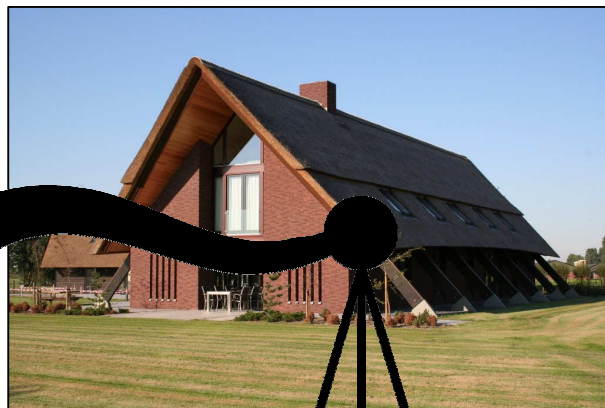
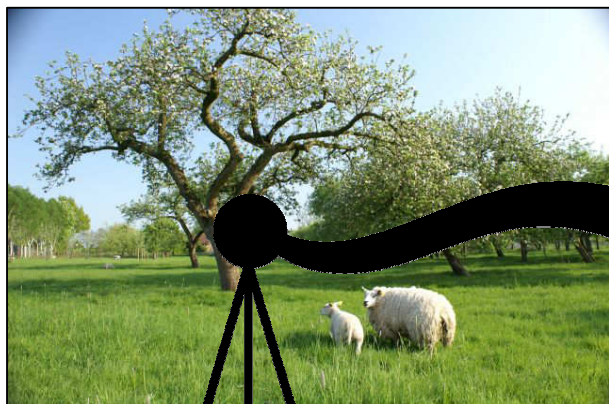


**Beleidsregel KGO**  
**Gemeente Zwartewaterland**



**Datum: 19-01-2015**  
**Versie: 1.2**  
**Auteur: R. Kok**

## **Inhoudsopgave**

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding.....                                                   | 3  |
| Toelichting.....                                                 | 4  |
| Beleidsmatige toelichting per onderdeel .....                    | 6  |
| Toelichting keuze methodiek en afstemming andere gemeenten ..... | 11 |
| Voorbeelden KGO-plannen .....                                    | 12 |

## Inleiding

### Wanneer is de beleidsregel van toepassing?

De beleidsregel is van toepassing bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die niet passen in het bestemmingsplan Buitengebied. Wanneer aan een plan medewerking wordt verleend met toepassing van één van de volgende planologische instrumenten vindt toetsing plaats aan de voorliggende beleidsregel:

- Bestemmingsplan (art. 3.1, Wro)
- Wijzigingsplan (art. 3.6, lid 1a, Wro)
- Uitwerkingsplan (art. 3.6, lid 1b, Wro)
- Inpassingsplan (art. 3.26 en 3.28, Wro)
- Projectafwijkingsbesluit (art. 2.12, lid 1a onder 3, Wabo)
- Buitenplanse afwijking (art. 2.12, lid 1a onder 3o, Wabo)

### Wat biedt de beleidsregel?

Deze gemeentelijke beleidsregel Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) biedt duidelijkheid over de manier waarop in Zwartewaterland de KGO zal worden toegepast. In de eerste plaats door in een rekenmodel eenduidige criteria te benoemen aan de hand waarvan de vereiste investering in kwaliteit kan worden bepaald. In de tweede plaats door in de Toelichting de gedachte achter het rekenmodel te verantwoorden. Met deze beleidsregel en het daarin opgenomen rekenmodel hopen wij de initiatiefnemers en bestuurders een transparante en consistente beoordeling te garanderen.

# Toelichting

## Provinciaal beleid

Met de provinciale omgevingsvisie is gekozen voor een andere toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. In plaats van kwantitatieve toetsing, ligt nu meer de nadruk op kwaliteit en maatwerk.

Hoe bij een ruimtelijke ontwikkeling de kwaliteitsimpuls wordt vormgegeven is voor elk geval maatwerk. Voor de hoogte van de investering zijn echter wel maatstaven opgenomen. Deze zijn uitgewerkt in het provinciale werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

### *Basisinspanning of aanvullende kwaliteitsprestatie?*

In de KGO wordt onderscheid gemaakt in het leveren van een basisinspanning en een aanvullende kwaliteitsprestatie. Bij kleinschalige ontwikkelingen kan worden volstaan met een basisinspanning. Dit houdt in dat de ontwikkeling ruimtelijk goed wordt ingepast. Doorgaans beperkt deze inpassing zich tot (een deel van) het erf waarop de ontwikkeling plaatsvindt.

Wanneer er sprake is van een grootschalige ontwikkeling kan niet worden volstaan met de inpassing van de ontwikkeling zelf. Er zal dan een aanvullende kwaliteitsprestatie moeten worden geleverd. De hoogte van de te leveren prestatie moet daarbij in balans zijn met de schaal en impact van de ontwikkeling. Als het mogelijk is zal deze investering in de omgeving van het erf plaatsvinden, daarmee wordt de omgeving “gecompenseerd” voor de ruimtelijke impact van de ontwikkeling op het gebied en ontstaat er meer draagvlak voor de nieuwe ontwikkeling.

## Gemeentelijke beleidsregel

In de voorliggende beleidsregel wordt een concrete invulling gegeven aan de toepassing van de KGO en de omschreven maatstaven, zodat zowel voor de aanvrager als gemeente helder is wat de spelregels zijn. De beleidsregel bestaat uit een toelichting en een berekeningsmethodiek.

De methodiek is geïnspireerd op het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie. Het kwaliteitsgericht denken, waarbij enkel de impact en schaal van de ontwikkeling bepalend is voor de hoogte van de ruimtelijke investering, is uitgewerkt naar een concreet toepasbaar rekenmodel. Voor het bepalen van de juiste balans tussen ontwikkelingsruimte en investeren in kwaliteit zijn vele praktijkvoorbeelden doorgerekend. Hierbij is de gemeentelijke ervaring die in de afgelopen jaren bij KGO-ontwikkelingen is opgedaan in het rekenmodel verwerkt. Met het rekenmodel wil de gemeente een stap verder zetten in de concretisering van de KGO-principes.

### *Werkwijze methodiek*

Met de berekeningsmethodiek wordt bepaald of er bij een ontwikkeling kan worden volstaan met een basisinspanning of dat er ook een aanvullende kwaliteitsprestatie moet worden geleverd. Als er sprake is van een aanvullende kwaliteitsprestatie blijkt uit de berekening hoe hoog deze moet zijn.

*Toelichting systematiek berekeningsmethodiek*

In de berekeningsmethodiek wordt eerst een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de gewenste situatie. Aan de hand van een aantal parameters wordt bepaald wat de ruimtelijke impact van de ontwikkeling is. Hierbij is onderscheid gemaakt in wijzigingen in bebouwingsoppervlakte en wijzigingen in functie en grootte van het erf. Er is voor gekozen om de impact uit te drukken in een percentage, dat kan variëren van 0% tot 100%. Wanneer het percentage hoger is dan 20% is er sprake van een grootschalige ontwikkeling en moet er een aanvullende kwaliteitsprestatie geleverd worden.

Vervolgens wordt de fictieve winst bepaald. Dit is de planologische waardevermeerdering van het erf die ontstaat door de ontwikkeling. De fictieve winst wordt bepaald door het (laten) uitvoeren van een taxatie door een erkend taxateur.

Tenslotte wordt de hoogte van de aanvullende prestatie bepaald door de fictieve winst te vermenigvuldigen met het eerder genoemde percentage.

## Beleidsmatige toelichting per onderdeel

### Gebouwen: Wat is gebiedspassend, gebiedsneutraal en gebiedsvreemd?

Een gebouw wordt als gebiedspassend beschouwd als er voor wat betreft plaats, vorm, kleur – en materiaalgebruik rekening is gehouden met het omringende landschap, met de andere bebouwing op het erf (samenhang) en met de specifieke kenmerken van het erf. Specifieke kenmerken zijn bijvoorbeeld terpen en erfbeplanting.

Bedrijfsgebouwen dienen over het algemeen eenvoudig van vorm te zijn en qua positie en uitstraling ondergeschikt aan het (bestaande) hoofdgebouw.

De aard van het gebied, d.w.z. de kenmerken van het landschap zijn beschreven in

1. het Landschapsonwikkelingsplan (LOP); in 2010 vastgesteld door de raad als toetsingskader voor ontwikkelingen in het buitengebied.
2. de Welstandsnota
3. meerdere studies van het Oversticht. Zij kunnen als inspiratiebron dienen:
  - de Inventarisatie van karakteristieke erven in Zwartewaterland (en Kampen), opgesteld in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied.
  - het rapport Agrarisch bouwen met inspiratie uit de streek: NL IJsseldelta
  - de brochure over erven in het rivierenlandschap, opgesteld voor de 3<sup>e</sup> fase van het project Streekeigen huis en erf.
  - De brochure Over stallen gesproken (Do's and Don'ts in de stallenbouw).

Een gebouw is gebiedsneutraal als het geen specifieke waarde toevoegt aan een erfensemble, maar ook geen afbreuk eraan doet. Zo zijn schuren, stallen en werktuigbergingen vaak neutrale gebouwen, tenzij er opvallende materialen en kleuren worden gebruikt. Ook de serrestal kan in die categorie worden geplaatst. De impact van een serrestal hangt sterk af van de situering op het erf en van de kleur en het materiaalgebruik.

Gebiedsvreemd zijn grote gebouwen, met bijvoorbeeld een hoge goothoogte of een industriële uitstraling. Dakhelling, kleur en materiaalgebruik kunnen helpen om de ruimtelijke impact te verzachten, maar zullen nooit toereikend zijn om een dergelijk gebouw in te passen of te verhullen.

### Functie: Wat is gebiedsgebonden, gebiedsneutraal en gebiedsvreemd?

Gebiedsgebonden functies zijn functies die qua aard gebonden zijn aan het buitengebied en daarom niet ergens anders gevestigd kunnen zijn of worden. Voorbeelden van gebiedsgebonden functies zijn: de grondgebonden agrarische bedrijfsvoering (incl. bouwvlak), natuur, water (sloten, kreken, wielen, meertjes enz.) en kleinschalige<sup>1</sup> of extensieve recreatie waarbij ingespeeld wordt op de omgevingskwaliteiten. Voor de beoordeling of er in bestaande situatie sprake is van een grondgebonden (o.a. agrarisch) functie wordt van de feitelijke situatie uitgegaan. Deze kan worden bepaald aan de hand van o.a. de huidige bedrijfsvoering, het aantal dieren en de oppervlakte grond van het bedrijf.

---

<sup>1</sup> Bijvoorbeeld bed-and-breakfast of een kleine theeschenkerij

Gebiedsneutrale functies zijn functies die niet gebonden zijn aan het buitengebied maar wel passend zijn op de betreffende locatie. Voorbeelden van mogelijke gebiedsneutrale functies zijn wonen en maatschappelijk.

Gebiedsvreemde functies zijn functies die qua aard niet thuishoren in het buitengebied. Vaak zijn het bedrijven die ontstaan zijn uit agrarische bedrijven, maar die nu geen binding meer hebben met het buitengebied. Het zijn meestal bedrijfsfuncties die bij voorkeur elders worden geplaatst. Voorbeelden van gebiedsvreemde functies zijn: (productie)bedrijven, reguliere detailhandel en grootschalige recreatie<sup>2</sup>. In de gemeente Zwartewaterland wordt daarnaast intensieve veehouderij ook als gebiedsvreemd beschouwd.

## **Overige begrippen**

### Milieucategorie

De milieucategorie wordt bepaald aan de hand van de meest actuele handreiking 'bedrijven en milieuzonering'. Hierin is een uitgebreide bedrijvenlijst naar type bedrijven (bijv. aannemersbedrijf) opgenomen met daarbij de corresponderende milieucategorie. De milieucategorie wordt meegewogen omdat deze een objectieve maatstaf geeft voor de mate van overlast/impact op de omgeving. Uitzondering hierop zijn gebiedseigen functies. Omdat deze functies van oudsher aanwezig zijn, en ook in het buitengebied thuishoren, wordt de overlast die van deze functies uitgaan geaccepteerd. Een gebiedseigen functie wordt daarom als categorie 0 gewaardeerd.

### Maatschappelijke meerwaarde

Een functie of ontwikkeling heeft een grote maatschappelijke meerwaarde als het een maatschappelijk doel betreft en er geen sprake is van een winstoogmerk. Voorbeelden zijn: een voorziening t.b.v. een natuurgebied (bijv. een informatiekiosk), herstel of aanbrengen van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Een functie of ontwikkeling heeft een kleine maatschappelijke meerwaarde als er sprake is van een maatschappelijke functie (bijv. zorg) en er sprake is van een bedrijfsmatige activiteit.

### Buitenopslag

Buitenopslag is doorgaans een storend element op het erf en in het landschap. Om deze reden is buitenopslag bij bedrijven in het buitengebied niet toegestaan behalve bij agrarische bedrijven en bij agrarische hulp en nevenbedrijven. Wanneer bij een KGO-ontwikkeling buitenopslag gewenst is, wordt dit expliciet geregeld in het bestemmingsplan en telt het aantal vierkante meters aan buitenopslag mee in de berekening voor het al dan niet leveren van een aanvullende kwaliteitsprestatie.

### Gevoelige zichtlocatie

Initiatieven voor KGO-ontwikkelingen op gevoelige zichtlocaties worden extra zorgvuldig gewogen. Rood voor rood initiatieven lijken het meest kansrijk omdat daarbij per definitie landschapsontsierende bebouwing zal worden gesloopt. Er kan alleen sprake zijn van medewerking als er een hogere aanvullende kwaliteitsprestatie wordt geleverd. Dit is verwerkt in de berekeningsmethodiek. Zo wordt de toevoeging van bebouwing,

---

<sup>2</sup> Bijvoorbeeld een groepsaccommodatie of een (boeren)camping met meer dan 25 kampeerplaatsen

buitenopslag en uitbreiding van het erf dubbel zo zwaar gewaardeerd. Uitzondering hierop is buitenopslag bij een gebiedseigen functie.

Gevoelige zichtlocaties zijn locaties waar relatief veel bezoekers dan wel verkeer langskomen. Deze locaties zijn bepalend voor de beleving van het omliggende landschap en kunnen bijvoorbeeld in of nabij stadsranden of belangrijke wegen liggen.

#### Bestemming omliggende gronden

In het model wordt ook rekening gehouden met de ruimtelijke waarden van de omliggende gronden. Voor de waarde landschap wordt extra kritisch naar de toevoeging van bebouwing en buitenopslag. Voor de waarde natuur worden de milieucategorie, grootte van het erf en de aantal woningen zwaarder gewogen. In het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven welke waarden de gronden hebben. Hierbij worden de volgende bestemmingen onderscheiden:

- Agrarisch
- Agrarisch met waarden – landschap
- Agrarisch met waarden – landschap en natuur
- Natuur

#### Nieuwe (bedrijfs)woning

De toevoeging van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied zijn enkel onder strenge voorwaarden mogelijk. Voor een nieuwe burgerwoning wordt een kwaliteitsprestatie van 20% berekend. Het percentage komt ongeveer overeen met het percentage dat voor de sloop van 850 m2 gebiedsvreemde bebouwing wordt berekend. De traditionele rood-voor-rood regeling is hiermee in het model verwerkt. Voor een nieuwe bedrijfswoning wordt een kwaliteitsprestatie van 10% berekend.

#### Cijfermatige toelichting op de weging

In het berekeningsmodel wordt de huidige situatie afgezet tegen de gewenste situatie. Het verschil hiertussen wordt uitgedrukt in een zogeheten kwaliteitspercentage. Voor het bepalen van de impact en schaal op de omgeving wordt in de basis naar de hoeveelheid bebouwing en de grootte van het erf gekeken. In de uiteindelijke weging spelen echter de hierboven genoemde onderdelen en begrippen een grote rol.

#### Gebouwen

Een gebiedspassend gebouw wordt in het model berekend door de oppervlakte te vermenigvuldigen met een factor 0,7. Een gebiedsneutraal gebouw heeft in het model een factor 1 en een gebiedsvreemd gebouw een factor 1,3. Een gebiedsneutraal gebouw met een oppervlakte van 1.000 m2. telt dus ook voor 1.000 m2. mee in het model. Een gebiedseigen gebouw van 1.000 m2. telt echter maar voor 700 m2. mee en een gebiedsvreemd gebouw voor 1300 m2.

In het model is verder een differentiatie aangebracht in de waardering van de totale hoeveelheid vierkante meters aan bebouwing op het erf. De eerste 500 m2 bebouwing op een erf geeft een grotere impact dan 500 m2. extra bebouwing op een erf dat al 3.000 m2 aan bebouwing heeft staan. In het model telt daarom de eerste 500 m2. zwaarder mee. Het aantal vierkante meters boven de 1.500 m2. aan bebouwing telt in verhouding juist weer wat lichter

mee. In het model wordt elke vierkante meter bebouwing gewaardeerd op een kwaliteitspercentage. Dit geldt zowel voor de berekening van de bestaande als de gewenste situatie. Bij 3.000 m2. bebouwing levert dit de volgende berekening op:

- Bij de eerste 500 m2. telt elke vierkante meter voor 0,02% kwaliteitsprestatie mee.  
Dus  $500 \times 0,02 = 10\%$ .
- Bij de vierkante meters tussen 500 en 1.500 telt elke vierkante meter voor 0,015% kwaliteitsprestatie.  
Dus  $1.000 \times 0,015 = 15\%$ .
- Bij de vierkante meters boven de 1.500 telt elke vierkante meter voor 0,010% kwaliteitsprestatie.  
Dus  $1.500 \times 0,010 = 15\%$ .

In totaal wordt voor een gebouw van 3000 m2. dus 40% kwaliteitsprestatie gerekend. Verder wordt in het model meegewogen of de bebouwing op een gevoelige zichtlocatie staat of dat het omliggende landschap als waardevol is bestemd. Bij een gevoelige zichtlocatie wordt de kwaliteitsprestatie verdubbeld (factor 2). Bij waardevol landschap wordt het totaal aantal vierkante meters aan bebouwing vermeerderd met 0,075.

#### Functie

Elke vierkante meter erf telt in het model voor 0,004% kwaliteitsprestatie mee. Een erf van 5.000 m2. wordt dus op 20% kwaliteitsprestatie gewaardeerd. Aan de hand van een aantal parameters wordt het totale oppervlak van het erf vermenigvuldigt met een bepaalde factor en opgeteld bij de oppervlakte. Het gaat hierbij om de volgende parameters en factors:

| Parameter                                   | Factor |
|---------------------------------------------|--------|
| <u>Functie gebiedsgebonden</u>              |        |
| Gebiedsgebonden                             | -0,4   |
| Gebiedsneutraal                             | 0      |
| Gebiedsvreemd                               | 0,4    |
| <u>Milieucategorie</u>                      |        |
| Cat. 0                                      | 0      |
| Cat. 1                                      | 0,1    |
| Cat. 2                                      | 0,2    |
| Cat. 3                                      | 0,35   |
| <u>Maatschappelijke meerwaarde</u>          |        |
| Geen meerwaarde                             | 0      |
| Kleine meerwaarde                           | -0,1   |
| Grote meerwaarde                            | -0,2   |
| <u>Bestemming omliggende gronden</u>        |        |
| Agrarisch                                   | -0,1   |
| Agrarisch met waarden – landschap           | 0      |
| Agrarisch met waarden – landschap en natuur | 0      |
| Natuur                                      | 0,1    |
| <u>Gevoelige zichtlocatie</u>               |        |
| Nee                                         | 0      |
| Ja                                          | 1      |

Verder wordt bij de functie ook meegewogen of er buitenopslag plaatsvindt en of er woningen worden toegevoegd dan wel gesloopt. Buitenopslag telt per vierkante meter voor 0,015% mee. Het toevoegen of verwijderen van een woning wordt voor een burgerwoning op 20% gewaardeerd en voor een bedrijfswoning op 10%.

## **Toelichting keuze methodiek en afstemming andere gemeenten**

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is door verschillende Overijsselse gemeenten uitgewerkt naar een beleidsregel. De methode waarmee wordt bepaald of en hoe hoog de aanvullende kwaliteitsprestatie moet zijn verschilt sterk per gemeente. Er kan grofweg een tweedeling worden gemaakt in de type methodiek:

1. rekenmodel
2. Maatwerk per ontwikkeling

### Toelichting methodieken

Beide modellen hebben voor- en nadelen. Het voordeel van een zorgvuldig uitgewerkt rekenmodel is dat het transparant en objectief is. Vanuit de rechtszekerheid geredeneerd verdient dit model daarom de voorkeur. Initiatiefnemers kunnen het model gemakkelijk zelf invullen en zien hoe en waarom een bepaalde kwaliteitsprestatie wordt gevraagd. Een nadeel van een rekenmodel is de mindere mate van flexibiliteit. Het kan voorkomen dat het berekeningsmodel onvoldoende recht doet aan bijzondere situaties, simpelweg omdat hiermee van tevoren geen rekening is of kan worden gehouden. Dit kan gedeeltelijk worden ondervangen door een rekenmodel tijdig te evalueren en zonodig bij te stellen. Het voordeel van maatwerk per ontwikkeling is dat zowel inhoud als proces per geval naar wens kan worden vormgegeven. De keerzijde van deze flexibiliteit, naast minder rechtszekerheid, is dat er veelvuldig met verschillende partijen moet worden afgestemd. Wanneer partijen andere ideeën hebben bij het proces of de inhoud kan dit vertragend werken.

### Keuze gemeente Zwartewaterland

De gemeente Zwartewaterland heeft bewust voor een rekenmodel gekozen. Het model geeft antwoord op de vraag of en hoe hoog de aanvullende kwaliteitsprestatie bij een ontwikkeling moet zijn. Hoe het proces wordt vormgegeven is in onze beleidsregel niet vastgelegd. Zo kan per geval worden bekeken wat voor alle partijen een werkbare aanpak is om tot een passende kwaliteitsinvestering te komen.

## Voorbeelden KGO-plannen

### Uitbreiding riethandel

Een bestaande riethandel heeft behoefte aan uitbreiding van het erf en de bebouwing. Het erf wordt met 2000 m2 uitgebreid, waarop een nieuw gebouw van 1500 m2. wordt geplaatst. Doordat het gebouw gebruikt gaat worden voor gestapelde opslag is er behoefte aan een relatief hoge goothoogte, waardoor het gebouw als gebiedsvreemd moet worden aangemerkt. Het omliggende landschap heeft de bestemming agrarisch met waarden – landschap. Het betreft geen zichtlocatie. De bestemming van de grond is getaxeerd op 50 €/pm2.

| Gebouwen                      | Huidige situatie                                        | Gewenste situatie                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Gebiedspassend in m2          | 0                                                       | 0                                 |
| Gebiedsneutraal in m2         | 0                                                       | 0                                 |
| Gebiedsvreemd in m2           | 4000                                                    | 5500                              |
| <b>Totaal m2</b>              | <b>4000</b>                                             | <b>5500</b>                       |
| Totaal m2 na multiplier       | 5590                                                    | 7686,25                           |
| KGO gebouwen in %             | 65,9                                                    | 86,9                              |
| Totaal KGO gebouwen in %      |                                                         | 21,0                              |
| Functie                       |                                                         |                                   |
| Grootte erf in m2             | 11000                                                   | 13000                             |
| Functie gebiedsgebonden       | Gebiedsvreemd                                           | Gebiedsvreemd                     |
| Milieucategorie               | cat. 2                                                  | cat. 2                            |
| Maatschappelijke meerwaarde   | Geen meerwaarde                                         | Geen meerwaarde                   |
| Buitenopslag in m2            | 0                                                       | 0                                 |
| Bestemming omliggende gronden |                                                         | Agrarisch met waarden - landschap |
| Gevoelige zichtlocatie        |                                                         | Nee                               |
| Nieuwe (bedrijfs)woningen     |                                                         | Nee                               |
| KGO functie in %              | 70,4                                                    | 83,2                              |
| Totaal KGO functie in %       |                                                         | 12,8                              |
| Kwaliteitsprestatie in %      | 33,76<br>Aanvullende kwaliteitsprestatie van toepassing |                                   |

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Taxatiewaarde huidige situatie in €  | 550000  |
| Taxatiewaarde gewenste situatie in € | 650000  |
| Fictieve winst                       | 100000  |
| Aanvullende kwaliteitsprestatie in € | 33762,5 |

Gezien de schaal en impact van de ontwikkeling is er sprake van een aanvullende kwaliteitsprestatie (33,76%). Dit komt neer op een investering van bijna €34.000.

### Rood-voor-rood ontwikkeling

Een particulier is voornemens zijn voormalig agrarische bebouwing te slopen in ruil voor de bouw van een nieuwe woning. De stallen op het erf hebben een gezamenlijke oppervlakte van 950 m2. De bestaande woning met aanbouw blijft behouden. Het zijn simpel uitgevoerde stallen die als gebiedsneutraal worden aangemerkt. Omdat het woonperceel niet zo groot hoeft te zijn als het voormalig agrarisch bouwblok wordt de perceelsoppervlakte met 1000 m2. verkleind. Het omliggende landschap heeft de bestemming agrarisch met waarden – landschap en natuur. Het betreft geen zichtlocatie.

| Gebouwen                      | Huidige situatie | Gewenste situatie                                   |
|-------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------|
| Gebiedspassend in m2          | 0                | 0                                                   |
| Gebiedsneutraal in m2         | 1100             | 150                                                 |
| Gebiedsvreemd in m2           | 0                | 0                                                   |
| Totaal m2                     | 1100             | 150                                                 |
| Totaal m2 na multiplier       | 1183             | 161,25                                              |
| KGO gebouwen in %             | 20,2             | 3,2                                                 |
| Totaal KGO gebouwen in %      |                  | -17,0                                               |
| Functie                       |                  |                                                     |
| Grootte erf in m2             | 8000             | 7000                                                |
| Functie gebiedsgebonden       | Gebiedsneutraal  | Gebiedsneutraal                                     |
| Milieucategorie               | cat. 0           | cat. 0                                              |
| Maatschappelijke meerwaarde   | Geen meerwaarde  | Geen meerwaarde                                     |
| Buitenopslag in m2            | 0                | 0                                                   |
| Bestemming omliggende gronden |                  | Agrarisch met waarden - landschap en natuur         |
| Gevoelige zichtlocatie        |                  | Nee                                                 |
| Nieuwe (bedrijfs)woningen     |                  | Ja, 1 burgerwoning                                  |
| KGO functie in %              | 32,0             | 50,5                                                |
| Totaal KGO functie in %       |                  | 18,5                                                |
| Kwaliteitsprestatie in %      |                  | 1,49                                                |
|                               |                  | Aanvullende kwaliteitsprestatie niet van toepassing |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Taxatiewaarde huidige situatie in €  | 0 |
| Taxatiewaarde gewenste situatie in € | 0 |
| Fictieve winst                       | 0 |
| Aanvullende kwaliteitsprestatie in € | 0 |

De sloop van de landschapsontsierende stallen is qua schaal en impact grotendeels in evenwicht met de bouw van een nieuwe woning. Er kan daarom worden volstaan met een goede ruimtelijke inpassing van het erf zelf (basisinspanning).

### Uitbreiding agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf wenst uit te breiden met een nieuwe veestal ter grootte van 1.700 m<sup>2</sup>. Zijn bouwblok van 1.5 ha. moet hiervoor worden uitgebreid naar 1.7 ha. Er gaat veel aandacht uit naar een ontwerp van de stal die goed past in het omliggende landschap, waardoor deze als gebiedspassend kan worden beschouwd. Het bedrijf ligt in polder Mastenbroek, waar de bestemming agrarisch met waarden – landschap op rust. Het betreft geen zichtlocatie.

| Gebouwen                            | Huidige situatie                                    | Gewenste situatie                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Gebiedspassend in m <sup>2</sup>    | 0                                                   | 1700                              |
| Gebiedsneutraal in m <sup>2</sup>   | 2000                                                | 2000                              |
| Gebiedsvreemd in m <sup>2</sup>     | 0                                                   | 0                                 |
| Totaal m <sup>2</sup>               | 2000                                                | 3700                              |
| Totaal m <sup>2</sup> na multiplier | 2150                                                | 3429,25                           |
| KGO gebouwen in %                   | 31,5                                                | 44,3                              |
| Totaal KGO gebouwen in %            |                                                     | 12,8                              |
| Functie                             |                                                     |                                   |
| Grootte erf in m <sup>2</sup>       | 15000                                               | 17000                             |
| Functie gebiedsgebonden             | Gebiedsgebonden                                     | Gebiedsgebonden                   |
| Milieucategorie                     | cat. 0                                              | cat. 0                            |
| Maatschappelijke meerwaarde         | Geen meerwaarde                                     | Geen meerwaarde                   |
| Buitenopslag in m <sup>2</sup>      | 0                                                   | 0                                 |
| Bestemming omliggende gronden       |                                                     | Agrarisch met waarden - landschap |
| Gevoelige zichtlocatie              |                                                     | Nee                               |
| Nieuwe (bedrijfs)woningen           |                                                     | Nee                               |
| KGO functie in %                    | 36,0                                                | 40,8                              |
| Totaal KGO functie in %             |                                                     | 4,8                               |
| Kwaliteitsprestatie in %            |                                                     | 17,59                             |
|                                     | Aanvullende kwaliteitsprestatie niet van toepassing |                                   |

Er is net geen sprake van een aanvullende kwaliteitsprestatie. Was er voor een stal gekozen die niet als gebiedspassend kon worden beschouwd, dan zou er wel sprake zijn van een aanvullende kwaliteitsprestatie. Uitgaande van een taxatiewaarde van 35 €/pm<sup>2</sup> komt dit neer op een aanvullende kwaliteitsprestatie van ruim €16.000. Zie hieronder:

| Gebouwen                      | Huidige situatie                               | Gewenste situatie                 |
|-------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Gebiedspassend in m2          | 0                                              | 0                                 |
| Gebiedsneutraal in m2         | 2000                                           | 3700                              |
| Gebiedsvreemd in m2           | 0                                              | 0                                 |
| <b>Totaal m2</b>              | <b>2000</b>                                    | <b>3700</b>                       |
| Totaal m2 na multiplier       | 2150                                           | 3977,5                            |
| KGO gebouwen in %             | 31,5                                           | 49,8                              |
| Totaal KGO gebouwen in %      |                                                | 18,3                              |
| <b>Functie</b>                |                                                |                                   |
| Groote erf in m2              | 15000                                          | 17000                             |
| Functie gebiedsgebonden       | Gebiedsgebonden                                | Gebiedsgebonden                   |
| Milieucategorie               | cat. 0                                         | cat. 0                            |
| Maatschappelijke meerwaarde   | Geen meerwaarde                                | Geen meerwaarde                   |
| Buitenopslag in m2            | 0                                              | 0                                 |
| Bestemming omliggende gronden |                                                | Agrarisch met waarden - landschap |
| Gevoelige zichtlocatie        |                                                | Nee                               |
| Nieuwe (bedrijfs)woningen     |                                                | Nee                               |
| KGO functie in %              | 36,0                                           | 40,8                              |
| Totaal KGO functie in %       |                                                | 4,8                               |
| Kwaliteitsprestatie in %      |                                                | 23,08                             |
|                               | Aanvullende kwaliteitsprestatie van toepassing |                                   |

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Taxatiewaarde huidige situatie in €  | 525000  |
| Taxatiewaarde gewenste situatie in € | 595000  |
| Fictieve winst                       | 70000   |
| Aanvullende kwaliteitsprestatie in € | 16152,5 |

Dit voorbeeld geeft aan dat het uitvoeren van bepaalde aanvullende kwaliteitsprestaties, zoals extra investeren in een gebouw zodat deze als gebiedspassend kan worden beschouwd, in het rekenmodel kan worden meegewogen. Naast dit voorbeeld kan ook worden gedacht aan verwijderen van buitenopslag, de sloop van landschapsontsierende bebouwing of teruggaan in milieucategorie.