

Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

Gemeente Wierden
Augustus 2013

Inhoud

Begripsbepalingen

- 1. Inleiding**
- 2. Kwaliteitsdoelen en toetsingskaders**
 - 2.1 Provincie Overijssel
 - 2.2 Gemeente Wierden
- 3. Reikwijdte en werkwijze beleidslijn**
 - 3.1 Reikwijdte
 - 3.2 Werkwijze
- 4. Bijdrage Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**
 - 4.1 Rekenmethode
 - 4.2 Kwaliteit omgeving
 - 4.3 Juridische borging

Bijlage: Uitvoeringsprogramma

Begripsbepalingen

Aanvullende kwaliteitsbijdrage:

De meerwaarde van de ontwikkeling die conform de rekenmethode uit deze beleidslijn is berekend en bijgesteld.

Architectuur:

De kunst en kunde van het ontwerpen, realiseren en transformeren van bouwwerken zoals consistente dynamische en evolutionaire gehelen, teneinde de bouwwerken van hogere weerbaarheid, bruikbaarheid en schoonheid te voorzien dan zonder architectuur.

Basisinspanning:

De landschappelijke inpassing van de ontwikkeling op de plek zelf als basisvoorwaarde.

Gecorrigeerde vervangingswaarde:

De vervangingswaarde van een te slopen gebouw, rekening houdend met de aard en bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Maatschappelijk belang:

Belang of behoefte die het individuele niveau overstijgt en op maatschappelijk vlak moet worden aangepakt, al dan niet met betrokkenheid van de overheid.

Ruimtelijke kwaliteit:

Het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen, dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

Waarde nieuwe bebouwing:

De waarde van de volgens het nieuwe bestemmingsplan toegestane bebouwing, vastgesteld door een beëdigd taxateur.

Waarde oude bebouwing:

De waarde van de volgens het huidige bestemmingsplan toegestane bebouwing, vastgesteld door een beëdigd taxateur.

Waarde nieuwe bestemming:

De waarde van de betreffende gronden na herziening van het bestemmingsplan, waarbij de waarde gerelateerd wordt aan gronden met eenzelfde bestemming elders in de omgeving. Daarbij wordt voor gronden met een bedrijfsbestemming bijvoorbeeld gekeken naar de waarde van gronden op een bedrijventerrein in de buurt.

Waarde oude bestemming:

De laatst door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde van de betrokken gronden (dus zonder bebouwing), tenzij de initiatiefnemer aannemelijk kan maken dat de economische waarde lager is.

1. Inleiding

De Omgevingsvisie Overijssel biedt aan gemeenten beleidsruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen. Beleidsruimte die ook ontwikkelingen in de groene ruimte (onder voorwaarden) mogelijk maakt. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) is het nieuwe kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied. Het vervangt het oude detailkader van de provincie (bijvoorbeeld Rood voor rood, Vrijkomende Agrarische Bedrijven en Nieuwe landgoederen) en biedt de gemeente veel ruimte voor maatwerk. Kort gezegd houdt KGO in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

De gemeente staat open voor toepassing van KGO, maar er bestaat wel behoefte om de investering in de ruimtelijke kwaliteit meetbaar te maken om rechtsongelijkheid, althans de schijn daarvan, te voorkomen. Reden om een rekenmethode op te stellen die als beleidslijn dient voor dergelijke initiatieven in het buitengebied. Met een rekenmethode kan worden bepaald wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn om het gevraagde evenwicht te krijgen waardoor de gewenste ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Deze beleidslijn is hiervan het resultaat. Deze is in samenwerking met de overige WT4-gemeenten opgesteld.

De beleidslijn is een verdere uitwerking van de Structuurvisie Wierden.

2. Kwaliteitsdoelen en toetsingskaders

2.1 Provincie Overijssel

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 door de Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld en op 1 september 2009 in werking getreden. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. De relevante kaders voor toepassing van KGO worden hier besproken.

Omgevingsvisie

Het streekplan Overijssel 2000+ en de bijbehorende handreiking kende de beperking dat alleen bestaande en bestemde niet-agrarische bedrijven in het buitengebied (zeer) beperkt mochten uitbreiden. In de Omgevingsvisie en -verordening is een dergelijke beperking niet opgenomen. Hierin zijn wel de mogelijkheden voor kleinschalige en grootschalige uitbreiding en nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven opgenomen. Maar er zijn ook mogelijkheden voor het vergroten van bijvoorbeeld de inhoudsmaat van woningen in het landelijk gebied of de oppervlakte van bijgebouwen, recreatieve ontwikkelingen, ontwikkelingen ten aanzien van de zorg etc. Deze zijn uiteraard niet zonder meer mogelijk. De criteria voor grootschalige uitbreiding en nieuwvestiging zijn gelijk.

Voor de Omgevingsvisie heeft de provincie twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Volgens de Omgevingsvisie wordt verstaan onder ruimtelijke kwaliteit: "Datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mensen belangrijk is. Of duurzamer gesteld: wat voor mens, plant en dier belangrijk is." Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied- accent agrarische productie;
- buitengebied- accent veelzijdige gebruiksruimte.

In de Omgevingsvisie schrijft de provincie dat zuidwest-Twente een veelzijdig landbouw-, natuur- en recreatiegebied blijft met grote en kleine kernen in een karakteristiek Twents verstedelijkingspatroon, met een kenmerkend bekenstelsel.

In de Omgevingsvisie worden zoals gezegd de onderwerpen ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid de rode draden van het provinciale omgevingsbeleid genoemd. In de Omgevingsverordening vertaalt zich dat in de volgende criteria bij grootschalige uitbreiding en nieuwvestiging van niet-agrarische functies:

1. de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn toegepast;
2. de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de catalogus Gebiedskenmerken;
3. er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen zijn voor de uitbreiding;
4. aangetoond is dat verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden worden gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: een ontwikkelingsgerichte aanpak

De provincie wil ontwikkelingen in de groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar. Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de 'Catalogus Gebiedskenmerken' (zie hiervoor Omgevingsvisie Overijssel). Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd: er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing (basisinspanning) van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

Actualisatie Omgevingsvisie

De actualisatie van de Omgevingsvisie en –verordening heeft onlangs als ontwerp ter inzage gelegen. Een relevant aspect voor het toepassen van KGO wat daarin wordt meegenomen is de nieuw op te nemen Zone Ondernemen met natuur en water als ontwikkelingsperspectief. Dit is een samenhangend netwerk van gebieden met natuurkwaliteit, water en landschappelijke kwaliteit. Deze zone bestaat uit de EHS, de gebieden waar water de bepalende functie is en (landbouw)gebieden waar ruimte is voor ontwikkeling van economische dragers, als die hand in hand gaan met beheer en versterking van de kwaliteit van natuur, water en landschap. De ontwikkelingsmogelijkheid in de zone is een verbijzondering van de toepassing van KGO doordat de investering in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving gericht moet zijn op water, natuur en landschap.

2.2 Gemeente Wierden

Visies

De gemeente Wierden heeft een structuurvisie voor het gehele grondgebied. Hierin staan de gewenste ontwikkelingsrichtingen voor de gemeente. Na die tijd zijn nog meer visies vastgesteld, zoals de Visie Vrijtijdseconomie. De Nota Meerjarenbeleid geeft ook aan voor welke zaken we ons als gemeente in willen zetten. Tezamen met de Omgevingsvisie Overijssel geeft dit voldoende handvatten om te kunnen beoordelen of een gevraagde ontwikkeling in het buitengebied wenselijk en mogelijk is.

Beleidsnotities

De gemeente Wierden heeft ook een aantal beleidsnotities dat al nader is uitgewerkt en binnen de reikwijdte van het KGO van de provincie valt, te weten:

1. Beleid Rood voor rood met gesloten beurs
2. Beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen
3. Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing

Ad. 1 Beleid Rood voor rood met gesloten beurs

Hoofddoel van het Rood voor rood-beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit: “Het gaat om het verbeteren van het aanzien van het landelijk gebied. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, etc. Het gaat dus om verbetering van de beeldkwaliteit. Bij te plegen investeringen kan het o.a. gaan om: realisatie van nieuw groen, onderhoud van bestaand groen (houtwallen, etc.), bijdragen aan renovatie van VAB's.”

Naast de sloopverplichting is hiervoor een rekenmethode opgesteld die bepaalt hoe groot de investering in de ruimtelijke kwaliteit moet zijn. De ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied van Wierden wordt onder andere bepaald door:

- de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden (waaronder cultuurhistorische bebouwing en andere elementen);
- de verschillende landschapstypen;
- de ecologische kwaliteit van het landschap;
- de samenhang en verweving tussen (agrarische) bebouwing, erf en landschap;
- de samenhang tussen bebouwing onderling in de vorm van ensembles;
- de beeldkwaliteit van bebouwing;
- de diversiteit van beplanting in het buitengebied;
- de aanwezigheid van erfbeplanting;
- de aanwezigheid van landschapselementen.

Het bestemmingsplan Buitengebied '09 en het landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Wierden geven de visie op de gewenste ontwikkeling van het buitengebied aan. Concrete aspecten bij het opstellen van een plan ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kunnen zijn: herstellen van cultuurhistorische elementen, erfbeplanting, aanleg natuurelementen, herstellen karakteristieke bebouwing, etc.

Ad. 2 Beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen

Uitgangspunt bij een nieuw landgoed is dat er 30% bos/natuur wordt gerealiseerd. Deze compensatie voor het “rood” spreekt voor zich. Daarnaast moet er sprake zijn van een maatschappelijke meerwaarde. De maatschappelijke meerwaarde wordt gevonden in het versterken van landschap, ecologische- en groenstructuren, recreatieve structuur en medegebruik, bijdrage aan plattelandsvernieuwing, meer belevingswater en retentiemogelijkheden (de ruimtelijke kwaliteit).

Gemeentelijke beleidsuitgangspunten voor het landgoederenbeleid zijn het bestemmingsplan Buitengebied '09 en het LOP Wierden. Ten aanzien van de inrichting van het nieuwe landgoed met nieuw bos/nieuw natuur, en de invulling van de recreatieve functies afstemming te worden gezocht met het LOP, Ontwikkelingsplan LOG, Natuurgebiedsplan/beheersgebiedsplan Zuidwest-Twente en de Visie Vrijtijdseconomie.

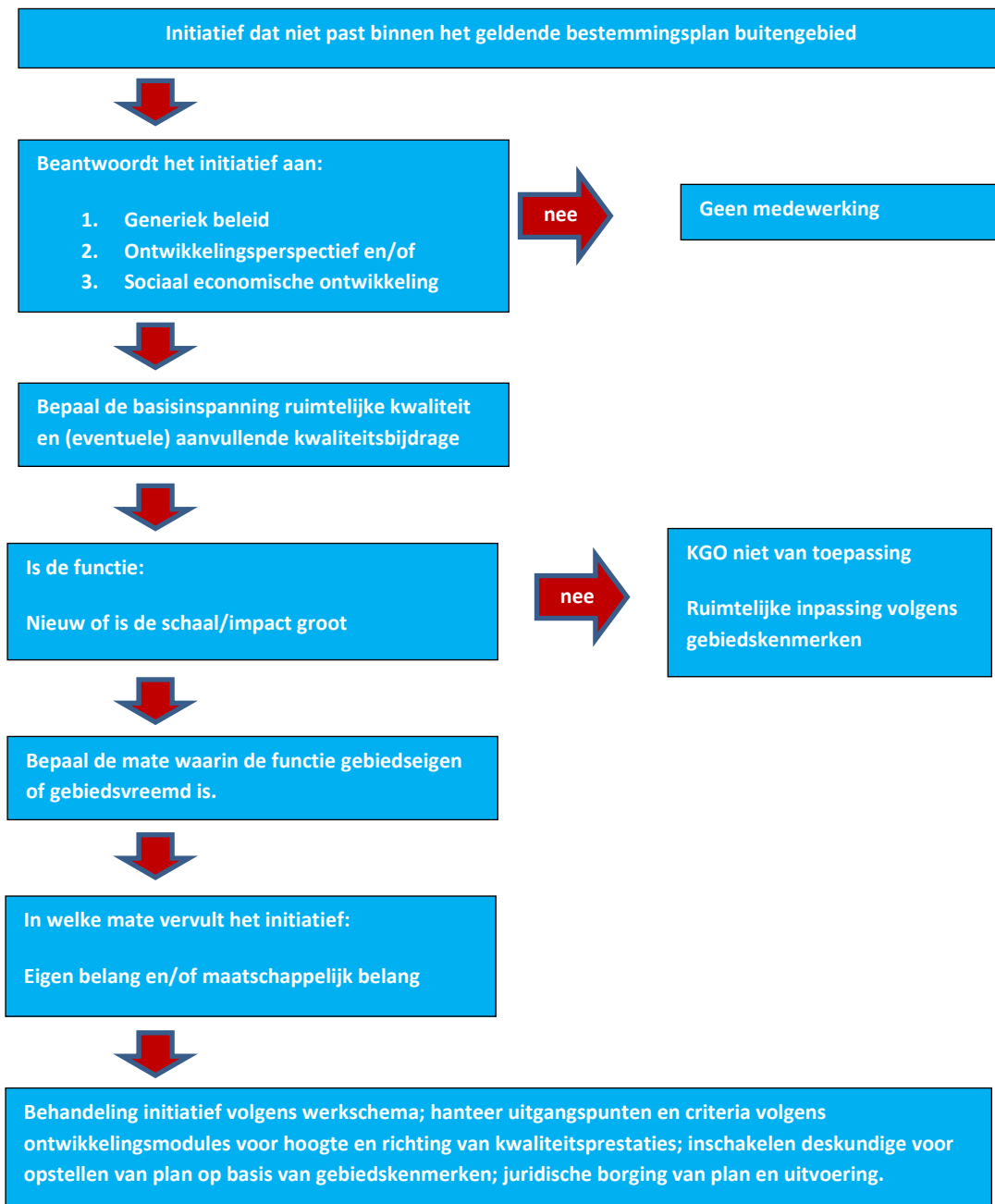
Ad. 3 Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Doelstelling van het hergebruik van VAB's is van sociaal-economische aard. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit: "Het gaat om het verbeteren van het aanzien van het landelijk gebied. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn: zichtlijnen, ritme van de bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing, etc. Het gaat dus om verbetering van de beeldkwaliteit. Bij te plegen investeringen kan het o.a. gaan om: realisatie van nieuw groen, onderhoud van bestaand groen (houtwallen, etc.), bijdragen aan renovatie van VAB's."

3. Reikwijdte en werkwijze beleidslijn

3.1 Reikwijdte

Onderstaand stroomschema geeft kort aan wanneer en hoe KGO zal worden toegepast:



Figuur 1: Stroomschema provincie toepassing KGO

De beleidslijn heeft dus betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische functies, al dan niet met bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische functies is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch bouwblok van meer dan 1,5 ha ontstaat. Bij een niet-agrarisch functie spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft, en waarbij de uitbreiding minimaal 50 m² betreft.

In het bestemmingsplan “Buitengebied '09” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor Rood-voor-roodwoningen. Deze bevoegdheid is gekoppeld aan een aantal voorwaarden. Het bestemmingsplan is nog gebaseerd op het (oude) streekplan van de provincie Overijssel. Dit betekent dat dergelijke woningen niet onder deze beleidslijn kunnen vallen. Ditzelfde geldt ook voor de VAB's en nieuwe landgoederen. Met de toetsingskaders Rood voor rood, VAB en Nieuwe Landgoederen kunnen we overigens goed uit de voeten. Deze bieden voldoende handvatten om een gedegen afweging te maken die recht doet aan de (ruimtelijke) kwaliteit. De toetsingskaders zijn objectief en duidelijk.

3.2 Werkwijze

Bij binnenkomst van een initiatief voor een ontwikkeling in het buitengebied wordt eerst getoetst aan het bestemmingsplan. Past dit niet, dan wordt gekeken naar beleid en visies van de gemeente. Wanneer hierin duidelijke aanknopingspunten worden gevonden, wil dat nog niet zeggen dat een plan door kan gaan. Het initiatief moet ook nog getoetst worden aan de Omgevingsvisie en –verordening van de provincie. Dat betekent het volgende:

Wanneer er plannen zijn voor nieuwvestiging of uitbreiding van een bestaande functie in dit gebied, moet eerst worden gekeken of deze functie voldoet aan het generieke beleid. Bijvoorbeeld of de ontwikkeling niet beter op een andere locatie kan plaatsvinden, zoals een bedrijventerrein of een leegstaande locatie (het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik). Er zijn situaties denkbaar waarin na deze afwegingen wordt geconcludeerd dat een grootschalige uitbreiding of een nieuwvestiging in het buitengebied rechtvaardigt. De gemeente moet dan aangeven welke sociaaleconomische en maatschappelijke belangen hier aan ten grondslag liggen.

Naast een investering in de ontwikkeling zelf vragen we dan tegelijkertijd om een investering in de omgevingskwaliteit rondom de betreffende locatie. Daarbij wordt rekening gehouden met de catalogus Gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie moeten in evenwicht zijn.

Kort moeten aan het volgende worden voldaan:

1. gemeentelijke visies en/of beleid;
2. generiek beleid van de provincie, zoals: zijn de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn toegepast;
3. er sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen zijn voor de uitbreiding;
4. de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt conform de catalogus Gebiedskenmerken;
5. aangetoond is dat verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden worden gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Kortom: er vindt eerst een beleidsmatige afweging plaats over de wenselijkheid. Indien de ontwikkeling als wenselijk is beoordeeld, wordt gekeken naar de vereiste kwaliteitsimpuls. Daarmee komen we bij het punt waarvoor deze beleidslijn is opgesteld. Namelijk de mate van compensatie door investering in ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Lastig hieraan is om de hoogte van de investering in de ruimtelijke kwaliteit te bepalen. Wanneer is er voldoende gecompenseerd? Voor het vaststellen van de hoogte van de investering om evenwicht te krijgen tussen de nieuwe ontwikkeling en de (verbetering of herstel van de) ruimtelijke kwaliteit, is een rekenmethode opgesteld.

4. Bijdrage kwaliteitsimpuls groene omgeving

4.1 Rekenmethode

De Omgevingsvisie stelt, dat een nieuwe ontwikkeling altijd gepaard moet gaan met een adequate landschappelijke inpassing. In de Omgevingsvisie wordt dit de basisinspanning genoemd. Te denken valt aan (het uitvoeren van) een landschapsplan/erfbeplantingsplan. Een dergelijke inspanning moet een initiatiefnemer altijd leveren. Echter om een evenwicht tussen de ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te krijgen, is meer nodig; een aanvullende kwaliteitsbijdrage. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. Het bedrag van de meerwaarde kan naar boven of beneden worden bijgesteld door een aantal wegingsfactoren.

Berekening meerwaarde

Eenvoudig gezegd komt het er op neer dat er als gevolg van het initiatief een meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening, is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten (à la rood-voor-rood).

De berekening van de meerwaarde is weergegeven in onderstaande tabel.

Opbrengsten

	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs p.e.</i>	<i>Aantal</i>	<i>Bedrag</i>
Waarde nieuwe bestemming - wonen				
Waarde nieuwe bestemming -				
Totaal opbrengsten				

Kosten

	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs p.e.</i>	<i>Aantal</i>	<i>Bedrag</i>
Waarde oude bestemming				
Sloopkosten				
Kosten bouwrijp maken				
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten				
Leges				
Totaal kosten				

Aan de hoogte van de advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten is net als in ons Rood-voor-roodbeleid een maximum gesteld van € 25.000,-.

Dus:

Meerwaarde = totaal opbrengsten – totaal kosten

Wegingsfactoren

De meerwaarde alleen geeft geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. De omgevingsvisie noemt een aantal (wegings)factoren die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld.

De wegingsfactoren zijn meegenomen in een waardering in % (zie onderstaande tabel).

Percentageberekening		
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen	20
	Beetje gebiedsvreemd	30
	Gebiedsvreemd	40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving	Klein	20
	Middel	30
	Groot	40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen	Groot maatschappelijk belang	20
	Beetje maatschappelijk belang	30
	Eigen belang	40
Conclusie	Maak een optelsom van de waardering	

De getallen achter de wegingsfactoren die op het initiatief van toepassing zijn, worden bij elkaar opgeteld en vormen op deze wijze het percentage waarmee het bedrag van de meerwaarde wordt aangepast. Het bedrag van de meerwaarde dat is aangepast met de wegingsfactoren is de aanvullende kwaliteitsbijdrage. Aanpassing van de meerwaarde met de wegingsfactoren kan leiden tot een aanvullende kwaliteitsbijdrage van 60 tot 120 procent van de meerwaarde. Dit bedrag wordt in overleg met de initiatiefnemer geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving.

Samen met de gemeente (en eventueel samen met een ervenconsulent) wordt bekeken hoe de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plaats moet vinden. Naast de gemeentelijke visies en beleidsnota's kunnen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie dienen als inspiratiebron.

Daar waar bestaande bebouwing wordt gesloopt ten dienste van het initiatief en deze niet wordt terug gebouwd, wordt de totaalinvestering verlaagd. In die gevallen kan van de totaalinvestering 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bebouwing worden afgehaald.

Voor een initiatief waarop de KGO van toepassing is, betaalt de initiatiefnemer dus de landschappelijke inpassing (basisinspanning) plus de aanvullende kwaliteitsbijdrage. Deze laatste wordt berekend door de meerwaarde van de ontwikkeling te vermenigvuldigen met het percentage van de wegingsfactoren.

4.2 Kwaliteit omgeving

De aanvullende kwaliteitsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Gedacht kan worden aan ruimtelijke kwaliteit. Maar ook sociale kwaliteit (leefbaarheid) en architectuur zijn kwaliteiten waarin geïnvesteerd kan worden. Uitzondering hierop is de investering bij ontwikkelingen binnen de Zone Ondernemen met natuur en water. Deze moeten zijn gericht op natuur, water en landschap.

Bij architectuur moet worden opgemerkt dat het een extra plus is op hetgeen (wettelijk) al verplicht is. De Welstandnota geldt hiervoor als uitgangspunt. Het bedrag dat daar bovenop geïnvesteerd wordt, kan worden betaald uit de aanvullende kwaliteitsbijdrage.

Niet alleen de gebiedskenmerken en de daarbij omschreven ambities in de Omgevingsvisie kunnen dienen als inspiratiebron voor investering in de omgeving. Ook de eigen gemeentelijke visies, zoals de Structuurvisie Wierden, geven mogelijkheden. Hiervoor is een lijst van mogelijke investeringen in de omgeving gemaakt in een zogenaamd uitvoeringsprogramma en aan deze beleidslijn gekoppeld (bijlage 1). De lijst moet worden gezien als een inspiratiebron. Initiatiefnemers staan verder vrij in hun keuze. Deze lijst is overigens dynamisch en kan te allen tijde door het college worden aangevuld.

4.3 Juridische borging

De Grexwet biedt de mogelijkheid om privaatrechtelijk overeenkomsten te sluiten bij locatieontwikkeling. Het biedt daarbij expliciet de mogelijkheid om een bijdrage te vragen aan ruimtelijke ontwikkelingen. De basis voor het vragen van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is dus het privaatrecht. Privaatrechtelijk kan alles geregeld worden als het maar niet strijdig is met de wet.

Wanneer de ruimtelijke gevolgen van de gewenste ontwikkeling er voor zorgen dat niet voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening, kan geen medewerking vanuit de gemeente plaatsvinden. Compensatie van de ruimtelijke impact van de ontwikkeling door te investeren in ruimtelijke kwaliteit op het terrein zelf of in de omgeving, kan er voor zorgen dat het totaal wel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De hoogte van het bedrag voor de investering is dan niet van belang, maar de maatregelen die de ruimtelijke kwaliteit doen verbeteren. Belangrijk is dat in deze beleidslijn vanuit de ruimtelijke kwaliteit wordt geredeneerd. De grootte van de compensatie is helder geformuleerd in deze beleidslijn.

Daarnaast is er nog het normale kostenverhaal. Bij een ontwikkeling moet je altijd kosten verhalen. Dat zijn de kosten die in de wet genoemd zijn. Die kosten kun je ook verhalen als je op basis van publiekrecht kostenverhaal probeert te organiseren, dus via een exploitatieplan. Op basis daarvan kun je geen bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit vragen. Een bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit is namelijk niet een kostenpost als bedoeld in de wet, tenzij de ruimtelijke kwaliteit gezien wordt als een soort van verevening of bovenwijkse voorziening. Bij een investering in KGO is er echter geen sprake van een dergelijk kostenverhaal.

De hoogte van de totale investering van en de wijze van investering in de ruimtelijke kwaliteit worden dus vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Omdat de inhoud van de overeenkomst ook ruimtelijk relevant is, wordt in de Regels van het te herziene bestemmingsplan verwezen naar de inhoud van de overeenkomst. Via een voorwaardelijke verplichting wordt de gewenste ontwikkeling afhankelijk gemaakt van de investeringen in de KGO, zodat er indien nodig bestuursrechtelijk gehandhaafd kan worden. De overeenkomst maakt als bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan en volgt als zodanig ook de procedure van het bestemmingsplan.