse mogelijkheden voor de realisatie van woningen in het landelijk gebied.

Het betreft achtereenvolgens:

- Verbouwing, uitbreiding of vervanging ter plaatse van bestaande burgerwoningen
- Behoud (historische) buitenplaatsen
- Realisatie nieuwe landgoederen
- Toevoegen woningen in een landelijke bebouwingsconcentratie
- Realisatie woonparken
- Vrijkomende agrarische bebouwing
- Instellingen voor zorg en verpleging

Voorzover bij deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt van de ruimte voor ruimte regeling wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Voor de overige mogelijkheden geldt, met uitzondering van de landelijke bebouwingsconcentraties, dat in het omgevingsplan reeds een eerste aanzet gegeven is voor de wijze waarop een nadere invulling van het vereveningsprincipe dient te worden gegeven.

Voor de volledigheid worden deze hier herhaald.

Bestaande individuele burgerwoningen

Bestaande burgerwoningen in het buitengebied mogen verbouwd, uitgebreid en ter plaatse vervangen worden. Bij de vervanging van een bestaande burgerwoning door een nieuwe wordt gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimteregeling.

Voor verbouwing en uitbreiding van een bestaande burgerwoning geldt dat in de planvorming nadrukkelijk aandacht besteed dient te worden aan de ruimtelijke kwaliteit (locatie, volume, architectuur en landschappelijke inpassing). In alle gevallen geldt een maximale omvang van 750 m³.

Bestaande schuren en bijgebouwen, voorzover ze één aangebouwd geheel vormen met de woning, mogen binnen het bestaand volume tot woning worden verbouwd.

Gemeenten kunnen uiteraard aanvullende eisen stellen bijvoorbeeld met betrekking tot maximale omvang of welstand.

De geboden ontwikkelingsruimte heeft slechts betrekking op het verbouwen en uitbreiden van een reeds bestaande burgerwoning in het buitengebied. Er worden géén extra woningen toegevoegd.

De aantasting van de omgevingskwaliteit zal hierdoor, mede vanwege de gevraagde aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit, beperkt blijven. Bovendien zal bij uitbreiding van een bestaande burgerwoning de toename van het bebouwd volume slechts in een zeer enkel geval meer dan 30% bedragen van hetgeen in het vigerende bestemmingsplan reeds tot de mogelijkheden behoort.

Een nadere uitwerking van het vereveningsprincipe wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Bestaande (historische) buitenplaatsen

Historische buitenplaatsen dienen beschermd en behouden te blijven. Ten behoeve van het in stand houden van buitenplaatsen mogen binnen het bestaande bouwvolume en met behoud van het historische karakter en uiterlijk meerdere woningen gecreëerd worden.

De hoge kosten die veelal gepaard gaan met onderhoud en restauratie van de historische buitenplaats worden als voldoende beschouwd voor de noodzakelijke vereveningsbijdrage. Een nadere uitwerking van het vereveningsprincipe wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Nieuwe landgoederen

In het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van nieuwe landgoederen. Het landgoed omvat één woongebouw (waarin meerdere woningen mogelijk zijn) van een hoge architectonische kwaliteit met een maximale omvang van 4500m³ en 5 hectare natuur- en landschapsontwikkeling, waarvan maximaal 1 hectare aan de openbaarheid mag worden onttrokken. Tevens bestaat de mogelijkheid om meerdere gebouwen te realiseren. Indien hiervoor wordt gekozen blijft de maximale omvang van de te realiseren gebouwen 4500m³. Voor elk extra gebouw dient een hectare extra groen gerealiseerd te worden.

Wat dit betekent voor de vereveningsbijdrage is nader uitgewerkt in tabel 1.

Landelijke bebouwingsconcentraties

In landelijke bebouwingsconcentraties (buurtschappen) mogen nieuwe woningen worden toegevoegd mits dit stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde oplevert. Uitgangspunt vormt het bestaande stratenpatroon waaraan, ten behoeve van het bouwen van nieuwe woningen, géén nieuwe straten toegevoegd mogen worden.

De gevraagde vereveningsbijdrage hangt samen met de toename van het bebouwd volume.

Voor iedere gerealiseerde kubieke meter wordt uitgegaan van een bijdrage aan de omgevingskwaliteit van € 20,- (ong. 5% van de gemiddelde bouwkosten per kubieke meter) . Rekening houdend met ingestelde drempel betekent dit dat voor nieuwe woningen in een landelijke bebouwingsconcentratie tot een maximum van 400 m³, behoudens de reguliere landschappelijke inpassing, géén aanvullende vereveningsbijdrage verschuldigd is. Dit sluit aan bij de veronderstelling dat de aantasting van de omgevingskwaliteit door het toevoegen van een woning van deze omvang in een landelijke bebouwingsconcentraties beperkt is.

Voor woningen met een grotere omvang geldt deze veronderstelling niet. Indien dit, gelet op de eerder geformuleerde voorwaarden, tot de mogelijkheden behoort, wordt voor een woning van een dergelijke omvang een aanvullende investering in de omgevingskwaliteit noodzakelijk geacht. Dit hangt samen met het doorgaans kleinschalige karakter van een landelijke bebouwingsconcentratie, waardoor veelal niet volstaan kan worden met de regulier noodzakelijke landschappelijke inpassing.

De hoogte van de vereveningsbijdrage is afhankelijk van het in totaal te realiseren bouwvolume. In tabel 1 is weergegeven hoe de vereveningsbijdrage kan worden bepaald.

Vrijkomende agrarische bebouwing

Bij het omzetten van vrijkomende agrarische bebouwing in een woonfunctie wordt onderscheid gemaakt in beeldbepalende, cultuurhistorisch waardevolle en niet beeldbepalende bebouwing.

Onlangs heeft er een inventarisatie plaatsgevonden van alle historische boerderijen in Zeeland.

De categorieën A en B uit deze inventarisatie worden beschouwd als beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle boerderijen.

In het geval dat deze boerderijen vrijkomen wordt de woonfunctie gezien als een geschikte vorm van (her)gebruik. Er wordt dan ook de mogelijkheid geboden tot het realiseren van meerdere woningen in de karakteristieke bedrijfsgebouwen. Op deze wijze wordt het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gestimuleerd. De veelal hoge kosten die gepaard gaan met onderhoud en restauratie van deze bebouwing worden als voldoende beschouwd voor de noodzakelijke vereveningsbijdrage.

Een nadere uitwerking van het vereveningsprincipe wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Ook niet beeldbepalende vrijkomende agrarische bebouwing wordt in de huidige praktijk veelal door particulieren gekocht, waarbij de dienstwoning wordt omgezet in een burgerwoning. De nieuwe eigenaren dienen voldoende medewerking te krijgen om het huis en de voormalige bedrijfsgebouwen te vernieuwen

en te onderhouden. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk huis en schuur met elkaar te verbinden ten einde het woonvolume te vergroten.

Indien het volume daarvoor groot genoeg is mogen huis en schuur, binnen het bestaande volume, tot maximaal 2 woningen worden verbouwd. Op deze wijze ontstaat er een extra woning. Omdat het bebouwde volume hierbij gelijk blijft, is er nauwelijks sprake van een extra aantasting van de omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het vereveningsprincipe wordt in dit geval dan ook niet noodzakelijk geacht.

Voor alle ontwikkelingen met betrekking tot de vrijkomende agrarische bebouwing geldt overigens wel dat er voldoende aandacht besteed dient te worden aan de ruimtelijke kwaliteit van het geheel (architectuur en een goede landschappelijke inpassing). Bovendien mag een dergelijke ontwikkeling niet leiden tot belemmeringen voor agrarische bedrijven in de omgeving.

Verder dient erop gewezen te worden dat het omgevingsplan geen mogelijkheden biedt voor de realisatie van nieuwe agrarische bouwblokken in het buitengebied.

Instellingen voor zorg en verpleging

Het realiseren van kleinschalige (intramurale) woonzorginstellingen in het landelijk gebied kan door gebruik te maken van beeldbepalende, karakteristieke en monumentale boerderijen en bedrijfsgebouwen. De vereveningsbijdrage of investering in de omgevingskwaliteit wordt in dit geval geleverd door het behoud van de karakteristieke objecten.

Indien voor de woonzorgfunctie meer ruimte nodig is dan de bestaande bebouwing biedt, wordt ruimte voor uitbreiding geboden onder de voorwaarde dat een zorgvuldige afweging plaatsvindt en dat de te realiseren uitbreiding past in het beeldbepalende karakter van de bestaande gebouwen.

Uitgangspunt voor de hoogte van de vereveningsbijdrage hangt in dergelijke geval samen met de toename van het bebouwd volume. Hiervoor geldt een zelfde redenering als voor het toevoegen van woningen binnen een landelijke bebouwingsconcentratie, waarbij wordt uitgegaan van een investering in de omgevingskwaliteit van € 20,- per kubieke meter.

Over het algemeen mag worden verondersteld dat de (extra) kosten die gepaard gaan met de restauratie en het onderhoud van de bestaande karakteristieke en monumentale bebouwing en de zorgvuldige afweging die plaats dient te vinden bij een eventuele uitbreiding de minimaal noodzakelijke vereveningsbijdrage ruimschoots zullen overschrijden.

Een nadere uitwerking van het vereveningsprincipe wordt om die reden in principe niet noodzakelijk geacht. Daarbij dient overigens wel opgemerkt te worden dat wanneer bovenstaande niet het geval is, bijvoorbeeld doordat er een dusdanig substantiële toevoeging van bebouwd volume plaatsvindt, de vraag aan de orde is of er in dat geval nog sprake is van een wenselijke ontwikkeling, zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van deze handreiking en paragraaf 4.2 van het omgevingsplan. Is dit nog steeds het geval dan dient een nadere uitwerking van het vereveningsprincipe plaats te vinden.

4.1.3 BEDRIJVIGHEID IN HET BUITENGEBIED

Bedrijfsmatige activiteiten worden zoveel als mogelijk geconcentreerd op bedrijventerreinen die onderdeel uitmaken van de regionale bedrijventerreinenprogrammering. Binnen deze programmering zijn (of worden) afspraken opgenomen over de relatie tussen uitgifte van nieuwe terreinen en de herstructurering van bestaande terreinen. Feitelijk is dit ook een vorm van verevening. Een nadere uitwerking voor de ontwikkeling van bedrijfsmatige activiteiten op het bedrijventerrein is dan ook niet aan de orde.

Voor alle overige bedrijfsmatige activiteiten die worden ontwikkeld is sprake van een ontwikkeling in het buitengebied. Voor deze activiteiten is een bijdrage verschuldigd ter verevening van het verlies aan ecologisch kapitaal als gevolg van de aantasting van de aanwezige omgevingskwaliteiten. Een uitzondering hierop wordt overigens gevormd door ontwikkelingen die voortvloeien uit reguliere grondgebonden agrarische activiteiten, aangezien dergelijke activiteiten bijdragen aan het behoud en het instandhouden van het agrarisch cultuurlandschap. Hierbij dient opgemerkt te worden dat aquacultuur in het omgevingsplan Zeeland wordt beschouwd als een vorm van grondgebonden landbouw.

Kortom: voor niet grondgebonden landbouw, semi-agrarische en agrarisch aanverwante bedrijvigheid en Nieuwe Economische Dragere en alle overige bedrijfsmatige activiteiten in het buitengebied zal een vereveningsbijdrage geleverd moeten worden.

NIET GRONDGEBONDEN LANDBOUW

In het omgevingsplan worden glastuinbouw en intensieve veehouderij genoemd als vormen van niet grondgebonden landbouw in Zeeland. Voor beide activiteiten dient bij nieuwe ontwikkelingen uitwerking gegeven te worden aan het principe van verevening.

Glastuinbouw

De inzet van het omgevingsplan is om het areaal solitaire glastuinbouw niet verder te doen toenemen. Bestaande solitaire glastuinbouwbedrijven kunnen zich verder ontwikkelen tot een maximum van 2 hectare, wanneer dit voor het behoud van een reëel perspectief op continuïteit van de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Wanneer er zicht is op sanering van glasopstanden elders in de provincie en wanneer verdere ontwikkeling niet strijdig is met de omgevingskwaliteiten ter plaatse kan verdere uitbreiding worden toegestaan, tot een maximum van 4 hectare.

Op deze aanvullend geboden ontwikkelingsruimte (van 2 naar 4 hectare) is het vereveningsprincipe van toepassing.

Voor het leveren van maatwerk bij het bepalen van de vereveningsbijdrage en, in het verlengde hiervan, de noodzakelijk geachte investering in de omgevingskwaliteit wordt met name aandacht gevraagd voor de sanering van (in onbruik geraakte) solitaire glastuinbouwbedrijven overeenkomstig de in het omgevingsplan geformuleerde voorwaarde.

De provincie zal hier, op initiatief van de sector, een nadere uitwerking voor opstellen, waarbij ook de ruimte voor ruimte-regeling (zie hoofdstuk 5) zal worden betrokken.

Bij de toepassing van deze regeling geldt als vertrekpunt dat voor de sanering van 0,5 hectare solitair glas 1 woning kan worden gerealiseerd. Overeenkomstig hetgeen in hoofdstuk 5 wordt opgemerkt kunnen er maximaal 3 woningen per locatie/glastuinbouwbedrijf gerealiseerd worden.

Overigens is het niet noodzakelijk dat ontwikkeling en sanering van glas in de tijd gelijk oplopen.

Indien initiatiefnemers vooruitlopend op deze uitwerking gebruik willen maken van de in het omgevingsplan geboden ontwikkelingsruimte geldt als vertrekpunt voor de vereveningsbijdrage dat voor de ontwikkeling van één hectare glas één hectare groen of recreatienatuur wordt gerealiseerd ter verevening van het verlies aan ecologisch kapitaal.

Een gelijkwaardige investering in de omgevingskwaliteit behoort eveneens tot de mogelijkheden. Als voorbeeld kan hierbij gedacht worden aan maatregelen ten behoeve van extra lichtafscherming bovenop

de 95% die is overeengekomen in het convenant met de stichting Natuur en Milieu of aan extra investeringen die een bijdrage leveren aan de ambitie tot het realiseren van een energie-neutrale glastuinbouw, waarbij tevens de uitstoot van CO₂ tot een minimum wordt beperkt. Bij de verdere invulling van de hoogte van de vereveningsbijdrage blijft maatwerk het uitgangspunt. Voor glastuinbouwontwikkelingen binnen de concentratielocatie voor glastuinbouw in de Kanaalzone geldt dat deze niet in het buitengebied gelegen zijn. Een vereveningsbijdrage is hier niet noodzakelijk.

Intensieve veehouderij

Aan bestaande intensieve veehouderijbedrijven worden in beperkte mate groeimogelijkheden geboden, wanneer dit voor het behoud van een reëel perspectief op continuïteit van de bedrijfsvoering noodzakelijk is en wanneer geen andere zwaarwegende belangen vanuit het omgevingsbeleid zich daartegen verzetten, tot een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 5000m².

Voor bedrijven met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 5000 m² is een eenmalige maximale uitbreiding van 10% toelaatbaar.

Op de hierboven geschetste uitbreidingsmogelijkheden, voorzover er meer ruimte wordt geboden dan in het streekplan Zeeland (1997), is het vereveningsprincipe van toepassing. De hoogte van de vereveningsbijdrage is afhankelijk van de omvang van de nieuw te ontwikkelen bedrijfsvloeroppervlakte. Overeenkomstig de benadering voor semi-agrarische en agrarisch aanverwante bedrijvigheid geldt hier als uitgangspunt dat bij een toename van 250m², een investering van € 8.000,- in de omgevingskwaliteit gerealiseerd dient te worden. Indien de uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak een veelvoud van het genoemde aantal vierkante meters bedraagt, dan bedraagt de vereveningsbijdrage eveneens een veelvoud van € 8.000,-.

Wanneer de uitbreiding in bedrijfsvloeroppervlakte een direct gevolg is van het voldoen aan wettelijke eisen met betrekking tot dierenwelzijn is er geen vereveningsbijdrage verschuldigd.

NIEUWE ECONOMISCHE DRAGERS (NED'S)

Onder de noemer van een nieuwe economische drager wordt in het omgevingsplan Zeeland (planologische) ruimte geboden voor nieuwe, ook niet agrarische, activiteiten in het landelijk gebied. Uitgangspunt hierbij is dat het om kleinschalige activiteiten gaat die qua aard, schaal en gevolgen voor de omgeving inpasbaar zijn in het landelijk gebied.

In bijlage 3 van het omgevingsplan Zeeland is een indicatieve lijst weergegeven met mogelijke activiteiten. Verder vormt de omvang van de (bestaande) bebouwing het uitgangspunt voor het bepalen van de maximale maat van de nieuwe economische drager.

Als tegenprestatie dient een investering in de omgevingskwaliteit gedaan te worden. Als basisinvestering wordt uitgegaan van een bedrag van € 8.000,-. Als toepassing van het bedrag leidt tot kennelijke onredelijkheid, bijvoorbeeld wanneer een initiatiefnemer in het verleden al veel in de omgevingskwaliteit heeft geïnvesteerd kan een ander bedrag overeengekomen worden, tot een minimum van € 4000,-.

SEMI-AGRARISCHE EN AGRARISCH AANVERWANTE BEDRIJVIGHEID

Voor semi-agrarische en agrarisch aanverwante bedrijvigheid in het buitengebied geldt, voorzover er gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, dat er een beroep kan worden gedaan op de regeling zoals die geldt voor de nieuwe economische dragers.

Het principe van verevening kan dan eveneens overeenkomstig deze regeling worden ingevuld.

Indien voor de betreffende activiteit echter nieuwe bebouwing dient te worden opgericht en dit planologisch ook inpasbaar is, zal een nadere afweging met betrekking tot het principe van verevening gemaakt moeten worden, waarbij voor het vaststellen van de vereveningsbijdrage wordt uitgegaan van de extra gerealiseerde bedrijfsvloeroppervlakte. Uitgangspunt hierbij vormt, bij een toename met 250m², een investering van € 8.000,- in de omgevingskwaliteit. Indien de uitbreiding van het

bedrijfsvloeroppervlak een veelvoud van het genoemde aantal vierkante meters bedraagt, dan bedraagt de vereveningsbijdrage eveneens een veelvoud van € 8.000,-.

Uitzondering hierop vormen landbouw verwante functies als agrarische hulpbedrijven en toeleverende bedrijven (loonbedrijven, drainagebedrijven, veehandelsbedrijven, fouragehandel, zaaizaad en pootgoed en opslag agrarische producten), tuincentra en maneges. Hiervoor geldt dat bij een toename van het bedrijfsvloeroppervlak van 1500 m² een investering van € 8.000,- in de omgevingskwaliteit moet worden gedaan.

OVERIGE BEDRIJFSMATIGE ACTIVITEITEN

Voor alle overige bedrijfsmatige activiteiten behoort vestiging in het buitengebied in principe niet tot de mogelijkheden. Gelet op het in paragraaf 4.2. van het omgevingsplan geschetste afwegingskader is het echter niet uitgesloten dat er activiteiten denkbaar zijn waarvoor vestiging in het buitengebied tot de mogelijkheden behoort.

Het dient dan te gaan om bedrijfsmatige activiteiten waarvoor vanuit planologisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen vestiging in het buitengebied en waarbij, vanuit de bedrijfsfilosofie, een vestigingsvoorkeur bestaat voor het landelijk gebied.

Daarbij spreekt het uiteraard voor zich dat een mogelijk kostenvoordeel tussen vestiging in het buitengebied en vestiging op het bedrijventerrein geen valide argument vormt om realisatie van de beoogde activiteit in het buitengebied mogelijk te maken.

Het uitgangspunt voor de gevraagde vereveningsbijdrage is gelijk aan de vereveningsbijdrage voor verblijfsrecreatieve activiteiten en bedraagt voor de realisatie van één hectare bedrijfsmatige activiteit in het buitengebied twee hectare groen of een gelijkwaardige investering in de omgevingskwaliteit. De oppervlakte van de totaal te realiseren bedrijfskavel vormt daarbij het uitgangspunt.

Vereveningstabel		
Ontwikkeling		Investering in de omgevingskwaliteit
Verblifsrecreatie	Hotels (per kubieke meter)	Een investering van € 20,- per m3 in de omgevingskwaliteit
	Groepsaccommodaties (per initiatief)	€ 8.000,-
	Kleinschalig kamperen (per eenheid)	Een bedrag van € 800,- per eenheid, als gekozen wordt voor een gezamenlijke investering met een aantal ondernemers in de toegankelijkheid van het agrarisch gebied dan kan worden volstaan met een bijdrage van € 500,- per eenheid indien
	Landschapscamping (per standplaats)	Realisatie 833 m2 groen
	Overige verblifsrecreatieve activiteiten (per hectare)	Realisatie 2 hectare groen ²
Dagrecreatie	Voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten, waarbij al dan niet sprake is van versterking (heeft betrekking op de omvang van de gerealiseerde (bedrijfs)gebouwen)	Overeenkomstig Nieuwe Economische Drager (€ 8.000,- per initiatief) Bij versterking kan deze bijdrage worden verhoogd met een bedrag van € 20,- per m3 (indien volume meer dan 400m3 bedraagt).
	Overige dagrecreatieve activiteiten (250.000 tot 750.000 bezoekers per jaar)	Maatwerk
Nieuwe landgoederen	Aantal woongebouwen, waarbij per gebouw meerdere woningen mogelijk zijn. (totale omvang max. 4500m3)	<i>Investering in natuur, landschap en toegankelijkheid</i>
	1	5 hectare natuur en landschap, waarvan minimaal 4 hectare openbaar toegankelijk zijn
	2	6 hectare natuur en landschap, waarvan minimaal 5 hectare openbaar toegankelijk zijn
	3	7 hectare natuur en landschap waarvan minimaal 6 hectare openbaar toegankelijk zijn
	Meerdere gebouwen zijn denkbaar. De totale maximale omvang van het bebouwd volume blijft 4500m3. De investering in de omgevingskwaliteit neemt bij extra gebouwen toe als hierboven geschetst. Per gebouw kunnen meerdere woningen worden gerealiseerd.	
Landelijke bebouwingsconcentratie	Toevoegen nieuwe woning (vanaf 400 m3)	Een investering van € 20,- per m3 in de omgevingskwaliteit
Glastuinbouw	Realisatie 1 hectare glas	Realisatie 1 hectare groen ³
Intensieve veehouderij	Afhankelijk van gerealiseerde bedrijfsvloeroppervlakte	€ 8.000,- (per 250 m2).
Nieuwe Economische Drager	Per initiatief	€ 8.000,-
Semi-agrarische en agrarisch aanverwante bedrijvigheid	Gelijk aan een nieuwe economische drager, waarbij de bestaande bebouwing het uitgangspunt vormt. Indien nieuwe bebouwing ten behoeve van de semi-agrarische of agrarisch aanverwante ontwikkeling wordt opgericht gelden de volgende aanvullingen:	
	Realisatie nieuwe bebouwing (tot en met bedrijfsvloeroppervlakte van 250 m2)	€ 8.000,-
	Realisatie nieuwe bebouwing ten behoeve van agrarische hulpbedrijven en toeleverende bedrijven, zijnde loonbedrijven, veehandelsbedrijven, fouragehandel, zaaizaad en pootgoed en opslag agrarisch producten (tot en met bedrijfsvloeroppervlakte van 1500m2)	€ 8.000,-
	Indien sprake is van nieuwe ontwikkeling waarbij de uitbreiding in bedrijfsvloeroppervlakte een veelvoud van het genoemde aantal vierkante meters bedraagt, dan bedraagt de vereveningsbijdrage eveneens een veelvoud van € 8.000,-.	
Overige bedrijfsmatige activiteiten	Per hectare	Realisatie 2 hectare groen ²

Tabel 1: Overzicht vertrekpunten voor vereveningsbijdrage per activiteit

² Overeenkomstig de in paragraaf 4.4. vermelde kengetallen voor verwerven, inrichting en onderhoud komt dit neer op een investering van € 12,80 per m2

³ Overeenkomstig de in paragraaf 4.4. vermelde kengetallen voor verwerven, inrichting en onderhoud komt dit neer op een investering van € 6,40 per m2

4.2 De locatie

Naast de aard van de activiteit vormt de beoogde locatie een belangrijk aandachtspunt voor het leveren van maatwerk bij het bepalen van de hoogte van de vereveningsbijdrage en daarmee voor de nadere uitwerking van de in tabel 1 genoemde uitgangspunten.

In het omgevingsplan Zeeland worden er op provinciaal niveau een tweetal gebieden onderscheiden waarvoor een verschillende strategie bestaat bij het omgaan met nieuwe ontwikkelingen.

Beschermen

Allereerst betreft het een gebied waarin de bestaande omgevingskwaliteiten beschermd dienen te worden. In deze kwetsbare en waardevolle gebieden zijn nieuwe projecten, plannen of handelingen niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van een gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Voor alle ingrepen in of nabij deze gebieden die schade toebrengen aan of anderszins negatieve effecten hebben op de waarden van het betreffende gebied geldt het compensatiebeginsel. Het compensatiebeginsel vormt een wettelijke verplichting op basis van nationale en internationale wetgeving. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het principe van verevening voor ontwikkelingen in deze gebieden een aanvullende voorwaarde vormt. Maatregelen die worden genomen ten behoeve van het compensatiebeginsel kunnen dan ook niet worden gezien als een onderdeel van de vereveningsbijdrage of andersom.

Gezien de bijzonderheid van deze gebieden zal het leveren van maatwerk bij het bepalen van de vereveningsbijdrage voor ontwikkelingen in deze gebieden vrijwel overeenkomstig de in tabel 1 gelegen uitgangspunten zijn.

Ruimte voor een nadere afweging

Voor de rest van het Zeeuwse buitengebied geldt voor nieuwe ontwikkelingen een strategie, waarbij de ruimte voor een nadere afweging centraal staat. Dat betekent overigens niet dat de rest van het Zeeuwse buitengebied kan worden beschouwd als meer van hetzelfde, zeker niet. Waar sprake is van een hogere omgevingskwaliteit is beperktere ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, omdat er, op basis van de aanwezige kwaliteiten, meer eisen aan het inpassen van de ontwikkeling worden gesteld.

Waar sprake is van lagere omgevingskwaliteit worden minder eisen gesteld. Kortom: per locatie, gebied of regio gelden andere omgevingskwaliteiten die elk op geheel eigen wijze om een passende invulling vragen.

Dat betekent dat per locatie, gebied of regio een nadere afweging dient plaats te vinden over de ontwikkelingen die er plaats kunnen vinden, waarbij de motivering in relatie tot de aanwezige omgevingskwaliteiten van doorslaggevend belang is om de vraag te kunnen beantwoorden of de beoogde ontwikkeling wenselijk is of niet.

Voor het bepalen van de hoogte van de noodzakelijk geachte vereveningsbijdrage geldt binnen deze strategie feitelijk eenzelfde redenering. Want ook wanneer een bepaalde ontwikkeling wenselijk wordt geacht, kan een aantasting van de omgevingskwaliteit niet bij voorbaat worden uitgesloten.

Verstening, een verdergaande intensivering in gebruik en daarmee gepaard gaande druk op de aanwezige flora en fauna of effecten op de kwaliteit van de leefomgeving (milieu) zijn slechts enkele voorbeelden waaraan gedacht kan worden.

In gebieden met een hoge omgevingskwaliteit is deze aantasting groter dan in gebieden met een lagere omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit per locatie, gebied of regio

In hoofdstuk 4 van het omgevingsplan wordt een belangrijke eerste aanzet gegeven voor een verdere differentiatie van de verschillende omgevingskwaliteiten per locatie, gebied en of regio.

Voor het leveren van maatwerk bij het bepalen van de hoogte van de vereveningsbijdrage per regio of gebied kan uit deze eerste aanzet al een en ander worden afgeleid. Zo worden bijvoorbeeld in paragraaf 4.11. van het omgevingsplan de bijzondere kwaliteiten van de Nationale Landschappen omschreven en wordt in paragraaf 4.9 onder meer stil gestaan bij de bijzondere open polderlandschappen.

Maar ook op het gebied van bodem, water en milieu worden specifieke kwaliteiten benoemd en omschreven.

De in het omgevingsplan beschreven omgevingskwaliteiten vormen dan ook een uitstekend vertrekpunt bij het leveren van maatwerk per locatie voor de hoogte van de vereveningsbijdrage. Aangezien het een provinciaal plan betreft, ligt een nadere uitwerking van de beschreven kwaliteiten op gemeentelijk niveau voor de hand.

Hier ligt een verantwoordelijkheid van de gemeenten om hier, in overleg met de provincie, een nadere uitwerking aan te geven in relatie tot het vaststellen van de hoogte (en daarmee het leveren van maatwerk) van de vereveningsbijdrage.

4.3 Overige aspecten voor maatwerk

Naast de aard en omvang van de activiteit, de beoogde locatie, de mate van aantasting van de omgevingskwaliteiten en daarmee samenhangend de mate waarin de ontwikkeling past bij de functie van de omgeving worden er in het omgevingsplan nog een drietal aspecten genoemd, die van invloed zijn op het leveren van maatwerk bij het bepalen van de hoogte van de vereveningsbijdrage.

Het betreft achtereenvolgens:

- De voor de ontwikkeling benodigde investeringen
- Het te verwachten opbrengend vermogen van het initiatief
- De concurrentiepositie van het initiatief

Waar de eerder besproken aspecten vooral gericht zijn op de relatie tussen de ontwikkeling en het instandhouden en, zo mogelijk, versterken van de kwaliteit van de omgeving hebben deze aspecten met name betrekking op het waarborgen van de dynamiek.

Zoals in hoofdstuk 2 van deze handreiking is aangegeven wordt met het principe van verevening beoogd invulling te geven aan een duurzame ontwikkeling van Zeeland. Dit betekent dat er meer dynamiek gegenereerd moet worden en dat tegelijkertijd de kwaliteiten van de Zeeuwse omgeving worden versterkt. Bovengenoemde aspecten hebben dan ook een belangrijk corrigerend effect op de hoogte van de uiteindelijk noodzakelijk geachte vereveningsbijdrage.

In bijlage 1 t/m 4 is een belangrijke aanzet gegeven voor de manier waarop op basis van deze aspecten maatwerk kan worden geleverd bij de bepaling van de hoogte van de vereveningsbijdrage. Het is echter niet zo dat daarmee ook alle argumenten op basis waarvan maatwerk geleverd kan worden ook aan bod komen. Niet alles kan op voorhand worden voorzien. Voor concrete (afwijkende) initiatieven kan op basis van inhoudelijke argumenten aanvullend maatwerk worden geleverd. Deze toelichting kan daarbij gezien worden als vertrekpunt.

4.4 Investeren in omgevingskwaliteit

De vereveningsbijdrage dient aangewend te worden ten behoeve van een investering in de omgevingskwaliteit. Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiekruimtelijke ontwikkeling die zoveel mogelijk een directe relatie heeft met het initiatief of project. Deze relatie kan gelegd worden op individueel initiatiefniveau, op projectniveau of op gebiedsniveau (zoals in West Zeeuwsch-Vlaanderen gebeurt).

Hoewel in tabel 1 concrete fysieke maatregelen worden beschreven is het niet zo dat daarmee de noodzakelijk geachte investering in de omgevingskwaliteit ook vastligt. Een vergelijkbare investering in de omgevingskwaliteit die wordt ingezet voor de realisatie van andere concrete maatregelen behoort ook tot de mogelijkheden.

Het kan daarbij gaan om investeringen in natuur of landschap, in waterkwaliteit of –kwantiteit, in de milieukwaliteiten of de instandhouding van cultuurhistorische elementen, in de toegankelijkheid van het landelijk gebied (door aanleg van wandel- en fietspaden) en publieke voorzieningen.

Het is aan de initiatiefnemer om, in samenspraak met de gemeente, een nadere invulling aan de investering te geven.

Om een indruk te geven van hetgeen tot de mogelijkheden wordt in tabel 2 een overzicht gegeven van voorbeelden uit de praktijk die wel en niet als investering in de omgevingskwaliteit kunnen worden beschouwd.

Investeringen in de omgevingskwaliteit	
Onderdeel vereveningsbijdrage	Geén onderdeel vereveningsbijdrage
<i>Investeringen in natuur, landschap en groen:</i>	
- Aanleg natuurvriendelijke oevers - Versterken bestaande dijkstructuur - Aanleg recreatienatuur ⁴ - Versterken landschappelijke waarden	- Realisatie reguliere landschappelijke inpassing - Aanleg golfterrein
<i>Investeringen in toegankelijkheid en infrastructuur:</i>	
- Realisatie (of verbeteren) van duinovergang - Aanleg wandel, fiets en/of ruiterspaden in het buitengebied - Vergroten van de verkeersveiligheid	- Aanleg nieuwe wegen - Realisatie wegen en ontsluiting op eigen terrein - Onderhoud en beheer bestaande wegenstructuur - Realisatie parkeervoorzieningen (voor eigen gasten)
<i>Investeringen in cultuur(historie) en architectuur:</i>	
- Restauratie, onderhoud en/of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - Kostenverhogende maatregelen als gevolg van advisering welstandscommissie of (gemeentelijk) kwaliteitsteam	- Bijdrage aan theater of andere soc.-culturele voorzieningen
<i>Investeringen in water (kwaliteit/kwantiteit):</i>	
- Aanleg waterpartijen t.b.v extra waterretentie - Realisatie maatregelen ten behoeve van bevorderen waterkwaliteit	- Realisatie reguliere (noodzakelijke) wateropvang
<i>Overige investeringen:</i>	
- Sanering van ongewenste of in onbruik geraakte bebouwing - Grondkosten ⁵ (bijvoorbeeld bij de aanleg van (recreatie)natuur) - Beheerskosten	- Realisatie centrumvoorzieningen op een (bestaande) camping

Tabel 2: Overzicht van voorstellen uit de praktijk waarbij is aangegeven of deze kunnen worden beschouwd als investeringen in de omgevingskwaliteit die een onderdeel vormen van de vereveningsbijdrage (niet uitputtend)

In aanvulling op tabel 2 kan als algemene leidraad voor investeringen in de omgevingskwaliteit worden gehanteerd dat er een publiek doel mee gemeoid dient te zijn. Maatregelen die worden genomen voor een breed publiek, zodat zoveel mogelijk mensen ervan kunnen profiteren.

Dit betekent niet persé dat het ook openbaar toegankelijk dient te zijn. Zo kan een investering in het onderhoud van een cultuurhistorisch waardevol object ook van meerwaarde zijn zonder dat dit gelijk wordt opengesteld voor publiek. Bovendien kan de openstelling voor publiek van nieuwe natuur soms juist afbreuk doen aan de natuurwaarden.

Verder dient het resultaat van de ingreep (de investering in de omgevingskwaliteit) zoveel mogelijk gewaarborgd te worden. In sommige gevallen kan het hierdoor noodzakelijk zijn om een en ander bestemmingsplanmatig te verankeren. Bijvoorbeeld bij de aanleg van recreatienatuur of andere groenvoorzieningen op een recreatiebedrijf.

Ook zal er in bepaalde gevallen sprake moeten zijn van een aantoonbaar kostenverhogend effect. Bijvoorbeeld wanneer er op advies van een welstandcommissie kostenverhogende maatregelen worden getroffen of wanneer ten behoeve van de milieukwaliteit wordt gekozen voor een duurder en milieuvriendelijker alternatief dan gebruikelijk.

⁴ Het gebruik dient gewaarborgd te zijn en daarom bestemmingsplanmatig vastgelegd te worden.

⁵ Grondkosten kunnen alleen onderdeel uitmaken van de vereveningsbijdrage wanneer ze onderdeel uitmaken van een investering in de omgevingskwaliteit en deze investering onomkeerbaar is.

Kengetallen

Tabel 2 is bedoeld om een indruk te kunnen geven van mogelijke investeringen in de omgevingskwaliteit die onderdeel uit kunnen maken van de vereveningsbijdrage. Om te kunnen beoordelen welke kosten gepaard gaan met een bepaalde maatregel worden in 3 in de praktijk gehanteerde kengetallen gegeven voor veel voorkomende maatregelen. Op basis van deze kengetallen kan een initiatiefnemer een globale inschatting maken van hetgeen van hem of haar wordt verwacht.

Kengetallen⁶	
<i>Inrichtingskosten</i>	
Realisatie van 1 hectare groen (natuur, bos of recreatienatuur) ⁷	€ 20.000,-
Realisatie van 1 hectare open water ⁸	€ 50.000,-
Aanleg 1 kilometer wandel- of boerenlandpad (onverhard) ⁹	€ 3.000,-
Aanleg 1 kilometer wandel- of fietspad (beperkt verhard) ¹⁰	€ 15.000,-
<i>Beheerskosten</i>	
Beheerskosten groen (per hectare voor 10 jaar) ¹¹	€ 10.000,-
Beheerskosten wandel- en fietspaden (per km voor 10 jaar)	€ 4.500,-
<i>Grondkosten</i>	
Grondkosten (per hectare)	€ 34.000,-
<i>Planvoorbereidingskosten</i>	
Planvoorbereidingskosten ¹²	€ 2.500,-

Tabel 3: Overzicht kengetallen

⁶ Voor de gebruikte kengetallen heeft een indexering plaatsgevonden naar 2007 (CBS Statline)

⁷ Op basis van gegevens Ministerie LNV/Dienst Landelijk gebied, 2001

⁸ Op basis van gegevens Ministerie LNV/Dienst Landelijk gebied, 2001

⁹ Provincie Zeeland/ Beleidsnota Wandelnetwerk Zeeland, 2006

¹⁰ Gemeente Schijndel/ SAB Arnhem, 2005

¹¹ Provincie Noord-Holland/ Verordening landschapselementen, 2005

¹² De noodzaak tot leveren van een vereveningsbijdrage gaat veelal gepaard met hogere planvoorbereidingskosten (bijvoorbeeld ten behoeve van het opstellen van een beeldkwaliteitsplan). Om hierin tegemoet te komen kunnen daadwerkelijk gemaakte kosten (met een maximum van 2.500,-) worden opgevoerd als onderdeel van de vereveningsbijdrage.

Hoofdstuk 5 Ruimte voor ruimte

Buiten de eerder in hoofdstuk 4 beschreven mogelijkheden bestaan er geen mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe (burger)woningen in het buitengebied. Dit komt voort uit het feit dat een verdergaande 'verstening' van het buitengebied dient te worden voorkomen. Een uitzondering op deze beleidsregel vormt de ruimte voor ruimteregeling. Een bijzondere vorm van het principe van verevening, die is vastgelegd in het omgevingsplan Zeeland.

Vertrekpunt voor de ruimte voor ruimteregeling vormt het zorgvuldig gebruik van de Zeeuwse ruimte. Wanneer het gebruik, de functie of de kwaliteit van een locatie niet meer past bij de omgeving en/of de maatschappelijke behoeften van het moment, dan verdient hergebruik van die locatie de voorkeur boven de ontwikkeling van een nieuwe locatie. Dat is niet alleen zo in het stedelijk gebied, maar ook in het buitengebied. Om die reden kan dan ook in ruil voor de sanering van detonerende of in onbruik geraakte bebouwing in het buitengebied ontwikkelingsruimte voor woningbouw beschikbaar worden gesteld. Uitgangspunt voor projecten in het kader van de ruimte voor ruimteregeling is dat de ruimtelijke kwaliteit (gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde) van de betreffende locatie er op vooruit gaat.

In het omgevingsplan worden mogelijkheden geschetst, waarbij gebruik wordt gemaakt van de ruimte voor ruimteregeling. Het betreft het vervangen van bestaande burgerwoningen, de sloop van niet beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing, het experiment boerenerven en de realisatie van woonparken. Bij alle vier de mogelijkheden wordt de in het buitengebied geboden ontwikkelingsruimte ingevuld door woningbouw. Het is echter niet uitgesloten dat de ontwikkelingsruimte die wordt geboden in ruil voor de sanering van functies op een andere wijze wordt opgevuld. Als voorbeeld kan hierbij onder andere worden gedacht aan de herstructurering van de recreatieconcentratiegebieden in de kustzone, waarbij door sanering van bestaande recreatiebedrijven er nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden kunnen ontstaan.

In het verlengde van de hier beschreven mogelijkheden kunnen gemeenten uiteraard aanvullende voorwaarden formuleren. Bijvoorbeeld ten aanzien van de maximale omvang, welstand etc.

Bestaande individuele burgerwoningen

Bestaande individuele burgerwoningen in het buitengebied mogen ter plaatse vervangen worden. In alle gevallen geldt een maximale omvang van 750 m³. Er wordt daarbij géén onderscheid gemaakt tussen permanent of recreatief gebruik.

Er geldt wel als voorwaarde dat in de planvorming aandacht besteed dient te worden aan de ruimtelijke kwaliteit (locatie, volume, architectuur en landschappelijke inpassing). Dit geldt des te nadrukkelijker in situaties waarbij (bijzondere) natuur en/of landschapswaarden in het geding zijn.

Niet beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied

Sloop van niet beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, waaronder voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Om dit te bevorderen wordt in ruil voor de sloop ruimte geboden voor de bouw van een kwalitatief hoogwaardige (compensatie) woning.

Voor deze variant van de ruimte voor ruimteregeling is géén gedetailleerde regelgeving met criteria inzake oppervlakte, inhoud en locatie ontwikkeld. Per individueel geval wordt maatwerk geleverd.

Algemene uitgangspunten bij de beoordeling van initiatieven zijn:

- Per saldo dient er sprake te zijn van winst voor de ruimtelijke kwaliteit hetgeen moet blijken uit een onderbouwing van de redelijkheid van de verhouding tussen kosten van de sloop en de beoogde compensatie en een ruimtelijke onderbouwing met nadrukkelijke aandacht voor het aspect beeldkwaliteit;
- Het moet gaan om een substantiële omvang te slopen (bedrijfs)bebouwing in het landelijk gebied;
- Het dient te gaan om niet beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, zoals vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen. Karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing mag niet worden gesloopt (zie kadertekst);

- De agrarische functie moet niet meer kunnen worden vervuld;
- Sloop en het voorkomen van heropricting dienen te worden gewaarborgd;
- Het betreft in principe compensatie op dezelfde locatie, tenzij daardoor aantasting zou plaatsvinden van landschappelijke, natuur- of cultuurhistorische waarden. In dergelijke gevallen wordt in gezamenlijk overleg gezocht naar een vervangende locatie
- Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de agrarische bedrijven in de omgeving
- In de regel gaat het om één hoogwaardige compensatiewoning. Alleen in uitzonderingsgevallen, wanneer het gaat om een uitzonderlijke omvang van te slopen bedrijfsgebouwen, kan het gaan om twee of maximaal drie woningen
- In alle gevallen moet het totale bouwvolume afnemen.

Om reeds op voorhand een indruk te kunnen geven van de ontwikkelingsmogelijkheden die dit kan bieden, wordt *ter illustratie* verwezen naar voorbeelden van identieke regelingen van andere provincies, waarbij voor de sanering van tenminste 850 m² vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing of 0,5 hectare solitaire glasopstanden de mogelijkheid tot realisatie van 1 bouwkavel wordt geboden.

Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

De mogelijkheden die ontstaan als gevolg van de ruimte voor ruimte-regeling zijn niet van toepassing op cultuurhistorisch waardevolle objecten. Voor deze bebouwing staat het behoud ervan centraal.

In het omgevingsplan wordt voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verwezen naar een uitgevoerde inventarisatie van historische boerderijen, waarbij de categorie A en B uit deze inventarisatie worden beschouwd als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Ten behoeve van de toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling is in het verlengde hiervan het volgende bepaald:

- Categorie A bebouwing dient te worden beschouwd als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die niet gesloopt mag worden;
- Categorie B bebouwing dient te worden beschouwd als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing die in principe niet gesloopt mag worden. Maatwerk is mogelijk. Om in aanmerking te komen voor maatwerk zal door de initiatiefnemer, middels een financiële onderbouwing, aangetoond moeten worden dat behoud van het bestaande object niet tot de mogelijkheden behoort (bijv. wanneer het object in een zeer slechte staat verkeert). Daarnaast zal tevens aangetoond moeten worden dat de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe situatie de verloren gegane cultuurhistorische waarde in voldoende mate compenseert.

Bij de beoordeling van initiatieven zal hier door gemeenten en provincie nadrukkelijk naar worden gekeken.

Experiment boerenerven

In het geval van grote detonerende (agrarische) bebouwing bestaat, in het verlengde van de mogelijkheid die wordt geboden voor het saneren van niet beeldbepalende vrijkomende (agrarische) bebouwing, de mogelijkheid om deze te vervangen door een karakteristiek boerenerv. Hiertoe kan per gemeente een pilotproject worden gerealiseerd, waarbij niet het aantal te realiseren woningen, maar de maat van het agrarische bouwkavel oftewel het karakteristieke boerenerv maatgevend is.

Bij deze pilotprojecten kunnen dan ook meer dan 3 woningen worden gerealiseerd. Om de kleinschaligheid te bevorderen zullen projecten tot en met 10 woningen niet worden meegerekend voor de bundelingsdoelstelling. De bepaling van het uiteindelijke aantal woningen dat gerealiseerd kan worden, hangt samen met de totale kosten die gemaakt dienen te worden. Maatwerk vormt hierbij het uitgangspunt. Bij het leveren van dit maatwerk wordt onder meer gebruik gemaakt van de grondquote zoals beschreven in bijlage 5.

Voor deze pilotprojecten is het kwaliteitsteam beschikbaar. Het kwaliteitsteam heeft als taak een kwaliteitsimpuls te geven in projecten die van essentieel belang zijn voor de omgevingskwaliteiten van Zeeland. In deze pilotprojecten kan het team een bijdrage leveren in de benodigde visie- en planvorming.

Woonparken

Voor de realisatie van een woonpark dient sprake te zijn van een win-win situatie. Er dient ter plaatse (of elders) een (fysiek) probleem te worden opgelost, dan wel ondersteuning geboden te worden aan een gewenste ontwikkeling. Zo valt bij het oplossen van een probleem te denken aan de sanering van niet in het landelijk gebied passende functies.

Evenals bij de overige vormen van de ruimte voor ruimteregeling wordt de noodzakelijk geachte investering in de omgevingskwaliteit (de vereveningsbijdrage) geleverd door de kosten die gepaard gaan met de sanering van niet in het landelijk gebied passende functies of het oplossen van een (fysiek)

probleem. In ruil voor deze investering mag een bepaalde hoeveelheid woningen worden gerealiseerd om daarmee de gemaakte kosten terug te kunnen verdienen.

De omvang van een woonpark wordt in eerste instantie dus bepaald door de benodigde investeringen voor het saneren van het 'probleem'. Daarnaast kunnen ook locatie, ligging en kwaliteit mede een rol spelen in de omvang. Ten slotte speelt ook een rol in hoeverre de omvang van het woonpark de bundelingsdoelstelling beïnvloedt.

Om te kunnen bepalen hoeveel woningen er in een bepaalde situatie gerealiseerd kunnen worden, wordt gebruik gemaakt van de methodiek van grondexploitatie en de daarbij behorende grondquote. Een en ander is nader uitgewerkt in bijlage 5.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

De toepassing van het principe van verevening is niet gebaseerd op directe wet- en regelgeving, maar op bevoegdheden die het de overheid mogelijk maken gewenste beleidsdoelen te realiseren.

In de loop der jaren zijn er dan ook diverse regelingen in Zeeland, maar ook daarbuiten, ontstaan, waarbij gebruik wordt gemaakt van deze bevoegdheden. Voorbeelden zijn de ruimte voor ruimte regeling in Noord-Brabant, de verhandelbare ontwikkelrechten methode (VORM) in Limburg of de rood voor rood regeling met gesloten beurs in Overijssel. In Zeeland zelf kennen we natuurlijk al de landgoederenregeling, de regeling voor landschapscampings en de regeling voor Nieuwe Economische Draggers die gebaseerd zijn op dezelfde gedachte als het principe van verevening, waarbij een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit wordt verwacht ter verevening van het verlies aan ecologisch kapitaal als gevolg van de extra ontwikkelruimte die planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Uit deze praktijkvoorbeelden komt naar voren dat sprake is van een juridisch begaanbare weg waarbij de provinciale of gemeentelijke overheid haar bevoegdheden op gepaste wijze inzet. Daarbij is het wel van belang dat aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Allereerst moet er daarbij sprake zijn van een planologische motivatie of goede ruimtelijke ordening op grond waarvan er voorwaarden (in het geval van het principe van verevening: de gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit) aan het verlenen van planologische medewerking voor een ontwikkeling kunnen worden gesteld. Daarbij is het van belang dat er een directe relatie bestaat tussen de beoogde ontwikkeling en de gevraagde investering in de omgevingskwaliteit.

Aanvullend dient er een overeenkomst gesloten te worden tussen de initiatiefnemer en in dit geval de gemeenten waarin de afspraken over de beoogde (economische) ontwikkeling inclusief de noodzakelijk geachte tegenprestatie worden vastgelegd, alvorens gestart kan worden met de planologische procedure waarmee de totale ontwikkeling in een bestemmingsregeling wordt vastgelegd.

Planologische motivatie

Het principe van verevening richt zich op het behouden en versterken van de bijzondere kwaliteiten van het Zeeuwse landelijk gebied. Door een tegenprestatie, in de vorm van een investering in de omgevingskwaliteit, te verlangen voor de extra ontwikkelruimte die met het omgevingsplan wordt geboden, wordt bovendien een invulling gegeven aan een duurzame ontwikkeling van de provincie. Een ontwikkeling waarbij elk van de drie te onderscheiden Zeeuwse kapitalen (sociaal-cultureel, economisch en ecologisch kapitaal) groeien en de groei van het ene kapitaal niet ten koste gaat van de groei van een ander kapitaal.

Op deze manier draagt het principe van verevening bij aan de belangrijkste doelstelling uit het omgevingsplan, doordat concrete initiatieven die gebruik maken van de extra ontwikkelruimte meer dynamiek genereren en gelijktijdig de Zeeuwse kwaliteiten worden versterkt.

Wanneer een Zeeuwse gemeente er voor kiest om gebruik te maken van de extra ontwikkelingsruimte uit het omgevingsplan is zij ook gebonden aan de hieraan gestelde voorwaarden. Het principe van verevening vormt één van deze voorwaarden. Daarbij is het voor een goede juridische aanpak noodzakelijk dat de gemeente de achterliggende visie en bijbehorende planologische motivatie doorvertaalt in het gemeentelijk beleid.

Investeren in de omgevingskwaliteit

Uitgangspunt voor het vereveningsprincipe is dat een ontwikkeling waarvoor extra planologische ontwikkelruimte wordt geboden een tegenprestatie, ter verevening van het verlies aan ecologisch kapitaal, levert in de vorm van een vereveningsbijdrage die wordt aangewend voor een investering in de omgevingskwaliteit.

Deze investering kan door de initiatiefnemer zelf gedaan worden op gronden in zijn eigendom, dan wel elders, waarbij de gemeente de regie voert.

Wanneer de initiatiefnemer zelf zorgdraagt voor de investering in de omgevingskwaliteit is er een rechtstreekse relatie tussen de beoogde (economische) ontwikkeling en de noodzakelijk geachte tegenprestatie.

In het geval dat de investering in de omgevingskwaliteit niet door de initiatiefnemer zelf, maar door de gemeente wordt gedaan moet voorkomen worden dat sprake is van onverschuldigde betaling. Een gemeente kan immers voor het verlenen van medewerking aan een nieuwe bestemming alleen leges vragen en die dekken het vragen van een geldelijke bijdrage ten behoeve van een investering in de omgevingskwaliteit niet af. Ook baatbelastingen en exploitatieovereenkomsten bieden geen uitkomst. Voor gevallen waarbij een initiatiefnemer de investering in de omgevingskwaliteit niet zelf wil of kan realiseren op gronden in eigendom, is de gemeente genoodzaakt de regie over te nemen.

Daarbij is het van belang dat er sprake is van voldoende 'doelgebondenheid' van de vereveningsbijdrage. Dit is het geval wanneer er een relatie is tussen de investering in de omgevingskwaliteit en de voorgenomen (economische) ontwikkeling waarvoor een vereveningsbijdrage verschuldigd is. Daarnaast dient er sprake te zijn van een voldoende rechtstreeks verband tussen de betaling van de (verevenings)bijdrage en de planologische motivatie. Wanneer een rechtstreeks verband kan worden aangetoond tussen de verlangde vereveningsbijdrage en de ruimtelijke relevantie van de werkzaamheden die daarmee worden gefinancierd is sprake van een juridisch begaanbare weg¹³. Hierbij wordt verwezen naar reeds eerdere uitspraken met betrekking tot de ruimte voor ruimteregeling in Noord-Brabant.

Bij de uitwerking van bovenstaande dient een gemeente in ieder geval aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- de gemeente moet een vereveningsfonds hebben of instellen;
- de gemeente moet concreet kunnen aangeven aan welke doelen zij binnen het vereveningsfonds de te verkrijgen gelden willen besteden
- de gemeente moet bereid zijn om actief gronden te verwerven en uit te geven (actief grondbeleid)

Overeenkomst

Algemene voorwaarde bij het toepassen van het vereveningsprincipe is dat de 'dubbelinvestering' aantoonbaar en afdwingbaar wordt geregeld. Hiervoor is het noodzakelijk om de concrete afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer over de geboden ontwikkelingsruimte en de noodzakelijke investeringen in de omgevingskwaliteit eenduidig vast te leggen. In bijlage 6 is een modelovereenkomst opgenomen. Met deze overeenkomst beschikt iedere gemeente over dezelfde informatie en uitgangspositie om individuele afspraken te maken met initiatiefnemers op een juridisch verantwoorde wijze. Uiteraard staat het elke gemeente vrij om een eigen oordeel te vormen over de inhoud van de afspraken en de vorm waarin deze afspraken worden gegoten.

Van belang is wel dat de overeenkomst gesloten wordt alvorens wordt gestart met de planologische procedure die noodzakelijk is om het initiatief te realiseren. Afhankelijk van de vigerende bestemmingsregeling zijn hierbij meerdere mogelijkheden denkbaar.

Planologische procedure

Voor de te volgen planologische procedure zijn afhankelijk van de vigerende bestemmingsregeling meerdere alternatieven denkbaar. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de mogelijke alternatieven voor individuele initiatieven en gebiedsontwikkelingstrajecten (incl. fondsvorming).

Individuele initiatieven

Onder individuele initiatieven, zoals geformuleerd in hoofdstuk 4, worden die initiatieven verstaan waarbij de initiatiefnemer zelf verantwoording draagt voor de noodzakelijk geachte investering in de omgevingskwaliteit. Doorgaans zal het daarbij gaan om maatregelen in 'natura' die door de initiatiefnemer zelf worden uitgevoerd of waarvoor hij zelf opdrachtgever is.

¹³ ABRvS 27 oktober 2004, AB 2004, 431, m.nt. dG en ABRvS 8 juni 2005, AB 2005, 232, m.nt. dG.

De alternatieve planologische procedures voor dergelijke initiatieven zijn:

- Het opnemen van binnenplanse vrijstellingmogelijkheden in het bestemmingsplan: voor individuele initiatieven die een ondergeschikte afwijking behelzen van de bestemmingsplanvoorschriften en die niet leiden tot een blijvende bestemmingsplanverandering.
- Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan ex artikel 11 WRO.
- Het voeren van een buitenplanse vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 of 2 WRO.

Het verdient aanbeveling dat wanneer een gemeente gebruik maakt van een van de hierboven geschetste alternatieven zij het provinciale beleid (inclusief het principe van verevening) heeft doorvertaald in haar eigen gemeentelijk beleid. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan een nadere uitwerking van de 'gemeentelijke' omgevingskwaliteiten op grond waarvan inzicht verschaft wordt in de wijze waarop maatwerk per locatie wordt geleverd (mede in relatie tot de hoogte van de noodzakelijk geachte vereveningsbijdrage). Daarnaast verdient het aanbeveling dat de gemeente de voor haar grondgebied specifieke vereveningsdoelen hierin opneemt. Het vereveningsbeleid, inclusief de mogelijkheden voor het leveren van maatwerk, kan daarbij het best worden verwoord in een gemeentelijke structuurvisie.

Dit is echter voor individuele initiatieven niet perse noodzakelijk. De mogelijkheid bestaat ook om het gemeentelijk vereveningsbeleid voor individuele initiatieven op te nemen in de toelichting bij bestemmingsplannen, alsmede in de beschrijving in hoofdlijnen in de bestemmingsplanvoorschriften. Wanneer er voor gekozen wordt een buitenplanse vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 (of lid 2) te doorlopen verdient het aanbeveling om voorafgaand hieraan een beleidsregel op te stellen omtrent de gewenste vereveningsbijdrage voor de betreffende activiteit.

In het geval sprake is van een activiteit die behoort tot de lijst categorieën van gevallen voor toepassing van een artikel 19 lid 2 procedure wordt aanbevolen om voor aanvang van de procedure in overleg te treden met de provincie over de wijze waarop het vereveningsprincipe wordt ingevuld.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat de mogelijkheden voor het voeren van een buitenplanse vrijstellingsprocedure ex artikel 19 bij de inwerkingtreding van de nieuwe wet op de Ruimtelijke Ordening (vermoedelijk per 1 juli 2008) komen te vervallen. Hiervoor in de plaats komt het (gemeentelijk) projectbesluit. Ook de beschrijving in hoofdlijnen komt met ingang van de datum overigens te vervallen.

Gebiedsontwikkelingstrajecten

Onder gebiedsontwikkelingstrajecten wordt de ontwikkeling van een groter gebied verstaan, waarin doorgaans meerdere individuele initiatieven worden samengebracht. Ten behoeve van een goede uitwerking van het principe van verevening bij een dergelijke ontwikkeling, zeker wanneer er een gebiedsfonds wordt ingesteld, verdient het aanbeveling een structuurvisie (of parapluplan) waarin het desbetreffende gebied is opgenomen.

In een dergelijke structuurvisie worden, zoals eveneens aangegeven voor de individuele initiatieven, de aspecten voor maatwerk en de vereveningsdoelen uitgewerkt.

Uiteindelijk dient het in de structuurvisie opgenomen beleid overgenomen te worden in de toelichting bij het bestemmingsplan alsmede in de beschrijving in hoofdlijnen in de bestemmingsplanvoorschriften, zodat door middel van wijzigingsbevoegdheden ex artikel 11 WRO medewerking aan een (individuele) ontwikkeling kan worden verleend.

Aan deze wijzigingsbevoegdheid dient de specifieke voorwaarde van het voldoen aan het vereveningsprincipe, alsmede het sluiten van een (bevoegdheden)overeenkomst als toetsingscriterium te worden opgenomen.

Als onderdeel van het wijzigingsbesluit dient, overeenkomstig hetgeen in de structuurvisie is geformuleerd, het planologisch belang naar voren te komen waarvoor de vereveningsbijdrage wordt gevraagd. Met andere woorden tussen vereveningsbijdrage (financiële voorwaarden) en planologische medewerking dient een doelgebonden karakter te bestaan.

Hierbij bestaat de mogelijkheid om een initiatief voor te leggen aan een (door de gemeente in te stellen) toetsingscommissie, die de ontwikkeling evenals de uitwerking van het vereveningsprincipe, beoordeelt.

Actualisatie bestemmingsplannen

Doorgaans wordt het bieden van extra ontwikkelruimte voorafgegaan door een verzoek van een initiatiefnemer. De noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit die voortvloeit uit het principe van verevening dient in dat geval ook door de betreffende initiatiefnemer geleverd te worden.

Bij de actualisatie van bestemmingsplannen kan het echter ook zo zijn dat extra ontwikkelruimte geboden wordt zonder dat hiertoe al een concreet verzoek door een initiatiefnemer is gedaan.

Overeenkomstig hetgeen in de handreiking is geformuleerd is in dit geval óók het principe van verevening van toepassing. Of er daadwerkelijk ook een nadere uitwerking aan het vereveningsprincipe gegeven dient te worden is afhankelijk van het feit of de ingestelde drempel wordt overschreden.

Wanneer dit niet het geval is, hoeft er géén uitwerking aan het vereveningsprincipe gegeven te worden.

Wanneer dit wel het geval is, moet aan de geboden ontwikkelruimte de voorwaarde van verevening worden gekoppeld. Dit dient te gebeuren via een wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Bijlage 1 Economische uitvoerbaarheid

Met het principe van verevening wordt beoogd een duurzame ontwikkeling van Zeeland te bevorderen. Uitgangspunt hierbij is dat door bij nieuwe ontwikkelingen een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit te realiseren een aantasting van de omgevingskwaliteit kan worden voorkomen. Echter het kan niet zo zijn dat door een te strikte hantering van het principe ontwikkelingen in economische zin niet langer uitvoerbaar blijken te zijn. Bij het bepalen van de hoogte van de vereveningsbijdrage dient hier dan ook rekening mee gehouden te worden.

Recreatieve ontwikkelingen

Met name in de recreatieve sector speelt bovenstaande een rol. Niet alleen qua aard kunnen activiteiten behoorlijk van elkaar verschillen, maar ook de locatie, de bezettingsgraad etc. zijn van belang om maatwerk te kunnen leveren bij het bepalen van de hoogte van de vereveningsbijdrage. Aanvullend op hetgeen in paragraaf 4.1 over recreatieve ontwikkelingen is opgemerkt, heeft aanvullend onderzoek¹⁴ plaatsgevonden om meer inzicht te krijgen in de hoogte van de vereveningsbijdrage en de economische uitvoerbaarheid van de diverse recreatieve activiteiten.

Dit heeft geleid tot onderstaand overzicht, waarbij voor de verschillende activiteiten een bedrag wordt genoemd dat overeenkomt met een naar redelijkheid maximaal haalbare investering in de omgevingskwaliteit, die voor recreatiewoningen, toeristische en niet-toeristische standplaatsen bovendien is uitgesplitst naar regio. De regioindeling is daarbij overeenkomstig de op kaart 5.6 uit het omgevingsplan Zeeland weergegeven indeling.

Recreatieve activiteit	Maximale vereveningsbijdrage		
Hotel (0-3 sterren)	Per kamer	€ 225,-	
Hotel (4 en 5 sterren)	Per kamer	€ 600,-	
Strandslaaphuisje	Per huisje	€ 2.500,-	
Jachthaven	Per ligplaats	€ 300,-	
		Noordzeekust	Achterland
Recreatiebungalow- of -woning	Per bungalow	€ 5.000,-	€ 1.000,-
Toeristische standplaats	Per hectare ¹⁵	€ 34.000,-	€ 4.000,-
Niet-toeristische standplaats (chalets, stacaravans etc.)	Per hectare	€ 34.000,-	€ 17.000,-

Overzicht maximale vereveningsbijdragen voor verblijfsrecreatieve activiteiten (per regio)

Grondprijzen

De noodzakelijke investeringen voor een recreatieve activiteit worden mede bepaald door de hoogte van de grondprijs van de gronden waarop de betreffende activiteit gerealiseerd dient te worden. Bij de uitgevoerde berekeningen die ten grondslag hebben gelegen aan de in bovenstaand overzicht weergegeven indicaties is uitgegaan van een gemiddelde grondprijs die hoger is dan de actuele (agrarische) waarde.

Desondanks doen zich situaties voor waarin een ondernemer zich genoodzaakt ziet een hogere prijs te betalen dan waarvan in de berekeningen is uitgegaan. De noodzakelijke investeringen nemen daardoor toe. Het tegenovergestelde komt ook voor, waardoor de noodzakelijke investeringen afnemen. Er is voor gekozen om dit aspect niet mee te wegen bij het leveren van maatwerk. Argumenten hiervoor zijn de volgende:

- De aantasting van de aanwezige omgevingskwaliteiten wordt niet minder doordat er een hogere grondprijs betaald moet worden;
- Bij het bepalen van de weergegeven indicaties is uitgegaan van een gemiddeld investeringsniveau voor een nieuw bedrijf, waarbij, naast de grondprijs, ook de kosten voor arbeid, inrichting van het terrein,

¹⁴ Van Gent en Van der Reest: Vereveningsbijdrage recreatie provincie Zeeland, Apeldoorn 11 juli 2007

¹⁵ Voor toeristische en niet-toeristische standplaatsen kan de vereveningsbijdrage ook worden uitgedrukt in een bedrag per (extra) standplaats, daarbij vormt het uitgangspunt dat er 33 standplaatsen per hectare worden gerealiseerd.

voorzieningen etc. zijn meegenomen. Tegenover een hogere grondprijs staat doorgaans een lagere investering in een van de andere kostenposten.

- Bij de aanwending van vreemd vermogen dient de (executie)waarde van de aangekochte gronden in verhouding te staan tot de actuele waarde.

- Prijsexcessen dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden en de toepassing van het principe van verevening mag niet leiden tot prijsopdrijvende effecten op de grondmarkt.

Bijlage 2 Wettelijke vereisten

Het principe van verevening wordt in het omgevingsplan Zeeland als algemene voorwaarde gekoppeld aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Hierbij kan het gaan om geheel nieuwe initiatieven en uitbreiding en/of intensivering van bestaande initiatieven.

In het omgevingsplan is echter ook aangegeven dat wanneer extra ruimtebeslag louter een gevolg is om als bedrijf te voldoen aan nieuwe wettelijke vereisten het principe van verevening niet aan de orde is. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij uitbreidingen in de intensieve veehouderij als gevolg van aanvullende wettelijke vereisten voor dierenwelzijn of in de recreatiesector, waarbij uitbreidingen noodzakelijk kunnen zijn als gevolg van aanvullende brandveiligheids- of hygiënevoorschriften.

Brandveiligheids- of hygiënevoorschriften in de recreatie sector

Met name bij bestaande bedrijven in de recreatie sector zal het vaker voorkomen dat bij uitbreidings- en of kwaliteitsverbeteringsplannen sprake is van extra ruimtebeslag dat (deels) een gevolg is van wettelijke vereisten.

In de praktijk is echter gebleken dat het moeilijk is om vast te stellen hoeveel (extra) ruimte nu noodzakelijk is om aan deze eisen te kunnen voldoen. Zo hebben de eisen vooral betrekking op de minimale afstanden tussen de kampeermiddelen, maar is er géén minimale standplaatsgrootte waaraan in het kader van brandveiligheid dient te worden voldaan. Bovendien hoeft het voldoen aan brandveiligheidseisen niet noodzakelijkerwijs te leiden tot extra ruimtebeslag. Ook andere ingrepen, zoals het plaatsen van scheidingsmuren etc., behoren tot de mogelijkheden.

De voorwaarden waaraan voldaan dient te worden, zijn (of worden) opgenomen in de gebruiksvergunning die de gemeente aan een ondernemer verstrekt.

Ondernemersplannen voor recreatiebedrijven bestaan veelal uit meer dan alleen een uitbreiding als gevolg van het voldoen aan wettelijke vereisten. Vaak is sprake van een combinatie, waarbij het voldoen aan wettelijke vereisten wordt gecombineerd met kwaliteitsverbetering en reguliere uitbreiding.

Om ook in deze gevallen uitwerking te kunnen geven aan de bepalingen uit het omgevingsplan ten aanzien van de wettelijke vereisten is er voor gekozen om de vereveningsbijdrage voor dergelijke initiatieven niet te bepalen op basis van het aantal hectares uitbreiding, maar op basis van het aantal nieuwe standplaatsen ten opzichte van het aantal op dit moment aanwezige of vergunde standplaatsen.

Op deze manier wordt, naast het voldoen aan wettelijke vereisten, eveneens aanvullende kwaliteitsverbetering gestimuleerd, omdat alleen over de extra capaciteit die wordt geboden verevend moet worden.

Bijlage 3 Vereveningsbijdrage vs. landschappelijke inpassing

Evenals het principe van verevening beoogt het omgevingsplan Zeeland met de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing van nieuwe initiatieven een aantasting van de omgevingskwaliteit en daarmee een verlies aan ecologisch kapitaal tegen te gaan.

Belangrijkste verschil is echter dat de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing van toepassing is op ieder initiatief dat in het buitengebied wordt ontwikkeld. Dit in tegenstelling tot het principe van verevening (zie ook hoofdstuk 3 over wanneer het principe van verevening van toepassing is).

Om een goede landschappelijke inpassing te kunnen waarborgen wordt in het omgevingsplan een algemene norm voor een afschermdende groengordel van 10 meter gehanteerd. In de praktijk kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken om te kunnen komen tot een optimale landschappelijke inbedding van een initiatief. Op basis van de in hoofdstuk 4 geschetste kengetallen komt dit overeen met een minimale investering van € 20,- per strekkende meter groengordel.

Een hogere investering in de landschappelijke inpassing heeft doorgaans ook een positieve uitwerking op de kwaliteit van de omgeving. Om die reden kunnen investeringen in de landschappelijke inpassing aanvullend op hetgeen in het omgevingsplan wordt voorgeschreven worden beschouwd als onderdeel van de vereveningsbijdrage.

In onderstaand rekenvoorbeeld is nader uitgewerkt hoe hier in de praktijk mee kan worden omgegaan.

Rekenvoorbeeld:

Voor een fictief initiatief met een oppervlakte van 4 hectare is de noodzakelijk geachte vereveningsbijdrage bepaald op een investering in de omgevingskwaliteit ter hoogte van € 136.000,-.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing van dit initiatief wordt, op basis van de in hoofdstuk 4 vermelde kengetallen, een investering gedaan ter hoogte van € 65.000,-.

De minimaal noodzakelijke investering ten behoeve van de landschappelijke inpassing bedraagt slechts € 16.000,-. Immers voor een oppervlakte van 4 hectare zou een 10 meter brede en minimaal 800 meter lange groengordel gerealiseerd moeten worden ($800 \times 10 \text{ meter} = 0,8 \text{ hectare} \times € 20.000,- = € 16.000,-$). De resterende € 49.000,- die aan de landschappelijke inpassing van het initiatief wordt besteed kan worden beschouwd als een onderdeel van de gevraagde vereveningsbijdrage.

Bijlage 4 Compensatiebeginsel

Zoals in hoofdstuk 4.2 reeds is opgemerkt is het compensatiebeginsel van toepassing in of in de nabijheid van gebieden waar het planologisch regime uit het omgevingsbeleid zich richt op het beschermen van de hier aanwezige bijzondere omgevingskwaliteiten. Het compensatiebeginsel geldt in beginsel voor alle ingrepen in de aangewezen gebieden die schade toebrengen of anderszins negatieve effecten hebben op de waarden van het betreffende gebied. In principe mogen deze ingrepen niet plaatsvinden. Wanneer na toepassing van de wettelijke en planologische regimens geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling kan worden toegestaan dienen, als gevolg van het compensatiebeginsel, mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden, waardoor er geen 'nettoverlies' aan natuurwaarden optreedt. Het compensatiebeginsel heeft dan ook niets te maken met het principe van verevening. Maatregelen die genomen dienen te worden op grond van het compensatiebeginsel vloeien voort uit wettelijke bepalingen (NB-wet, Boswet) en kunnen dan ook niet worden opgevoerd ten behoeve van de vereveningsbijdrage.

Een uitzondering hierop wordt gevormd door de overcompensatie die, op grond van het omgevingsplan, noodzakelijk wordt geacht voor bossages zonder natuuraccent en niet behorend tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De Boswet schrijft voor dat wanneer dergelijke bossages worden gekapt, deze 1:1 dienen te worden gecompenseerd. Het omgevingsplan voegt hier, vanwege het tijdelijke kwaliteitsverlies, een aanvullende voorwaarde aan toe. Voor dergelijke bossages dient namelijk een beperkte kwantitatieve overcompensatie plaats te vinden. Alléén voor deze vorm van overcompensatie op grond van het omgevingsplan geldt dat de noodzakelijke investeringen hiervoor onderdeel uit kunnen maken van een vereveningsvoorstel. In onderstaand rekenvoorbeeld is uitgewerkt hoe dit in de praktijk dient te worden toegepast.

Rekenvoorbeeld:

Een bestaande camping dient op grond van zijn uitbreidingsplannen een vereveningsbijdrage ter hoogte van € 64.375,- te investeren in de omgevingskwaliteit.

De uitbreiding wordt grotendeels gerealiseerd in een bestaand bos zonder natuurbestemming en niet behorend tot de EHS. In totaal betreft het een areaal van 3 hectare bos dat zal verdwijnen ten behoeve van de uitbreiding van de camping. Op basis van de Boswet en het omgevingsplan dient hier minimaal 4 hectare bos voor terug te komen, waarvan 1 hectare overcompensatie op grond van het omgevingsplan betreft.

Deze hectare overcompensatie op grond van het omgevingsplan mag worden beschouwd als onderdeel van de vereveningsbijdrage. Op basis van de in hoofdstuk 4 genoemde kengetallen komt een hectare bos overeen met een investering van ongeveer € 54.000,-.

De (resterende) vereveningsbijdrage voor de camping bedraagt € 10.375,-.

Bijlage 5 Grondquote

Uitgangspunt bij het toepassen van de ruimte voor ruimte-regeling is dat de kosten die worden gemaakt voor het saneren van een bouwwerk of fysiek knelpunt in het buitengebied kunnen worden terugverdiend door het bouwen van woningen als kostendrager.

Om te kunnen bepalen hoeveel woningen als kostendragers gerealiseerd kunnen worden, wordt gebruik gemaakt van een benadering gebaseerd op de methode van grondprijsberekening in gemeentelijke exploitatieplannen, waarbij de kosten van het bouwrijp opleveren van bouwgrond worden gedekt door de grondprijs. Dat is hetzelfde wat een private onderneming moet doen om de kosten te dekken van een investering voor het opruimen van een probleem en/of het realiseren van een gewenste ontwikkeling.

Bij deze benadering kan er in algemene zin van worden uitgegaan dat ongeveer 25% van de marktwaarde van een woning bestaat uit grondkosten (grondverwerving + bouw- en woonrijp maken). Dit wordt ook wel de grondquote genoemd.

Stel een ondernemer wil een woonpark realiseren van 30 woningen met een verkoopprijs van € 400.000,-. Met behulp van de grondquote kan dan vervolgens worden berekend dat hiermee een minimale grondopbrengst van 25% van $(400.000 \times 30) = € 3.000.000,-$ kan worden gegenereerd. Met deze 3 miljoen kan de ondernemer dus de kosten dekken voor verwerving, sanering, bouw- en woonrijp maken, plankosten e.d. Zijn de kosten hoger dan moeten er of meer woningen of woningen met een hogere verkoopprijs worden gerealiseerd. Zijn de kosten lager dan kan het ook met minder woningen. De bouwkosten (incl. architect e.d.) en de eventuele winst daarop worden buiten beschouwing gelaten, evenals de bouwkosten en de exploitatielasten voor bijzondere voorzieningen bij of binnen een woonpark (bijvoorbeeld: zwembad, golfbaan, manege, restaurant-hotel e.d.). Bijzondere voorzieningen leveren overigens wel een grondopbrengst.

Voor een overzicht van de kosten die redelijkerwijs kunnen worden meegenomen bij de bepaling van het aantal woningen wordt verwezen naar artikel 6.2 van het (ontwerp) Besluit ruimtelijke ordening.

Bijlage 6 Modelovereenkomst(en) ten behoeve van de toepassing van het principe van verevening

Voor het toepassen van het principe van verevening dient voor aanvang van de noodzakelijke planologische procedures een overeenkomst gesloten te worden tussen initiatiefnemer en gemeente, waarin afspraken worden gemaakt over de beoogde ontwikkeling incl. de te nemen maatregelen voortvloeiend uit het vereveningsprincipe.

In deze bijlage is een modelovereenkomst opgenomen die daarbij als handreiking kan dienen.

In deze overeenkomst worden drie opties onderscheiden. Het betreft:

- een optie waarbij de initiatiefnemer zelf een investering in de omgevingskwaliteit levert
- een optie waarbij de gemeente de vereveningsbijdrage van de initiatiefnemer investeert in de omgevingskwaliteit
- een optie met betrekking tot de ruimte voor ruimte regeling.

Uiteraard staat het elke gemeente vrij om een eigen oordeel te vormen over de inhoud van de afspraken en de vorm waarin deze worden gegoten.

Modelovereenkomst

Partijen

Gemeente....., gevestigd te, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw, burgemeester, hierna te noemen '**gemeente**'

en

....., wonende te, geboren op, te, hierna te noemen '**initiatiefnemer**'

Hierna gezamenlijk te noemen '**de partijen**'

Overwegende

- dat Provinciale Staten van Zeeland op 30 juni 2006 het omgevingsplan Zeeland 2006 – 2012 hebben vastgesteld;
- dat in het omgevingsplan Zeeland is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied van de provincie het principe van verevening van toepassing is;
- dat de uitvoering van het principe van verevening is neergelegd bij de gemeenten in Zeeland;

(in geval van fondsvorming:)

- dat de gemeente een beleidskader heeft vastgesteld, waaronder beleidsregels met betrekking tot het investeren in de omgevingskwaliteit in de gemeente;
- dat de gemeente op basis van het omgevingsplan Zeeland *(en het vastgestelde beleidskader)* afspraken kan maken met initiatiefnemer over de *(omschrijving van de beoogde ontwikkeling)* en de hieraan verbonden noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit;
- dat deze overeenkomst is bedoeld om de afspraken schriftelijk vast te leggen;

- dat het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d., nummer, voor de gemeente de bevoegdheid creëert deze overeenkomst te tekenen;

Komen overeen:

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel kunnen begrippen uit de overeenkomst worden opgenomen die een nadere toelichting behoeven.

Artikel 2 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is uitvoering te geven aan de in het omgevingsplan Zeeland opgenomen voorwaarde van verevening voor ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor meer planologische ontwikkelingsruimte benodigd is dan in de vigerende bestemmingsregeling is vastgelegd.

In deze overeenkomst worden afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente vastgelegd ten aanzien van gewenste planologische ontwikkelingsruimte en de hiervoor noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit.

Deze afspraken een het feit dat de initiatiefnemer bereid is om de noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit te verrichten is voor de gemeente c.q de provinciale overheid van belang in het kader van de planologische besluitvorming.

Artikel 3 Het initiatief

Initiatiefnemer beoogt op de locatie, kadastraal bekend als, (zie kaart in de bijlage bij deze overeenkomst) de volgende ontwikkeling te realiseren: *zo concreet mogelijke beschrijving van het voorgenomen initiatief (Toelichting: Kaart- en planmateriaal met betrekking tot het totale initiatief (incl. de noodzakelijke investering in de omgevingskwaliteit) door initiatiefnemer laten overleggen en dit als bijlage onderdeel laten uitmaken van deze overeenkomst. In dit artikel kan daarna worden verwezen en daarmee wordt het zo concreet mogelijk).*

Optie 1: De initiatiefnemer draagt zelf zorg voor de investering in de omgevingskwaliteit

Artikel 4 De investering in de omgevingskwaliteit

1. Ten behoeve van het in artikel 3 beschreven initiatief dient, op basis van in het omgevingsplan Zeeland en de handreiking verevening genoemde indicaties en aspecten voor maatwerk, door initiatiefnemer een investering in de omgevingskwaliteit gerealiseerd te worden ter hoogte van € ... (zegge Euro).
2. Het in artikel 4 lid 1 genoemde bedrag wordt door de initiatiefnemer als volgt ingezet: *(Hieronder zijn voorbeeldbepalingen voor investeringen in de omgevingskwaliteit genoemd. Alleen die bepalingen opnemen die ook daadwerkelijk van toepassing zijn!)*
 - a) Investerings in cultuurhistorische bebouwing ter grootte van €..... (zegge:Euro), ten behoeve van de volgende ingrepen:
 - b) Investerings in cultuurhistorische elementen, niet zijnde bebouwing, ter grootte van €..... (zegge:Euro), ten behoeve van de volgende elementen:
 - c) Investerings in extra erfbeplanting, niet zijnde de regulier noodzakelijke investeringen voor de landschappelijke inpassing, ter grootte van € (zegge: Euro).

- d) Investerings in herstel; en/of nieuwe aanleg van lijnvormige landschapselementen ter grootte van € (zegge:Euro) voor ... element(en) over strekkende meters.
 - e) Investerings in niet-lijnvormige ter grootte van €(zegge: Euro) voor ... element(en) over ... vierkante meters.
 - f) Investerings in aanleg van natuurelementen ter grootte van € (zegge:Euro), voor ... element(en) over vierkante (*of strekkende*) meters.
 - g) Investerings in toegankelijkheidsvoorzieningen voor het landelijk gebied, niet zijnde reguliere openbare wegen of recreatieve ontsluitingen, ter grootte van € (zegge:Euro), voor de volgende voorziening(en):
 - h) (Overige) investeringen in de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied bestaande uit ter grootte van € (zegge:Euro)
3. Ten behoeve van de in artikel 4 lid 2 bedoelde investeringen heeft de initiatiefnemer een plan opgesteld dat de goedkeuring heeft van de gemeente. De kosten voor het opstellen van dit plan mogen tot een maximum van € 2.500,- (zegge: tweeënhalfduizend Euro) ten laste worden gebracht van het bedrag als genoemd in artikel 4 lid 1.
 4. Indien de planologische besluitvorming leidt tot wijziging van het in artikel 3 beschreven initiatief zal dientengevolge de in artikel 4 lid 1 gevraagde investering in de omgevingskwaliteit, overeenkomstig deze wijzigingen, worden aangepast.

Artikel 5 Verplichtingen initiatiefnemer

1. Initiatiefnemer is verplicht de in artikel 3 en artikel 4 lid 2 beschreven investering in de omgevingskwaliteit te realiseren. Om realisatie van de investering in de omgevingskwaliteit na afronding van de noodzakelijke planologische procedures te kunnen waarborgen verstrekt de initiatiefnemer voor aanvang van de genoemde procedures een vooraf door de gemeente goedgekeurde bankgarantie aan de gemeente voor prompte en volledige betaling ter hoogte van het in artikel 4 lid 1 overeengekomen bedrag.
2. Initiatiefnemer moet de in het eerste lid bedoelde investering in de omgevingskwaliteit zo veel mogelijk gelijktijdig met het in artikel 3 beschreven initiatief realiseren. De totale investering in de omgevingskwaliteit, zoals beschreven in artikel 4 lid 2, moet uiterlijk ... jaar (*toelichting: maatwerk, bepaalde investeringen kunnen bijvoorbeeld seizoensgebonden zijn*) na de start van de realisering van het in artikel 2 bedoelde initiatief zijn gerealiseerd.
3. Initiatiefnemer moet met de realisatie van het in artikel 3 beschreven initiatief wachten tot de voor het initiatief noodzakelijke planologische procedures zijn doorlopen en noodzakelijke vergunningen zijn verleend.
4. Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische procedures te waarborgen en te bevorderen.
5. Initiatiefnemer stelt de gemeente in kennis van de realisatie van het initiatief inclusief de daarbij behorende investering in de omgevingskwaliteit binnen de hiervoor in het tweede lid gestelde termijn.
6. Initiatiefnemer is verplicht de gerealiseerde investering in de omgevingskwaliteit, zoals beschreven in artikel 3 en artikel 4 lid 2, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. De instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd en in ieder geval zolang het nieuwe planologische regiem in materiële zin ongewijzigd blijft.

7. Bij vervreemding van de onroerende zaak waarop het in artikel 3 beschreven initiatief is gerealiseerd dan wel vestiging van zakelijke of persoonlijke gebruiks- of genotsrechten daarop waardoor door anderen het recht op genot of gebruik wordt verkregen, moet deze overeenkomst (waaronder dit artikel) en eventuele aanvullingen of wijzigingen daarop aan elke opvolger in eigendom, zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht worden opgelegd en door hem ten behoeve van de gemeente worden aangenomen, en in verband daarmee, in een akte van levering of vestiging van zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht worden opgenomen. Initiatiefnemer dient gemeente onverwijld van een voorgenomen verkoop in kennis te stellen. Indien dit kettingbeding niet aan een rechtsopvolger wordt opgelegd, verbeurt de initiatiefnemer een boete tot een bedrag gelijk aan het bedrag aan de in artikel 3 en artikel 4 lid 2 beschreven investering, welk bedrag elk jaar per 1 januari wordt verhoogd met 2,5 %.
8. Het bepaalde in lid 7 laat onverlet dat initiatiefnemer verantwoordelijk en aansprakelijk blijft ten aanzien van de realisatie van de in artikel 4 lid 2 bedoelde investering in de omgevingskwaliteit.
9. Eventuele risico's van voorinvesteringen in planvoorbereiding en uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer

Artikel 6 Verplichtingen gemeente

De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen die nodig zijn voor de realisering van het in artikel 3 beschreven initiatief, inclusief de in artikel 4 lid 2 beschreven investeringen in de omgevingskwaliteit zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De gemeente zal zich ervoor inspannen om de in deze overeenkomst neergelegde planologische maatregelen zo snel mogelijk te realiseren. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.

Optie 2: De initiatiefnemer levert een bijdrage aan het (gemeentelijk) vereveningsfonds

Artikel 4 De investering in de omgevingskwaliteit

1. Ten behoeve van het in artikel 3 beschreven initiatief dient, op basis van in het omgevingsplan Zeeland en de handreiking verevening genoemde indicaties en aspecten voor maatwerk, een investering in de omgevingskwaliteit gerealiseerd te worden ter hoogte van € ... (zegge Euro).
2. Om in deze investering in de omgevingskwaliteit te kunnen voorzien levert initiatiefnemer een bijdrage aan het gemeentelijk vereveningsfonds ter grootte van het in artikel 4 lid 1 genoemde bedrag.
3. Het in artikel 4 lid 1 genoemde bedrag wordt, overeenkomstig het gemeentelijk beleidskader, door de gemeente als volgt ingezet:
(Afhankelijk van het in het gemeentelijke beleidskader geformuleerde doelstellingen!)
 - a) Investerings in cultuurhistorische bebouwing ter grootte van €..... (zegge:Euro), ten behoeve van de volgende ingrepen:
 - b) Investerings in cultuurhistorische elementen, niet zijnde bebouwing, ter grootte van €..... (zegge:Euro), ten behoeve van de volgende elementen:
 - c) Investerings in extra erfbeplanting, niet zijnde de regulier noodzakelijke investeringen voor de landschappelijke inpassing, ter grootte van € (zegge: Euro).

- d) Investerings in herstel; en/of nieuwe aanleg van lijnvormige landschapselementen ter grootte van € (zegge:Euro) voor ... element(en) over strekkende meters.
 - e) Investerings in niet-lijnvormige ter grootte van €(zegge: Euro) voor ... element(en) over ... vierkante meters.
 - f) Investerings in aanleg van natuurelementen ter grootte van € (zegge:Euro), voor ... element(en) over vierkante (*of strekkende*) meters.
 - g) Investerings in toegankelijkheidsvoorzieningen voor het landelijk gebied, niet zijnde reguliere openbare wegen of recreatieve ontsluitingen, ter grootte van € (zegge:Euro), voor de volgende voorziening(en):
 - h) (Overige) investeringen in de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied bestaande uit ter grootte van € (zegge:Euro).
4. Indien de planologische besluitvorming leidt tot wijziging van het in artikel 3 beschreven initiatief zal dientengevolge de in artikel 4 lid 1 gevraagde investering in de omgevingskwaliteit, overeenkomstig deze wijzigingen, worden aangepast.

Artikel 5 Verplichtingen initiatiefnemer

1. Initiatiefnemer levert voor het in artikel 3 beschreven initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk vereveningsfonds overeenkomstig het in artikel 4 lid 1 overeengekomen bedrag.
2. De betaalplicht van de initiatiefnemer gaat niet eerder in dan de dag na het onherroepelijk worden van de planologische regeling voor het in artikel 3 beschreven initiatief.
3. De initiatiefnemer heeft voor het in artikel 4 lid 1 overeengekomen bedrag aan de gemeente een vooraf door de gemeente goedgekeurde bankgarantie verstrekt voor prompte en volledige betaling (*Toelichting eventueel uitgesplitst in nader overeen te komen termijnen*). De bankgarantie maakt onderdeel uit van deze overeenkomst en is als bijlage bijgevoegd.
4. Na onherroepelijk worden van de planologische regeling zal de initiatiefnemer het in artikel 4 lid 1 overeengekomen bedrag aan de gemeente voldoen (*eventueel in nader overeen te komen termijnen*).

Bij betaling in termijnen:

- De ondernemer zal het bedrag van ... Euro aan de gemeente voldoen in gelijke .. jaarlijkse termijnen van .. Euro exclusief rente;
 - De betalingsregeling vangt aan op ... (*nadat initiatief planologisch onherroepelijk is geworden*);
 - De rente is vast en bedraagt ..% over de restschuld van de initiatiefnemer aan de gemeente, gerekend vanaf het moment dat de gemeente het bedrag heeft besteed aan een investering in de omgevingskwaliteit;
 - Betaling van de jaarlijkse termijn inclusief rente geschiedt telkens op de eerste van de maand waarin de betalingsregeling is aangevangen;
 - De initiatiefnemer kan zonder extra kosten tussentijds aflossen tot het totale bedrag van de schuld is afgelost.
5. Initiatiefnemer moet met de realisatie van het in artikel 3 beschreven initiatief wachten tot de voor het initiatief noodzakelijke planologische procedures zijn doorlopen en noodzakelijke vergunningen zijn verleend.
 6. Initiatiefnemer is verplicht alles in het werk te stellen ten einde snelle en ononderbroken planologische procedures te waarborgen en te bevorderen.

7. Eventuele risico's van voorinvesteringen in planvoorbereiding en uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
8. Initiatiefnemer verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, bij eigendomsoverdracht van de hetgeen in artikel 3 wordt beschreven en bij vestiging van enig zakelijk recht hierop, de ingevolge deze overeenkomst op de initiatiefnemer rustende verplichtingen alsmede dit kettingbeding, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen.
Indien dit kettingbeding niet aan een rechtsopvolger wordt opgelegd, verbeurt de initiatiefnemer een boete tot een bedrag gelijk aan het bedrag aan de in artikel 3 en artikel 4 lid 1 beschreven bijdrage, welk bedrag elk jaar per 1 januari wordt verhoogd met 2,5 %.

Artikel 6 Verplichtingen gemeente

1. De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen die nodig zijn voor de realisering van het in artikel 3 beschreven initiatief zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De gemeente zal zich ervoor inspannen om de in deze overeenkomst neergelegde planologische maatregelen zo snel mogelijk te realiseren. Een en ander met inachtneming van de wettelijke eisen waaraan de gemeente bij de uitoefening van haar taak is gebonden.
2. De gemeente gebruikt de door initiatiefnemer te betalen financiële bijdrage aan het vereveningsfonds uitsluitend voor investeringen in de omgevingskwaliteit overeenkomstig hiertoe in het gemeentelijk beleidskader opgenomen doelstellingen.
3. De gemeente streeft er daarbij naar om de financiële bijdrage in te zetten overeenkomstig hetgeen in artikel 4 lid 3 van deze overeenkomst is bepaald.
4. Indien de gemeente aanspraak maakt op de door de initiatiefnemer afgegeven bankgarantie als bedoeld in artikel 5 lid 3 van deze overeenkomst en het geïnde bedrag overstijgt het bedrag van de restschuld (inclusief rente), verplicht de gemeente zich het teveel geïnde aan de initiatiefnemer terug te betalen

Optie 3: Ruimte voor ruimte

Artikel 4 De investering in de omgevingskwaliteit

Voor het in artikel 3 beschreven initiatief vormen de kosten voor sanering van de beschreven en op kaart weergegeven (agrarische bedrijfs-) bebouwing (*plan- en kaartmateriaal opnemen in de bijlage*) ter hoogte van € ... (zegge:Euro) de noodzakelijk geachte investering in de omgevingskwaliteit om de beoogde ontwikkeling van ... bouwkavels te kunnen realiseren.

Artikel 5 Verplichtingen initiatiefnemer

1. Direct na ondertekening van deze overeenkomst start de initiatiefnemer met de werkzaamheden die tot uitvoering van de overeenkomst leiden. Dit betekent dat de initiatiefnemer in overleg met de gemeente het initiatief neemt om de vereiste planologische procedures ter realisering van het bouwkegel als bedoeld in de artikel 3 en 4 te starten.
2. Tevens spant initiatiefnemer zich in om de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde vergunningen aan te vragen en verzoeken in te dienen tot intrekking van vigerende milieuvergunningen en/of toegekende maar niet geëffectueerde bouwvergunningen (*alleen opnemen indien van toepassing*).

3. Verder heeft initiatiefnemer de verplichting om de in artikel 3 beschreven (agrarische bedrijfs-) bebouwing, inclusief de daarbij behorende erfverharding, putten en funderingen, te saneren dan wel zorg te dragen voor de sanering na afgifte door de gemeente van een daartoe strekkende sloopvergunning.
4. Eventuele risico's van voorinvesteringen in planvoorbereiding en uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer

Artikel 6 Verplichtingen gemeente

1. De gemeente heeft de verplichting om de planologische maatregelen die nodig zijn voor de realisering van het in artikel 3 beschreven initiatief zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. De gemeente zal zich ervoor inspannen om de in deze overeenkomst neergelegde planologische maatregelen zo snel mogelijk te realiseren. Dit betekent dat de gemeente, behoudens de krachtens de Wet op de Ruimtelijke Ordening op haar rustende verplichtingen, zich inspannt om de vereiste planologische medewerking voor de realiseren van een bouwkaavel/ .. bouwkavels als bedoeld in artikel 3 en 4 te verlenen, en het initiatief neemt om het bestemmingsplan te herzien, dan wel procedures in het kader van artikel 19 WRO op te starten.
2. Tevens spant de gemeente zich in, behoudens de krachtens vigerende wet- en regelgeving van hogere overheden op haar rustende verplichtingen, om – voor zover zij bevoegd gezag is – de voor de uitvoering van deze overeenkomst benodigde vergunningen te verlenen en verzoeken om intrekken van vigerende milieuvergunningen en/of toegekende maar niet geëffectueerde bouwvergunningen te honoreren (*indien van toepassing*).

Voor optie 1, 2 en 3

Artikel 7 Publiekrechtelijke positie

1. Het in onderhavige overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen, zal derhalve nimmer een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen, maar moet op zijn bestuursrechtelijke aspecten worden getoetst (door de bestuursrechter).
2. Indien en voorzover de initiatiefnemer – bij nader inzien – van mening is dat hem in deze overeenkomst rechtens onjuiste of te zware verplichtingen zijn opgelegd teneinde de planologische medewerking te verkrijgen, dient de initiatiefnemer dit in een planologische procedure en bij de bestuursrechter aan de orde te stellen teneinde te voorkomen dat de planologische besluitvorming zal berusten op een onjuiste grondslag.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze overeenkomst treedt na ondertekening in werking en geldt voor onbepaalde tijd, dat wil zeggen zolang als naleving van afspraken uit deze overeenkomst in alle redelijkheid kan worden geëist.

Artikel 9 Wijziging

Indien een partij, na ondertekening van deze overeenkomst, wijziging of aanvulling wenst, formuleert zij daartoe een voorstel. Het voorstel wordt tussen partijen besproken en maakt, indien alle partijen dit voorstel hebben ondertekend, deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 10 Toepasselijk recht en geschillenregeling

1. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands Recht van toepassing
2. Partijen verbinden zich om in goed onderling overleg al dan niet met behulp van externe adviseurs een oplossing te vinden voor eventuele geschillen die zouden kunnen voortvloeien uit deze overeenkomst. Geschillen die aldus niet kunnen worden opgelost zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Middelburg.

Artikel 11 Bijlagen

Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

- Kaart- en planmateriaal (*vermelden van al het bijgevoegde materiaal*)
- Bankgarantie (*indien van toepassing*)

Deze bijlagen maken onderdeel uit van deze overeenkomst

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud d.d.

Gemeente

Initiatiefnemer

Geraadpleegde literatuur

Van Gent van der Reest adviseurs in recreatiemanagement, Vereveningsbijdrage recreatie provincie Zeeland, 2007

Adriaanse en van der Weel advocaten (namens deze Mr U.T. Hoekstra), Juridisch advies ten aanzien van de provinciale Handreiking Verevening, november 2007

Rothuizen van Doorn 't Hooft, Gemeente Noord-Beveland: onderzoek naar de juridische doorwerking van het vereveningsprincipe, september 2007

Provincie Zeeland, Beleidsnota Wandelnetwerk Zeeland, 2006

Provincie Noord-Holland, Verordening landschapselementen, 2005

Provincie Overijssel, Modelovereenkomst Rood voor Rood met gesloten beurs (subtitel: een handreiking voor het opstellen van private overeenkomsten), oktober 2005

Provincie Zeeland, Vitaal Platteland Zeeland (subtitel: Nieuwe Economische Draggers), 2000