

Nota Kostenverhaal 2018



Colofon

Datum vaststelling raad: 13 maart 2018.
Datum bekendmaking:
Datum inwerkingtreding:

INHOUDSOPGAVE

1	Kostenverhaal in Deurne	
1.1	Inleiding	4
	1.1.1 Aanleiding	4
	1.1.2 Leeswijzer	4
1.2	Wat is kostenverhaal?	5
	1.2.1 Doel van kostenverhaal in de ruimtelijke ordening	5
	1.2.2 Gebiedseigen kosten	5
	1.2.3 Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen	6
	1.4.4 Afwijken	7
2	Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen	
2.1	Groene Peelvallei-fonds	8
2.2	Groenfonds	10
	2.2.1 Achtergrond	10
	2.2.2 Toepassing Groenfonds in het buitengebied	10
	2.2.3 Rekenvoorbeelden Groenfonds	17
3	Verslaglegging en verantwoording	
3.1	Verslaglegging en verantwoording	19
	Bijlagen	
1	Groen-blauwe projecten Centrumgebied Groene Peelvallei	20
2	Projecten Groenfonds	21
3	Provinciale kaders regeling kwaliteitsverbetering van het landschap	21
4	Categorieën en grondwaardes buitengebied: Forfaitaire grondwaardebedragen per categorie	24

1 Kostenverhaal in Deurne

1.1 INLEIDING

1.1.1 Aanleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting geïntroduceerd om kosten te verhalen op grondeigenaren met een initiatief voor een nieuw bouwplan (kostenverhaal). Ook is wettelijk vastgelegd op welke wijze kostenverhaal plaats moet vinden.

Naast het wettelijk verplichte kostenverhaal mag een gemeente extra bijdragen vragen aan ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan een beter woon- en leefklimaat¹, zoals het realiseren van groenvoorzieningen.

Zo is in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant de verplichting opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen². Hiervoor is een regeling opgenomen voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Ieder bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente onderschrijft dit principe. Over de toepassing van deze regeling zijn daarom afspraken gemaakt, zoals mede geborgd in deze Nota Kostenverhaal.

De eerste Nota Kostenverhaal is gelijktijdig met de Structuurvisie Deurne³ op 6 december 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. In 2014 is de Nota Kostenverhaal voor het eerst herzien. In deze Nota Kostenverhaal 2017 is de regeling voor kostenverhaal opnieuw herzien en geactualiseerd.

1.1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 gaat in op de opzet van kostenverhaal, in het bijzonder de gebiedseigen kosten.

Hoofdstuk 2 behandelt in detail voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Dit betreft het Groene Peelvallei-fonds en het Groenfonds.

In hoofdstuk 3 behandelt de verslaglegging en verantwoording over kostenverhaal.

¹ Artikel 6.24, eerste lid, onder a, Wro

² Artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant

1.2 WAT IS KOSTENVERHAAL?

1.2.1 Doel van kostenverhaal in de ruimtelijke ordening

De ontwikkelaar betaalt

Wanneer een initiatiefnemer een locatie ontwikkelt, maakt ook de gemeente daarbij kosten, zoals kosten voor de benodigde procedure, kosten voor voorzieningen zoals wegen, verlichting, riolering etc. Gemeenten zijn op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht deze kosten te verhalen op grondeigenaren met een initiatief voor een nieuw bouwplan. Uitgangspunt is dat de ontwikkelaar (initiatiefnemer) betaalt. Dit om te voorkomen dat de ontwikkelaar alle lusten heeft en de gemeente alle lasten. Naast dit wettelijk verplichte kostenverhaal mogen bijdragen worden gevraagd aan ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan een beter woon- en leefklimaat⁴.

1.2.2 Gebiedseigen kosten

Kostenverhaal bij bouwplannen

Afdeling 6.4 van de Wro, de zogenoemde Grondexploitatiewet, biedt de juridische grondslag voor kostenverhaal en bevat de verplichting om kosten te verhalen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Verhaalbare kosten

Gebiedseigen kosten zijn kosten die binnen of buiten het exploitatiegebied gemaakt worden, maar uitsluitend noodzakelijk zijn voor het betreffende exploitatiegebied. Deze kosten kunnen en moeten rechtstreeks verhaald worden. Er hoeft geen fondsvorming plaats te vinden om te kunnen verhalen. Welke kosten horen tot de gebiedseigen kosten en moeten verplicht worden verhaald?

De verhaalbare kosten zijn benoemd in de Wro⁵ en nader uitgewerkt tot een limitatieve lijst in het Bro⁶. Daarom gaat deze Nota hier niet verder op in. Uiteraard moet de gemeente daarbij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de relevante privaatrechtelijke bepalingen, inclusief de redelijkheid en billijkheid, in acht nemen.

De gemeente berekent de gebiedseigen kosten altijd volledig door aan een initiatiefnemer.

⁴ Artikel 6.24, eerste lid, onder a, Wro

⁵ artikel 6.13, lid 4 t/m 9, Wro

⁶ artikel 6.2.3 t/m 6.2.6 Bro

Exploitatieplan of overeenkomst?

Op grond van artikel 6.12 Wro is een gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij planologische maatregelen voor bouwplannen. Het exploitatieplan is een publiekrechtelijk instrument, waarmee kostenverhaal wordt gekoppeld aan het verlenen van de omgevingsvergunning. De kostensoorten die in een exploitatieplan moeten worden opgenomen en kunnen worden verhaald, zijn in het Bro limitatief opgesomd⁷. Dit zijn zogenoemde 'gebiedseigen kosten'. Het niet betalen van de exploitatiebijdrage geldt als intrekingsgrond voor een verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een bouwplan⁸ en zonder vergunning mag er niet gebouwd worden. Op deze manier is gewaarborgd, dat de lasten door de juiste partij gedragen worden. Hiermee wordt voorkomen dat gemeenten achteraf met onbetaalde rekeningen blijven zitten.

De Wro biedt ook de mogelijkheid om een (anterieure) exploitatieovereenkomst te sluiten (artikel 6:12 t/m 6:24 Wro). De Wro gaat uit van het primaat van de privaatrechtelijke weg.

Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden, als kostenverhaal 'anderszins' is verzekerd⁹. Dit door het sluiten van een (anterieure) exploitatieovereenkomst. Komen partijen er niet uit? Dan mag het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) worden ingezet. De gemeente hanteert dit ook als uitgangspunt.

Als de gemeente zelf grondeigenaar is, kan kostenverhaal anderszins verzekerd worden door de kosten mee te nemen in de gronduitgifteprijs. Het gaat hierbij om alle kosten die in deze Nota genoemd staan.

1.2.3. Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen

Naast het verplichte verhaal van (gebiedseigen) kosten bij bouwplannen kan (ook) een financiële bijdrage worden gevraagd voor 'ruimtelijke ontwikkelingen'¹⁰, zoals het aanleggen van groenvoorzieningen. Dit door het instellen van fondsen. Het vragen van financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is niet mogelijk bij het volgen van de publiekrechtelijke weg van het exploitatieplan¹¹.

Deze bijdragen worden gevraagd voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

In de Structuurvisie heeft de gemeente Deurne deze basis gelegd en aangegeven welke projecten in aanmerking komen voor bijdragen ruimtelijke ontwikkeling. Dit zijn projecten op het gebied van versterking van natuur- en landschapswaarden in het buitengebied van Deurne (voortkomend uit het groenstructuurplan Deurne en de concrete uitvoeringsgerichte projecten uit het landschapsonwikkelingsplan) of 'groene' ontwikkelingen die bijdragen aan de ontwikkeling van het concept Groene Peelvallei.

Voor de projecten die in aanmerking komen voor een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zijn twee ruimtelijke ontwikkelingsfondsen ingesteld:

⁷ Artikel 6.2.4 Bro

⁸ artikel 6.21 Wro

⁹ artikel 6.12, tweede lid, Wro

¹⁰ Artikel 6.24, eerste lid, onder a, Wro

¹¹ Het verhaal van bovenplanse kosten d.m.v. fondsbijdragen is o.g.v. artikel 6.13, zevende lid Wro wel mogelijk.

- Groenfonds: gericht op het verbeteren en versterken van natuur- en landschapswaarden in het buitengebied, zoals ook in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant verplicht gesteld.
- Groene Peelvallei-fonds: 'groene' en/of 'groen-blauwe' projecten die bijdragen aan het concept 'Groene Peelvallei'.

Van deze 2 fondsen worden in het volgende hoofdstuk het doel, de bijdrage en de aanwending verder toegelicht. De afsluitende paragraaf geeft rekenvoorbeelden.

Zowel het Groenfonds als het Groene Peelvallei-fonds werken aan een soortgelijk doel, namelijk het bevorderen van de groene uitstraling van de gemeente door projecten voor natuur- en landschapsontwikkeling mogelijk te maken.

Het Groene Peelvallei-fonds heeft een specifieke gebiedsgerichte werking, het gaat om projecten voor natuur- en landschapsontwikkeling in het centrumgebied Groene Peelvallei.

Het Groenfonds werkt voor het resterende buitengebied van de gemeente. Omdat beide fondsen aan hetzelfde doel bijdragen, elk voor hun eigen gebied, worden de ruimtelijke ontwikkelingsfondsen Groenfonds en Groene Peelvallei-fonds niet gestapeld.

1.2.4 Afwijken

Het bevoegd gezag is verplicht op grond van artikel 6.12 Wro kosten van de grondexploitatie te verhalen op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. Het bevoegd gezag past hierbij de beleidsregel voor kostenverhaal toe, zoals die in deze Nota kostenverhaal 2017 is opgenomen.

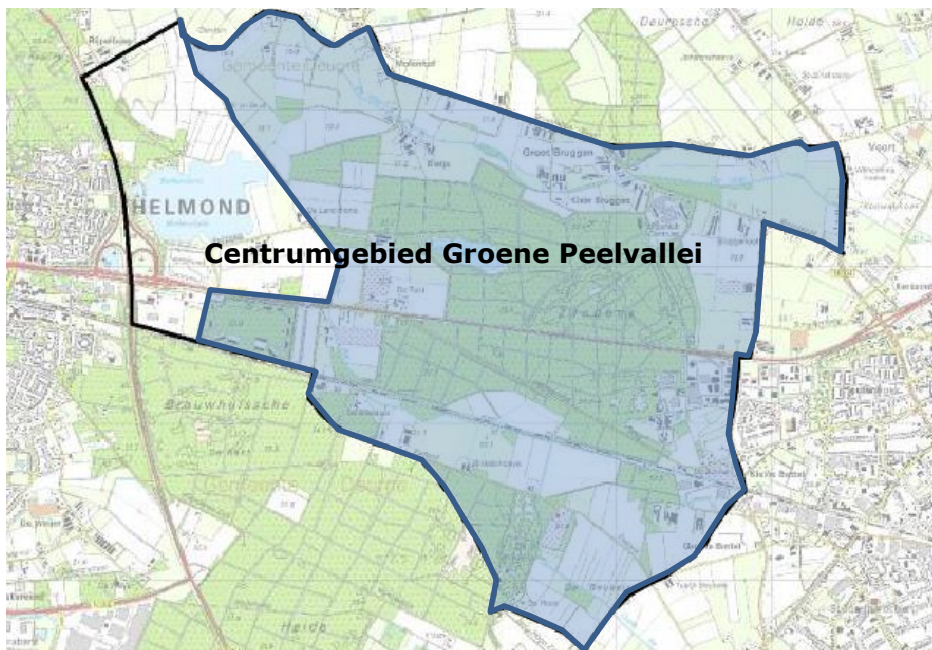
Ten aanzien van de bijdrage aan het Groenfonds en het Groene Peelvallei-fonds geldt, dat voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht zijn op grond van provinciale regelgeving. Bij het Groene Peelvallei-fonds is de afwijkingsbevoegdheid ingevuld dat de bijdrage aan dit fonds op maatwerkbasis wordt bepaald. Dit is vermeld in paragraaf 2.1. Voor het Groenfonds is in paragraaf 2.2. een regeling voor maatwerkinvulling opgenomen.

2 Bijdragen ruimtelijke ontwikkelingen

2.1 GROENE PEELVALLEI-FONDS

Achtergrond

Op 6 september 2011 heeft de gemeenteraad van Deurne de Structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei vastgesteld voor het gedeelte dat betrekking heeft op het grondgebied van de gemeente Deurne. De gemeenteraad van Helmond heeft de Structuurvisie op 5 juli 2011 vastgesteld voor het gedeelte van haar grondgebied. Het Groene Peelvallei-fonds valt ruimtelijk samen met het Centrumgebied Groene Peelvallei van deze Structuurvisie. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit gebied (rode bouwstenen) leveren een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, ook binnen dit gebied, die bijdragen aan het verhogen van de kwaliteit van het gebied (groenblauwe bouwstenen). Deze ontwikkelingen staan beschreven in hoofdstuk 3 van de Structuurvisie Centrumgebied Groene Peelvallei en staan vermeld in bijlage 1 van deze Nota.



Gebied werking Groene Peelvallei-fonds (gearceerde gebied, grondgebied gemeente Deurne)

Hoogte bijdrage

In het Centrumgebied Groene Peelvallei kunnen zowel heel grote, als kleinere ontwikkelingen plaatsvinden. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een ontwikkelaar van grotere rode bouwstenen in het kader van integrale planontwikkeling ook de uitvoering van (delen van) groenblauwe bouwstenen op zich neemt. Om die reden beoordeelt de gemeente per plan welke rode en welke groene en groenblauwe componenten het plan omvat en bepaalt aan de hand van de verhouding tussen die twee de bijdrage voor het fonds.

Binnen het Centrumgebied Groene Peelvallei liggen ook regulier in het buitengebied voorkomende functies, zoals agrarische bedrijven en burgerwoningen. Wanneer zich

daarbij ontwikkelingen voordoen die meer te kenmerken zijn als reguliere ontwikkelingen in het buitengebied op basis van de huidige bestemmingsmogelijkheden, die vanzelfsprekend geen afbreuk mogen doen aan de te bereiken doelen voor de Groene Peelvallei, sluit de gemeente voor het bepalen van de hoogte van de bijdrage aan bij de systematiek van het Groenfonds voor het buitengebied.

De hoogte van de bijdrage aan het Groene Peelvallei-fonds wordt bepaald op basis van maatwerk, waarbij bepalingen uit het burgerlijk recht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur leidend zijn.

Voor ontwikkelingen die meer te kenmerken zijn als reguliere buitengebiedontwikkelingen bepaalt de gemeente de hoogte van de bijdrage aan de hand van de systematiek van het Groenfonds.

2.2 GROENFONDS

2.2.1 Achtergrond

In de provinciale Verordening ruimte is de verplichting opgenomen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Hiervoor is een regeling opgenomen voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Ieder bestemmingsplan, dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied, moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast moet worden verantwoord hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in het plan is gewaarborgd. Het achterliggende idee hierbij is, dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het beperken van de effecten of verlies aan omgevingskwaliteit.

De gemeente onderschrijft dit principe. Over de toepassing van deze (provinciale) regeling bij ruimtelijke procedures zijn met de gemeente Deurne afspraken gemaakt. De doorwerking van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap is uitgewerkt in een beleidskader. Dit beleidskader is voor het eerst opgenomen bij de 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' en maakt ook onderdeel uit van de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied'. Zie hiervoor de bijlage 'Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap' van het bestemmingsplan. In het kader wordt beschreven, nader uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied vorm geeft als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. Het financiële gedeelte van deze regeling is geborgd in de Nota Kostenverhaal.

Doelstelling

In de Structuurvisie is het Groenfonds ingesteld als één van de ruimtelijke ontwikkelingsfondsen met als doel een algemene verbetering van de woon-, leef- en werkkwaliteiten van de gemeente Deurne te realiseren op het gebied van groen. Met de ontvangen bijdragen worden projecten zoals beschreven in het Groenstructuurplan en het Landschapsontwikkelingsplan (mede) gerealiseerd. Hierbij ligt de prioriteit bij projecten die liggen binnen de aanduidingen 'Behoud natuur- en landschapswaarden', 'Ecologische verbindingzones', 'Landschapsrelicten' en 'Groene wiggen', zoals aangegeven op de kaart Visie op omgevingskwaliteit van de Structuurvisie Deurne 2030.

2.2.2 Toepassing Groenfonds in het buitengebied

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Verantwoord moet worden hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in een plan is gewaarborgd. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het verzachten van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Het principe is ook bekend als de rood-met-groenkoppeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van de regeling kwaliteitsverbetering heeft de provincie in samenwerking met verschillende gemeenten een handreiking¹² opgesteld. Deze paragraaf gaat met name in op de beleidskeuzes die de gemeente, onder andere aan de hand van de handreiking, heeft gemaakt rondom kwaliteitsverbetering van het landschap. De onderliggende informatie vanuit de zijde van de provincie is opgenomen in bijlage 3 bij deze Nota.

Categorieën ontwikkelingen

Rekening houdend met de impact op de omgeving heeft de gemeente in de 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' en 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende kwaliteitsverbetering) opgenomen:

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering gevraagd, geen tegenprestatie.
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact. Dit betreft kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijk effect veelal beperkt blijft tot het eigen erf en waarbij slechts in een aantal gevallen een beperkt visueel-ruimtelijk effect is op de directe omgeving.
- Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben.

Hieronder is per categorie ontwikkelingen uitgewerkt welke inspanningen een initiatiefnemer moet plegen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Toepassing gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap

De gemeente heeft als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen dat maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap in ieder geval (ook) op de ontwikkellocatie zelf of op direct aansluitende gronden worden getroffen. Bij de maatregelen op of direct aansluitend op de ontwikkellocatie is de te realiseren kwaliteit van de groene inpassing leidend. In de 'Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied' en de 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied' is daarvoor een eigen gemeentelijk beleidskader opgenomen, waarin wordt beschreven op welke wijze en met welke kwaliteit de gemeente wil dat de kwaliteitsverbetering van het buitengebied als tegenprestatie voor het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden vorm krijgt. Hierbij is aangesloten bij de in de gemeente Deurne aanwezige landschapstypes. Wanneer het inpassingsplan met maatregelen op de locatie niet voldoet aan het beleidskader moet de initiatiefnemer het inpassingsplan aanpassen.

Categorie 1

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 1** mag de initiatiefnemer maatregelen op de locatie zelf op vrijwillige basis treffen. Bij voorkeur sluit hij daarbij aan bij de (kwaliteits-) criteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap.

Categorie 2

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 2** passen maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap toe volgens de (kwaliteits-)criteria van het

¹² De handreiking geeft handvatten voor de uitvoering van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap met beleidsvrijheid voor gemeenten. Ten aanzien van het bepalen van de basisinspanning heeft de handreiking een meer dwingend karakter, afwijken mag daarbij uitsluitend naar boven.

gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap, op de locatie zelf of op direct aan de ontwikkeling grenzende gronden.

Categorie 3

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in **categorie 3** is de uitstraling te groot om deze met maatregelen voor kwaliteitsverbetering op de locatie zelf volledig te compenseren. Een initiatiefnemer kan soms de basisinspanning ook niet in haar geheel realiseren op de locatie van de ontwikkeling. Er kan maatwerk geboden worden door de basisinspanning over verschillende locaties te mogen spreiden. Daarnaast kan de initiatiefnemer kiezen voor een storting in het Groenfonds. Dit maatwerk gaat als volgt:

1. Op het eigen perceel: De initiatiefnemer realiseert zoveel mogelijk inpassing van zijn ontwikkeling op het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt, waarbij de kwaliteitscriteria uit het gemeentelijk beleidskader leidend zijn. Soms is voorgeschreven dat de inpassing binnen het bouwvlak moet plaatsvinden, bijvoorbeeld bij vergroting van het bouwvlak van een intensieve veehouderij. In dat geval moet inpassing daar plaatsvinden.
2. Op aangrenzende percelen van de initiatiefnemer: Soms heeft een initiatiefnemer percelen die direct grenzen aan het perceel waarop zijn ontwikkeling plaatsvindt. De inpassing van de ontwikkeling kan ook op die aansluitende percelen plaatsvinden wanneer dit passend is voor het landschapstype ter plaatse volgens het gemeentelijk beleidskader.
3. Op percelen van de initiatiefnemer elders in de gemeente: Wanneer de initiatiefnemer de inpassing niet volledig op eigen perceel of aangrenzend perceel kan realiseren en hij heeft een perceel op een andere locatie in de gemeente, kan hij dit perceel inzetten. Op dat perceel realiseert hij dan maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap die op die locatie het best passend zijn volgens de criteria uit het gemeentelijk beleidskader.
4. Via een fondsstorting: Wanneer de initiatiefnemer zijn inspanning niet volledig op eigen perceel, aangrenzende percelen of elders gelegen percelen kan realiseren, doet hij een fondsstorting voor het resterende gedeelte. De gemeente realiseert mede met de bijdragen die in het Groenfonds binnenkomen de groene projecten uit het Groenstructuurplan en het landschapsonwikkelingsplan.

Bij de eerste drie mogelijkheden gaat het om invulling in natura die initiatiefnemer zelf realiseert en beheert. Bij de vierde mogelijkheid, de fondsstorting, zorgt de gemeente voor realisatie en beheer.

Hoogte bijdrage ontwikkeling categorie 3

De gemeente Deurne kiest voor de methode waarbij het 'rood' aan de hand van forfaitaire bedragen¹³ wordt omgerekend naar euro's die worden ingezet voor 'groen'.

Hiervoor heeft de gemeente een lijst met forfaitaire bedragen op laten stellen door een onafhankelijke makelaar/taxateur. Deze lijst geeft een realistische schatting van de grondwaardes bij verschillende bestemmingen. Er is voor forfaitaire bedragen gekozen om te voorkomen dat bij iedere ontwikkeling de waarde van het perceel getaxeerd moet worden, wat tot een aanzienlijke verhoging van de kosten voor initiatiefnemer zou leiden en tot een verzwaring van de procedure. De vastgestelde forfaitaire grondprijzen per

¹³ Hierbij is aansluiting gezocht bij de Kempengemeenten en de gemeente Sint Anthonis

bestemming voor de ontwikkeling van verschillende functies zijn opgenomen in bijlage 4. Deze forfaitaire bedragen moeten periodiek worden herzien. Wanneer de uitkomst van de berekening voor een ontwikkeling kennelijk onredelijk is, vraagt de gemeente advies aan de onafhankelijke makelaar/taxateur die de lijst met forfaitaire bedragen heeft opgesteld. Dit advies heeft betrekking op de specifieke ontwikkeling, maar zorgt tegelijkertijd voor afstemming met/bijstelling van de forfaitaire waarde voor de categorie waar de ontwikkeling toe hoort.

Met behulp van forfaitaire bedragen kan de waardevermeerdering van bijvoorbeeld grond die door de ontwikkeling wordt gerealiseerd worden bepaald. Vervolgens moet worden bepaald welk gedeelte van de waardevermeerdering ingezet moet worden voor maatregelen voor kwaliteitsverbetering. Dit percentage heet de basisinspanning. De gemeente heeft de volgende basisinspanning bepaald. Deze basisinspanning vloeit voort uit de door de provincie bepaalde minimale basisinspanning.

Basisinspanning buitengebied gemeente Deurne	
Stedelijke uitbreiding	1% van de uitgifteprijs
Uitbreiding bestemming/aangeduid bouwvlak	20% van de waardevermeerdering
Uitbreiding bebouwing	20% van de waardevermeerdering
Hergebruik VAB woning	20% van de waardevermeerdering
Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik)	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkelingen	maatwerk met als richtlijn 20% van de waardevermeerdering

Maatwerk

Het percentage van de basisinspanning ligt vast. Toch hebben initiatiefnemers op verschillende manieren invloed op de hoogte van de basisinspanning of de invulling ervan door:

1. De aanpassing van de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak
2. De opzet van (groen)maatregelen
3. Het aanpassen van de bestemming van delen van het bestemmingsvlak

Bij 1. Aanpassing van de omvang van het nieuwe bestemmingsvlak

De initiatiefnemer kan de hoogte van de basisinspanning beïnvloeden door goed te kijken welke oppervlakte zijn nieuwe bestemmingsvlak moet krijgen en/of hoeveel gebouwen hij laat staan. Welke ruimte heeft hij echt nodig voor de nieuwe functie? Door een bestemmingsvlak of oppervlakte aan gebouwen kleiner te maken kan ook de hoogte van de basisinspanning dalen.

Het college beoordeelt het gevraagde nieuwe bestemmingsvlak en oppervlakte aan gebouwen in redelijkheid op planologische inpasbaarheid.

Dit kan er op een willekeurige locatie bijvoorbeeld zo uitzien:



Oorspronkelijk gewest bestemmingsvlak

Aangepast nodig bestemmingsvlak

Bij 2. De opzet van (groen)maatregelen

De initiatiefnemer heeft ruimte om de inpassing op de locatie in te vullen, zolang deze inpassing maar voldoet aan de kwaliteitseisen van het betreffende landschapstype in het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap. Kiest hij voor een minimaal passende erfbeplanting of wil hij wat meer doen? Kiest hij voor wat oudere bomen, zodat het er meteen goed uitziet of kiest hij voor jongere bomen die met de tijd mooi uitgroeien? Heeft hij nog bebouwing die hij niet verplicht is te slopen, maar die hij ook niet nodig heeft en die hij extra kan slopen? Op deze wijze heeft de initiatiefnemer invloed op de hoogte en spreiding van de investeringen.

Het college beoordeelt of het inpassingsplan voldoet aan de kwaliteitseisen.

Bij 3. Het aanpassen van de bestemming van delen van het bestemmingsvlak

De initiatiefnemer of het college kan ervoor kiezen om delen van het bestemmingsvlak anders te bestemmen, bijvoorbeeld door de locatie waar de landschappelijke inpassing is gerealiseerd een groen/natuurbestemming te geven. Omdat verschillende bestemmingen een verschillende forfaitaire grondwaarde hebben, heeft dit gevolgen voor de hoogte van de inspanning.

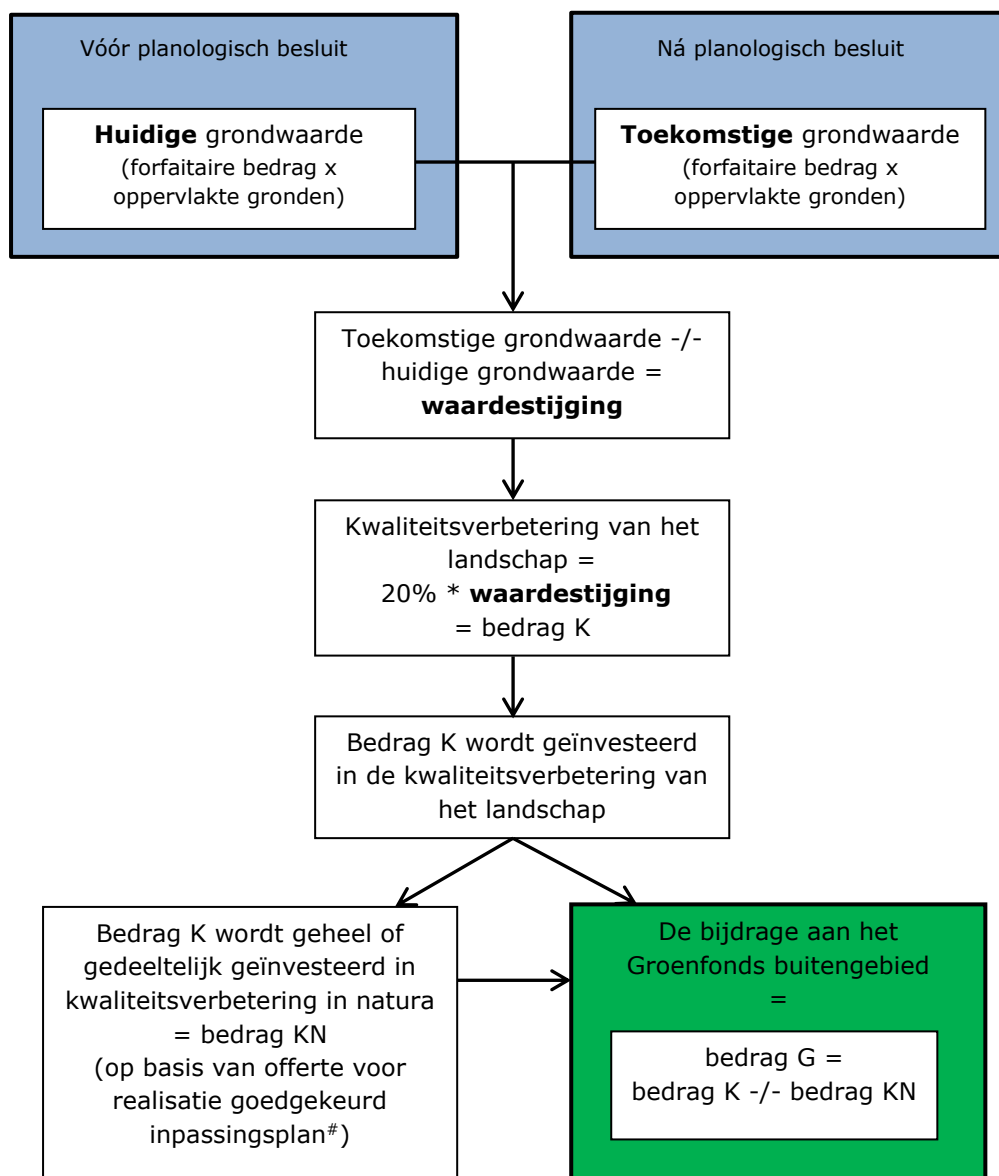
Dit kan er op een willekeurige locatie bijvoorbeeld zo uitzien:



Gewoon agrarisch bouwvlak

Agrarisch bouwvlak gecombineerd met groen/natuurbestemming

De wijze waarop vervolgens de hoogte van de bijdrage aan het Groenfonds wordt bepaald is weergegeven in de volgende afbeelding.



In de offerte mag het gaan over de kosten van aanleg (materiaal en uren) en kosten voor beheer en instandhouding van de eerste 10 jaar.

De gemeente heeft als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen dat maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap in ieder geval (ook) op de ontwikkellocatie zelf of op direct aansluitende gronden worden getroffen. Dat betekent dat in de situatie dat er geen of nauwelijks grondwaardestijging plaatsvindt door de ontwikkeling, deze ontwikkeling op de locatie moet worden ingepast volgens de kwaliteitscriteria van het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap. Bedrag K is niet te zien als normbedrag voor maatregelen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering

Kwaliteitsverbetering van het landschap kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken (op de locatie zelf of op een direct aangrenzend perceel);
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur (op de locatie zelf, op een direct aangrenzend perceel, op een perceel elders in de gemeente of via een bijdrage Groenfonds);
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bewegwijzering etc.) (via bijdrage Groenfonds);
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie (op de locatie zelf, op een direct aangrenzend perceel, op een perceel elders in de gemeente of via bijdrage Groenfonds);
- sloop van extra, niet-cultuurhistorisch waardevolle, gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding, dus bovenop de verplicht te slopen oppervlakte volgens beleid of regelgeving, bijvoorbeeld voorwaarde uit bestemmingsplan of Verordening ruimte (op de locatie zelf);
- fysieke bijdrage aan realisering ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingszones (EVZ's) (op een perceel elders in de gemeente of via bijdrage Groenfonds).

Inhoudelijke uitgangspunten en voorwaarden zijn onder andere vastgelegd in Groenstructuurplan, Landschapsontwikkelingsplan, Gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en Tweede herziening bestemmingsplan Buitengebied.

Verrekening van extra sloop

Wanneer extra oppervlakte gesloopt wordt, bepaalt de gemeente met de volgende bedragen de bijdrage van de extra sloop aan de totaal te treffen maatregelen:

- de sloop van ongewenste overtollige bebouwing: € 25,00/m²
- de sloop van glasopstanden: € 5,00/m²
- de sloop van sleufsilo's en voerplaten: € 5,00/m²

Alleen bebouwing die legaal gerealiseerd is komt in aanmerking voor bovengenoemde verrekening. Voorwaarde is verder dat de extra sloop moet bijdragen aan de ontstening van het buitengebied. (Er mag dus geen nieuwe bebouwing worden teruggebouwd voor de verrekenende gesloopte overtollige bebouwing).

2.2.3 Rekenvoorbeelden Groenfonds

Agrarische bedrijfsontwikkeling in het buitengebied

Een agrariër wil het agrarisch bouwvlak op zijn perceel in het buitengebied vergroten om een nieuwe stal te kunnen bouwen. Vergroting van het agrarisch bouwvlak is qua uitstraling van de ontwikkeling ingedeeld in categorie 3, waardoor maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk zijn. Het initiatief is beoordeeld en voldoet aan alle ruimtelijke, maatschappelijke en milieutechnische beoordelingskaders. Zijn inpassingsplan op de locatie zelf is getoetst aan het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en akkoord bevonden. Volgens de overgelegde offerte kost het € 5.500 om te realiseren en beheren.

Vóór planologische besluitvorming:

Agrarisch bouwvlak 8.000 m ²	Agrarische grond 16.000 m ²
---	--

Huidige grondwaarde

	Oppervlakte		Forfaitaire bedrag/eenheid		
Bouwvlak	8.000	x	€ 15,00	=	€ 120.000
Agrarische grond	16.000	x	€ 7,50	=	<u>€ 120.000</u>
Totaal					€ 240.000

Ná planologische besluitvorming:

Agrarisch bouwvlak 12.000 m ²	Agrarische grond 12.000 m ²
--	--

Toekomstige grondwaarde

	Oppervlakte		Forfaitaire bedrag/eenheid		
Bouwvlak	12.000	x	€ 15,00	=	€ 180.000
Agrarische grond	12.000	x	€ 7,50	=	<u>€ 90.000</u>
Totaal					€ 270.000

Kwaliteitsverbetering van het landschap: € 270.000 -/- € 240.000 x 20% = € 6.000 (=bedrag K).

Het bedrag van € 6.000 investeert de initiatiefnemer in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hiervan investeert hij € 5.500 op de locatie zelf (=bedrag KN), zodat zijn bijdrage aan het Groenfonds € 6.000 -/- € 5.500 = € 500 bedraagt (=bedrag G).

Omschakeling van bedrijfsvoering in het buitengebied

Een agrariër in het buitengebied wil zijn agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigen en omschakelen naar recreatieve activiteiten. Voor de nieuwe functie mag hij 750 m² van zijn bestaande bebouwing gebruiken, maar hij heeft voor al zijn plannen (inclusief toekomstige uitbreiding) aan 600 m² genoeg. Functieverandering bij agrarische en niet-agrarische bedrijven is ingedeeld in categorie 3, waardoor maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk zijn. Het initiatief is beoordeeld en

voldoet aan alle ruimtelijke, maatschappelijke en milieutechnische beoordelingskaders. Zijn inpassingsplan op de locatie zelf is getoetst aan het gemeentelijk beleidskader kwaliteitsverbetering landschap en akkoord bevonden. Volgens de overgelegde offerte kost het € 8.000 om te realiseren.

Vóór planologische besluitvorming:

Agrarisch bouwvlak 8.000 m ²	Agrarische grond 12.000 m ²
---	--

Huidige grondwaarde

	Oppervlakte		Forfaitaire bedrag/eenheid		
Bouwvlak agrarisch	8.000	x	€ 15,00	=	€ 120.000
Agrarische grond	12.000	x	€ 7,50	=	<u>€ 90.000</u>
Totaal					€ 210.000

Ná planologische besluitvorming:

Recreatie bouwvlak 3.000 m ²	Recreatie onbebouwd 7.000 m ²	Agrarische grond 10.000 m ²
--	---	---

Toekomstige grondwaarde

	Oppervlakte		Forfaitaire bedrag/eenheid		
Bouwvlak recreatie	3.000	x	€ 40,00	=	€ 120.000
Recreatie onbeb.	7.000	x	€ 12,50	=	€ 87.500
Agrarische grond	10.000	x	€ 7,50	=	<u>€ 75.000</u>
Totaal					€ 282.500

Kwaliteitsverbetering van het landschap: € 282.500 -/- € 210.000 x 20% = € 14.500 (=bedrag K).

Het bedrag van € 14.500 investeert de initiatiefnemer in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hiervan investeert hij € 8.000 op de locatie zelf (=bedrag KN), daarnaast sloopt hij 150 m² aan stallen meer dan hij volgens de regelgeving verplicht is, zodat zijn bijdrage aan het Groenfonds € 14.500 -/- € 8.000 -/- € 3.750 (150 m² x € 25,00/m² =) = € 2.750 bedraagt (=bedrag G).

3 Verslaglegging en verantwoording

3.1 Verslaglegging en verantwoording

Dit hoofdstuk gaat in op de actualisatiecyclus van de Nota Kostenverhaal, de relatie met de begroting en de verantwoording over de ruimtelijke ontwikkeling-fondsen.

Verantwoording

Het college legt aan de raad verantwoording af over de toepassing van de Nota Kostenverhaal, zodat de raad zijn controlerende functie en budgetrecht goed kan uitoefenen en eventueel als gevolg hiervan kan besluiten tot het bijstellen van de eerder vastgestelde kaders. Bij deze verantwoording hoort ook het bieden van inzicht in de gemeentelijke bijdragen aan de fondsen vanuit de gemeentelijke grondexploitaties. De gemeente zal immers bij toepassing van de Nota Kostenverhaal naar dezelfde systematiek moeten bijdragen aan en putten uit de diverse fondsen.

Relatie met gemeentelijke reserves en voorzieningen in de begroting

Het Groene Peelvallei-fonds en het Groenfonds worden als een bestemmingsreserve in de gemeentelijke begroting opgenomen en vormen een dekkingsmiddel voor de te realiseren projecten.

Bij de begroting wordt aangegeven welke gelden er op dat moment in de ruimtelijke ontwikkelingsfondsen beschikbaar zijn, dus hoeveel er aan bijdragen is gestort.

Bij de **Jaarrekening** geeft de gemeente bij de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingsfondsen (Groenfonds, en Groene Peelvallei-fonds) aan welke projecten door middel van de gelden uit de ruimtelijke ontwikkelingsfondsen zijn gerealiseerd.

Bijlage 1

Groenblauwe projecten Centrumgebied Groene Peelvallei

Bouwsteen 1 Ecologische Verbindingszone de Oude Aa.

Deze bouwsteen behelst het aanleggen van stapstenen, de herprofilering van de Oude Aa en het inrichten van de oevers. Trekker van deze bouwsteen is het waterschap Aa en Maas.

Bouwsteen 2 Versterken cultuurlandschap.

Deze bouwsteen bestaat uit de extra maatregelen in het cultuurlandschap. De maatregelen bestaan onder andere uit het aanleggen van landschapselementen en het verbeteren van de ruimtelijke en ecologische kwaliteit van waterlopen. In het cultuurlandschap is verder ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatie (o.a. bij de boer). De trekkers van deze bouwsteen zijn de gemeente Deurne en de gemeente Helmond.

Bouwsteen 3 Robuuste ecologische verbinding boscomplexen.

In het centrale gedeelte van het plangebied willen de gemeenten Deurne en Helmond de ecologische verbinding voor flora en fauna tussen de Brouwhuissche Heide en de Stippelberg behouden en versterken. Knelpunten, zowel fysiek als functioneel, dienen zo veel mogelijk te worden opgelost. Dit betekent onder andere dat er geen hoge hekken rondom de bossen geplaatst kunnen worden (fysiek) en dat het Zandbos wordt omgevormd van een naaldbos naar een loofbos om de natuurwaarden te vergroten en op elkaar af te stemmen (functioneel). Harde elementen, zoals een theehuis en speelvoorzieningen, kunnen onder voorwaarden (locatie, schaal, intensiteit) aan de randen van het Zandbos plaatsvinden. De trekkers van deze bouwsteen zijn de gemeente Deurne en de gemeente Helmond.

Bouwsteen 4 Recreatieve routestructuren.

De gemeenten Deurne en Helmond zijn voornemens om de bestaande recreatieve routestructuur (wandelen, fietsen en paardrijden) te versterken. Het is belangrijk dat het Zandbos ook recreatief te bereiken en te benutten is door de inwoners van Helmond. De trekkers van deze bouwsteen zijn de gemeente Deurne en de gemeente Helmond.

Bouwsteen 5 Recreatieplas Berkendonk.

Na afloop van de ontgrondingwerkzaamheden ter plaatse van Berkendonk wordt de recreatieplas afgerond en ingericht. De trekker van deze bouwsteen is de gemeente Helmond.

Bijlage 2

Projecten Groenfonds

Met de ontvangen bijdragen worden projecten gerealiseerd die zijn beschreven in het Groenstructuurplan en het Landschapontwikkelingsplan. Hierbij ligt de prioriteit bij projecten die liggen binnen de aanduidingen 'Behoud natuur- en landschapswaarden', 'Ecologische verbindingzones', 'Landschapsrelicten' en 'Groene wiggen', zoals aangegeven op de kaart Visie op omgevingskwaliteit van de Structuurvisie Deurne 2030.

Bijlage 3

Provinciale kader regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte 2014 (actualisatie 2017) van de provincie Noord-Brabant is opgenomen dat ieder bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast moet worden verantwoord hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in het plan is gewaarborgd. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het verzachten van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Het principe is ook bekend als de rood-met-groenkoppeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van de regeling kwaliteitsverbetering heeft de provincie een handreiking opgesteld. Deze bijlage gaat over hetgeen de provincie in deze handreiking heeft voorgesteld en relatie heeft met hetgeen in paragraaf 3.4 van deze Nota staat. Om de leesbaarheid van die paragraaf te vergroten gaat die alleen over de gemeentelijke beleidskeuzes rondom kwaliteitsverbetering van het landschap. De onderliggende kaders uit de provinciale handreiking staan in deze bijlage.

Categorieën ruimtelijke ontwikkelingen

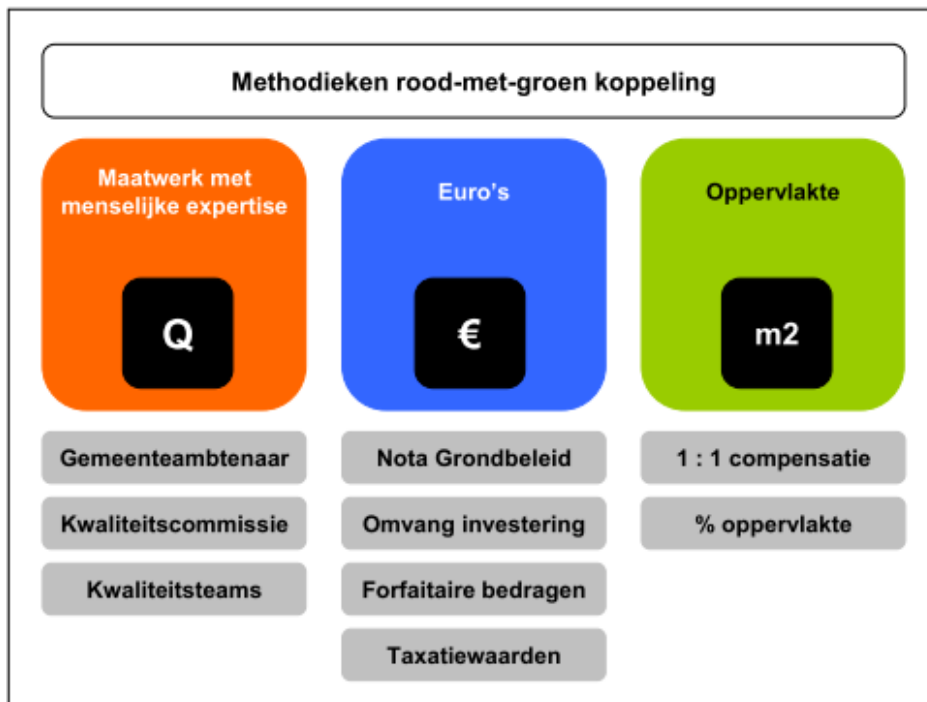
Rekening houdend met de impact op de omgeving onderscheidt de provincie drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende kwaliteitsverbetering):

- Categorie 1: ontwikkelingen met een zeer geringe impact; hiervoor wordt geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering, geen tegenprestatie gevraagd.
- Categorie 2: ontwikkelingen met een beperkte impact. Dit betreft kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijk effect veelal beperkt blijft tot het eigen erf en waarbij slechts in een aantal gevallen een beperkt visueel-ruimtelijk effect is op de directe omgeving.
- Categorie 3: ontwikkelingen met een aanzienlijke impact. Dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben.

Voor ontwikkelingen in categorie 3 zijn alleen maatregelen op de locatie zelf niet voldoende, er is meer nodig. Hoe bepaal je als gemeente de omvang van de maatregelen die nodig zijn bij die categorie ontwikkelingen?

Keuze methodiek

De provincie heeft in de handreiking verschillende methodieken uitgewerkt om de omvang van de maatregelen te kunnen bepalen. In het onderstaande schema zijn staan deze negen methodieken weergegeven.



De provincie heeft al deze methodieken getoetst aan vijf uitgangspunten:

- eenvoud,
- uniformiteit maar met ruimte voor eigen invulling,
- toepasbaar op veel verschillende (typen van) ontwikkelingen,
- geeft duidelijkheid vooraf,
- voldoet aan het proportionaliteitsbeginsel.

Uiteraard moeten alle methodieken juridisch houdbaar en handhaafbaar zijn.

De methodiek 'forfaitaire bedragen' voldoet het best aan de genoemde uitgangspunten. Met behulp van forfaitaire bedragen kan de waardeinstijging van bijvoorbeeld de grond die door de ontwikkeling wordt gerealiseerd worden bepaald. Bij de uitwerking van de rood-met-groen koppeling stellen gemeenten hun eigen normbedragen (het forfaitaire bedrag) vast waarop de basisinspanning gebaseerd wordt.

Vervolgens moet worden bepaald welk gedeelte van de waardeinstijging ingezet moet worden voor maatregelen voor kwaliteitsverbetering.

Basisinspanning provincie

Het gedeelte dat ingezet moet worden voor maatregelen voor kwaliteitsverbetering heet de basisinspanning. Vanuit provinciale optiek is het gewenst dat binnen de provincie de rood-met-groen koppeling zoveel mogelijk uniform wordt toegepast. Daarom stelt de provincie een minimale grens aan de basisinspanning die gemeenten moeten hanteren. Het staat gemeenten vrij om een hogere basisinspanning te hanteren of om te differentiëren naar type ontwikkeling en/of de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving.

Basisinspanning provincie	
Stedelijke uitbreiding	1% uitgifteprijs
Uitbreiding bestemming	20% waardevermeerdering grond
Uitbreiding bebouwing	20% waardevermeerdering object
Hergebruik VAB woning	20% waardevermeerdering object
Niet-agrarische functies (nevenactiviteiten of hergebruik)	20% van het verschil tussen een agrarische bedrijfsbestemming en de (gecorrigeerde) waarde van een bedrijfskavel
Overige ontwikkeling	maatwerk

Met behulp van de forfaitaire bedragen en de basisinspanning kan de omvang van de benodigde maatregelen bepaald worden. De Verordening ruimte zelf geeft richting aan de verschillende manieren waarop het bedrag ingezet kan worden voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Mogelijke maatregelen

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014, noemen mogelijke maatregelen op die getroffen kunnen worden in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het gaat daarbij om:

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

Het kan zijn dat de initiatiefnemer zelf fysieke maatregelen treft of laat treffen, maar het kan ook zijn dat hij een fondsbijdrage levert waarmee de gemeente de benodigde maatregelen treft. Zowel de aanleg als de fondsbijdrage moet juridisch geborgd zijn. In de Nota Kostenverhaal werkt de gemeente Deurne dit verder uit.

Bijlage 4

Categorieën en grondwaardes buitengebied: forfaitaire grondwaardebedragen per categorie

Doel

De forfaitaire grondwaardes zijn vastgesteld met als doel dat deze bedragen een instrument vormen om op eenduidige en effectieve manier de financiële inspanning in de vorm van een bijdrage aan het Groenfonds te kunnen bepalen. Met de bijdrage aan het Groenfonds voert de gemeente maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap uit als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Het gehele instrument is uitgewerkt in paragraaf 3.4 van de Nota Kostenverhaal

Toelichting bij de gehanteerde forfaitaire bedragen

- Voor het bepalen van de agrarische waarden is aansluiting gezocht bij de referenties en ervaringscijfers in Oost-Brabant;
- Voor het bepalen van de waarde van de ondergrond van horecaobjecten is aansluiting gezocht bij een recente waardebepaling in de regio, waarbij zowel is gekeken naar gerealiseerde transacties alsook een residuele berekening is uitgevoerd;
- Voor de overige waarden is rekening gehouden met de uitgifteprijs in de regio, waarbij een afslag gehanteerd is omdat de te ontwikkelen locaties meestal geen reguliere locaties zijn die zijn voorzien van alle voorzieningen, maar in veel gevallen inpassingslocaties of locaties in het buitengebied, die minder gunstig zijn gelegen dan reguliere uitbreidingslocaties. Hierbij zijn de volgende afslagen gehanteerd:
 - agrarisch verwant bedrijf bebouwd: 50% van regulier bedrijventerrein;
 - agrarisch verwant bedrijf onbebouwd: 50% waarde van agrarisch verwant bedrijf bebouwd;
 - niet agrarisch bedrijf bebouwd: 65% van regulier bedrijventerrein
 - niet agrarisch bedrijf onbebouwd: 50% waarde van niet agrarisch bedrijf bebouwd;
 - maatschappelijke voorzieningen buitengebied: 75% waarde maatschappelijke voorzieningen kernen.
- Prijspeil 2018. De bedragen worden regelmatig geactualiseerd.

Buitengebied

Nr.	Categorie	Grondprijs gemiddeld in €/m ²	Eenheid
1	Agrarische grond (onbebouwd)	7,50	m ² kavel
2	Agrarisch bedrijf (bouwvlak, excl. agrarische bedrijfswoning)	15,00	m ² bouwvlak
3	Agrarisch verwant bedrijf (bestemmingsvlak, bebouwd)	100,00	m ² bouwvlak

4	Agrarisch verwant bedrijf (bestemmingsvlak, onbebouwd)	25,00	m ² kavel
5	Niet-agrarisch bedrijf (bestemmingsvlak, bebouwd)	125,00	m ² bouwvlak
6	Niet-agrarisch bedrijf (bestemmingsvlak, onbebouwd)	50,00	m ² kavel
7	Glastuinbouw	15,00	m ² kavel
8	Recreatie (bebouwd)	40,00	m ² bouwvlak
9	Recreatie (onbebouwd)	12,50	m ² kavel
10a	Horeca zelfstandig (bebouwd)	225,00	m ² bouwvlak
10b	Horeca nevenactiviteit (bebouwd)	75,00	m ² bouwvlak
11a	Horeca zelfstandig (onbebouwd)	25,00	m ² kavel
11b	Horeca nevenactiviteit (onbebouwd)	15,00	m ² kavel
12	Maatschappelijke voorzieningen (bebouwd)	112,50	m ² bouwvlak
13	Maatschappelijke voorzieningen (onbebouwd)	12,50	m ² kavel
14a	Wonen tot 1.000 m ² (bouwkavel)	225,00	m ² kavel
14b	Wonen tot 1000 m ² (met bestaande woning)	150,00	m ² kavel
14c	Wonen tot 1.000 m ² (agrarische bedrijfswoning)	80,00	m ² kavel
15	Wonen 1000 – 2000 m ²	40,00	m ² kavel
16	Wonen vanaf 2000 m ²	10,00	m ² kavel
17	Groen / natuur / bos / water	1,00	m ² kavel