

Structuurvisie De Bisselt

Gemeente Mook en Middelaar

Vastgesteld



Structuurvisie De Bisselt

Gemeente Mook en Middelaar

Eindconcept

Rapportnummer: 213x00199.050735_2_5

Datum: 18 maart 2010, vastgesteld 25 februari 2010

Contactpersoon opdrachtgever: Ton Peters-Sengers

Projectteam BRO: Paul Gerards, Rogier Knispel, Nol van Laarhoven,
Rianne Selten, Jeroen Smedts

Trefwoorden: De Bisselt, Structuurvisie, uitgangspunten, Mook en
Middelaar

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 11

Beknopte inhoud: Structuurvisie ten behoeve van De Bisselt

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

1. EEN STRUCTUURVISIE VOOR DE BISSELT	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Doel structuurvisie	3
1.3 Plangebied	4
1.4 Hoofdopzet structuurvisie	4
1.5 Limburgs Kwaliteitsmenu	7
1.6 Leeswijzer	9
 2. WONEN EN WOONOMGEVING	 11
2.1 Beleid voor De Bisselt	11
2.2 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor wonen en woonomgeving	12
2.3 De gemeentelijke ambitie voor wonen en woonomgeving	12
2.4 Benutten van kansen voor wonen en woonomgeving	13
 3. VOORZIENINGEN	 15
3.1 Beleid voor De Bisselt	15
3.2 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor voorzieningen	15
3.3 De gemeentelijke ambitie voor voorzieningen	15
3.4 Benutten van kansen voor voorzieningen	15
 4. WERKEN EN WERKGELEGENHEID	 19
4.1 Beleid voor De Bisselt	19
4.2 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor werken en werkgelegenheid	19
4.3 De gemeentelijke ambitie voor werken en werkgelegenheid	20
4.4 Benutten van kansen voor werken en werkgelegenheid	20
 5. OMGEVINGSKWALITEITEN	 23
5.1 Beleid voor De Bisselt	23
5.2 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor omgevingskwaliteit	23
5.3 De gemeentelijke ambitie voor omgevingskwaliteit	24
5.4 Benutten van kansen voor omgevingskwaliteit	24
 6. MOBILITEIT EN INFRASTRUCTUUR	 25
6.1 Beleid voor De Bisselt	25
6.2 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor mobiliteit en infrastructuur	25

6.3 Gemeentelijke ambitie voor mobiliteit en bereikbaarheid	25
6.4 Benutten van kansen voor mobiliteit en bereikbaarheid	26
7. GEBIEDSBESCHRIJVING	27
8. UITVOERINGSPARAGRAAF	31
8.1 Inleiding	31
8.2 Positionering van het Kostenverhaal en andere vormen van regie	32
8.2.1 Regie op ruimtelijke ontwikkelingen	32
8.2.2 Relatie grondbeleid en kostenverhaal	33
8.2.3 Belangrijke aspecten bij kostenverhaal	34
8.3 Regie in structuurvisie De Bisselt	37
8.3.1 Instrumentele en juridische regie	37
8.3.2 Procesregie: organisatorische aandachtspunten	39
8.3.3 Financiële regie	39
8.4 Fonds Structuurvisie De Bisselt	41
8.4.1 Investeringsprojecten	41
8.4.2 Ontwikkelpunten	42
8.4.3 Fondsverloop	44
9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45

1. EEN STRUCTUURVISIE VOOR DE BISSELT

1.1 Inleiding

De structuurvisie is bij uitstek het beleidsinstrument waarin de gemeente de kaders vastlegt waarmee zij sturing en regie op de verschillende ontwikkelingen in De Bisselt kan uitoefenen. Ook in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, vormt de structuurvisie een belangrijk instrument. In de structuurvisie motiveert de gemeente waarom zij bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wil toestaan, actief stimuleert of juist wil tegenhouden. De bestemmingsplannen moeten ervoor zorgen dat de juridische condities voorhanden zijn om dit beleid mogelijk te maken.

De structuurvisie voor De Bisselt is zodanig opgesteld dat deze geschikt is voor toepassing in de Wro. De structuurvisie vormt het beleidskader om met maatwerk het bestemmingsplan voor De Bisselt te maken.

1.2 Doel structuurvisie

De oude bebouwingsenclave De Bisselt is in de loop van de tijd uitgegroeid van een bescheiden ontginningsgebied in het bos tot een woongebied in het bos. In het gebied zijn zowel permanente als recreatieve woningen gelegen (deels in de EHS). In de loop der jaren is hier een onduidelijke situatie in ontstaan. Hiertoe en vanwege de actualiseringslag die de gemeente Mook en Middelaar thans maakt, heeft de gemeente Mook en Middelaar besloten een nieuw bestemmingsplan op te stellen, waar voor het gehele gebied de bouw- en gebruiksregels helder worden gesteld.

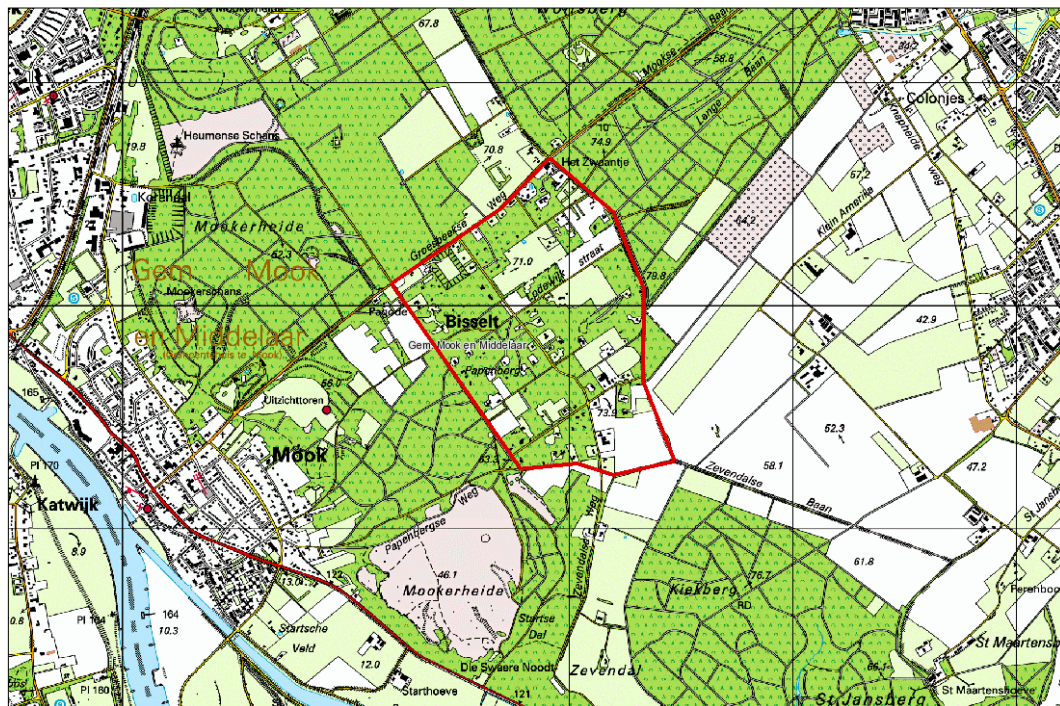
Als kader voor het bestemmingsplan is door BTL een gebiedsvisie opgesteld voor De Bisselt. Hierin wordt de visie voor De Bisselt weergegeven en een voorstel gedaan voor herbegrenzing van de EHS. Door middel van de herbegrenzing wordt de ecologische structuur versterkt en losgekoppeld van de aanwezige (recreatieve) woningen.

De gebiedsvisie wordt verankerd in de onderhavige structuurvisie. Tevens worden voor de beleidsthema's waarin in de gebiedsvisie geen uitspraken worden gedaan, de gemeentelijke ambities helder gesteld.

Door middel van de structuurvisie voor De Bisselt wordt voorzien in een integrale visie op het gebied. Door middel van de structuurvisie, die Grex-proof is, kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die de Wro en Grex-wet bieden om de gemeentelijke ambities te bewerkstelligen.

1.3 Plangebied

Het plangebied waarop deze structuurvisie van toepassing is, is in de onderstaande afbeelding weergegeven. Het betreft De Bisselt, een in het buitengebied gelegen bebouwingsenclave.



Afbeelding 1. Topografische kaart van De Bisselt en omgeving.

De Bisselt is gelegen ten noordoosten van de kern Mook. In de omgeving zijn bijzondere gebieden gelegen als de Heumense Schans, de Mookerheide, het Zevendal en de St Jansberg. De Groesbeekseweg, welke ter hoogte van de Bisseltsebaan overgaat in de Mooksebaan, vormt de verbinding tussen Mook en Groesbeek. De Bisselt is gelegen aan de zuidkant van de Groesbeekseweg en grenst aan de oostzijde aan de grens tussen de provincies Gelderland en Limburg.

De Bisseltsebaan, Bracamonteweg kunnen, tezamen met de Groesbeekseweg, worden gezien als de hoofdontsluitingswegen van De Bisselt. De Hendrik van Nassaulaan is ook een belangrijke weg, maar deze is ongeveer in het midden geknipt.

1.4 Hoofdopzet structuurvisie

Om inhoudelijk goed sturing te geven maakt de structuurvisie De Bisselt onderscheid in:

- ontwikkelingen die **moeten** kunnen plaatsvinden omdat ze voorzien in de basisinrichtingen van de gemeente (PLICHT);

- ontwikkelingen die de gemeente graag zou **willen** om daarmee bepaalde doelen te bereiken waarvoor de gemeente dus eigen initiatieven ontplooit (AMBITIE);
- ontwikkelingen die zich voordoen waarop de gemeente wil **kunnen** anticiperen (KANS);

Ontwikkelingen waarvan de gemeente van mening is dat die altijd zouden moeten kunnen plaatsvinden of absoluut voorkomen moeten worden, zullen in beginsel zo direct mogelijk worden doorvertaald in het bestemmingsplan. Daarmee faciliteert de gemeente publiekrechtelijk deze ontwikkelingen immers optimaal.

Ontwikkelingen die de gemeente wil, behoren bij de ambities van de gemeente. Zij vormen de bijzondere ontwikkeling, waarvoor de gemeente bereid is specifieke inzet te plegen. Dat wil zeggen dat de gemeente, specifiek voor die doelen, middelen in de zin van geld of menskracht op de begroting wil reserveren.

Ontwikkelingen die zouden moeten kunnen zijn vooral gericht op het benutten van kansen die zich voordoen of door initiatieven van derden. De gemeente wil hierbij vooral in staat zijn deze ontwikkelingen te kunnen afwegen. Zijn ze van voldoende betekenis voor de gemeente en op welke wijze kan de gemeente de kansrijke ontwikkelingen vervolgens faciliteren en ondersteunen.

Doorvertaling van beleid

De structuurvisie is opgebouwd rond deze drie manieren waarop de gemeente met bepaalde ontwikkelingen wil omgaan. Dat betekent dat daar waar de gemeente ontwikkelingen zondermeer wil toestaan daarvoor ook de publiekrechtelijke mogelijkheden optimaal geboden moeten worden. Maar daar waar zij ontwikkelingen wil afwegen, ook in staat moet zijn om tegen een minder goede of zelfs ongewenste ontwikkeling nee te kunnen zeggen. Dat betekent dat afweegbare ontwikkelingen in beginsel in een bestemmingsplan niet mogelijk zijn, maar dat de gemeente kan afwegen van dit nee een ja te maken. De structuurvisie moet de kaders bieden wanneer en onder welke condities dit nee kan worden omgezet in een ja.

Naast deze publiekrechtelijke mogelijkheid om op projecten de gewenste sturing te kunnen uitoefenen kan met partijen een privaatrechtelijke overeenkomst worden afgesloten om bepaalde projecten te kunnen realiseren. Om in discussie met partijen (initiatiefnemers, ontwikkelaars, corporaties) een goed onderhandelingsproces te kunnen doorlopen en de essentiële gemeentelijke doelen goed te kunnen veiligstellen, is het noodzakelijk dat de gemeente vóór dergelijke onderhandelingstrajecten voldoende beleidsflexibiliteit heeft om de door haar gewenste doelen ook te kunnen bereiken. De structuurvisie zoekt daarom naar een evenwicht tussen duidelijke beleidskeuzes enerzijds en behoud van voldoende flexibiliteit anderzijds. Op deze manier kan zo goed mogelijk ingespeeld worden op de ontwikkelingen die overwegend vanuit de markt zullen worden geïnitieerd.

In de volgende hoofdstukken staat telkens één van de 5 prioritaire thema's centraal:

	Basisinspanning	Ambities	Kansen Benutten
	Ontwikkelingen die MOETEN	Ontwikkelingen die we WILLEN	Ontwikkelingen die moeten KUNNEN
Wonen	het aanpassen van de woning en woonomgeving aan de veranderende levensstijlen c.q. gebruikseisen. Behoud kwaliteit van de woonomgeving.	Versterking van de kwaliteiten van de woonomgeving	Nieuwbouw en uitbreiding van woningen is mogelijk bij ruimtelijke kwaliteitswinst en afname van verstening
Voor-zieningen	Instandhouding (van bereikbaarheid) van voorzieningen	Realisatie extensieve toeristisch-recreatieve voorzieningen	Ruimte voor recreatieve voorzieningen die de omgevingskwaliteiten versterken
Werken	Bestaande bedrijven een duurzame toekomst bieden	Sanering niet meer in gebruik zijnde bedrijfsbebouwing	Nieuwe economische dragers binnen bestaande bebouwing, ter versterking van de omgevingskwaliteiten
Omgeving	Behoud van de omgevingskwaliteiten	Versterking van de landschappelijke en omgevingskwaliteiten	Ruimte voor initiatieven die de omgevingskwaliteiten versterken
Mobiliteit	Behoud van de veiligheid en ontsluiting van De Bisselt en behoud karaktistiek van de wegen	Oplossing parkeerproblemen 't Zwaantje	Verbetering van bereikbaarheid zonder afbreuk omgevingskwaliteiten

In de Kansen-kolom zijn ontwikkelingen opgenomen die kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteiten van De Bisselt. Als één van de voorwaarden geldt dat deze ontwikkelingen geen onaanvaardbare verstoring voor de omgevingskwaliteiten tot gevolg hebben. Algemene omgevingskwaliteiten zijn:

- de bij het gebied behorende natuurkwaliteit en areaal;
- waterhuishouding;

- kwaliteit van bodem, water en lucht;
- rust en stilte;
- variatie tussen percelen met een open en besloten karakter;
- landschapsstructuur;
- belevingswaarde.

1.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Op 9 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp-POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL2006 op de volgende punten:

- Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu

De gemeente Mook en Middelaar neemt een bijzondere positie in. Ze is zowel gelegen binnen de regio Noord- en Midden-Limburg als de provincieoverstijgende 'Stadsregio'. Gezien de ligging in het noordelijkste puntje van Limburg is Mook en Middelaar sterk op Nijmegen georiënteerd, zowel qua voorzieningen maar (deels) ook qua woningmarkt. De provinciale opvattingen (bijvoorbeeld uit de POL-aanvulling Verstedelijking) voor Noord- en Midden-Limburg zijn derhalve niet zondermeer volledig van toepassing op Mook en Middelaar.

Het provinciaal beleid ten aanzien van de bouw van recreatiewoningen en het permanente gebruik van recreatiewoningen is conform het rijksbeleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte. Nieuwe recreatiewoningen dienen aan dezelfde planologische eisen te voldoen als reguliere nieuwe woningen. Het initiatief tot het wijzigen van de recreatiefunctie van recreatiewoningen naar een reguliere woonfunctie ligt bij de gemeenten. Van belang hierbij is echter dat administratief de woningvoorraad toeneemt en moet worden voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden die gelden voor nieuwe woningen.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu, waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit

in Limburg. Op 9 juni 2009 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp-beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Het Kwaliteitsmenu komt pas aan de orde, nádat is geoordeeld dat een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse mogelijk is. Vervolgens dient aan de hand van het Kwaliteitsmenu bepaald te worden welke kwaliteitsbijdrage nodig is en/of wat de aard is van de kwaliteitsverbeterende maatregelen die dienen te worden gerealiseerd

Het uitgangspunt van het Limburgs Kwaliteitsmenu is dat ontwikkelingen in het buitengebied (waaronder ook De Bisselt valt) alleen mogelijk zijn, wanneer ze (per saldo) een meer dan evenredige bijdrage leveren aan de kwaliteit van het buitengebied. Naast het leveren van kwaliteit ter plekke, is hiertoe in veel gevallen een extra kwaliteitsbijdrage verplicht. Het bereiken van een goede balans tussen ingreep/ontwikkeling en kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt gewaarborgd via normeringen.

Binnen het Kwaliteitsmenu worden verschillende modules onderscheiden, toegespitst op de aard van de aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding glastuinbouw;
- uitbreiding bedrijventerreinen;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe (solitaire) woningen;
- projectmatige woningbouw in uitleggebieden;
- overige (gebouwde) functies.

De van toepassing zijnde modules dienen door de gemeentes voor haar eigen grondgebied te worden uitgewerkt. Hierover zullen afspraken worden vastgelegd tussen gemeentes en de provincie Limburg. In plaats van rekenmodellen (zoals bij bijvoorbeeld het VORM-beleid) wordt uitgegaan van door de provincie vastgestelde (minimale) drempelbedragen, welke bij de verschillende ontwikkelingen zo gekozen zijn dat in het algemeen projectmatige ontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd en dat bij solitaire ontwikkelingen de grondprijs in het buitengebied niet aantrekkelijker wordt dan die in de kernen en op de bedrijventerreinen.

Vertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu

De gemeente Mook en Middelaar staat achter het gedachtengoed van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Zij geeft hier in deze Structuurvisie echter wel haar eigen invulling aan, met eigen randvoorwaarden. Een ruimtelijk planologische afweging is het uitgangspunt, alvorens de omgevingskwaliteit (kwaliteitsverbetering) aan de orde komt. Omdat de kwaliteitsmenu's pas een rol spelen na de planologische afweging, vallen de ontwikkelingen allen in de kolom 'Kunnen'. De gedachten uit het kwaliteitsmenu hebben als basis gediend voor de randvoorwaarden die gesteld zijn voor nieuwe ontwikkelingen in de 'Kunnen' kolom.

1.6 Leeswijzer

In de hoofdstukken 2 tot en met 6 zijn de 5 thema's voor De Bisselt (wonen, werken, voorzieningen, omgeving en mobiliteit) verder uitgewerkt. Elk hoofdstuk kent dezelfde opbouw. Gestart wordt met een korte typering van het beleid dat voor dat thema van toepassing is in De Bisselt. Vervolgens komen achtereenvolgens de gemeentelijke basisverantwoordelijkheid, gemeentelijke ambities en de kansen die benut kunnen worden aan bod (de trits moeten-willen-kunnen).

In hoofdstuk 7 zijn de gebiedsbeschrijvingen ten behoeve van de structuurvisiekaart aangegeven. Vanaf hoofdstuk 8 wordt dieper ingegaan op de uitvoeringsparagraaf en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. WONEN EN WOONOMGEVING

2.1 Beleid voor De Bisselt

Aangezien De Bisselt in het buitengebied gelegen is, komt het woonbeleid voor De Bisselt overeen met het beleid dat voor het buitengebied geldt. Uitgangspunt van beleid is dat iedereen die legaal in het buitengebied woont, hier goed moet kunnen wonen. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een leefbare en fijne woonomgeving. De kwaliteit van woning en woonomgeving zijn van groot belang.

Kwaliteit van de woonomgeving staat voorop in De Bisselt. Het gemeentelijk beleid is gericht op het vergroten van die kwaliteit, bijvoorbeeld door verstening en verrommeling tegen te gaan, maar ook door specifieke eisen te stellen in de welstandnota met betrekking tot vormgeving en behoud van het lokale karakter. Handhaving van ruimtelijke bouw- en regelgeving is een belangrijk instrument om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van de gemeente te behouden.

Door de Provincie Limburg en VROM-inspectie zijn principe uitspraken gedaan inzake het omzetten van recreatieve woningen naar burgerwoningen in De Bisselt. Deze uitspraken staan aan de basis van het gemeentelijk beleid. Essentie van het beleid is dat omzetting van recreatieve woningen naar burgerwoningen in De Bisselt mogelijk is na een kwaliteitsverbetering. Omzetting in de EHS is niet mogelijk, hiertoe is een herbegrenzing noodzakelijk.

Om de kwaliteit van De Bisselt te vergroten is voor De Bisselt een gebiedsvisie opgesteld. Het doel van de gebiedsvisie voor De Bisselt is tweeledig. Enerzijds het in kaart brengen van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten, anderzijds een alternatief voor te stellen voor de huidige versnipperde vorm van de aanwezige EHS.

De gebiedsvisie geeft voor De Bisselt drie zones aan (zie ook hoofdstuk 7):

- Het robuuste groene raamwerk
- Wonen in het bos
- Wonen in de bosrand

Met betrekking tot het wonen wordt aangegeven dat de huidige (recreatie)woningen buiten de EHS komen te liggen¹. De woningen komen in twee zones te liggen, waarbij de inrichting van de percelen in harmonie met de landschappelijke kwaliteiten dient plaats te vinden.

Belangrijke gemeentelijke beleidsdocumenten op het gebied van wonen en woonomgeving zijn:

- Gebiedsvisie De Bisselt (februari 2009)
- Regio Maasduinen Gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied (januari 2008)

¹ Opgemerkt wordt dat de EHS pas daadwerkelijk wordt aangepast na vaststelling van deze structuurvisie

- Welstandsnota (februari 2004)
- Handhavingsbeleid Mook en Middelaar

2.2 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor wonen en woonomgeving

Aanpassing van de woning aan veranderende wooneisen

De gemeente Mook en Middelaar is van mening dat het binnen randvoorwaarden mogelijk moet zijn voor de bewoners van de gemeente, en dus ook voor bewoners van De Bisselt, om de woning en woonomgeving aan te kunnen passen aan veranderende wooneisen. Gedacht kan worden aan het realiseren van aan- of uitbouw, realisatie van bijgebouwen.

Door middel van de bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden voor de burgerwoningen de randvoorwaarden en maxima geschapen. Met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden zal sprake zijn van een gestaffelde benadering, met oog voor de omvang van de huidige percelen en bebouwing. Aanpassing van de woning is enkel mogelijk met behoud van kwaliteit.

Met betrekking tot de recreatiewoningen in De Bisselt vindt geen uitbreiding van de bouwmogelijkheden plaats. De woningen behouden primair hun recreatieve woonbestemming. Directe uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan worden dan ook niet voorgestaan.

Behoud van kwaliteit van de woonomgeving

De gemeente is zelf de eerst verantwoordelijke voor het openbare deel van de fysieke woonomgeving. Dit betekent dat de gemeent een actieve rol heeft in het behoud van de kwaliteit van de openbare ruimte.

2.3 De gemeentelijke ambitie voor wonen en woonomgeving

De gemeentelijke ambitie is de kwaliteiten van de woonomgeving te versterken. De uitgangspunten uit de gebiedsvisie die voor de Bisselt is opgesteld, zijn hierbij leidend. Dit betekent dat meer de nadruk komt te liggen op de omgeving waarin de woningen gelegen zijn, omdat juist de omgeving de onderscheidende factor is.

Toename van verharding zal zo veel mogelijk voorkomen worden (ondermeer in verband met de negatieve milieugevolgen). De uitgangspunten uit de gebiedsvisie worden vertaald in de bestemmingsplanregeling.

2.4 Benutten van kansen voor wonen en woonomgeving

Nieuwbouw woningen

Gezien de kwaliteiten van De Bisselt is nieuwbouw van woningen in principe niet aan de orde. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente Mook en Middelaar besluiten medewerking te verlenen. Nieuwbouw van woningen is uitsluitend mogelijk onder de volgende randvoorwaarden:

- er is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst in de omgeving door middel van het leveren van een kwaliteitsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen (met name de versterking van het op de kaart aangegeven robuuste groene raamwerk);
- er is sprake van een afname van verstening en verrommeling d.m.v. gehele of gedeeltelijke sloop van reeds aanwezige bebouwing en/of verwijdering van ont-sierende buitenopslag
- er vindt geen onaanvaardbare verstoring plaats van de omgevingskwaliteiten;
- het initiatief wordt getoetst door een daarvoor ingestelde Kwaliteitscommissie;
- er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig.

Een andere mogelijkheid is dat een nieuw landgoed wordt opgericht. Dit betekent dat maximaal 4 woningen gerealiseerd mogen worden indien tevens 10 ha nieuw groen gerealiseerd wordt. Voor woningbouw in bestaande bebouwing geldt een norm van 5 ha groen. Het landgoed dient voor 90% opengesteld voor publiek te worden. Realisatie van een nieuw landgoed is enkel mogelijk indien er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn en er geen onaanvaardbare verstoring plaats vindt van de omgevingskwaliteiten.

Omzetting recreatiewoningen naar burgerwoningen

Omzetting van recreatiewoningen naar reguliere woningen kan een kans zijn voor de kwaliteit van de woonomgeving. Als voorwaarde voor de omzetting geldt dan ook dat sprake moet zijn van ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en er zal een kwaliteitsbijdrage moeten worden geleverd waardoor er sprake is van duidelijke kwaliteitswinst (bijvoorbeeld in de vorm van versterking van de EHS in De Bisselt). Bij omzetting van bestaande recreatiewoningen naar burgerwoningen gelden de volgende randvoorwaarden:

- het betreft een legaal aanwezige recreatiewoning;
- de woning is niet gelegen in de EHS of POG;
- er is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst in de omgeving door middel van het leveren van een kwaliteitsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen (met name de versterking van het op de kaart aangegeven robuuste groene raamwerk);
- de omgezette woning mag worden uitgebreid tot maximaal 400 m³ om deze te laten voldoen aan de eisen van deze tijd;
- er vindt geen onaanvaardbare verstoring plaats van de omgevingskwaliteiten;
- er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig.

Bij vervanging van twee woningen met een recreatieve functie door één burgerwo-ning bestaat de kwaliteitswinst deels uit de afname van de verstening en is maat-werk nodig ter bepaling van de kwaliteitsbijdrage.

Verruimde bouwmogelijkheden woningen

In het bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de burgerwoningen in De Bisselt aangegeven. Medewerking aan een verzoek tot verruiming van de bouwmogelijkheden door middel van een bestemmingsplanwijziging is alleen mogelijk indien:

- een verruiming van de bouwmogelijkheden gepaard gaat met een ruimtelijke kwaliteitswinst elders op het perceel door middel van bijvoorbeeld afname van versterking en/of versterking van de omgevingskwaliteiten;
- geen aantasting van de EHS of POG plaatsvindt;
- er geen onaanvaardbare verstoring van de omgevingskwaliteiten plaatsvindt;
- er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de omgeving door middel van het leveren van een kwaliteitsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, met name de versterking van het op de kaart aangegeven robuuste groene raamwerk;
- er zijn geen milieuhygienische belemmeringen;

Uitbreiding ten behoeve van mantelzorg is mogelijk, mits sprake is van een tijdelijke situatie en er geen tweede woning wordt opgericht. Mantelzorg in een afzonderlijk bijgebouw is niet toegelaten.

3. VOORZIENINGEN

3.1 Beleid voor De Bisselt

In De Bisselt zijn weinig voorzieningen gelegen. De aard en omvang van het gebied leent zich niet voor een uitgebreide voorzieningenstructuur zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke.

Voor het gros van de voorzieningen zijn de bewoners van De Bisselt dan ook aangewezen op Mook, Groesbeek en Nijmegen. Een goede bereikbaarheid van deze voorzieningen voor De Bisselt is essentieel.

De voorzieningen in De Bisselt zijn voornamelijk recreatief van aard. Daarnaast is er ook een horecagelegenheid gelegen ('t Zwaantje).

3.2 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor voorzieningen

De gemeente Mook en Middelaar koestert de aanwezige voorzieningen in De Bisselt. De bestaande voorzieningen dienen dan ook behouden te blijven. De gemeente Mook en Middelaar wil hiervoor de voorwaarden scheppen door in het bestemmingsplan de planologische mogelijkheden te bieden.

3.3 De gemeentelijke ambitie voor voorzieningen

De gemeente Mook en Middelaar wil de extensieve recreatie in De Bisselt versterken. Ze wil dit bewerkstelligen door de aanwezige recreatieve routes te versterken door het plaatsen van extensieve voorzieningen. Gedacht kan worden aan een picknickplaats en dergelijke.

3.4 Benutten van kansen voor voorzieningen

Op het gebied van voorzieningen zijn, naast de gemeente, ook veel andere partijen, instanties en personen actief. Voor de beoordeling van initiatieven van derden zal de gemeente een initiatief beoordelen op de bijdrage aan de versterking van de (recreatieve) voorzieningenstructuur en de omgevingskwaliteiten.

Toeristisch-recreatieve voorzieningen

Initiatieven vanuit de markt die een bijdrage leveren aan de toeristisch-recreatieve sector (zowel dag- als verblijfsrecreatie) in de Bisselt worden waar mogelijk gefaciliteerd. Er dient gezien de schaal van de omgeving sprake te zijn van een kleinschalig initiatief. De ontwikkelingen dienen primair gesitueerd te zijn rond de toeristisch-recreatieve hoofstructuur en ruimtelijk inpasbaar te zijn.

Hierbij wordt wel een onderscheid gemaakt in gebiedseigen recreatieve en toeristische ontwikkelingen en niet-gebiedseigen ontwikkelingen:

- *gebiedseigen toeristisch recreatieve voorzieningen*: voorzieningen die alleen een plaats kunnen vinden in het buitengebied, zoals campings, golfbanen, openluchtrecreatie of bungalowcomplexen;
- *niet gebiedseigen toeristisch recreatieve voorzieningen*: voorzieningen die niet gebonden zijn aan het buitengebied en in eerste instantie thuishoren in kernen of stedelijk gebied, zoals overdekte speeltuinen, kartingbanen, deels overdekte pretparken, grootschalige leisure etc.

Expliciet wordt opgemerkt dat de bovenstaande recreatieve voorzieningen enkel ter verduidelijking en als voorbeeld opgesomd worden. Binnen de Bisselt is zoals eerder aangegeven enkel ruimte voor kleinschalige initiatieven. Gelet op de omgeving worden geen nieuwe grootschalige initiatieven toegestaan.

Gebiedseigen

Uitbreiding of wijziging van gebiedseigen toeristisch recreatieve voorzieningen is mogelijk, indien:

- er sprake blijft van een gebiedseigen toeristisch-recreatieve voorziening;
- er sprake is van een geringe verkeersaantrekkende werking en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de omgeving door middel van het leveren van een kwaliteitsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, met name de versterking van het op de kaart aangegeven robuuste groene raamwerk;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn;
- er geen onaanvaardbare verstoring van de omgevingskwaliteiten plaatsvindt;
- er geen buitenopslag of buitenstalling van goederen plaatsvindt, die verband houdt met de toeristisch recreatieve voorziening.
- gebiedseigen toeristisch-recreatieve ontwikkelingen ingepast worden op basis van een landschappelijk inrichtingsplan, te beoordelen door de Kwaliteitscommissie.

Niet gebiedseigen (waaronder ook horeca)

Uitbreiding van niet gebiedseigen toeristisch recreatieve voorzieningen is alleen mogelijk, indien:

- het betrokken perceel niet is gelegen in de EHS of POG;
- er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de omgeving door middel van het leveren van een kwaliteitsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, met name de versterking van het op de kaart aangegeven robuuste groene raamwerk;
- er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen in verband met de uitbreiding;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn;
- er geen onaanvaardbare verstoring van de omgevingskwaliteiten plaatsvindt.
- niet gebiedseigen toeristisch-recreatieve ontwikkelingen ingepast worden op basis van een landschappelijk inrichtingsplan, te beoordelen door de Kwaliteitscommissie.

Kleinschalige toeristisch-recreatieve voorzieningen aan huis

Naast de bovengenoemde ontwikkelingen, zijn er ook kansen voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen aan huis. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld Bed&Breakfast. Uitgangspunt is dat de woonfunctie als hoofdfunctie in stand blijft en de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen binnen de bestaande hoofdbebouwing (dus niet in vrijstaande bijgebouwen) gerealiseerd wordt, zodat geen sprake is van een afbreuk van de omgevingskwaliteiten.

4. WERKEN EN WERKGELEGENHEID

4.1 Beleid voor De Bisselt

Werken en werkgelegenheid zijn binnen De Bisselt van ondergeschikte betekenis. In het gebied zijn enkele bedrijven gelegen: een agrarisch bedrijf en een recreatief verhuurbedrijf (het aanwezige horecabedrijf is reeds in hoofdstuk 3 aan bod gekomen). Daarnaast zijn er binnen de bestaande woonbebouwing mogelijkheden voor aan huis-verbonden-bedrijfjes en beroepen.

Gemeentelijke beleid is om bestaande bedrijvigheid te kunnen faciliteren in hun huidige, vergunde gebruik. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor:

- hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing voor economische functies
- verbreding agrarische activiteiten;
- bedrijvigheid bij wonen;
- functieverandering van niet agrarische bedrijven;

Uitgangspunt voor bovenstaande is dat de bestaande infrastructuur toereikend is, sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing en geen afbreuk aan de omgevingswaarden wordt gedaan en een ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald. Bovendien moeten de functies milieutechnisch inpasbaar zijn.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van werken in De Bisselt is weergegeven in 'Regio Maasduinen Gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied (januari 2008)'

4.2 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor werken en werkgelegenheid

De gemeente Mook en Middelaar wil de aanwezige bedrijven in De Bisselt een duurzame toekomst bieden. Dit wil de gemeente bereiken door:

- zorg te dragen dat het bestemmingsplan geen onnodige beperkingen (binnen de landschappelijke en milieuhygienische kaders) oplegt aan de doorontwikkeling van reeds volwaardige bedrijven (niet zijnde bedrijven aan huis);
- zorg te dragen dat een goede bereikbaarheid van de bedrijven over weg gegarandeerd blijft;
- zorg te dragen voor een goede overgang van de bedrijven naar de aangrenzende gebieden.

4.3 De gemeentelijke ambitie voor werken en werkgelegenheid

De Bisselt is voornamelijk een woongebied in het groen. De gemeente heeft dan ook de ambitie om bedrijfslocaties die niet meer in gebruik zijn te saneren en om te vormen tot locaties die bijdragen aan de kwaliteiten van De Bisselt. Gedacht kan worden aan ontwikkeling van recreatieve voorzieningen of versterking van het landschappelijk raamwerk.

4.4 Benutten van kansen voor werken en werkgelegenheid

Nieuwvestiging van economische dragers

De Bisselt is in het buitengebied gelegen. Nieuwvestiging van economische dragers, anders dan voor recreatie en toerisme, is gezien de aard van De Bisselt ongewenst. Echter binnen een drietal categorieën zijn er wel mogelijkheden tot nieuwvestiging.

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen bieden een kans tot functiewijziging. Op deze wijze blijft het landelijk gebied vitaal en leefbaar. De gemeente Mook en Middelaar wil onder randvoorwaarden initiatieven in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kunnen faciliteren. Uitgangspunt is hierbij niet de nieuwe functie, maar de invloed van de functie op de omgeving. Nieuwe bedrijfsmatige functies zijn enkel toegestaan indien:

- er sprake is van bedrijfsactiviteiten in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid (max. categorie 2 uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering) of kleinschalige gebiedseigen toeristisch-recreatieve voorzieningen, passend in de omgeving;
- er sprake is van een geringe verkeersaantrekkende werking en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst op het perceel zelf door middel van een afname van bebouwing via sloop van voor de bedrijfsactiviteiten niet benodigde bebouwing
- wanneer niet alle, voor de bedrijfsactiviteiten niet benodigde, bebouwing wordt gesloopt, er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de omgeving, door middel van het leveren van een kwaliteitsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, met name de versterking van het op de kaart aangegeven robuuste groene raamwerk;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn;
- er geen onaanvaardbare verstoring van de omgevingskwaliteiten plaatsvindt;
- er geen buitenopslag of buitenstalling van goederen plaatsvindt, die verband houdt met de bedrijfsactiviteiten.

Verbreiding agrarische activiteiten

Verbreiding van agrarische activiteiten (nevenactiviteiten) op het agrarisch bouwperceel is slechts mogelijk, indien:

- er sprake is van ondergeschikte bedrijfsactiviteiten in de vorm van kleinschalige bedrijvigheid (max. categorie 2 uit de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering”) of kleinschalige gebiedseigen toeristisch-recreatieve voorzieningen met een geringe verkeersaantrekkende werking;
- er geen toename van bebouwing plaatsvindt en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn;
- er geen onaanvaardbare verstoring van de omgevingskwaliteiten plaatsvindt;
- er geen buitenopslag of buitenstalling van goederen plaatsvindt, die verband houdt met de nevenactiviteiten;
- wanneer ten behoeve van de nevenactiviteiten een toename van de bebouwing nodig is, er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de omgeving, door middel van het leveren van een kwaliteitsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, met name de versterking van het op de kaart aangegeven robuuste groene raamwerk;

Bedrijven bij woningen

In de regels behorende bij het bestemmingsplan worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden van woningen en bijgebouwen t.b.v. bedrijfsmatige activiteiten (bedrijf aan huis) aangegeven. Medewerking aan een verzoek tot afwijking hiervan d.m.v. een bestemmingsplanwijziging is alleen mogelijk indien:

- de woonfunctie in overwegende mate in stand blijft;
- er sprake is van kleinschalige bedrijfsactiviteiten (max. categorie 2 uit de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering”) met een geringe milieubelasting, passend in de omgeving;
- er sprake is van een geringe verkeersaantrekkende werking en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- er geen onaanvaardbare verstoring van de omgevingskwaliteiten plaatsvindt;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn;
- er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst in de omgeving door middel van het leveren van een kwaliteitsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, met name de versterking van het op de kaart aangegeven robuuste groene raamwerk.

Functiewijziging van bestaande bedrijven

Nieuwvestiging van bedrijven binnen bestaande bedrijfsgebouwen is mogelijk mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van uitbreiding van bebouwing;
- er is geen sprake van een toename van milieubelasting;
- er geen afbreuk plaatsvindt van omgevingskwaliteiten.

Uitbreiding van bestaande (agrarische) bedrijven

Indien bestaande (agrarische) bedrijven uitbreidingswensen hebben buiten de geldende rechten uit het bestemmingsplan, dan is dit alleen mogelijk indien sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Onderscheid kan hierbij, conform het Limburgs Kwaliteitsmenu, gemaakt worden in agrarische en overige bedrijven (niet zijnde toeristisch-recreatieve bedrijven).

Uitbreiding van agrarische bedrijven

Uitbreiding van agrarische bedrijven binnen De Bisselt wordt als ongewenst gezien. De karakteristiek en de beoogde ontwikkelingsrichting voor De Bisselt lenen zich niet voor uitbreiding van agrarische bedrijven. Dientengevolge zijn er geen randvoorwaarden opgenomen in deze structuurvisie die uitbreiding mogelijk maken.

Uitbreiding reguliere bedrijven

Op dit moment zijn er geen reguliere bedrijven gelegen anders dan de voornoemde recreatieve verhuurbedrijf. Uitbreiding van solitaire bedrijven (het huidige bedrijf of na transformatie wellicht andere bedrijven in de toekomst) is enkel mogelijk indien dit ruimtelijk verantwoord is en onder voorwaarde dat sprake is van een kwaliteitsbijdrage. De kwaliteitsbijdrage dient in eerste instantie plaats te vinden bij het bedrijf zelf, vervolgens in de nabijheid. Concreet betekent dit dat de EHS in De Bisselt hiermee versterkt dient te worden.

5. OMGEVINGSKWALITEITEN

5.1 Beleid voor De Bisselt

Het beleid voor De Bisselt is gericht op het versterken van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. De ontwikkeling van een landschappelijk en ecologisch raamwerk is hierbij een uitgangspunt. In de Gebiedsvisie De Bisselt is dit streven verder uitgewerkt. Door middel van de herbegrenzing van de EHS wordt het robuuste groene raamwerk voor De Bisselt gecreëerd. Hiermee wordt een ecologische verbinding gecreëerd en een structuurdrager voor De Bisselt zelf.

Op toeristisch-recreatief gebied is voor De Bisselt geen specifiek beleid geformuleerd. Specifiek voor De Bisselt worden geen projecten genoemd. De toeristisch-recreatieve infrastructuur die deels door De Bisselt loopt, vormt wel een belangrijk onderdeel van het toeristisch-recreatieve potentieel van de gemeente.

Het gemeentelijke beleid voor omgevingskwaliteiten staat verwoord in:

- Landschapsontwikkelingsplan (2009)
- Gebiedsvisie De Bisselt (februari 2009)
- Toeristisch-recreatief actieplan periode 2006-2010 (geactualiseerd in december 2008)

5.2 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor omgevingskwaliteit

De omgevingskwaliteit van De Bisselt vormt een belangrijk onderdeel van een goede woon- en leefomgeving en daarmee van het woon- en leefgenot in De Bisselt.

De omgevingskwaliteiten zijn met name gelegen in de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied. De Bisselt is een gebied met veel bos, maar ook open structureren, waarbij in de zuidoosthoek de openheid richting het Zevendal van grote waarde is. De gemeente streeft naar het behoud en het versterken van de ruimtelijke karakteristiek en daarmee van de omgevingskwaliteiten voor de Bisselt. Bovendien dienen de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van De Bisselt zowel voor de bewoners als voor de recreanten beleefbaar te zijn en te blijven.

De gemeente Mook en Middelaar heeft op basis van het voorgaande voor de volgende elementen een inspanningsverplichting:

- behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarden van De Bisselt;
- behoud van toeristisch-recreatieve infrastructuur in De Bisselt.

5.3 De gemeentelijke ambitie voor omgevingskwaliteit

Naast het behouden van de omgevingskwaliteiten zet de gemeente Mook en Middelaar actief in op het versterken van de omgevingskwaliteiten:

- herbegrenzing en versterking van EHS;
- realisatie robuuste groene raamwerk;
- tegen gaan van afrasteringen die ecologische verbindingen belemmeren

Voor de invulling van het groene raamwerk wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

5.4 Benutten van kansen voor omgevingskwaliteit

Op het gebied van de omgevingskwaliteit zijn, naast de gemeente, ook veel andere partijen, instanties en personen actief. Voor de beoordeling van initiatieven van derden zal de gemeente initiatief beoordelen op de bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Initiatieven van derden, die bijdragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit van De Bisselt, zullen waar mogelijk worden ondersteund. De gemeente zal bij het afwegen van deze ondersteuning ondermeer rekening houden met de volgende aspecten:

- mate van versterking van de toeristisch-recreatieve structuur;
- mate van versterking van het natuurareaal door functiewijziging;
- mate van afname van verstening.

Bebouwing ten dienste van de omgevingskwaliteit

In De Bisselt zijn op beperkte schaal bouwwerken gelegen die ten dienste van de omgeving zijn opgericht. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om schuilgelegenheden voor dieren of een open schuur voor onderhoudswerktuigen. De gemeente is terughoudend bij initiatieven ten aanzien van bebouwing ten dienste van de omgevingskwaliteiten.

Medewerking aan het oprichten van een (solitair) gebouw is via een bestemmingsplanwijziging incidenteel mogelijk (maatwerk), indien:

- dit gepaard gaat met een aantoonbare versterking van de omgevingskwaliteiten door dezelfde initiatiefnemer;
- het een schuilstal of opslag-/ stallingsruimte voor materialen en materieel ten behoeve van het onderhoud van een perceel betreft;
- er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst op het perceel zelf en in de omgeving, dit laatste door middel van het leveren van een kwaliteitsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen met name door de versterking van het op de kaart aangegeven robuuste groene raamwerk
- er geen buitenopslag en/of buitenstalling van goederen plaatsvindt;
- er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn.

6. MOBILITEIT EN INFRASTRUCTUUR

6.1 Beleid voor De Bisselt

Het algemene beleid van de gemeente Mook en Middelaar met betrekking tot mobiliteit en infrastructuur is het faciliteren van een adequate infrastructuur voor alle vervoersmodaliteiten. Daarbij dient ook de verkeersveiligheid gewaarborgd te worden.

6.2 De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid voor mobiliteit en infrastructuur

Bereikbaarheid en veiligheid

Een bereikbare, leefbare en veilige infrastructuur in De Bisselt is van essentieel belang om ook in de toekomst op een goede manier te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. De gemeentelijke basisverantwoordelijkheid is onder te verdelen in veiligheid en bereikbaarheid.

Veiligheid

De basisverantwoordelijkheid van de gemeente Mook en Middelaar is te zorgen voor een veilig routenetwerk:

- een veilig fiets- en voetgangersnetwerk
- veilige routes voor het gemotoriseerde verkeer van en naar De Bisselt.

Bereikbaarheid

De gemeente Mook en Middelaar dient zorg te dragen voor een goede bereikbaarheid van De Bisselt. Een adequaat routenetwerk is hierbij een must. Naast de bereikbaarheid van de woningen, dienen ook de (agrarische) bedrijven en de recreatieve voorzieningen goed bereikbaar te zijn en te blijven.

Instandhouding bestaande infrastructuur

Het is de gemeentelijke basisinspanning om de bestaande infrastructuur in stand te houden en waar nodig te verbeteren. De instandhouding richt zich niet enkel op de aanwezigheid van de wegen, maar ook op de aard ervan. De Bisselt is een bosrijk, natuurrijk gebied. De aanwezige infrastructuur dient binnen deze typologie te passen. Dit betekent dat onverharde wegen weliswaar goed onderhouden, maar onverhard zullen blijven.

6.3 Gemeentelijke ambitie voor mobiliteit en bereikbaarheid

Binnen het plangebied is er één onderwerp dat specifieke aandacht vraagt. Het betreft de parkeerproblematiek rond het 't Zwaantje. De parkeervoorzieningen van 't Zwaantje worden niet alleen door klanten van 't Zwaantje gebruikt, maar ook

door recreanten die in de omgeving gaan wandelen en fietsen. De druk op de parkeervoorzieningen is hiermee onevenredig groot, waardoor uitbreiding van de parkeervoorzieningen noodzakelijk is.

De gemeente Mook en Middelaar heeft de ambitie een oplossing te vinden voor deze problematiek. De oplossing wordt zowel binnen als buiten het plangebied gezocht. Mogelijkheden zijn er ter plaatse van de Groesbeekseweg, op eigen perceel, op naast gelegen percelen, aan de overzijde van de Groesbeekseweg. Uit een nadere uitwerking zal de oplossingsrichting voor deze problematiek moeten blijken.

Voor het overige heeft de gemeente Mook en Middelaar geen specifieke ambities op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid voor De Bisselt.

6.4 Benutten van kansen voor mobiliteit en bereikbaarheid

Initiatieven van derde die de bereikbaarheid vergroten zullen waar mogelijk ondersteund worden. Specifiek kan gedacht worden aan een bushalte nabij 't Zwaantje of een fietsroute. Uitgangspunt van de ontwikkelingen is dat de omgevingskwaliteiten niet worden aangetast en waar mogelijk worden versterkt.

7. GEBIEDSBESCHRIJVING

Op de structuurvisiekaart is een aantal gebieden te onderscheiden. In het onderstaande worden de gebieden nader benoemd en wordt aangegeven welke beleidsvelden (wonen, voorzieningen, werken, omgeving en mobiliteit) een rol spelen. De gebiedsbeschrijvingen komen voort uit de Gebiedsvisie voor De Bisselt.



Afbeelding 2. Structuurvisiekaart

Wonen in het bos

De kern van De Bisselt is aangegeven als “wonen in het bos”. Hier bepaalt het bos de sfeer en overheerst een besloten karakter. Hiervoor is een min of meer gesloten kronendek van belang. De maat en schaal van de bebouwing, de open ruimte rond de bebouwing, de inrichting van de percelen en de toegangswegen, alles is in harmonie met het bosachtige karakter van De Bisselt. Deze karakteristiek dient als uitgangspunt voor de versterking van de woonomgeving in deze zone. De karakteristiek van dit gebied wordt ook betrokken bij de afweging van verruimde bouw mogelijkheden in het gebied.

Voor dit gebied zijn de beleidsuitgangspunten voor de volgende thema's van toepassing:

- Wonen en Woonomgeving
- Voorzieningen

- Werken en Werkgelegenheid
- Omgevingskwaliteit
- Mobiliteit en Bereikbaarheid

Wonen in de bosrand

Aan de noordelijke en de zuidelijke rand van De Bisselt zijn twee zones “wonen in de bosrand” aangegeven. Ook in deze zones overheerst het bosachtige karakter maar met een opener karakter. Het kronendek is wat opener en de percelen hebben een minder besloten karakter. Het “wonen in de bosrand” heeft naast de relatie met het bos ook een duidelijk agrarisch karakter. Dit landschap verbeeldt de “pastorale idylle” met grasland en akkers doorsneden met houtwallen tegen de achtergrond van de stuwwal. De geschetste karaktistiek van dit gebied bepaalt ook de mogelijkheden voor uitbreiding van bebouwing en is leidend voor de versterking van de woonkwaliteiten in het gebied.

Voor dit gebied zijn de beleidsuitgangspunten voor de volgende thema’s van toepassing:

- Wonen en Woonomgeving
- Voorzieningen
- Werken en Werkgelegenheid
- Omgevingskwaliteit
- Mobiliteit en Bereikbaarheid

Het robuuste groene raamwerk

De huidige EHS heeft een uitgesproken fragmentarisch karakter. Met ontwikkeling van het robuuste groene raamwerk kan een duidelijke verbetering voor de EHS worden gerealiseerd. Het groene raamwerk van De Bisselt vormt het verbindende element tussen de Limburgse en Gelderse EHS, precies op de landschappelijke overgang tussen bos en waardevol agrarisch landschap.

Het raamwerk omvat zowel bos als open percelen. Het is van belang voor de diversiteit en het karakter van het gebied dat de afwisseling tussen open en beboste percelen binnen dit raamwerk blijft bestaan. De kleinschaligheid en het agrarische karakter van de open percelen vormen hierbij een uitgangspunt voor de toekomstige inrichting. Voor de bospercelen is het doel een gevarieerd loofbos met een hoge ecologische waarde door de aanwezigheid van diverse inheemse soorten zoals zomereik, beuk, tamme kastanje. De bosranden bestaan uit een goed ontwikkelende mantelvegetatie met besdragende struiken (ondermeer sleedoorn, kamperfoelie en vlier) en zoomvegetaties met hogere kruiden (zoals pijpenstrootje en vingerhoedskruid).

Behoudens een functie als ecologische verbinding heeft het beoogde raamwerk een belangrijke structurerende functie voor De Bisselt zelf. Het raamwerk omkadert het bosrijke middengebied van De Bisselt en legt dwarsverbindingen met de minder dicht beboste randzones.

Toename van bebouwing in dit gebied is onwenselijk. Uitgangspunt is dan ook een afname van bebouwing in dit gebied. Solitaire bebouwing ten dienste van de omgevingskwaliteiten is slechts onder strikte voorwaarden (zie hoofdstuk 5) mogelijk.

Voor dit gebied zijn de beleidsuitgangspunten voor de volgende thema's van toepassing:

- Voorzieningen
- Omgevingskwaliteit
- Mobiliteit en Bereikbaarheid

Horeca en recreatieve onderneming

Op de structuurvisiekaart zijn 't Zwaantje en het recreatief verhuurbedrijf specifiek aangegeven. De reden hiervan zijn de afwijkende functies. Het grootste deel van De Bisselt is immers een woongebied in het groen.

Voor dit gebied zijn de beleidsuitgangspunten voor de volgende thema's van toepassing:

- Voorzieningen
- Werken en Werkgelegenheid
- Omgevingskwaliteit
- Mobiliteit en Bereikbaarheid

Toeristisch-recreatieve hoofdstructuur

Door De Bisselt lopen diverse routes. De belangrijkste bundeling van de routes vindt plaats langs de toeristisch-recreatieve hoofdstructuur. Nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen dienen in principe langs deze hoofdstructuur plaats te vinden.

Voor dit gebied zijn de beleidsuitgangspunten voor de volgende thema's van toepassing:

- Voorzieningen
- Werken en Werkgelegenheid
- Omgevingskwaliteit
- Mobiliteit en Bereikbaarheid

Transformatiegebied en waardenvol open gebied

Het transformatiegebied is gelegen rond het bestaande agrarische bedrijf. In dit gebied zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk, mits sprake is van een kwaliteitsverbetering voor De Bisselt. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn mits sprake is van een afname van verstening en verrommeling. In het transformatiegebied wordt nieuwe woningenbouw (uiteraard onder de in hoofdstuk 2 genoemde voorwaarden) als kansrijk geacht.

In het zuiden van het plangebied is een waardevol open landschap gelegen. Het betreft een agrarisch perceel. De waardevolle openheid richting het Zevendal dient ter plaatse behouden te worden. Dit betekent dat extra bebouwing hier niet wenselijk wordt geacht.

Voor deze gebieden zijn de beleidsuitgangspunten voor de volgende thema's van toepassing:

- Wonen en Woonomgeving
- Voorzieningen
- Werken en Werkgelegenheid
- Omgevingskwaliteit
- Mobiliteit en Bereikbaarheid

8. UITVOERINGSPARAGRAAF

8.1 Inleiding

Met deze uitvoeringsparagraaf heeft de gemeente de kans en neemt zij haar verantwoording om de in de structuurvisie vastgelegde uitgangspunten te operationaliseren. In de paragraaf wordt uiteengezet met welke instrumenten de gemeente dit wil realiseren en hoe deze instrumenten worden ingezet.

De medio 2008 van kracht geworden Grondexploitatiewet (als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening) geeft een juridisch kader voor kostenverhaal. Dit biedt aan de gemeente extra mogelijkheden om de ontwikkelingen en investeringen voortvloeiende uit de structuurvisie ook daadwerkelijk uit te voeren.

De gemeente Mook en Middelaar heeft ervoor gekozen om in de Structuurvisie De Bisselt de richting aan te geven voor kwaliteitsverbetering van dit gebied. Het gebied is onderdeel van het buitengebied.

Elementen die aan de orde komen zijn faciliteren van Nieuwe Economische dragers (NED), benutten van Vrijkomende Agrarische Bebouwingen (VAB), omgaan met vragen voor woningbouw door particuliere en andere initiatiefnemers, omzetten van recreatieve in reguliere woningbestemmingen, toeristisch recreatieve inpassingen, uitbreiding horeca en (kleinschalige) toeristisch recreatieve bedrijvigheid, natuur- en landschapsontwikkeling in bijzonder versterking van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS).

In de Structuurvisie De Bisselt worden alle elementen in samenhang gezien en wordt aangegeven hoe de uitvoering dient te geschieden. In de uitvoeringsparagraaf wordt uiteengezet welke instrumenten kunnen worden ingezet om de uitvoering mogelijk te maken. Een belangrijk element in dit kader zal de afweging zijn of en op welke manier gebruik kan worden gemaakt van kostenverhaal, zoals opgenomen in de per medio 2008 geïntroduceerde Grondexploitatiewet. De Grondexploitatiewet biedt een nieuw instrument voor het plegen van kostenverhaal. Om kostenverhaal te kunnen toepassen dienen, conform de wet, de kaders te worden vastgelegd in een structuurvisie.

Het kostenverhaal heeft betrekking op de reikwijdte van de Structuurvisie De Bisselt zijnde 2009 – 2020.

Leeswijzer

De volgende paragraaf schetst - als achtergrond informatie en voor de begripsvorming - de positionering van kostenverhaal in het totale spectrum van het gemeentelijk instrumentarium bij gebieds- en locatieontwikkeling. Hier wordt onder andere

de relatie tussen het gemeentelijke strategische grondbeleid en kostenverhaal geïllustreerd. Daarna wordt u wegwijs gemaakt in de belangrijkste juridische aspecten die spelen bij kostenverhaal. Ten slotte zijn de projecten globaal benoemd.

Na dit – meer theoretische – kader, volgt in paragraaf 3 de vertaling in de door de gemeente Mook en Middelaar te hanteren vormen van regie en de uitwerking van het kostenverhaal. In paragraaf 4 volgen de berekeningen.

8.2 Positionering van het Kostenverhaal en andere vormen van regie

8.2.1 Regie op ruimtelijke ontwikkelingen

In dit beleidskader wordt vooral ingegaan op de financiële aspecten van de realisatie van het ruimtelijk beleid uit de Structuurvisie De Bisselt, en meer in het bijzonder op het kostenverhaal. Maar de realisatie heeft natuurlijk niet alleen betrekking op de financiële kant van de plannen.

De gemeente stuurt bij de uitvoering feitelijk langs drie regielijnen:

- Proces regie;
- Instrumentele (juridische) regie;
- Financiële regie.

De aard van de inzet van deze regie-instrumenten is afhankelijk van de fase waarin een ontwikkeling zich bevindt en de mate waarin de gemeente daaraan op dat moment sturing wil en kan geven.

Proces regie

Proces instrumenten zeggen iets over de inspanningen die de gemeente voornemens is te doen om haar beleid operationeel te maken. Het gaat om de activiteiten gericht op een goede afstemming van beleidsontwikkelingen en nadere uitwerking van beleid. Maar ook over de wijze waarop de gemeente bij de verdere beleidsuitwerking wil omgaan met andere partijen, zoals overleg en communicatietrajecten, proces- en procedureafspraken.

Instrumentele of juridische regie

Het inzetten van juridische instrumenten stelt de gemeente in staat publiekrechtelijk en privaatrechtelijk sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze instrumenten vertalen het beleid in concrete rechten en plichten.

Publiekrechtelijke instrumenten zijn primair het bestemmingsplan en het projectbesluit en het daarmee samenhangende exploitatieplan, maar ook het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Privaatrechtelijke instrumenten zijn de overeenkomsten tussen de gemeente en derden, waarbij wederzijds rechten en plichten worden vastgelegd, zoals een samenwerking-, realisatie- en een exploitatieovereenkomst.

Financiële regie

De basis voor het financiële beleid wordt gelegd in deze uitvoeringsparagraaf. Om het beleid te kunnen uitvoeren zal de gemeente verschillende financiële instrumenten inzetten. De twee hoofdpunten hierbij zijn:

- Strategisch grondbeleid;
- Kostenverhaal.

8.2.2 Relatie grondbeleid en kostenverhaal

Door het wettelijk verankerd zelfrealisatierecht, vormt grondpositie een belangrijk onderdeel voor de realisatie van het ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan kan wel de mogelijkheden creëren (via bouw- en gebruiksrechten) om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, de gemeente heeft echter geen middelen om de realisatie van deze rechten verplicht op te leggen. Alleen als er voldoende aanleiding is dat de huidige eigenaar niet in staat zal zijn, of weigert de gewenste bestemming te realiseren, dan kan de gemeente via onteigening de gronden gedwongen verwerven. Maar dan moet er wel voldoende maatschappelijke noodzaak zijn dat de beoogde bestemming gerealiseerd wordt.

Het hebben van een grondpositie kan ook van betekenis zijn omdat de waardevermeerdering van de grond ten gevolge van het realiseren van een bestemming rechte tens toekomt aan de eigenaar van de grond. Dit “verdienvermogen” van gronden ten gevolge van bestemmingswijziging is niet alleen van betekenis voor de gemeente, maar heeft er ook toe geleid dat het innemen van een grondpositie voor marktpartijen lucratief kan zijn.

De gemeente kan er voor kiezen om actief grondposities te verwerven (actief grondbeleid), of een meer passieve houding ten aanzien van het aangaan van grondposities in te nemen (faciliterend grondbeleid).

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid kiest de gemeente er voor de uitvoering van een bestemmingsplan zelf bedrijfsmatig te exploiteren. Ze doet dit door de ruwe gronden en opstallen te verwerven, de grond bouwrijp te maken, de publieke voorzieningen aan te leggen en in beginsel alle productiekosten in de gronduitgifteprijsen door te berekenen.

Bij actief grondbeleid speelt kostenverhaal in beginsel niet. En zijn de verderop geformuleerde beleidskaders voor kostenverhaal dus ook niet van toepassing. Immers,

de gemeente kan dan zelf alle kosten die samenhangen met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, rechtstreeks opnemen in de toekomstige grondprijs van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. Natuurlijk gaat dit alleen op, in zoverre de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling deze lasten ook daadwerkelijk kan dragen.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid beperkt de rol van de gemeente zich tot het uitvoeren van haar publiekrechtelijke taken en het verhalen van alle noodzakelijke en wenselijke kosten op de betreffende exploitant. Het is dus vooral in deze situaties dat kostenverhaal nadrukkelijk van betekenis is.

8.2.3 Belangrijke aspecten bij kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin nieuwe bouwmogelijkheden worden vastgelegd alle kosten die zij maakt in het kader van grondexploitaties verplicht dient te verhalen op de partijen die door het bestemmingsplan bouwrechten krijgen.

Hierna wordt kort ingegaan op enkele aspecten van het kostenverhaal:

- Welke kostensoorten kunnen verhaald worden;
- Via welke wegen kunnen kosten verhaald worden;
- Kostenverhaal en projecten.

Definiëring van kosten

De wettelijke mogelijkheden van kostenverhaal maken onderscheid in vier soorten kostenverhaal:

- **Gebiedseigen kosten:** Dit zijn de kosten die nodig zijn om het exploitatiegebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedure kosten. Alle kosten die direct te maken hebben met het tot ontwikkeling brengen van het gebied, dienen op deze ontwikkeling te worden verhaald. Gebiedseigen kosten kunnen vaak pas worden bepaald als de ontwikkelcondities voor de ontwikkeling zijn uitgewerkt;
- **Bovenwijkse voorzieningen:** Dit zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar die over meerdere exploitatiegebieden dienen te worden verdeeld omdat ook andere gebieden daar profijt van hebben. Deze kosten dienen naar rato van het profijt naar de exploitatiegebieden toegerekend te worden;
- **Bovenplanse verevening:** Hier gaat het om het verevenen van een negatief plan-exploitatieresultaat van een plan met een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatieresultaat. Om een fondsbijdrage in het kader van Bovenplanse Verevening te kunnen vragen, dient een structuurvisie aanwijzingen te geven over de bestedingen die ten laste van dat fonds kunnen komen;

- Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen: Dit heeft betrekking op een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente die een kwalitatieve meerwaarde hebben. Een gemeentelijke structuurvisie dient daarvoor een grondslag te geven.

De grondexploitatieregels in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening stellen nadere kaders voor kostenverhaal. Het Besluit ruimtelijke ordening hanteert daarvoor een limitatieve kostensoortenlijst. Ten aanzien van de berekeningswijze zijn er toetsingscriteria geformuleerd:

- Profijt: de locatie moet nut ondervinden van de treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
- Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband tussen de ontwikkeling en de kosten. De kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan;
- Proportionaliteit: de kosten worden naar rato verdeeld over de ontwikkelingen.

Verhaalsmogelijkheden

Kostenverhaal kan langs twee wegen plaatsvinden, namelijk in het privaatrechtelijke en in het publiekrechtelijke spoor. In haar beleid streeft de gemeente ernaar om, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan, met alle partijen die daarin bouwrechten verwerven, een overeenkomst inzake de grondexploitatie te sluiten waarin het kostenverhaal is opgenomen. Dit is een zogenaamde anterieure overeenkomst. Ook de wetgever heeft nadrukkelijk haar voorkeur voor dit privaatrechtelijke spoor uitgesproken.

Pas indien het niet mogelijk blijkt om met alle partijen binnen een exploitatiegebied tot een anterieure overeenkomst te komen, moet de gemeente (verplicht) bij vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Vanaf dit punt wordt het publiekrechtelijk spoor gevolgd. Overeenkomsten die hieruit nadien voortvloeien noemt men posterieure overeenkomsten. In het exploitatieplan en deze posterieure overeenkomsten kunnen alleen de verplicht te verhalen kosten opgenomen worden.

De wetgever heeft bepaald dat een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen niet in een exploitatieplan of een posterieure overeenkomst kan worden opgenomen. Dat kan alleen bij het aangaan van een anterieure overeenkomst.

	Bovenwijkse Voorziening	Bovenplanse Verevening	Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling
Anterieure overeenkomst	ja	ja	ja
Posterieure overeenkomst	ja	ja	nee
Afdwingbaar	ja	ja	nee
Toetsingscriteria	ja	ja	nee

Kostensoortenlijst	ja	ja	nee
SV noodzakelijk	nee (x)	ja	ja
Fondsvorming	nee (xx)	ja	nee (xx)
(x) niet noodzakelijk, wel wenselijk			
(xx) niet verplicht, wel helderder			

Keuze kostenverhaal Structuurvisie De Bisselt

Om de in de Structuurvisie De Bisselt geschetste ontwikkelingen te kunnen realiseren zal gebruikt worden gemaakt van kostenverhaal middels gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen. Met initiatiefnemers zal in alle gevallen het kostenverhaal worden vastgelegd middels anterieure exploitatieovereenkomsten.

Definiëring van projecten

Bij de projecten is een onderscheid gemaakt in "Ontwikkelprojecten" en "Investeringsprojecten". Ontwikkelprojecten zijn projecten waarbij sprake is van opbrengsten ten gevolge van (fictieve) uitgifte van gronden waarop een bouwplan kan worden gerealiseerd en /of opbrengsten ten gevolge van functiewijziging of functietoevoeging. Investeringsprojecten zijn projecten waarbij geen sprake is van dergelijke (fictieve) uitgifte van gronden en /of functiemutatie.

Onderstaand is aangegeven welke ontwikkel- en investeringsprojecten in grote lijnen aan de orde zijn.

De investeringsprojecten worden onderscheiden in:

- Groen- en landschapsstructuren met name verbetering en aanleg van de EHS: inrichtingskosten van het buitengebied inclusief cultuurelementen;
- Recreatieve inpassingen: het betreft met name een parkeervoorziening;
- Plankosten, die gemaakt worden ter realiseren van de projecten, waaronder de kosten van de gebiedsvisie, de structuurvisie, de bestemmingsplan- en onderzoekskosten.

Ontwikkelprojecten:

- Woningen: Binnen strikte kaders en onder een aantal voorwaarden zullen particuliere initiatieven voor woningbouw in het buitengebied zeer selectief worden toegestaan. Uitdrukkelijke voorwaarde is dat realisatie slechts mogelijk is indien een financiële bijdrage wordt geleverd aan de invulling van de gewenste landschapsstructuur.
- Binnen kaders en voorwaarden zal het mogelijk zijn, in een aantal gevallen, een woning met een recreatieve functie om te zetten in een reguliere functie. Ook

hier dient sprake van te zijn van een netto landschapsversterking en zal een financiële bijdrage worden gevraagd;

- Binnen kaders en voorwaarden is het mogelijk om (eenmalig en gestaffeld) een beperkte uitbreiding van een reguliere woning te realiseren, conform de richtlijnen in de structuurvisie. Uitgangspunt is dat de uitbreiding van zodanige omvang en kwaliteit is dat er geen kwaliteitsverlies van het landschap aan de orde is. Uitdrukkelijk wordt toegevoegd dat een uitbreiding die deze bebouwingsmogelijkheid te boven gaat een financiële bijdrage vraagt in verband met de netto landschapsverbetering;
- Het in het buitengebied toevoegen van andere functies en /of uitbreiding conform de criteria in de structuurvisie inzake Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) en Nieuwe Economische Dragers (NED), in bijzonder horeca en toeristisch recreatieve bedrijvigheid en andere kleinschalige bedrijvigheid. Ook bij de realisatie van deze functies dient een bijdrage geleverd te worden aan landschapsversterking.

8.3 Regie in structuurvisie De Bisselt

8.3.1 Instrumentele en juridische regie

Het gebied De Bisselt wordt door de rijksoverheid, de provincie Limburg en de Gemeente Mook en Middelaar aangemerkt als zogenaamd buitengebied. Uitgangspunt bij alle nieuwe ontwikkelingen in De Bisselt is het huidige geldende bestemmingsplan "De Bisselt '85", vastgesteld op 02-04-'86 (en goedgekeurd op 09-12-'86). Hierna hebben de volgende partiële herzieningen plaatsgevonden:

- Eerste partiële herziening vastgesteld op 30-10-'91 (en goedgekeurd op 19-05-'92);
- Tweede partiële herziening vastgesteld op 26-04-'95 (en goedgekeurd op 01-08-'95);
- Derde partiële herziening vastgesteld op 31-10-'02 (en goedgekeurd op 25-03-'03).

Met de Structuurvisie De Bisselt wordt aangegeven hoe de gemeente Mook en Middelaar het landschap in dit gebied wenst te ontwikkelen. De visie is er op gericht het landschap te versterken middels nieuwe groen- en landschapsstructuren, het tegengaan van verstening en verrommeling en de inpassing van recreatieve mogelijkheden.

Om dit te realiseren zijn in de structuurvisie projecten benoemd en is onderscheid gemaakt in zogenaamde investeringsprojecten en ontwikkelprojecten.

Investeringsprojecten

De investeringsprojecten zijn in de structuurvisie concreet benoemd en daarvoor is een (globale) planning voor de uitvoering aangegeven. Het initiatief voor de uitvoering van een investeringsproject ligt met name bij de overheid (gemeente veelal in samenwerking met de provincie). Voor de totstandkoming van een investeringsproject kiest de gemeente Mook en Middelaar ervoor geen actief grondbeleid te voeren, maar samen te werken met particuliere eigenaren. Deze projecten leveren in de regel een directe kwaliteitswinst op voor het buitengebied middels natuur- en landschapsontwikkeling en recreatief toeristische inpassingen. De (eventuele) bestemmingsplanwijziging dient dan wel te passen binnen de kaders van de structuurvisie.

Ontwikkelpromen

Ontwikkelpromen zijn in de structuurvisie niet concreet benoemd: er worden "slechts" strikte kaders (ruimtelijk functioneel aanvaardbaar) in combinatie met uitdrukkelijke voorwaarden (kwaliteitswinst landelijk gebied) aangegeven. In dit kader worden bedoeld: woningbouw, functiewijzigingen als omzettingen van een recreatiewoning naar een reguliere woning, Vrijkomende Agrarische Bebouwingen en Nieuwe Economische Dragere. Deze projecten zijn niet goed te plannen en zijn afhankelijk van particuliere en soms gemeentelijke initiatieven.

Indien een particulier initiatief zich aandient, niet passend binnen het bestemmingsplan, zal in eerste instantie toetsing aan het ruimtelijk functionele kader van de structuurvisie plaatsvinden. Wanneer dit tot mogelijkheden leidt zal met initiatiefnemers tot overeenstemming moeten worden gekomen over de te behalen kwaliteitswinst voor het landschap (fondsbijsdrage, zie verder) en over de landschappelijke inpassing. Nadat overeenstemming is bereikt, zal de gemeente een bestemmingsplanwijziging voor de betreffende ontwikkeling in gang zetten.

Schema particulier initiatief ontwikkelproject (woningbouw, functiewijziging, VAB /NED)

De kwaliteitswinst in De Bisselt is te realiseren middels de volgende stappen:

1. Past het initiatief binnen de ruimtelijke en functionele kaders van de structuurvisie;
2. Is er overeenstemming te bereiken met de initiatiefnemer over de toevoeging van kwaliteit middels fondsstorting en gebiedseigen exploitatie;
3. Burgemeester en Wethouders besluiten tot medewerking;
4. Het ondertekenen van een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (anterieure exploitatie overeenkomst);
5. Doorlopen van de bestemmingsplanprocedure;
6. Raadsbesluit nemen inzake het bestemmingsplan en de verzekering van het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst.

8.3.2 Procesregie: organisatorische aandachtspunten

Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gebied De Bisselt is de vorming van een fonds (Zie voor een verdere uitwerking paragraaf 8.3.3 Financiële regie). Middels kostenverhaal worden met bijdragen van ontwikkelprojecten dit fonds aangevuld. Onttrekkingen vinden plaats ten behoeve van investeringsprojecten. Het fonds dient over de beschouwde exploitatieperiode van 2009 – 2020 in evenwicht te zijn. Gezien de onzekerheden in de realisatie van met name ontwikkelprojecten is een jaarlijkse aanpassing van het fondsverloop middels de gerealiseerde en geplande stortingen en opbrengsten noodzakelijk. Indien de investeringen vooruit lopen op de fondsstortingen dient dit opgevangen te worden in de meerjarenbegroting. Omdat het huidige bestemmingsplan de juridische mogelijkheden voor de ontwikkelingen in de structuurvisie uitsluit is altijd een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Een samenwerkingsovereenkomst waarin het kostenverhaal verzekerd is dient vooraf aan de bestemmingsplanprocedure te worden opgesteld.

Voor de gemeente Mook en Middelaar zal dit proces worden begeleid door een multidisciplinair team onder leiding van een eindverantwoordelijke. Dit team zorgt voor terugkoppeling naar de betreffende afdelingen en brengt jaarlijks verslag uit aan Burgemeester en Wethouders over de stand van zaken en doet voorstellen voor verbetering.

8.3.3 Financiële regie

De gemeente zal er voor zorg dragen dat de voor realisatie van de Structuurvisie De Bisselt noodzakelijke financiële middelen te zijner tijd ook voorhanden zijn. Dat zal de gemeente doen in de vorm van:

- Kostenverhaal voor projecten;
- Fondsvorming;
- Begrotingsreserveringen.

Kostenverhaal voor projecten

De gemeente wenst middels kostenverhaal op private ontwikkelingen het gewenste landschapsbeeld te kunnen realiseren.

In eerste instantie zijn daarbij de gebiedseigen kosten (de kosten binnen de grenzen van het ontwikkelingsproject) aan de orde. De gebiedseigen kosten zullen worden vastgelegd middels anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers.

In tweede instantie, en bovenop de gebiedseigen kosten, betreft het hier het kostenverhaal van de investeringsprojecten in het kader van de landschapsonwikkeling. Deze projecten zullen in het kader van de Grex-wet worden gezien als zogenaamde ruimtelijke ontwikkelingen. De projecten zullen worden gefinancierd door nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Naast de gebiedseigen kosten zal de

gemeente de bijdrage voor de ruimtelijke ontwikkelingen middels anterieure overeenkomsten verhalen.

Ten derde zal de gemeente, indien tegelijk voor meerdere ontwikkelingen een bestemmingsplan wordt opgesteld, de plankosten verhalen als zogenaamde bovenwijkse voorziening. Ook deze kosten zullen middels anterieure overeenkomsten worden verhaald.

Voor het gebied De Bisselt zijn diverse particuliere initiatieven actueel. De gemeente Mook en Middelaar zal hier, indien daarvoor niet in het bestemmingsplan is voorzien, in principe geen medewerking aan verlenen, omdat ze verdere “verstening” en “verrommeling” van het landschap wil voorkomen. Enkel indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan en binnen strikte kaders kan medewerking worden verleend. Een van de voorwaarden is dat deze ontwikkelingen een duidelijke kwaliteitswinst voor het buitengebied opleveren. Daartoe zal een storting in het fonds Structuurvisie De Bisselt (zie verder) worden gedaan, waardoor landschapsontwikkelingen kunnen worden gefinancierd, middels de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse kosten.

Fonds Structuurvisie De Bisselt

De kosten voor de investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen en de bovenwijkse kosten zullen worden betaald middels stortingen in het fonds Structuurvisie De Bisselt. Dit fonds zal worden gevuld door bijdragen uit ontwikkelingsprojecten te vragen in anterieure overeenkomsten.

Voor de stortingen en onttrekkingen van het fonds in de loop van de tijd wordt jaarlijks een opstelling gemaakt, aangepast aan de meest actuele situatie. Hieruit moet blijken dat, gerekend naar de einddatum van de structuurvisieperiode (2020), de stortingen en opbrengsten in evenwicht zijn. Tevens zal inzicht worden gegeven in de fluctuaties van het fonds, waarop aanvullend beleid kan worden ingezet in de vorm van bijvoorbeeld reservering van algemene middelen en investeringsbeslissingen.

Indien aan het einde van de exploitatieperiode een tekort in het fonds aan de orde is zal de gemeente dit moeten aanvullen middels een bijdrage uit de algemene middelen. Een alternatief is de exploitatieperiode te verlengen. Een overschot in het fonds aan het einde van de exploitatieperiode kan in principe niet aan de orde zijn. De voorgenomen kwaliteitswinst van het buitengebied is dan namelijk gerealiseerd terwijl toevoeging van ontwikkelprojecten ongewenst is.

Begrotingsreserveringen

De gemeente Mook en Middelaar kiest er voor in principe pas te investeren als in het fonds Structuurvisie De Bisselt voldoende middelen voorhanden zijn.

Aangezien de investerings- en ontwikkelprojecten een zelfstandige tijdsfasering met zich meebrengen zal het fonds flinke schommelingen kunnen vertonen. Indien onverhoopt toch gekozen wordt om investeringen vooruit te laten lopen op fondsvulling omdat (tijdelijk) onvoldoende middelen in het fonds voorhanden zijn zal een beroep worden gedaan op de algemene middelen. Dit zal, indien nodig, in de meerjarenbegroting worden verantwoord.

Voor een verdere invulling en berekeningen van de financiële regie verwijzen wij naar de volgende paragraaf, waarin het kostenverhaal en de ontwikkeling van het fonds nader wordt toegelicht.

8.4 Fonds Structuurvisie De Bisselt

De kosten voor de investeringsprojecten zullen worden betaald middels onttrekkingen uit het fonds Structuurvisie De Bisselt. Dit fonds zal worden gevuld door storting van financiële bijdragen uit ontwikkelprojecten.

8.4.1 Investeringsprojecten

Voor de investeringsprojecten in ruimtelijke ontwikkelingen in de Structuurvisie De Bisselt worden de kosten als volgt ingeschat:

- Groen- en landschapsstructuren: De investeringen in groen- en landschapsstructuren in de vorm van de inrichting van de EHS zijn zo concreet mogelijk geprognosticeerd;
- Recreatieve inpassingen: Opgenomen is een openbare parkeervoorziening ten behoeve van passanten;
- Plankosten: Daarnaast kunnen de gemeentelijke plankosten verhaald worden. Voorzien wordt dat op korte termijn met een aantal private initiatiefnemers (anterieure) overeenkomsten worden afgesloten en deze ontwikkelingen (in een keer) zullen worden vastgelegd in een bestemmingsplan.

Vooralsnog wordt er in de structuurvisie vanuit gegaan dat de kwaliteitsverbeteringen van De Bisselt bestaan uit de volgende kostenposten:

• Inrichting EHS	153.699,00
• Plankosten:	
Gebiedsvisie	10.280,00
Structuurvisie	13.080,00
Uitvoeringsparagraaf	4.416,00
Bestemmingsplan	15.620,00
Onderzoekskosten	<u>1.400,00</u>
	44.796,00
• Parkeren passanten	<u>30.000,00</u>
	<u>228.495,00</u>

Kosten in Euro's op basis van prijspeil 2009 (exclusief rente en prijsstijgingen)

De kostenposten kunnen verdeeld worden in de tijd. In onderstaande tabel zijn de kostenposten over de jaren verspreid weergegeven. Rekening is gehouden met een prijsstijging van 3% per jaar.

Uitgaven	jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
	Eenheidsprijzen per 01-01-2010													
EHS				-16.795	-17.299	-17.818	-18.352	-18.903	-19.470	-20.054	-20.656	-21.276	-21.914	-192.537
Projecten (o.a. parkeren)						-34.778								-34.778
Overig (Plankosten en onvoorzien)	vrije ingave (bedrag)	-23.360	-21.436											-44.796
Totaal		-23.360	-21.436	-16.795	-17.299	-52.596	-18.352	-18.903	-19.470	-20.054	-20.656	-21.276	-21.914	

8.4.2 Ontwikkelpromjcten

Voor de looptijd van de Structuurvisie De Bisselt wordt een inschatting gemaakt van de aard en aantallen ontwikkelprojecten, die naar verwachting aan de orde zullen zijn. Het betreft:

- Woningen: Uitgangspunt voor de gemeente is dat bebouwingen in het buitengebied ongewenst zijn en dat de realisatie ervan in principe niet mogelijk is. Onder strikte voorwaarden wordt medewerking verleend. Bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer er per saldo een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. Bestaande woningen kunnen binnen bepaalde grenzen en gestaffeld, beperkt worden uitgebreid. Uitgangspunt is dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het landschap. Boven de betreffende grens dient een bijdrage aan het fonds te worden betaald.
- Omzetting recreatiewoningen in burgerwoningen: Medewerking kan onder strikte voorwaarden worden verleend, waarbij per saldo kwaliteitsverbetering van het landschap plaats vindt.
- Functietoewoeging of -verandering: In de structuurvisie is reeds beschreven dat, naast de realisatie van woningen in het buitengebied, de mogelijkheid

bestaat om functies toe te voegen of dat functies veranderen. Een functieverandering is het gevolg dat een (agraris) ondernemer een vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) gebruikt ter uitvoering van een beroep of ambacht anders dan waar de ruimte in oorsprong voor dient. Een toevoeging houdt in dat de functie zich nieuw vestigt in het buitengebied op een nieuwe locatie. Ook hier geldt dat functietoevoeging en/of – verandering in prin-

Inkomsten	jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	totaal
	Eenheden													
Burgerwoningen	aantal								1					1
Recreatie woningen	aantal			18										18
Functieverandering/ -toevoeging	netto m3 (boven de toegestane 200m3)				100	100					50	75		325
Overig	vrije ingave (bedrag)													

cipe (en boven een bepaalde grens) ongewenst is. Per saldo zal landschapswinst uitgangspunt zijn.

In de structuurvisie worden de randvoorwaarden aangegeven, die van toepassing zijn voor bovengenoemde ontwikkelingen. In onderstaande tabel zijn de financiële bijdragen voor de diverse ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven. In de toepassing van de geldelijke bijdragen in het fonds zal per concrete situatie door diverse kwaliteitsinvullingen binnen het betreffende plangebied (bijvoorbeeld sloop en/of groeninrichting) sprake zijn van maatwerk.

1. Bestemmen nieuwe (reguliere) woningen:
per woning € 100.000,- . Afhankelijk van de gebiedseigen inrichtingskosten dient eventueel een netto bijdrage aan het fonds geleverd te worden.
2. Bestemmen van reeds aanwezige recreatief bestemde woningen tot "Wonen":
per woning € 10.000,-
3. Verruimde bouw mogelijkheden woningen:
boven de gestaffelde grenzen een bedrag van € 150,- per m³
4. Uitbreiding van gebiedseigen toeristisch recreatieve voorzieningen:
boven 200 m3 € 75,- per m³
5. Uitbreiding van niet gebiedseigen toeristisch recreatieve voorzieningen (waaronder horeca):
boven 200 m3 een bijdrage à € 75,- per m³.
6. Nieuwe vestiging van economische dragers:
boven 200 m3 een bijdrage à € 75,- per m³
7. Oprichten overige gebouwen:
een bijdrage van € 150,- per m³.

In onderstaande tabel zijn de genoemde fondsbijdrage per eenheid opgenomen. Hierbij is er rekening gehouden met een opbrengstenstijging als gevolg van indexering met 3% per jaar.

Inkomsten	jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
	Eenhedsprizen per 01-01-2009													
Burgerwoningen	100.000								22.168 *					22.168
Recreatie woningen	10.000			196.691										196.691
Functieverandering/ -toevoeging	75				8.441	8.695					5.040	7.786		29.962
Overig	vrije ingave (bedrag)													
Totaal				196.691	8.441	8.695			22.168		5.040	7.786		

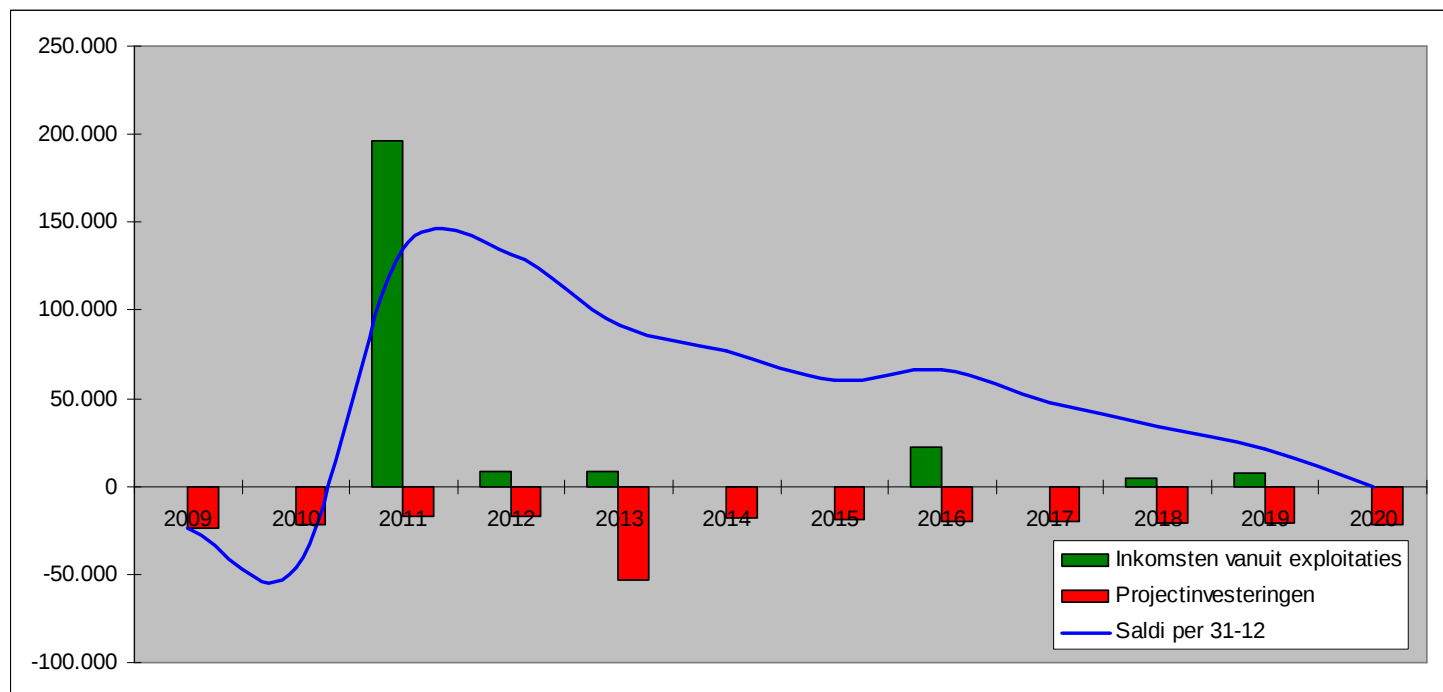
*) Het betreft een geschatte netto bijdrage, i.e. na aftrek van de landschappelijke inpassing binnen het plangebied van de woning.

8.4.3 Fondsverloop

De stortingen en onttrekkingen van het fonds in de loop van de tijd worden jaarlijks gemonitord aan de meest actuele situatie. Naar de einddatum van de Structuurvisie periode (2020) dienen de stortingen en opbrengsten in evenwicht zijn. Naast de stortingen en onttrekkingen, heeft de rente invloed op het verloop van het fonds. Er wordt uitgegaan van een rente bij positief of negatief saldo van 4,00% op jaarbasis.

Jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Saldi per 01-01		-23.827	-46.645	134.983	131.347	91.822	76.775	60.565	65.740	47.914	33.902	21.499
Inkomsten vanuit exploitaties			196.691	8.441	8.695			22.168		5.040	7.786	
Projectinvesteringen	-23.360	-21.436	-16.795	-17.299	-52.596	-18.352	-18.903	-19.470	-20.054	-20.656	-21.276	-21.914
Cumulatief	-23.360	-45.263	133.251	126.125	87.446	73.469	57.872	63.263	45.686	32.298	20.413	-415
Rente	-467	-1.382	1.732	5.222	4.376	3.306	2.693	2.477	2.229	1.604	1.086	422
Saldi per 31-12	-23.827	-46.645	134.983	131.347	91.822	76.775	60.565	65.740	47.914	33.902	21.499	7

Zoals reeds eerder is vermeld, dient het fonds aan het eind van de looptijd op saldo 0 (nul) te staan. Of een summiere afwijking hiervan. De fluctuaties van het fonds wordt verduidelijkt middels een cash flow overzicht.



9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op grond van het bepaalde in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is in maart 2009 via een publicatie in De Maasdriehoek aangekondigd dat een Structuurvisie voor de Bisselt zou worden voorbereid.

Het idee van de versterkte EHS, zoals verwoord in het rapport van BTL, is op 15 april 2009 gepresenteerd aan de bewoners tijdens de jaarvergadering van de wijkraad de Bisselt in 't Zwaantje. Er was sprake van een grote opkomst en er is op een prima wijze over van gedachten gewisseld. Tijdens een tweetal bijeenkomsten met eigenaren van woningen, die gelegen zijn in de huidige EHS op 25 mei 2009 is met name ook aandacht gegeven aan de manier waarop wij wilden proberen een oplossing te vinden voor de onlogische begrenzing van de EHS en de nu nog recreatief bestemde woningen, waar wél permanent gewoond mag worden. Bovendien is inmiddels met alle eigenaren van percelen die op een of andere wijze bij de nu neergelegde visie t.a.v. de gewijzigde groene structuur betrokken zijn minimaal eenmaal persoonlijk gesproken, met verschillende eigenaren al meerdere keren. Daarbij is met hen van gedachten gewisseld over de visie en het daaruit voortvloeiende voorstel aan hen.

Van 2 december 2009 t/m 12 januari 2010 heeft het ontwerp van de Structuurvisie voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Op 14 december heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden in 't Zwaantje op de Bisselt.

