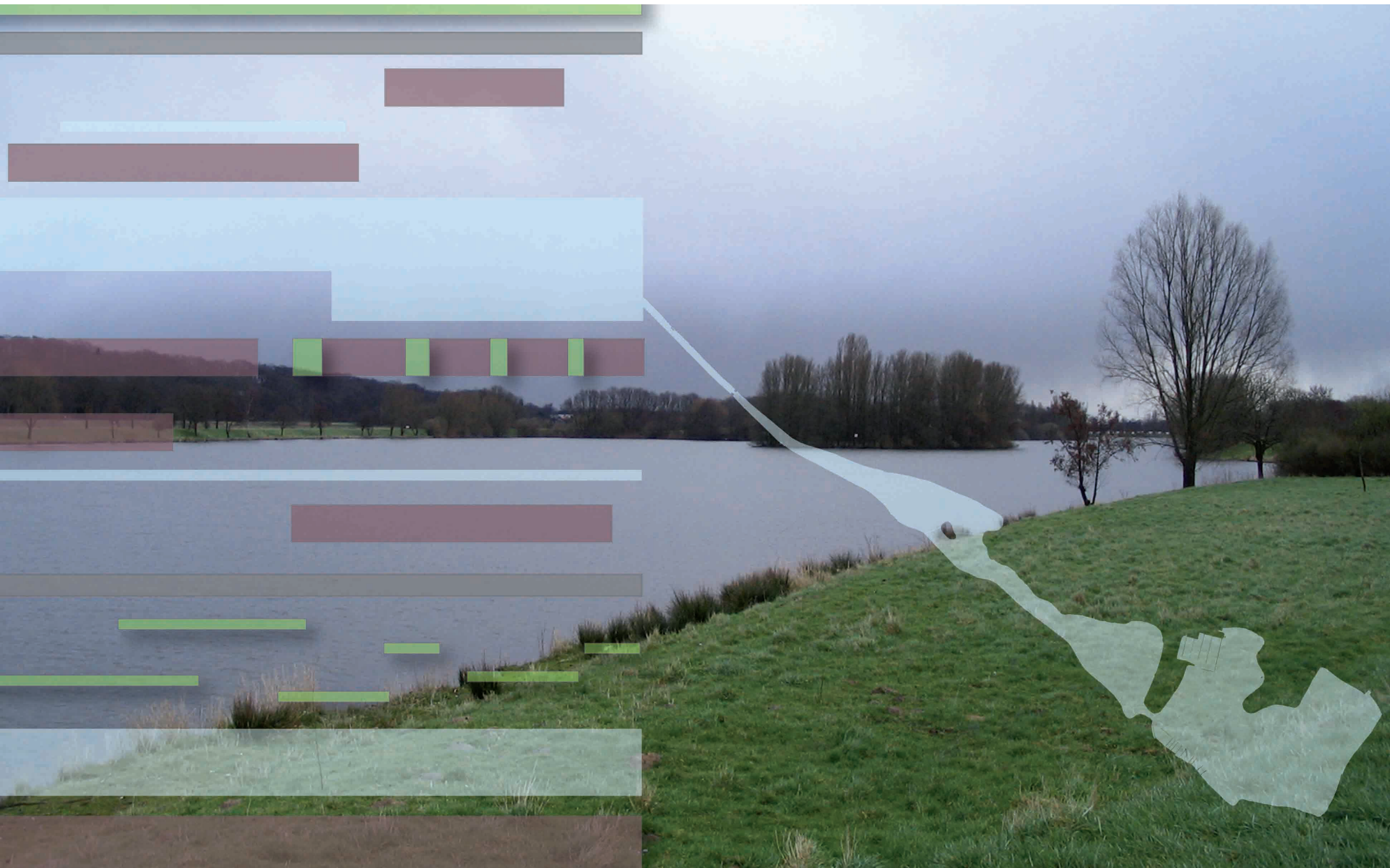


Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving



Colofon

Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving

Projectnummer:

M0000005

Documentnummer:

IND01-M0000005-01e

IDN-code:

NL.IMRO.0944SV1101KMMpi-VA01

Datum:

25-01-2012

Opdrachtgever:**Opdrachtnemer:**

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

READ Advies
Real Estate & Area Development



1.1 Inleiding

Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad van Mook en Middelaar de ‘Structuurvisie Mookerplas e.o.’ vastgesteld. De visie voorziet in een duurzame ontwikkeling van het gebied, door ruimte te geven voor ‘economische’ vooruitgang en tegelijkertijd investeringsvoorstellen te doen voor landschap, natuur, water en recreatieve voorzieningen. De gemeente wil ruimte bieden aan de dynamiek die het gebied kent en daarmee de ruimtelijke en functionele kwaliteit ervan vergroten.

Om dit te faciliteren maakt de gemeente een nieuw bestemmingsplan voor de Mookerplas e.o. waarin het gedachtegoed van de visie is doorvertaald in een flexibeler juridisch-planologisch regime. Dit biedt bewoners en ondernemers in het gebied de ruimte om eenvoudiger te investeren in nieuwbouw en uitbreiding. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen, geldt de visie als afwegingskader voor plannen. De Structuurvisie is het kader voor de ontwikkeling van het gebied, terwijl het bestemmingsplan een overwegend beheersmatig karakter heeft, met wat flexibiliteitsbepalingen. Het merendeel van de nieuwe ontwikkelingen zal door middel van een omgevingsvergunning of postzegelbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Ook daarvoor is deze aanvulling op de Structuurvisie relevant.

Met onderhavig deel van de Structuurvisie vertaalt de gemeente het Limburgs Kwaliteitsmenu door met als resultaat een gemeentelijk kwaliteitsmenu voor het plangebied Mookerplas en omgeving.

1.2 Juridische context

De juridische basis voor de toepassing van het Limburg Kwaliteitsmenu is gelegen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Specifiek gaat het om het kostenverhaal-instrumentarium dat is vastgelegd in het onderdeel ‘grondexploitatie’ van deze wet. De Wro biedt de gemeente de mogelijkheid om via deze weg ‘bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen’ te vragen, indien het beleid hiervoor transparant is gemaakt in een Structuurvisie. De afspraken kunnen per initiatief privaatrechtelijk (overeenkomst) en publiekrechtelijk (voorwaardelijke bestemming in het bestemmingsplan) worden vastgelegd.

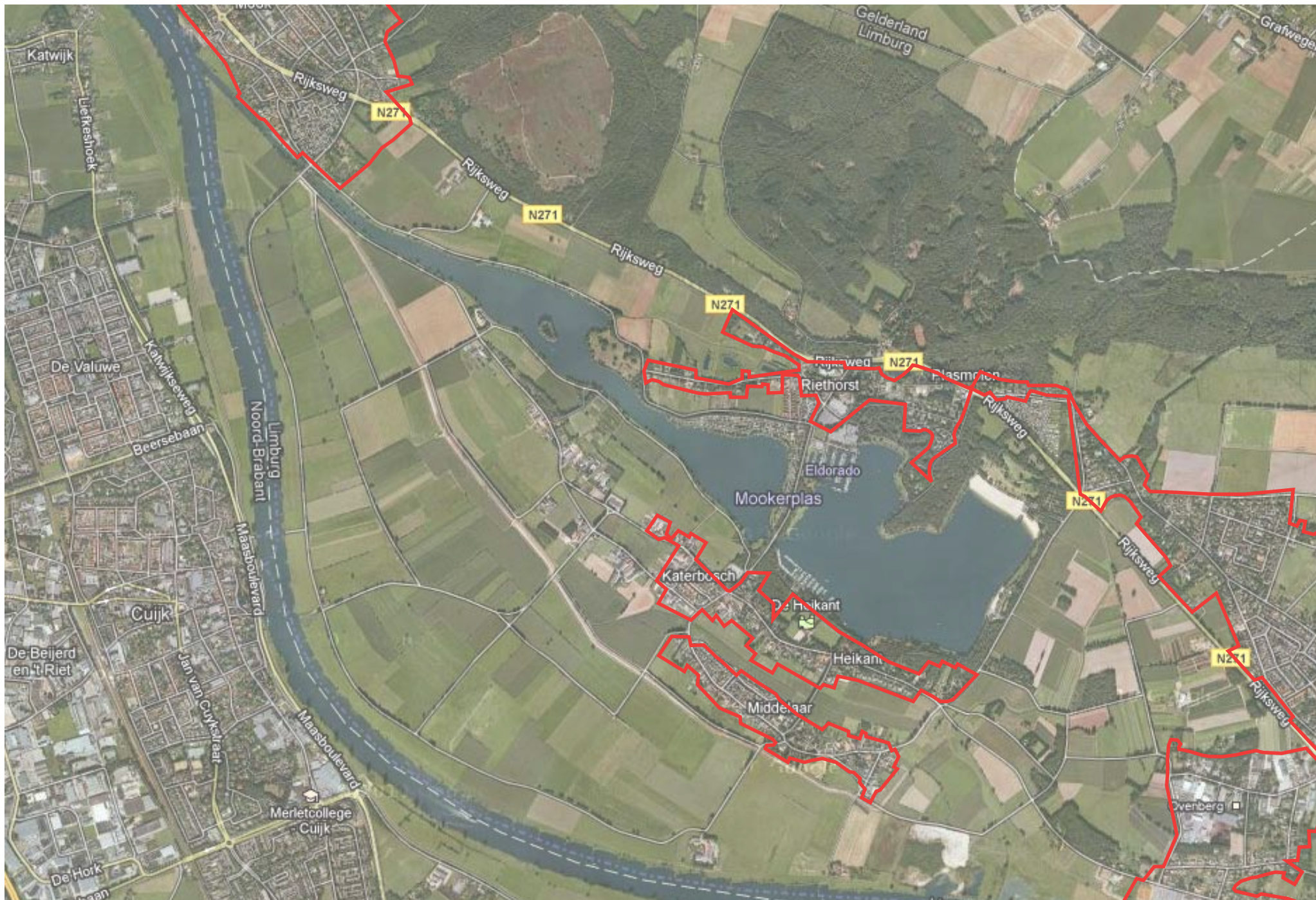
De Structuurvisie Mookerplas e.o., als ook de Strategische Regiovisie Bergen, Gennep, Mook en Middelaar en het Landschapsontwikkelingsplan zijn alle middelen een uitgebreid interactief proces met burgers en maatschappelijke organisaties tot stand gekomen.

Onderhavige aanvulling op de Structuurvisie brengt de drie beleidstukken bij elkaar en schept enkel meer duidelijkheid over de manier waarop de uitvoering gestalte krijgt en over de wijze waarop het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt toegepast. Om die reden is er voor gekozen om voor de aanvulling geen nader inspraaktraject te volgen. Wel is het stuk besproken met de Dorpsraad Plasmolen Middelaar.

1.3 Limburgs Kwaliteitsmenu voor Mookerplas e.o.

Het Limburg Kwaliteitsmenu is provinciaal beleid dat gebaseerd is op het idee dat bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit en leefbaarheid te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit in het gebied toeneemt.

De gemeente heeft binnen het provinciaal beleid diverse keuzemogelijkheden. In de hiernavolgende paragrafen staat beschreven welke keuzes de gemeente Mook en Middelaar heeft gemaakt. De algemene lijn is dat de toepassing van het Kwaliteitsmenu een bijdrage moet leveren aan de verbetering van de bestaande ruimtelijke en functionele omgevingskwaliteit, zonder dat de ‘economische’ dynamiek onnodig in de weg wordt gestaan. De gemeente kiest dan ook voor de meest lichte variant van toepassingen biedt waar mogelijk ruimte voor maatwerk.

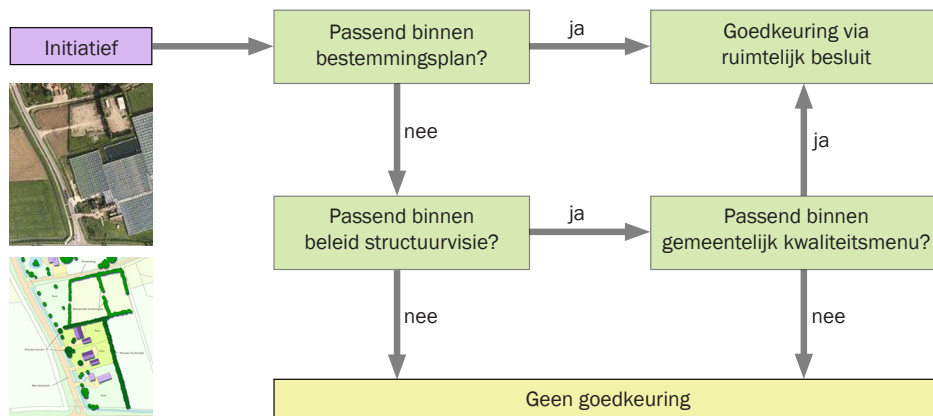


1.4 Wanneer krijgt u te maken met het Kwaliteitsmenu?

Het Kwaliteitsmenu is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling zijn toegestaan in het geldende bestemmingsplan (waaronder ook wijzigingsbevoegdheden). Veel kleinere ontwikkelingen kunnen dan ook vaak zonder toepassing van het Kwaliteitsmenu doorgang vinden. Op het moment dat een initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan dient deze ter beoordeling voorgelegd te worden aan de gemeente.

De gemeente beziet met behulp van het ruimtelijke beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie Mookerplas e.o. of het initiatief ruimtelijk wenselijk is. Voor ontwikkelingen die zich binnen de 'rode contouren' bevinden (zoals vastgelegd in de provinciale Contourenatlas), blijft deze toets beperkt tot een vergelijk met de inhoudelijke visie en de wettelijke kaders.

Wanneer het initiatief in het buitengebied is gelegen of binnen de POL-perspectieven P2 (Ontwikkelingsgebieden ecosystemen) en P3 (Ruimte voor veerkrachtige watersystemen) binnen de contouren, komt hier de toets aan het Kwaliteitsmenu bij. In die gevallen beoordeelt de gemeente tegelijkertijd of het plan past binnen de gemeentelijke visie alsmede of er voldoende kwaliteitsverbeterende maatregelen genomen worden om het verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren. Bijgevoegd figuur illustreert het afwegingsproces.



1.5 Wanneer voldoet uw plan aan het Kwaliteitsmenu?

Een ruimtelijke ontwikkeling kan pas rekenen op planologische medewerking op het moment dat een passende kwaliteitsverbetering van het buitengebied gegarandeerd is. Van verbetering is pas sprake als deze past binnen de kwaliteitsdoelstellingen van het Kwaliteitsmenu en de juiste waarde vertegenwoordigt. Welke dit zijn, hangt af van het type ontwikkeling.

De verschillende ontwikkelingsmogelijkheden zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu onderverdeeld in zogenaamde 'modules'. Per module staat beschreven wat voor een ontwikkelingen hieronder vallen, welke tegenprestatie verwacht wordt en welke verdere aandachtspunten van toepassing zijn. De gemeente Mook en Middelaar neemt deze modules voor het gebied Mookerplas e.o. onverkort over.

De modules zijn:

- 1 Nieuwe landgoederen
- 2 Gebiedseigen recreatie en toerisme
- 3 Niet gebiedseigen recreatie en toerisme
- 4 Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding
- 5 Uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied
- 6 Nieuwe (solitaire) woningbouw
- 7 Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw
- 8 Overige (gebouwde) functies

Met behulp van de modules wordt voor het ingediende initiatief bepaald wat de omvang moet zijn van de kwaliteitsverbetering. Deze kwantificering kan tot uitdrukking komen in een oppervlaktemaat of een totaalbedrag. De tegenprestaties zoals die in het provinciaal beleid zijn benoemd, geven een verplicht minimum aan (drempelwaarden); de gemeente kan afhankelijk van de lokale omstandigheden daar een opslag bovenop zetten (drempel+waarde), maar een lagere bijdrage behoort niet tot de mogelijkheden. Omdat de gemeente Mook en Middelaar ontwikkelingen niet onnodig wil frustreren, heeft zij de drempelwaarden niet verhoogd.

Daar waar het provinciaal beleid spreekt van richtlijnen is gemeenten een handvat mee gegeven over de hoogte van de kwaliteitsbijdrage of kwaliteitsverbetering. De gemeente kan op basis van argumenten voor een andere invulling kiezen. De te bereiken kwaliteit is maatgevend.



Mede omdat de gemeente Mook en Middelaar ten tijde van het opstellen van de Structuurvisie weinig ervaring heeft opgedaan met het LKM, zijn de richtlijnen uit het LKM overgenomen. Deze blijven ongewijzigd totdat een evaluatie van het beleid hiertoe aanleiding geeft. Voor een toelichting op de modules en de hoogte van de noodzakelijke tegenprestatie verwijzen wij u naar de bijlagen van deze Structuurvisie.

Op welke manier de kwaliteitsverbetering daadwerkelijk vorm krijgt, hangt af van de locatie en de voorkeur van de initiatiefnemer. Doorgaans zijn er twee opties: de kwaliteitsverbeterende maatregelen worden door initiatiefnemer zelf gerealiseerd en/of een de kwaliteitsverbeteringen worden door de gemeente uitgevoerd. De voorkeur gaat uit naar maatregelen door de initiatiefnemer zelf. Is dit niet mogelijk dan kan gebruik gemaakt worden van een fondsbijdrage.

1.6 Hoe kunt u zelf voldoen aan het Kwaliteitsmenu?

De gemeente biedt particulieren de mogelijkheid de verplichte kwaliteitsverbetering te realiseren op eigen terrein. Het in te dienen plan zal in dat geval gepaard moeten gaan met een concreet en gekwantificeerd voorstel voor kwaliteitsverbetering. Hierbij dient te worden uitgegaan van de richtlijnen vanuit het provinciaal beleid. Hierin staat onder andere dat aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van met name het buitengebied en, in sommige gevallen, locaties binnen de contouren.
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking.
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen.
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

Er zijn binnen het Limburgs Kwaliteitsmenu een aantal algemene kwaliteitsverbeterende maatregelen opgenomen, dat (ook) op eigen terrein gerealiseerd kan worden. In het beleid staat per maatregel beschreven welke ingrepen hieronder vallen, hoe deze gewaardeerd worden (financieel) en welke verdere aandachtspunten gelden. Zo wordt bijvoorbeeld (groen)onderhoud niet gezien als kwaliteitsverbetering. De gemeente Mook en Middelaar neemt deze maatregelen onverkort over met dien verstande dat de inzet ervan tevens wordt getoetst aan de ruimtelijke koers van de Structuurvisie Mookerplas e.o. alsmede het Landschapsonwikkelingsplan (vastgesteld 24 september 2009).

In deze documenten zijn namelijk in sommige gevallen meer concrete richtlijnen en uitgangspunten voor onder meer het type natuur(ontwikkeling) of kwaliteitsverbeterende maatregelen opgenomen. De kwaliteitsverbeteringen moeten daarom ook in eerste instantie worden aangesloten op dit bestaande beleid. Pas wanneer dit niet mogelijk is, zijn alternatieve maatregelen denkbaar.

De mogelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen terrein zijn:

- Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie
- Sloop van bebouwing en glas
- Verplaatsing van agrarische bedrijven

De gemeente Mook en Middelaar heeft samen met de gemeenten Bergen en Gennepeen een regionale commissie benoemd die de voorstellen tot kwaliteitsverbetering zal beoordelen.

1.7 Hoe kunnen wij voor u voldoen aan het Kwaliteitsmenu?

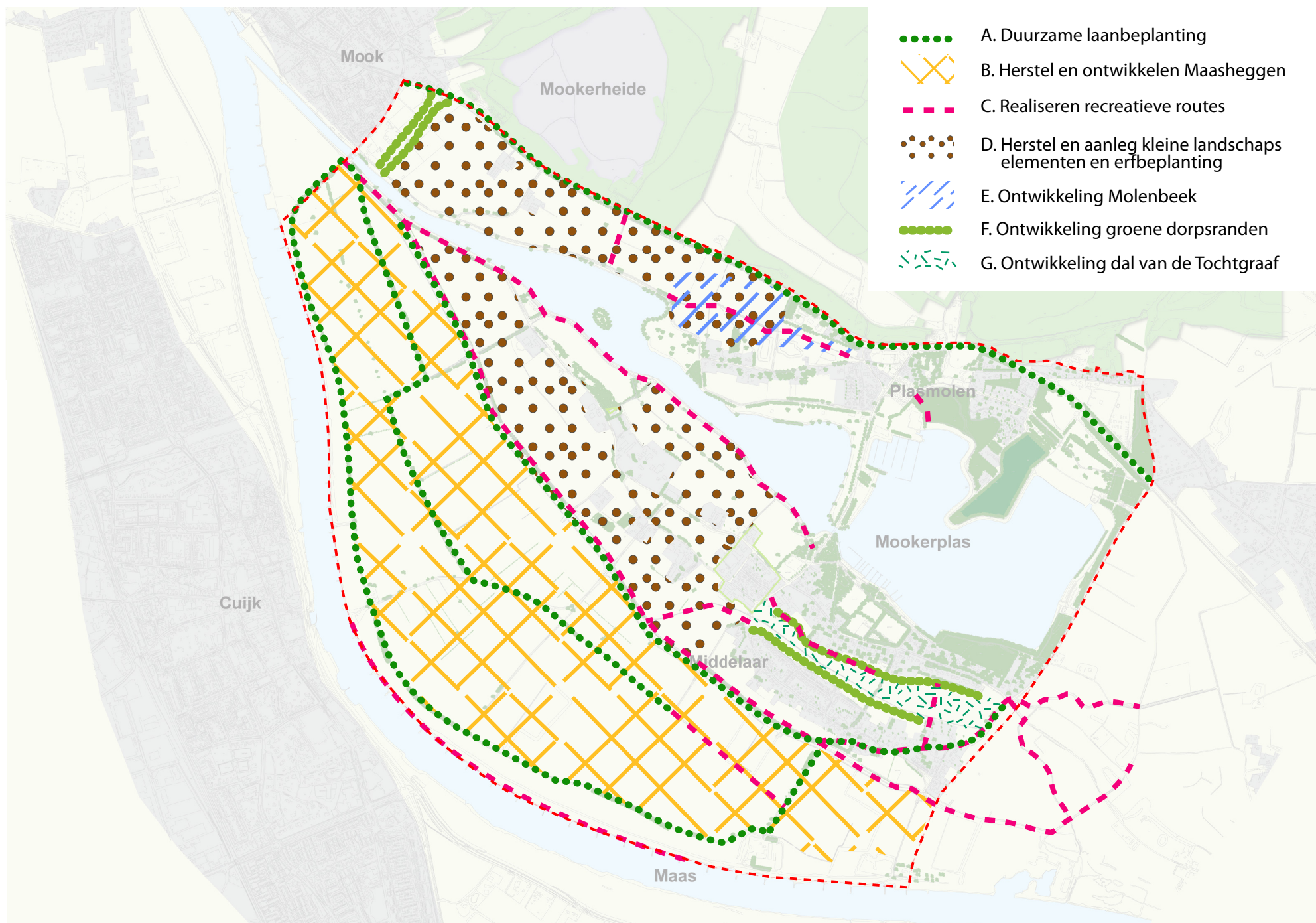
Een alternatief voor realisatie van de kwaliteitsverbetering op eigen terrein, is de kwaliteitsbijdrage in zijn geheel of gedeeltelijk door de gemeente te laten realiseren. Dit kan in alle gevallen waar sprake is van een noodzakelijke tegenprestatie die om te zetten is in naar een bedrag. In die situatie stort de particulier het bedrag in het door de gemeente opgerichte 'Kwaliteitsfonds Mookerplas e.o.'. De gemeente realiseert vanuit dit fonds centrale projecten die voortkomen uit de Structuurvisie Mookerplas e.o. en het Landschapsonwikkelingsplan. Met behulp van dit fonds investeert de gemeente o.a. in natuurontwikkelingen, landschapsversterking, recreatieve voorzieningen en cultuurhistorie in het gebied zelf, waarmee de ruimtelijke samenhang is geborgd.

De kwaliteitsverbeterende projecten zijn in onderhavige uitwerking van de structuurvisie weergegeven en geprioriteerd. De lijst met projecten zal jaarlijks door het college worden geactualiseerd en vastgesteld. Het fonds zal zoveel als mogelijk worden gevoed met de opbrengsten van het kostenverhaal dat zal worden gepleegd bij initiatieven die plaatsvinden binnen het plangebied en waarop het Kwaliteitsmenu van toepassing is.

In het kader van de uitwerking van het Kwaliteitsmenu Mookerplas e.o. zijn de projecten onder het fonds financieel geraamd om de totale kosten te begroten. Daarnaast is de potentiële opbrengstpotentie uit ontwikkelingen in het gebied in beeld gebracht en met de projectenlijst geconfronteerd. Deze vergelijking heeft geleid tot een realistische lijst van 'centrale' projecten. Aangezien de werkelijke realisering hiervan afhangt van het doorgaan van de particuliere ontwikkelingen alsmede de mate waarin sprake is van zelfrealisatie van de kwaliteitsverbeteringen, is er geen zekerheid te geven over het wel of niet doorgaan van projecten. Het college zal jaarlijks inzicht verschaffen in de inkomsten van en uitgaven uit het 'Kwaliteitsfonds Mookerplas e.o.'.

Project	Ambitie	Bron
A. Duurzame laanbeplanting	Aanplanten van bomenrijen bij voorkeur aan beide zijde van de weg. Hierbij wordt gekozen voor soorten van de 1e grootte die passen in het landschap (zoals Linde, Es, Beuk, Els en Eik). Duurzame laanbeplanting dient: - ter oriëntatie en begeleiding van markante historische, landschappelijke en infrastructurele lijnen in het landschap; - als schuil- en nestgelegenheid voor diverse vogels; - als geleidend element voor vleermuizen; - als beschutting, geleiding en markering van recreatieve routes.	Landschapsontwikkelingsplan (2009)
B. Herstel en ontwikkelen Maasheggen	Herstel en aanleg Maasheggen in het Maasdal door oude vervallen heggen te restaureren en daar waar ooit heggen hebben gestaan, nieuwe heggen aan te planten. De uitvoering zal plaatsvinden conform een nader op te stellen herstelplan. Herstel en ontwikkeling van Maasheggen dient: - ter bescherming en behoud van de cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen; - als ecologisch waardevol netwerk in een aantrekkelijk agrarisch landschap; - als geleidend element voor dassen; - ter vergroting van de aantrekkingskracht van het landschap voor recreanten en bewoners.	Strategische Regiovisie (2010) Structuurvisie Mookerplas e.o. (2009) Landschapsontwikkelingsplan (2009)
C. Realiseren recreatieve routes	Aanleg van paden en bijbehorende voorzieningen (pleisterplaatsen) zoals bewegwijzering, informatiepanelen en rustplekken voor diverse vormen van routegebonden recreatie. Zoveel mogelijk wordt hierbij aangehaakt op bestaande of nader te ontwikkelen plannen en projecten, zoals herstel en ontwikkeling van de Maasheggen en de realisatie van natuurvriendelijke Maasoevers (project Rijkswaterstaat). Binnen deze projecten kan met name gedacht worden aan de realisatie van struipaden. De aanleg van paden dient: - ter vergroting van de beleefbaarheid van het landschap en cultuurhistorisch waardevolle elementen in het gebied; - ter vergroting van de waardering van het landschap bevorderen; - ter vergroting van de toegankelijkheid van het gebied en een betere spreiding van recreatieve druk; - ter vergroting van de aantrekkingskracht van het gebied voor recreanten en bewoners.	Strategische Regiovisie (2010) Structuurvisie Mookerplas e.o. (2009) Landschapsontwikkelingsplan (2009)

Project	Ambitie	Bron
D. Herstel en aanleg kleine landschapselementen en erfbeplanting	Herstel en aanleg van waardevolle wegbermen, slootkanten, kruidenrijke perceelranden/akkerranden, houtwallen, singels, hagen, knotbomen, poelen en bosjes. Zoveel mogelijk wordt hierbij aangehaakt op nader te ontwikkelen uitvoeringsplannen. Het herstel en aanleg kleine landschapselementen en erfbeplanting dient: - ter verrijking van de natuurwaarden van het cultuurlandschap; - als leefgebied voor kleine zoogdieren, struweelvogels, amfibieën, reptielen en insecten; - ter ondersteuning van de migratiemogelijkheden van diverse diersoorten; - te zorgen voor een kwalitatief mooier landschap dat meer gelegenheid biedt voor recreatie.	Landschapsontwikkelingsplan (2009)
E. Ontwikkeling Molenbeek	Herstel Molenbeek in combinatie met natuur- en parkontwikkeling langs de Molenbeek. Dit project dient: - de verdroging van het gebied tegen te gaan; - ruimte te bieden voor waterberging; - ter verrijking van de natuurwaarden; - de toegankelijkheid van het gebied voor recreatie te vergroten.	Structuurvisie Mookerplas e.o. (2009) Landschapsontwikkelingsplan (2009)
F. Ontwikkeling groene dorpsranden	Ontwikkelen van kleinschalige groene randen op de overgang tussen dorp en landschap, met als prioriteitsgebieden de oostelijke rand van Mook en de randen van het dal van de Tochtgraaf in Middelaar. Het project dient: - ter bevorderen landschappelijke inpassing; - ter afronding van de kern; - het landschap beter beleefbaar te maken vanuit het dorp; - een verbinding te leggen tussen het dorp en het recreatief uitloopgebied.	Landschapsontwikkelingsplan (2009)
G. Ontwikkeling dal van de Tochtgraaf	Indien agrarisch gebruik niet meer aan de orde is het beekdal inrichten voor natuur- en open parkontwikkeling. Het project dient: - het behoud van de openheid; - de verdroging van het gebied tegen te gaan; - ruimte te bieden voor waterberging; - ter verrijking van de natuurwaarden; - de toegankelijkheid van het gebied voor recreatie te vergroten.	Structuurvisie Mookerplas e.o. (2009) Landschapsontwikkelingsplan (2009)



1.8 Hoe leggen wij de afspraken met u vast?

Op het moment dat overeenstemming is bereikt over de manier waarop de kwaliteitsverbetering gestalte krijgt, wordt dit vastgelegd in een (privaatrechtelijke) overeenkomst tussen gemeente en particulier. Indien sprake is van kwaliteitsverbeteringen op eigen terrein wordt vastgelegd hoe en wanneer de tegenprestatie geleverd wordt. In alle gevallen dient aan de voorwaarden te worden voldaan alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend. Om voldoende zekerheid te hebben dat een doorgevoerde kwaliteitsverbetering permanent is, zal ook het bestemmingsplan voorzien worden van juridische zekerstellingen.

Bijlage: Richtlijnen Limburgs Kwaliteitsmenu

Nieuwe landgoederen

De belangrijkste aspecten aan een landgoed zijn de openbare toegankelijkheid, de herkenbaarheid en uitstraling; de eenheid en allure. Een belangrijk doel van het beleid voor nieuwe landgoederen is het realiseren van nieuw groen en landschap. Het rood op het landgoed dient beperkt te zijn en onderdeel te zijn van het geheel van het landgoed.

Een landgoed heeft een minimale oppervlakte van ca. 10 ha nieuw groen, waarbij maatwerk mogelijk is. Het rood kan verschillende passende functies herbergen. Wanneer deze functie wonen betreft, wordt bij een landgoed van ca. 10 ha gedacht aan maximaal 4 wooneenheden in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. Bij grotere landgoederen is maatwerk mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat daarbij voorop. Als variant kunnen bij bestaande (woon)gebouwen, zoals voormalige boerenbedrijven, landgoederen worden gevormd met een oppervlakte van minimaal 5 ha nieuwe natuur. Daarbij kan een passende functionele invulling van de gebouwen worden gezocht. Wanneer dat wonen is, geldt ook hier een maximum van vier woningen bij 5 ha nieuwe natuur. Enige uitbreiding van de bestaande bebouwing is mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat ook hier voorop.

Landgoederen zijn over het algemeen sterk verbonden met de lokale situatie. Het is dan ook aan de gemeente om op het lokale niveau verder invulling aan deze ontwikkeling te geven. Om de recreatieve en uitloofunctie van het landgoed voor de omgeving te garanderen, is openstelling van 90% van het landgoed vereist. In de EHS is maatwerk aan de orde, in overleg met de provincie.

Normering

De kwaliteiten worden in principe alle op het landgoed gerealiseerd. Als vaststaande tegenprestatie gelden de in onderstaande tabel opgenomen normeringen voor het ontwikkelen van landgoederen. Daarbij zijn de te bereiken kwaliteiten belangrijker dan de exacte oppervlakte. .

Landgoederen	Tegenprestatie per eenheid	Tegenprestatie in €	Nieuw groen (ha)
Nieuwe bebouwing, max. 4 wooneenheden	Per landgoed	N.v.t.	Ca. 10
Bestaande bebouwing, max. 4 wooneenheden	Per landgoed		5
Meer dan 4 wooneenheden	Per extra eenheid		2,5

Gebiedseigen recreatie en toerisme

De uitbreiding van bestaande en de vestiging van nieuwe recreatieve en toeristische bedrijven dienen bij te dragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Omdat in de recreatieve en toeristische sector een grote verscheidenheid aan functies en verschijningsvormen voorkomt, wordt hier een gedifferentieerd kwaliteitsbeleid gevoerd.

Niet commerciële voorzieningen

Kleinere – niet commerciële – recreatieve en toeristische voorzieningen, zoals picknickplaatsen, recreatieve parkeerplaatsen, gemeentelijke sportparken, trapveldjes, speelvoorzieningen etc. vallen niet onder dit beleid. Voor deze voorzieningen geldt het normale planologische regime.

Gebiedseigen recreatief toeristische voorzieningen

Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied staat de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf voorop. Er moet een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing geleverd worden. Het gaat hier dan om voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied en die ontwikkeld worden met een groene inrichting. Voorbeelden zijn campings, golfbanen en bungalowparken. Hierbij dient een ruime parkachtige setting te worden gecreëerd, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied.

Om te borgen dat deze projecten een voldoende groen karakter hebben wordt de toepassing van een minimumverhouding groen ten opzichte van rood geadviseerd. Hiervoor is een richtlijn gegeven.

Normering

Voor de gebiedseigen Recreatie en Toerisme ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en de directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Daar waar de ontwikkeling zelf weinig nieuw groen met zich meebrengt dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd. Als richtlijn kan hier een verhouding van circa 1:5 worden aangehouden. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd. Bij voorkeur vindt de compensatie binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving plaats. In het gemeentelijke kwaliteitsmenu wordt de regeling uitgewerkt.

Recreatie en toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Nieuw groen (ha)
Gebiedseigen 'rood' (bijv. bungalowpark)	m ² verhard en bebouwd	Oppervlakte factor 5

Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme

Bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied dient er niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied. De functie had immers ook binnen een kern of de stadsregio een plaats kunnen krijgen.

Normering

Voor de nieuwvestiging of uitbreiding van niet gebiedseigen, meer rode R&T ontwikkelingen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 25 per m² bedrijfsvloeroppervlakte. De gemeente kan op basis van deze minimumhoogte een eigen benadering of berekeningswijze gebruiken, afhankelijk van de lokale situatie.

Recreatie en toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Niet gebiedseigen 'rood' (bijv. horeca)	m ² b.v.o.	€ 25
Grootschalige leisure	m ² b.v.o.	€ 25

Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

De module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven en dergelijke. Nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de omgeving.

Bij nieuwvestiging dient de agrariër op basis van een bedrijfontwikkelingsplan aan te tonen dat zijn bedrijf – op termijn- volwaardig is. De kwaliteitsverbetering is maatwerkopbasisvandaardevandeontwikkelingendewaardevandeomgeving.

Normering

De inpassingen en kwaliteitsbijdrage zijn in hoge mate maatwerk. De aard, grootte en vorm van de ontwikkeling tezamen met de waarden van de omgeving zijn hierin leidend. Verder wordt verwezen naar het geactualiseerde voorbeeldenboek op www.limburg.nl. Bij landschappelijke inpassing kan gewerkt worden met het landschapskader Noord en Midden Limburg en de landschapvisie Zuid Limburg.

Uitbreiding solitaire bedrijven

De uitbreiding van bestaande bedrijven in het buitengebied is alleen mogelijk onder strikte voorwaarden. Indien blijkt dat er geen andere mogelijkheden zijn dan uitbreiding ter plekke, dan is uitbreiding alleen mogelijk wanneer naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsbijdrage geleverd wordt. Via deze kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in het buitengebied gecompenseerd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage wordt een drempelwaarde gegeven.

Normering

Voor solitaire bedrijven in het buitengebied, waarbij een uitbreiding kan worden toegestaan, geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 35 per m² nieuw bestemd bedrijfsterrein. Uitgangspunt hierbij is de bestemming “bedrijven” waarbij binnen deze bestemming bouw, opslag, transport, etc. plaats kan vinden.

Nieuwe (solitaire) woningen

Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is een drempelwaarde gegeven. De bestemmingswijziging is alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour. Het bouwen van solitaire woningen “in het vrije veld” blijft uitgesloten, met uitzondering van de nieuwe landgoederen. De woningen dienen te passen in de regionale woningbouwafspraken en de afspraken met betrekking tot Ruimte voor Ruimte.

Normering

Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en kosten van bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen). Voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het buitengebied geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100 per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming. Voor appartementen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 125 per m² bruto vloer oppervlak.

Woningbouw – kleinschalig (geen infra)	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Woningbouw	m ² uitgeefbaar kaveloppervlak	€ 100
Appartementenbouw	m ² uitgeefbaar b.v.o.	€ 125

Woningbouw in uitleggebieden

Uitleglocaties kunnen enkel aansluitend aan de contour worden gebouwd. Dit kan alleen onder voorwaarde dat er binnen de contour geen ruimte meer is of kan worden hergebruikt (de SER-ladder dient te worden doorlopen). De uitleglocatie moet planologisch beoordeeld worden. Uitgangspunt daarbij is dat voor een locatie wordt gekozen die zo min mogelijk waarden aantast. Voor de realisering van een uitleglocatie voor woningbouw geldt, dat naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de locatie zelf een kwaliteitsbijdrage dient te worden geleverd. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. Voor de kwaliteitsbijdrage wordt een drempelwaarde gegeven. De kwaliteitsbijdrage dient te worden ingezet voor groen, natuur landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie.

Normering

De drempelwaarde bedraagt € 5 per m² plangebied ten behoeve van de realisering van groen, natuur, landschap en herstel landschappelijke cultuurhistorie (bij appartementen €25,- per m² b.v.o.).

Woningbouw – grootschalig (met infra)	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Woningbouw	m ² plangebied	€ 5
Appartementenbouw	m ² uitgeefbaar b.v.o.	€ 25

Overige (gebouwde) functies

Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen

Voor de niet-commerciële/publieke maatschappelijk voorzieningen zoals politiebureaus, gemeentehuizen, brandweerkazernes etc. die niet onder de bovenstaande modules vallen geldt een kwaliteitsbeleid. Allereerst zal de noodzaak duidelijk moeten zijn om de publieke maatschappelijke voorziening buiten de contour te realiseren. Voor politie, brandweer etc. kan dit te maken hebben met inzetbaarheid, infrastructuur, reactietijden etc. Op basis van de publieke noodzaak om voor een locatie buiten de contour te kiezen wordt niet voorzien in het leveren van een genormeerde kwaliteitsbijdrage. Deze ontwikkelingen komen zo sporadisch voor dat er voor deze ontwikkelingen maatwerk wordt voorgestaan. Uitgangspunt daarbij is een kwalitatieve benadering. Een objectieve beoordeling van de kwaliteiten is daarbij aan de orde.

Commerciële voorzieningen

Voor commerciële voorzieningen die niet onder de bovenstaand uitgewerkte modules vallen geldt een kwaliteitsbeleid. Er wordt voorzien in maatwerk, waarbij een kwalitatieve benadering uitgangspunt is. De kwaliteit van de ontwikkeling dient objectief beoordeeld te worden. Uit de ruimtelijke afweging moet blijken of vestiging buiten de contour aanvaardbaar is. Zo ja, dan dient de ontwikkeling, naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ter plaatse, per saldo bij te dragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een kwaliteitsbijdrage verplicht. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er kan aansluiting worden gezocht bij vergelijkbare ontwikkelingen die in dit kwaliteitsmenu zijn opgenomen. Voor nieuwe vormen van zorg- of bedrijfsappartementen dient aangesloten te worden bij de module voor solitaire bebouwing.

Functieverandering (naar wonen)

Ook voor de functieverandering van niet voor (permanente-) bewoning bestemde panden naar woningen staan wij een kwaliteitsbeleid voor (bijvoorbeeld vakantiewoningen, schuren, fabriekspanden etc.). Hoewel ruimtelijk (niet direct) een inbreuk wordt gepleegd op de waarden van het buitengebied, gebeurt dit functioneel wel. De panden zijn over het algemeen opgericht ten behoeve van hun functie in of voor het buitengebied. Nu deze functie klaarblijkelijk niet meer aan de orde is zouden zij eigenlijk gesloopt kunnen worden. Door hier een woonbestemming aan te geven vindt er daardoor indirect toch een verdergaande verstedelijking en verstening van het buitengebied plaats. Daar komt bij dat in het algemeen het opleggen van de woonbestemming ook leidt tot de wens om bijgebouwen etc. op te richten. Hetgeen ook leidt tot een verdergaande verstening. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er dient aansluiting te worden gezocht op vergelijkbare modules in het kwaliteitsmenu.

