

Structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond

16 februari 2012

Inleiding en procedure

Medio 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roermond besloten een thematische structuurvisie te doen opstellen ter uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is door Provinciale Staten respectievelijk Gedeputeerde Staten vastgesteld beleid en instrumentarium voor 'rode' ontwikkelingen in het buitengebied en aanvullend een aantal gebieden binnen het stedelijk gebied. Indien gemeenten 'rode' ontwikkelingen in deze gebieden (binnen het gemeentelijk beleid) willen toestaan -en voor de gemeente Roermond geldt dit- dan is toepassing van het LKM en daarmee het verplicht opleggen van een kwaliteitsbijdrage aan initiatiefnemers van 'rode' ontwikkelingen in het buitengebied aan de orde. Met dit beleid wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteit te borgen en te versterken. Zou de gemeente toepassing van het LKM en de daarbij behorende kwaliteitsbijdrage achterwege laten bij het geven van medewerking aan initiatieven, dan zou de Provincie haar RO instrumentarium kunnen inzetten indien een ontwikkeling strijdig is met het provinciaal belang. Toepassing van het LKM en opleggen van een kwaliteitsbijdrage aan initiatiefnemers van 'rode' ontwikkelingen maakt de opstelling van een structuurvisie voor dat buitengebied noodzakelijk. Er is voor de gemeente Roermond niet gekozen voor het opstellen van algehele herziening van de bestaande structuurvisies met een daarop gebaseerde kwaliteitsbijdrage. Er is gekozen voor het handhaven van de bestaande structuurvisies, waarop de voorliggende structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond een aanvulling vormt. De structuurvisie kwaliteitsbijdrage is uiteraard onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, maar is slechts op het punt van de kwaliteitsbijdrage aanvullend op de bestaande structuurvisies. Deze structuurvisie kwaliteitsbijdrage bevat daarmee niet meer of minder dan de uitgangspunten die noodzakelijk zijn voor het vragen van een financiële tegenprestatie in het geval van rode ontwikkelingen in het door het LKM aangeduide gebied.

Op 2 augustus 2011 is in de Trompetter conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening kennis gegeven van het voornemen om een structuurvisie voor te bereiden. Gedurende de periode 25 oktober 2011 tot en met 6 december 2011 zijn ingezetenen van de gemeente Roermond en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie in te brengen omtrent de ontwerpstructuurvisie. Tevens is het ontwerp besproken met de provincie Limburg. De raad van de gemeente Roermond heeft een standpunt ingenomen op de ontvangen reacties en in de vergadering van 16 februari 2012 de structuurvisie vastgesteld conform de nota van wijzigingen.

Inhoudsopgave

Inleiding en procedure

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Programma van eisen voor de structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond.

1.0 Aanleiding; Het Limburgs kwaliteitsmenu.

1.1. De eisen die het LKM stelt aan een structuurvisie.

Hoofdstuk 2 De structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond en het bestaande gemeentelijk beleid

2.0 Inleiding

2.1 De noodzaak voor een structuurvisie.

2.2 Gebiedsafbakening.

2.3 Bestaande structuurvisies.

2.4 Gebiedsontwikkelingen.

Hoofdstuk 3 Naar een kwaliteitsmenu voor de gemeente Roermond.

3.0 Inleiding

3.1 Uitleggebied

3.2 Clusters en linten.

3.3 De hoogte van de kwaliteitsbijdragen.

3.4 Kwaliteitsbijdrage

3.5. Bijdrage in natura

3.6 Aanwending fonds

3.7 De kwaliteitscommissie

3.8 Ondergrenzen kwaliteitsbijdrage.

3.9 Bijzondere situaties

3.10 De projecten

Hoofdstuk 4 De kwaliteitsbijdragen

4.0 De kwaliteitsbijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen (modules).

4.1 Nieuwe landgoederen.

4.2 Gebiedseigen toerisme en recreatie.

4.3 Niet-gebiedseigen toerisme en recreatie.

4.4 Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding.

4.5 Uitbreiding glastuinbouw.

4.6 Uitbreiding bedrijventerreinen.

4.7 Uitbreiding solitaire bedrijven.

4.8 Nieuwe (solitaire) woningen.

4.9 Woningbouw in uitleggebieden.

4.10 Overige (gebouwde) functies.

4.11 Aanpassing van de normen.

4.12 De procedure

Hoofdstuk 1 Programma van eisen voor de structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond.

1.0 Aanleiding; Het Limburgs kwaliteitsmenu.

Provinciale Staten van Limburg (PS) respectievelijk Gedeputeerde Staten (GS) van Limburg hebben beleid ontwikkeld voor het buitengebied en aanvullend voor een aantal gebieden binnen het stedelijk gebied, dat als uitgangspunt heeft dat bebouwingsontwikkelingen leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsimpuls. De provincie stelt dat 'rode ontwikkelingen' – zoals woningbouw – buiten de vastgestelde contouren slechts mogelijk zijn indien de locatie zich daar planologisch voor leent én indien dit gepaard gaat met een compensatie van de 'aantasting' en kwaliteitsverbetering van het buitengebied (en aanvullend een aantal gebieden binnen het stedelijk gebied). Deze compensatie kan bestaan uit een compensatie in natura of een financiële bijdrage. Let wel; dit is iets anders dan natuurcompensatie. Deze laatste is wettelijk verankerd en ingekaderd en direct het gevolg van aantasting van specifieke en vastgelegde natuurwaarden. Bovenstaand provinciaal beleid betreft daarentegen de compensatie van de aantasting van het buitengebied in algemene zin.

Bovengenoemde provinciale instrumenten zijn vastgelegd in het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Het LKM is op 12 januari 2010 door GS vastgesteld en is een uitwerking van de POL herziening 'Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering'.

Het LKM stelt een kwaliteitsbijdrage bij rode ontwikkelingen buiten de contour voor alle POL-perspectieven verplicht. Binnen de stedelijke contour is voor de POL-perspectieven P2 (Provinciale ontwikkelingszone groen) en P3 (Ruimte voor veerkrachtige watersystemen) het LKM verplicht. Binnen de stedelijke contour is voor het perspectief P8 (Stedelijke ontwikkelingszone) het LKM verplicht voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding alsmede glastuinbouw en nieuwe landgoederen.

Het LKM vervangt de bestaande regelingen, met uitzondering van de vastgestelde contouren rondom woonkernen.¹ Deze blijven van kracht. Uitgangspunt is nog steeds dat een 'rode ontwikkeling' in het buitengebied en aanvullend een aantal gebieden binnen het stedelijk gebied welke in de vorige alinea zijn genoemd pas mogelijk is indien: 1) de ontwikkeling aldaar ruimtelijk aanvaardbaar is, en 2) sprake is van een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Alhoewel het LKM niet direct bindend is voor de gemeenten, vraagt de provincie de gemeenten de provinciale regelingen om te zetten in gemeentelijk beleid. Bovendien is een structuurvisie nodig in verband met de kwaliteitsbijdrage in financiële vorm. Bij het achterwege blijven van een gemeentelijke vertaling van het LKM kunnen gemeenten bij het planologisch mogelijk maken van "rode" ontwikkelingen in het buitengebied te maken krijgen met de inzet van provinciaal RO-instrumentarium vanwege de strijdigheid met provinciale belangen. Dit betekent dat de bovengenoemde provinciale regelingen in feite worden vervangen door gemeentelijke regelingen. De inhoud en doorwerking van die regelingen kunnen dus per gemeente verschillen. De minimumeisen zijn echter in het provinciaal beleid vastgelegd en dienen door de gemeenten te worden overgenomen.

De kwaliteitsverbetering of compensatie kan plaatsvinden in natura of via een financiële bijdrage (storting in een gemeentelijk fonds waaruit dit bedrag ten behoeve van kwaliteitsverbetering wordt ingezet), of een combinatie ervan. Bij kwaliteitsverbetering in natura kan worden gedacht aan

¹ Het LKM vervangt qua Ruimte voor Ruimte regeling enkel de Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg.

realiseren van nieuwe natuur, of sloop van bebouwing. De omvang of 'hoogte' van de kwaliteitsverbetering (zowel financieel of in natura) is gerelateerd aan en afhankelijk van de ingreep en de impact die een rode ontwikkeling op de omgeving heeft. Enkel een landschappelijke inpassing is niet voldoende om te worden aangemerkt als kwaliteitsverbetering. Daarmee wordt – aldus Gedeputeerde Staten – niet de aantasting gecompenseerd.

Kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn fysieke maatregelen die worden uitgevoerd om aantasting van de omgevingskwaliteit door de 'rode ontwikkeling' te compenseren. Dit moeten aanvullende maatregelen zijn waarvoor nog geen budget is gereserveerd. In dat (laatste) geval zijn die maatregelen immers al voorzien en kunnen deze dus niet worden aangemerkt als 'compensatie'. Voorts moeten de maatregelen in tijd en plaats een verband houden met de ingreep. Uitzondering hierop is de mogelijkheid voor de gemeente om een aanvullend bedrag boven op de vereiste minimale drempelbedragen te vragen ten behoeve van andere ruimtelijke ontwikkelingen, b.v. ter verbetering van de kwaliteiten van de kernen, leefbaarheid van dorpen en voor het realiseren van maatschappelijke voorzieningen. Voor de verschillende typen ontwikkelingen zijn in het LKM verschillende drempelbijdragen opgenomen. Deze drempelbijdragen zijn de minimale bedragen die de gemeente moet vragen bij de desbetreffende ontwikkeling.

In het LKM is vermeld dat de objectieve beoordeling van de kwaliteit geborgd dient te zijn door een advies van een onafhankelijke (regionale) kwaliteitscommissie. In de toelichting staat dat de commissie adviseert over de ruimtelijke kwaliteit van het plan en de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen.

De initiatiefnemer kan de kwaliteitsbijdragen zelf inzetten voor kwaliteitsverbeterende maatregelen. In dat geval compenseert deze dus in natura. Niet altijd is een dergelijke werkwijze voor de initiatiefnemer mogelijk. In een dergelijk geval kan de kwaliteitsbijdrage ook door de initiatiefnemer worden gestort in een gemeentelijk of regionaal fonds. Uiteraard moeten deze financiële middelen daadwerkelijk worden ingezet ten behoeve van kwaliteitsverbeterende maatregelen. Aan het fonds dient dan ook een projectenlijst en/of uitvoeringsprogramma te worden gekoppeld. Tevens moet het fonds transparant zijn in de inkomsten en uitgaven van de kwaliteitsbijdragen. De basis voor het fonds moet worden gelegd in een structuurvisie.

De gemeente heeft in enkele gevallen de mogelijkheid om – naast de vereiste minimale drempelbedragen – nog een extra bedrag te vragen. Dit aanvullende bedrag mag dan worden ingezet voor bepaalde voorzieningen ter vergroting van de leefbaarheid van woonkernen in de omgeving. In een dergelijk geval is niet enkel sprake van een kwaliteitsverbetering ter plaatse van de ontwikkeling, maar ook van een kwaliteitsverbetering elders in de gemeente. Op deze manier kunnen deze aanvullende bedragen worden gebruikt voor medefinanciering van deze projecten. Het ligt voor de hand (mede gelet op de juridische houdbaarheid van dit instrument) om op deze manier enkel maatschappelijke functies (mede) te financieren die in enig verband met de ontwikkeling staan. Ook hiervan moet de basis gelegd worden in een structuurvisie.

Voor het vragen van een financiële vergoeding ter compensatie van aantasting van het buitengebied is een wettelijke basis vereist. Artikel 6.24 Wro biedt deze wettelijke basis. Voorwaarde voor het benutten van de mogelijkheid tot het vragen van een financiële bijdrage is dat er een (door de gemeenteraad) vastgestelde structuurvisie is op basis waarvan de bijdrage dient te worden gevraagd. In deze structuurvisie wordt dan onder meer vastgelegd voor welke ontwikkelingen welke tegenprestatie worden gevraagd. Het verband tussen de tegenprestatie en de 'rode ontwikkeling' wordt hierin duidelijk. Indien de gemeente een aanvullende financiële tegenprestatie wenst te vragen zal in de structuurvisie duidelijk moeten blijken voor welke ontwikkelingen dit bedrag zal worden

ingezet. Zonder een gemeentelijke structuurvisie, waarin het kwaliteitsbeleid is vastgelegd, zal de gemeente via het provinciaal RO-instrumentarium te maken krijgen met het provinciaal beleid. De gemeentelijke structuurvisie die in dat kader wordt opgesteld geeft de gemeente echter de mogelijkheid nadere invulling te geven aan provinciaal beleid alsmede de basis te leggen voor het vragen een financiële bijdrage.

Een structuurvisie ter implementatie van het LKM is daarmee niet vereist indien in het buitengebied geen 'rode ontwikkelingen' worden toegestaan.

In het LKM is aangegeven dat voor ontwikkelingen in het kader van zg. gebiedsontwikkeling het LKM een inspiratiebron kan zijn, maar dat de regels van het LKM niet op gebiedsontwikkeling zijn toegesneden en er niet voor zijn bedoeld. Bij de gebiedsontwikkeling zit de kwaliteitsverbetering als het ware ingebakken in het totaalplan. Bij gebiedsontwikkeling is eveneens sprake van het samengaan van 'rode' ontwikkelingen en compensatie daarvan, maar is in tegenstelling tot ontwikkelingen die onder het LKM plaatsvinden sprake van een meer complexe vorm van samenhangende ontwikkeling, waarbij regio en provincie betrokken zijn.

1.1 De eisen die het LKM stelt aan een structuurvisie.

Uit de vorige paragraaf is een set van eisen af te leiden waaraan een structuurvisie moet voldoen wil het volgens de provincie kunnen functioneren als uitwerking/vervanging van het provinciaal beleid. Dit zijn de volgende aanduidingen:

- het werkingsgebied;
- het al dan niet hanteren van hogere kwaliteitsbijdragen dan de in het LKM gehanteerde minima;
- de beoordeling van de kwaliteitsbijdrage door een onafhankelijke commissie;
- de omschrijving van de projecten die in aanmerking komen voor een bijdrage en de wijze waarop deze projectenlijst is vastgelegd;
- de wijze waarop de bijdrage in het fonds zichtbaar wordt gemaakt in tijd en plaats van de uitvoering van projecten;
- de wijze waarop bijdragen in natura controleerbaar worden gemaakt;
- definiëring van linten en clusters (solitaire woningbouw is volgens het LKM alleen mogelijk in bestaande clusters en linten en aansluitend aan de contour);
- de definitie van een uitleggegebied;
- de gebiedsontwikkelingen.

Hoofdstuk 2 De structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond en het bestaande gemeentelijk beleid

2.0 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de eisen die het LKM stelt aan een structuurvisie (zie paragraaf 1.1.) gerelateerd aan het bestaande beleid van de gemeente Roermond. Vervolgens wordt aangegeven wat dit voor de structuurvisie kwaliteitsbijdrage betekent.

2.1 De noodzaak voor een structuurvisie.

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is geen structuurvisie noodzakelijk indien een gemeente geen “rode” ontwikkelingen in het buitengebied wil toestaan. Voor de gemeente Roermond is er geen sprake van het uitsluiten van alle ‘rode’ ontwikkelingen in het buitengebied (buiten de contour). Derhalve is het noodzakelijk een structuurvisie op te stellen in het kader van het kwaliteitsbeleid. De noodzaak voor deze structuurvisie is daarmee niet gelegen in een inhoudelijk herziening van het beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente, maar in het anticiperen op door de provincie vastgesteld beleid.

2.2 Gebiedsafbakening.

Deze structuurvisie betreft derhalve het grondgebied van de gemeente Roermond buiten de begrenzing stedelijke dynamiek en de contouren voor Swalmen, Boukoul en Asenray, zoals vastgelegd in het POL alsmede die delen binnen de begrenzing stedelijk dynamiek die vallen onder de perspectieven 2, 3 en 8. Voor de perspectieven 2 en 3 gelegen binnen de begrenzing stedelijke dynamiek gelden alle LKM modules zoals weergegeven in hoofdstuk 4. Voor perspectief 8 gelegen binnen de begrenzing stedelijke dynamiek gelden slechts de in hoofdstuk 4 opgenomen modules voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, glastuinbouw en nieuwe landgoederen.

De gebieden met perspectieven 2 en 3 binnen de begrenzing stedelijke dynamiek betreffen hoofdzakelijk de Maasplassen tussen Lateraalkanaal, Maas en Smalbroek alsmede sportpark Hammerveld, de Roer/Hambeek en de Rosslag. Perspectief 8 betreft hoofdzakelijk gebieden waarvoor reeds stedelijke ontwikkelingen gerealiseerd of in gang gezet zijn; de noordelijke, oostelijke en zuidelijk stadsrand alsmede Melickerveld. Daarnaast vallen Leeuwen-Noord, sportpark Leeuwen e.o. en Schöndeln e.o. onder dit perspectief. De kans wordt klein geacht dat zich binnen de begrenzing stedelijke dynamiek gelegen gebieden met perspectief 8 ontwikkelingen aandienen m.b.t. agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, glastuinbouw en nieuwe landgoederen.

In bijlage 1 is de kaart met de gebiedsafbakening weergegeven.

2.3 Bestaande structuurvisies.

Voor de gemeente Roermond is een tweetal documenten als structuurvisie vastgesteld, nl. de ruimtelijke structuurvisie Roermond (2001) en de Toekomstvisie Swalmen (2004). Daarbij dient rekening gehouden te worden met het Dorpsontwikkelingsplan Asenray (DOP Asenray) uit 2007, welke een aanpassing van de structuurvisie Roermond met zich meebrengt in die zin dat Asenray een woningbouwfunctie krijgt voor het stedelijk gebied. Het DOP Asenray heeft echter geen invloed op de kaart van de ruimtelijke structuurvisie 2001.

De kaarten van de structuurvisie Roermond en de Toekomstvisie Swalmen zijn als bijlagen 2 respectievelijk 3 opgenomen.

De gemeente Roermond heeft er niet voor gekozen om een geheel nieuwe structuurvisie op te stellen. Er is gekozen voor het handhaven van de bestaande structuurvisies. De structuurvisie

kwaliteitsbijdrage is een aanvulling op het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Deze structuurvisie kwaliteitsbijdrage bevat de uitgangspunten die noodzakelijk zijn voor het vragen van een kwaliteitsbijdrage in het geval van rode ontwikkelingen in het door het LKM aangeduide gebied (het gebied buiten de contour (en deels de perspectieven P2, P3 en P8 binnen de contour). Zoals al eerder is aangegeven (hoofdstuk 1) vindt de afweging of aan een ruimtelijke ontwikkeling/initiatief in dit gebied medewerking kan worden verleend plaats door te toetsen of de ontwikkeling aldaar ruimtelijk aanvaardbaar is en of er sprake is van een kwaliteitsverbetering. Grofweg kan worden gezegd dat de bestaande structuurvisies de basis vormen voor de toets van de ruimtelijke aanvaardbaarheid en dat de structuurvisie kwaliteitsbijdrage de kwaliteitsbijdrage van deze ontwikkeling toetst. De ruimtelijke aanvaardbaarheidstoets vindt uiteraard slechts dan plaats indien het initiatief strijdig is met het geldende bestemmingsplan.

De structuurvisie kwaliteitsbijdrage wijkt op een enkel onderdeel af van de bestaande structuurvisies omdat in het LKM zaken zijn opgenomen die afwijken van de bestaande structuurvisies. Daarom is er sprake van een aanpassing ten opzichte van de bestaande structuurvisies. Concreet gaat het hierbij om het gegeven dat het LKM solitaire woonbebouwing slechts toelaat aansluitend aan de bestaande contouren en in clusters en linten. Deze laatste dienen in voorliggende structuurvisie nader te worden gedefinieerd. In de bestaande structuurvisies wordt solitaire woningbouw voor een ruimer gebied toegestaan. In de Toekomstvisie Swalmen is aangegeven dat geen woningbouw plaatsvindt op voor de natuur belangrijke locaties. Op de bij de Toekomstvisie Swalmen behorende kaart zijn bestaande en nieuw te ontwikkelen natuurgebieden aangegeven. Op de kaart van de structuurvisie Roermond zijn gebieden aangeduid voor natuur, ecologie en landschap, gericht op verdere ontwikkeling. In de bestaande structuurvisies wordt woningbouw in voor de natuur belangrijke gebieden dus uitgesloten dan wel minder wenselijk geacht, maar voor het overige buitengebied is solitaire woningbouw volgens de bestaande structuurvisies theoretisch mogelijk. Echter, het provinciaal beleid laat dit slechts toe voor de gebieden aansluitend aan de contour en in clusters en linten. Per saldo betekent de toepassing van het LKM op dit punt een aanscherping van de bestaande structuurvisies. Voor het LKM worden nieuwe solitaire recreatiewoningen gelijk gesteld aan normale woningen, waarmee bovenstaande ook geldt voor nieuwe solitaire recreatiewoningen.

Voor het overige is het LKM in de praktijk niet strijdig met de bestaande structuurvisies. Zo worden in het LKM uitleggebieden voor woningbouw slechts toegestaan aansluitend aan de contour.

Uitleggebieden buiten de contour zijn niet expliciet uitgesloten in de bestaande structuurvisies, maar zijn in de praktijk gelegen binnen of aan de contour.

Nieuwvestiging van solitaire locaties van intensieve veehouderij en glastuinbouw wordt in het provinciaal beleid uitgesloten. In de bestaande structuurvisie Roermond worden deze ontwikkelingen niet expliciet uitgesloten, maar nieuwvestiging van solitaire locaties is echter in dit gebied vanwege andere regelgeving (waaronder nabijheid bewoning en natuur) niet aan de orde. In de Toekomstvisie Swalmen wordt intensieve veehouderij wel expliciet uitgesloten.

Uitbreiding van glastuinbouwbedrijven is volgens het LKM uitgesloten in de perspectieven P1 en P2. De bestaande structuurvisies sluiten dit weliswaar niet expliciet uit, maar in de gemeente zijn geen glastuinbouwgebieden aanwezig zodat uitbreiding niet aan de orde zal zijn.

Nieuwvestiging van solitaire bedrijven in het buitengebied wordt in het provinciaal beleid uitgesloten, met een uitzondering voor mogelijke vestiging in vrijkomende agrarische bebouwing. In de bestaande structuurvisies is nieuwvestiging niet expliciet uitgesloten, maar met de aanduiding van nieuwe bedrijventerreinen en uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen is impliciet bepaald dat nieuwvestiging dáár dient plaats te vinden.

2.4 Gebiedsontwikkelingen.

Zoals aangegeven is het LKM niet bedoeld voor gebiedsontwikkeling. De bestaande gebiedsontwikkelingen Swalmen en Asenray maken daarom geen onderdeel uit van deze structuurvisie. De gebiedsontwikkelingen Swalmen en Asenray betreffen geen ruimtelijk aangesloten gebieden, maar een aantal geografisch gegroepeerde en inhoudelijk samenhangende projecten. Dat betekent dat er in de nabijheid van deze projecten ontwikkelingen kunnen optreden die niet tot de gebiedsontwikkeling behoren. Ook betekent dit dat er binnen de gebiedsontwikkeling sprake kan zijn van nieuwe of gewijzigde projecten op mogelijk andere locaties. De afbakening van gebiedsontwikkeling wordt dus bepaald door de inhoudelijke samenhang van de projecten en in mindere mate door de geografische groepering van die projecten. Het college is gemandateerd wijzigingen in deze gebiedsontwikkelingen door te voeren.

De gebiedsontwikkeling Swalmen bestaat uit een aantal verschillende projecten op het grondgebied van de voormalige gemeente Swalmen, die in samenhang zijn opgepakt om tot een integraal plan te komen. Het betreft voor een deel projecten die betrekking hebben op de aanleg van nieuwe natuur. De volgende projecten maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling:

- verplaatsing woonwagencentrum Witte Koeweg;
- vleeskuikenbedrijf Veestraat;
- Swalmen Noord in combinatie met verplaatsing visvijver Stadsweide (deels natuurontwikkeling);
- Haambroek (deels natuurontwikkeling);
- Beatrixhoeve (deels natuurontwikkeling).

De verplaatsing van het woonwagencentrum wordt gefinancierd uit een reserve en uit een bijdrage van de woningcorporaties. Voor de locatie van het vleeskuikenbedrijf aan de Veestraat is met de provincie afgesproken dat op de locatie van het bedrijf een aantal bouwkavels gerealiseerd mogen worden, indien het bedrijf zijn activiteiten ter plaatse beëindigt. De bouwkavels dienen dan als compensatie. De overige drie locaties worden deels gefinancierd door een bijdrage uit de rode ontwikkelingen op de volgende locaties: hoek Raayerluycweg/Rijksweg en Oudeweg/Hollestraat. Indien (een van) deze locaties niet haalbaar blijken te zijn, dan zal worden gezocht naar een andere locatie.

De gebiedsontwikkeling Asenray betreft het inrichtingsplan Roermond Oost Asenray en de Visie Asenray-Oost en bestaat uit een aantal verschillende projecten op het grondgebied van Asenray (kern en buitengebied), die in samenhang zijn opgepakt om tot een integraal plan te komen. Het betreft voor een deel projecten, die betrekking hebben op de aanleg van nieuwe natuur. Onder andere de volgende projecten maken onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling:

- verplaatsing van de Gemeenschapshuis de Duup;
- verplaatsing van de huidige locatie van de voetbalvelden;
- realisatie woningbouw op huidige locatie voetbalvelden;
- realisatie 30 ruimte voor ruimte woningen aan de noordoost zijde van Asenray;
- realisatie 19 woningen aan de zuidoost zijde van Asenray;
- natuurontwikkeling oostzijde van Asenray;
- structuurverbetering landbouw (inclusief bedrijfsverplaatsing en beëindiging).

De opbrengsten van de woningbouw op de huidige locatie van de voetbalvelden en de woningen aan de zuidoost zijde van Asenray komen ten goede aan de verplaatsing van de voetbalvelden en de Duup alsmede de natuurontwikkeling. De opbrengsten van de ruimte voor ruimtewoningen worden binnen het ruimte-voor ruimte project aangewend.

Mochten er aanvullende gebiedsontwikkelingen worden gestart dan is het college gemandateerd om deze in overleg met de provincie toe te voegen aan bovenvermelde gebiedsontwikkelingen. Daarbij is duidelijk dat initiatieven alleen dan een gebiedsontwikkeling betreffen indien sprake is van een meer complexe samenhangende ontwikkeling met betrokkenheid van regio en provincie. In dit verband kan verwezen worden naar de Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg (GOML), waarbinnen initiatieven worden ontwikkeld die de status van gebiedsontwikkeling zouden kunnen krijgen. Dit geldt mogelijk voor de Maasplassen, één van de programmalijnen van het GOML. In de plannen voor de Maasplassen zullen in de lijn van het LKM projecten in het kader van hoogwaterbestrijding en natuurontwikkeling gecombineerd worden met “rode” ontwikkelingen. Daarbij zullen de volgende “rode” ontwikkelingen een plaats krijgen:

1. Kop Hatenoer, de ontwikkeling van recreatiewoningen.
2. De Rosslag, ontwikkeling van een nieuw waterfront met appartementen, woningen en horeca en kwaliteitsslag jachthaven.
3. Nautisch Kwartier, ontwikkeling van een nieuw concept recreatiewonen (grotendeels drijvend), drijvende infrastructuur en bijbehorende voorzieningen.

De gemeente is van mening dat deze projecten als pijplijnprojecten moeten worden aangemerkt. Ze zijn ook bij Gedeputeerde Staten als zodanig aangemeld. De gemeente is van mening dat m.b.t. deze projecten gemeente en provincie al een positief standpunt hebben ingenomen en afspraken hebben gemaakt. Deze projecten waren echter nog niet op 12 januari 2010 ter visie waren gelegd, een datum welke de provincie in dit kader hanteert. Voor twee van de genoemde projecten is de bestemmingsplanprocedure inmiddels wel gestart.

Hoofdstuk 3 Naar een kwaliteitsmenu voor de gemeente Roermond.

3.0 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt invulling gegeven aan de eisen die aan de structuurvisie kwaliteitsbijdrage worden gesteld, voor zover deze nog niet aan de orde zijn gekomen in het in hoofdstuk 2 weergegeven bestaande beleid van de gemeente Roermond. De nadruk ligt daarbij op zaken die woningbouw betreffen. Dat is niet omdat het LKM slechts om woningbouw zou draaien –het LKM heeft immers betrekking op een groot aantal functies- waaronder woningbouw- maar omdat met name m.b.t. woningbouw nadere uitwerking gegeven moet worden.

3.1 Uitleggegebied

Een uitleggegebied voor woningbouw is in het LKM gedefinieerd als een locatie die een belangrijke rol in de volkshuisvestelijke taak van de gemeenten speelt, waar naast woningen ook andere maatschappelijke functies een plaats krijgen zoals groen, wateropvang, sport en ontspanning, winkels en maatschappelijke bebouwing. Voor uitleggegebieden worden nieuwe voorzieningen en infrastructuur aangelegd. Omdat er in het LKM van uit wordt gegaan dat voor deze maatschappelijke functies, voorzieningen en infrastructuur extra kosten gemaakt moeten worden, is de minimale LKM bijdrage gesteld op 5 euro per vierkante meter uitgeefbaar kaveloppervlak (voor grondgebonden woningen). Op gemeentelijk niveau dient een eenduidige definitie gegeven te worden van het begrip uitleggegebied. Indien door een bouwplan de woningvoorraad van een kern met tenminste 1% groeit en ten minste 10 woningen omvat, dan is dit plan belangrijk voor de volkshuisvestelijke opgave van deze kern. Indien een plan tenminste deze omvang heeft en er sprake is van een t.o.v. het bouwplan substantiële investering in een maatschappelijke functie of infrastructuur, dan wordt dit plan beschouwd als uitleggegebied. Conform het LKM kan een uitleggegebied slechts aansluitend aan de contour worden gerealiseerd.

3.2 Clusters en linten.

Volgens het LKM is solitaire woningbouw alleen mogelijk in bestaande clusters en linten en aansluitend aan de contour. Deze bepaling wordt in deze structuurvisie overgenomen, maar dan dienen clusters en linten nader gedefinieerd te worden. In het provinciaal contourenbeleid wordt onder een lint of cluster verstaan een verzameling van gebouwen die op geringe afstand van elkaar zijn gelegen en die zich manifesteert als een bij elkaar behorende eenheid van behoorlijke omvang in het landschap. Een lint of cluster kan daarmee worden gezien als een tussenvorm tussen verspreid liggende bebouwing enerzijds en een door contouren begrensde kern anderzijds. Een lint kenmerkt zich hier door een langgerekte vorm. Een cluster of lint van bebouwing kan alleen als zodanig worden aangemerkt als er sprake is van een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedsfuncties.

Grofweg zijn de kernbegrippen voor clusters en linten volgens het LKM derhalve gebouwen, afstand, eenheid, omvang, historie en functiemenging. Op grond van deze begrippen is het niet eenvoudig een definitie te geven. Omdat deze structuurvisie zo veel mogelijk objectief hanteerbaar moet zijn, zijn de linten en clusters vastgelegd op kaart. De op de kaart opgenomen linten en clusters zijn bepaald aan de hand van de volgende zaken:

- de historisch gegroeide situatie;
- de menging van functies;
- de ruimtelijke en landschappelijke waarden;
- afstand tussen bebouwing;
- de ligging ten opzichte van geologische en geografische elementen;
- de vigerende bestemmingsplannen voor deze linten en clusters.

De clusters en linten zijn weergegeven op de kaart in bijlage 4.

Aan een binnen een cluster of lint gelegen initiatief voor de bouw van een solitaire woning wordt niet automatisch medewerking verleend. De vraag of medewerking wordt verleend aan een initiatief voor de bouw van een solitaire woning vindt plaats op grond van een bredere afweging dan slechts de ligging binnen of buiten een cluster of lint. Duidelijk is wel dat een initiatief voor de bouw van een solitaire woning in het buitengebied buiten de clusters en linten in beginsel niet past in de voorliggende structuurvisie.

3.3 De hoogte van de kwaliteitsbijdragen.

Een kwaliteitsbijdrage zoals in het LKM wordt gevraagd kan belemmerend werken op het nemen van initiatieven. Niet alleen vanwege de bijdrage zelf, maar ook vanwege de administratieve bijkomstigheden die dit vraagt. De minimale bijdragen uit het LKM, welke ingezet moeten worden voor groen, natuur landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie, zijn echter een gegeven. Het vragen van extra bijdragen boven op de minima uit het LKM wordt om eerder vermelde redenen met terughoudendheid benaderd. In de praktijk gaat het bij "rode" ontwikkelingen buiten de contour om woningbouw, meestal om solitaire woningen. Voor solitaire grondgebonden woningen geldt een relatief hoge minimale bijdrage van 100 euro per vierkante meter uitgeefbaar kaveloppervlak. Voor uitleggegebied voor woningbouw geldt een t.o.v. solitaire woningbouw relatief lage bijdrage van 5 euro per vierkante met uitgeefbaar kaveloppervlak voor grondgebonden woningen, wat is ingegeven door de extra investering die voor uitleggegebieden dient plaats te vinden voor voorzieningen en/of infrastructuur alsmede de voor gemeenten benodigde ruimte om kosten van ontwikkeling te kunnen verhalen op de initiatiefnemer. Uitleggegebieden hebben een directe relatie met de volkshuisvesting en leefbaarheid van de kern. Een uitleggegebied zou daarom ook dienen bij te dragen aan de leefbaarheid van de kern. Daarom wordt voor uitleggegebieden een extra bijdrage van 5 euro per vierkante meter uitgeefbaar kaveloppervlak voor grondgebonden woningen en per vierkante meter uitgeefbaar b.v.o. voor appartementen gevraagd ten behoeve van de leefbaarheid van en maatschappelijke voorzieningen in de kern. Met een bijdrage aan de leefbaarheid wordt een extra bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het buitengebied.

De reguliere LKM bijdrage (5 euro per vierkante meter uitgeefbaar kaveloppervlak voor grondgebonden woningen) voor uitleggegebieden wordt uiteraard aan groen, natuur landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie besteed. Hier moet worden opgemerkt dat in de praktijk initiatieven voor appartementen waarschijnlijk niet zullen voorkomen.

In de vorige paragraaf gegeven definitie van uitleggegebied is reeds opgenomen dat sprake moet zijn van een substantiële investering in een maatschappelijke functie of infrastructuur.

3.4 Kwaliteitsbijdrage.

De kwaliteitsbijdrage kan door initiatiefnemer worden geleverd in natura of door een bijdrage in een fonds. Een bijdrage in natura kan het realiseren van nieuwe natuur betreffen maar kan ook om sloop van bebouwing gaan. Indien de kwaliteitsverbetering in natura niet of niet op korte termijn mogelijk is, kan de kwaliteitsbijdrage in een fonds worden gestort. Voor alle maatregelen geldt dat deze additioneel zijn (er is nog geen budget voor gereserveerd), fysiek van aard zijn, in tijd en plaats een verband hebben met de "rode" ontwikkeling en kwantificeerbaar zijn. Voor zowel het leveren van een kwaliteitsbijdrage in natura als in een fonds zal een ander geborgd moeten worden:

- de kwaliteitsverbetering zal vastgelegd worden in een overeenkomst met initiatiefnemer, waarbij een zekerstelling in de vorm van een bankgarantie of een vergelijkbaar alternatief;
- indien de kwaliteitsverbetering plaatsvindt in de vorm van een storting in een kwaliteitsfonds zal er voor initiatiefnemer zicht moeten zijn op de besteding van deze middelen.

3.5 Bijdrage in natura

Een initiatiefnemer kan de kwaliteitsbijdrage (gedeeltelijk) leveren in natura, wat wil zeggen dat de initiatiefnemer de vereiste compensatie in kwaliteit zelf uitvoert. Het gaat hierbij om de realisatie van natuur, landschap en herstel van cultuurhistorie via verwerving van gronden, inrichting van gronden, (aanloop-)beheer en eventuele doorlevering van de gronden aan een beherende organisatie. Het zal gaan om additionele realisaties, dat wil zeggen niet voor projecten waar reeds voldoende middelen voor beschikbaar zijn. Initiatiefnemer kan daarbij aansluiting zoeken bij de projectenlijst (zie paragraaf 3.10), maar kan ook een alternatief voorstel doen. Dat kan op de locatie zelf, maar ook elders. Dit is mede afhankelijk van de mogelijkheden. Naast aanleg van natuur e.d. kan initiatiefnemer de bijdrage in natura ook leveren in de vorm van sloop van bebouwing en glas. De normeringen uit het LKM worden daarbij in beginsel overgenomen waarbij per situatie maatwerk nodig zal zijn. Zo geldt voor sloop een richtlijn van € 25,- per m² te slopen opstal en voor sloop van glasopstanden € 4,- per m². Indien de kwaliteitsbijdrage van initiatiefnemer volledig in natura wordt geleverd dient deze uiteraard tenminste even groot te zijn als de volgens de modules uit hoofdstuk 4 berekende kwaliteitsbijdrage. Daarvoor zal de bijdrage in natura (o.a. d.m.v. de voor sloop van bebouwing en glas genoemde normeringen) in financiële zin worden vertaald.

Bij bijdragen in natura is in de vorige alinea reeds aangegeven dat de kwaliteitsverbetering op de locatie kan worden gerealiseerd. Indien de locatie voor de kwaliteitsverbetering in natura plaatsvindt op de locatie waar ook de rode ontwikkeling is gelegen, is het dus mogelijk dat de kwaliteitsverbetering plaatsvindt buiten de prioritaire gebieden genoemd in de door rijk, provincie en gemeente vastgestelde beleidsdocumenten (zie paragraaf 3.10). Zou een initiatiefnemer die de kwaliteitsverbetering in natura levert verplicht worden tot realisatie in deze gebieden, dan zou dat de initiatiefnemer sterk beperken. Een praktische aanpak heeft hier de voorkeur.

3.6 Aanwending fonds

Het kwaliteitsfonds is een doelfonds dat gericht is op het verbeteren van de kwaliteit van het buitengebied en voor de extra bijdrage bij uitleggebieden de verbetering van de leefbaarheid. Dit gebeurt vanwege de aantasting van het buitengebied t.g.v. "rode" ontwikkelingen aldaar respectievelijk de versterking van de leefbaarheid als onderdeel van de kwaliteit van het buitengebied. Dit fonds wordt besteed aan projecten waarvoor nog geen of onvoldoende budget beschikbaar is. In deze structuurvisie is aangegeven waarvoor dit fonds kan worden aangewend (zie 3.10). Dit zijn projecten voor ontwikkeling van groen, natuur landschap en cultuurhistorie respectievelijk projecten in kernen die bijdragen aan de leefbaarheid en de realisatie van maatschappelijke voorzieningen. Aanpassing van paragraaf 3.10 zal aan de orde komen, maar mag geen belemmering zijn voor de voortgang van projecten. Daarom wordt het college gemandateerd de in paragraaf 3.10. weergegeven aanwending van het fonds aan te passen. Het verloop van het fonds wordt uiteraard ook via begroting en jaarrekening zichtbaar.

Bij de keuze van projecten kan er een afweging gemaakt moeten worden tussen snelheid van uitvoering en nabijheid van de uit te voeren projecten ten opzichte van de "rode" ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat snelheid belangrijker is dan nabijheid. Bij investeringen in zaken die in belangrijke mate gericht zijn op een specifieke kern kan nabijheid de doorslag geven.

3.7 De kwaliteitscommissie

In het LKM wordt een onafhankelijke kwaliteitscommissie met een adviserende rol verplicht gesteld. Er is daarmee weinig discussie mogelijk over de vraag of een gemeente al dan niet een kwaliteitscommissie instelt. De vraag is wel 1) waarover deze commissie adviseert en 2) hoe dit georganiseerd wordt.

M.b.t. 1 stelt het LKM dat de kwaliteitscommissie adviseert over de ruimtelijke kwaliteit van het plan en de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen. Elk plan (dat wil zeggen de “rode” ontwikkeling in het buitengebied, b.v. een woning of uitbreiding van een recreatievoorziening) wordt reeds los van het LKM door de gemeente beoordeeld op wenselijkheid, aanvaardbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Kwaliteit is daarbij een sleutelbegrip. Het college van burgemeester en wethouders wint daarvoor adviezen in van o.a. het gemeentelijk ambtelijk apparaat. De wenselijkheid en aanvaardbaarheid van de “rode” ontwikkeling wordt daarom niet door de kwaliteitscommissie getoetst. De kwaliteitscommissie beperkt zich in haar advisering tot de inhoud, de omvang en de inpassing van de kwaliteitsverbetering. De kwaliteitscommissie toetst daarbij ook of de kwaliteitsverbetering voldoende is i.r.t. de “rode” ontwikkeling.

M.b.t. 2 dient vermeld te worden dat het gaat om een advies aan het college van burgemeester en wethouders c.q. raad (afhankelijk van wie bevoegd is voor het betreffende besluit). Burgemeester en wethouders c.q. raad kunnen gemotiveerd afwijken van het advies. De kwaliteitscommissie is een onafhankelijke en deskundige commissie die opereert voor het betreffende gebied van de gemeente, mogelijk in organisatorische zin gecombineerd met de bestaande Commissie Beeldkwaliteit. Immers, deze commissie beschikt al over expertise op het gebied van stedenbouw v.w.b. het beschermde stads- en dorpsgezicht, architectuur en monumentenzorg.

3.8 Ondergrenzen kwaliteitsbijdrage.

In het LKM wordt in de modules niet altijd exact aangegeven bij welke inhoud of oppervlakte van functieverandering sprake is van inbreuk op de kwaliteit van het buitengebied. Voor de functies landgoederen en wonen is het LKM duidelijk; het LKM is slechts van toepassing op nieuwe zaken (en derhalve niet op uitbreiding). Bij de functies recreatie, agrarische sector, glastuinbouw en bedrijven is het LKM van toepassing op nieuwvestiging én uitbreiding, maar is niet expliciet aangegeven bij welke uitbreidingsomvang het kwaliteitsbeleid moet worden toegepast. Dat kan spanning geven met die vergunningaanvragen waarvan de wetgever (Wabo artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2°, i.c.m. het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4) heeft aangegeven dat deze van beperkte planologische betekenis zijn. Deze eenvoudiger procedure staat haaks op de meer complexe voorbereiding en afweging die in het kader van het kwaliteitsbeleid moet plaatsvinden, wat om organisatorische, financiële en juridische redenen niet wenselijk wordt geacht. Daarom wordt voor die gevallen waarin is voorzien in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4 geen kwaliteitsbijdrage gevraagd. Mogelijk zijn er naast bovengenoemde gevallen bijzondere situaties aan de orde waarbij de “rode” ontwikkelingen en de bijbehorende kwaliteitsbijdrage zo gering van omvang zijn dat de kosten van voorbereiding en andere inspanningen t.b.v. de kwaliteitsbijdrage niet gerechtvaardigd kunnen worden. Op voorhand is daarvoor geen inhoudsmaat, oppervlaktemaat of bijdrage te bepalen. Het college van burgemeester en wethouders is in die gevallen gemandateerd af te wijken van de gevraagde kwaliteitsbijdragen.

3.9 Bijzondere situaties

Indien het hanteren van drempelbedragen leidt tot onevenredige kwaliteitsbijdragen dan bestaat de mogelijkheid om na overleg met de provincie te komen tot verlaging van de bijdragen. Locaties, waar dit het geval is, zijn op voorhand niet exact aan te geven. Wel is aan te geven dat op plaatsen waar de contour duidelijk afwijkt van de lokale fysiekrumtelijke omstandigheden sprake is van een bijzondere omstandigheid. Het gaat hierbij in ieder geval om de volgende situaties:

- het voormalig RFC-terrein is begrensd door de contour en het dijklichaam van de spoorlijn Roermond-Sittard, terwijl het terrein buiten de contour ligt
- het noordelijk gedeelte van het Retailpark ligt ingesloten door RW73 en de N271, maar is buiten de contour gelegen.

3.10 De projecten

De middelen welke worden gestort in het kwaliteitsfonds zullen worden besteed aan de realisatie van natuur, landschap en herstel van cultuurhistorie via verwerving van gronden, inrichting van gronden, (aanloop-)beheer en eventuele doorlevering van de gronden aan een beheerende organisatie. Het zal gaan om additionele realisaties, dat wil zeggen niet voor projecten waar reeds voldoende middelen voor beschikbaar zijn. In onderstaande lijst zijn projecten opgenomen die hiervoor in aanmerking komen. Het college van burgemeester en wethouders is gemandateerd projecten aan de lijst toe te voegen (of van de lijst af te voeren).

Omschrijving project	Locatie	Geraamde kosten (globaal)
Permanente bescherming van amfibieën	Straat	€35.000,-
Aanleg van faunavoorzieningen als rasters, tunnels en duikers	Diverse	Afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden (globaal van €1.000,- tot €20.000,-)
Verbeteren natuurgebieden door opschoning, aanplant, aankoop aangrenzende gronden)	Diverse plaatsen buiten de bebouwde kom.	€3.000,-/ha
Plaatsen banken rondom monumentale bomen	Nog niet bepaald	Banken €2.500,-/stuk
Aanleggen potentieel leefgebied voor beschermde soorten	In de bossen: - ten oosten van Kranendonk - aan de Kloosterbaan	Plaggen, reliëf aanbrengen, beplanten, stronken aanvoeren €3.500,-/ha
Inrichten dassenleefgebied	ROA diverse plaatsen	€15.000,-/ha
Plaatsen zwaluwtoren	Nog niet bepaald	€ 25.000,-
Plaatsen faunatoren	Nog niet bepaald	€ 40.000,-
Diverse ecologische aanpassingen	Diverse plaatsen aan de Maasnielderbeek	€126.000,-

Dat deel van de kwaliteitsbijdrage bestemd voor leefbaarheidsprojecten (afkomstig van de additionele bijdrage voor uitleggebieden voor woningbouw) zal besteed worden aan maatschappelijke voorzieningen in de kernen Swalmen, Boukoul en Asenray, waarbij een relatie wordt gelegd met de woningbouwprojecten waarvan de bijdragen afkomstig zijn. Daarbij zal aansluiting worden gezocht bij de DOP's voor Boukoul en Asenray.

Op 19 november 2009 hebben de Provincie en de LLTB de "Verklaring van Roermond" ondertekend. Partijen vragen gemeenten met deze verklaring rekening te houden bij het opstellen toepassen van het kwaliteitsmenu. Belangrijkste elementen in de verklaring zijn: het rekening houden met de belangen van de landbouw, het zoeken naar maatregelen die eventuele nadelige effecten van het kwaliteitsbeleid op de landbouw kunnen opheffen of compenseren, het zoeken naar maatregelen die zowel het productiepotentieel als de kwaliteit van de landbouw verbeteren en het borgen van kwaliteitsverbeterende maatregelen in democratisch gelegitimeerde plannen.

In het toepassen van de het LKM zal de gemeente Roermond –zoals bij elk initiatief- een integrale afweging maken waarin ook de belangen van de land- en tuinbouw zijn meegewogen. Verder zullen de projecten voor kwaliteitsverbetering zoveel mogelijk worden ingepast in de door rijk, provincie en gemeente vastgestelde beleidsdocumenten m.b.t. het buitengebied van de gemeente Roermond. Belangrijke documenten daarbij zijn de Natuurvisie Roermond oost respectievelijk west en het Groenstructuurplan Roermond.

Indien voor bovengenoemde projecten een planologische procedure noodzakelijk is dan dient deze gelijktijdig of voorafgaand aan de planologische procedure voor de “rode” ontwikkeling plaats te vinden.

Hoofdstuk 4 De kwaliteitsbijdragen

4.0 De kwaliteitsbijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen (modules).

Onderstaand is per ruimtelijke ontwikkeling aangegeven welke kwaliteitsbijdrage geleverd moet worden. Hierbij wordt geen aandacht besteed aan de ruimtelijke afweging c.q. aanvaardbaarheid van de verschillende ontwikkelingen. Deze vindt immers plaats op basis van de bestaande structuurvisiedocumenten. Zie hiervoor ook 2.3. De bijdragen zijn gebaseerd op de modules uit het LKM. De modules hebben betrekking op de volgende ontwikkelingen:

- 4.1 Nieuwe landgoederen.
- 4.2 Gebiedseigen toerisme en recreatie.
- 4.3 Niet-gebiedseigen toerisme en recreatie.
- 4.4 Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding.
- 4.5 Uitbreiding glastuinbouw.
- 4.6 Uitbreiding bedrijventerreinen.
- 4.7 Uitbreiding solitaire bedrijven.
- 4.8 Nieuwe (solitaire) woningen.
- 4.9 Woningbouw in uitleggebieden.
- 4.10 Overige (gebouwde) functies.

De modules zijn in hun omschrijving beperkt tot de hoofdlijnen, i.c. de kwaliteitsbijdragen. In het LKM wordt meer toelichting gegeven op de verschillende ontwikkelingen.

4.1. Nieuwe landgoederen

Een landgoed heeft een minimale oppervlakte van ca. 10 hectare nieuw groen. Het rood kan verschillende passende functies herbergen. Om de recreatieve en uitloofunctie van het landgoed voor de omgeving te garanderen is openstelling van 90% van het landgoed vereist.

Landgoederen	Bijdrage per eenheid	Bijdrage 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

4.2. Gebiedseigen recreatie en toerisme.

Kleinere – niet commerciële – recreatieve en toeristische voorzieningen zoals picknickplaatsen, recreatieve parkeerplaatsen, trapveldjes, speelvoorzieningen etc. vallen niet onder dit beleid. Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied geldt het advies dat de oppervlakten rood respectievelijk groen zich verhouden als ca 1:5.

4.3 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 dient ook een kwaliteitsbijdrage plaats te vinden van € 25,- per m² b.v.o en voor grootschalige leisure een bijdrage van € 50 per m² b.v.o .

Recreatie en toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Niet-gebiedseigen "rood"	M ² b.v.o.	€ 25
Grootschalige leisure	M ² b.v.o.	€ 50

Leisure- en horeca activiteiten als centrumvoorzieningen op grotere recreatieparken worden niet als zelfstandige ontwikkeling gezien, maar vormen onderdeel van het gehele park. Hiervoor geldt dan ook het beleid voor het gehele park, zoals beschreven in de voorgaande module: "gebiedseigen recreatie en toerisme".

4.4. 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 e.d. 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. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving. In de vigerende bestemmingsplannen is reeds opgenomen dat agrarische nieuwvestiging en uitbreiding slechts kan plaatsvinden indien er maatregelen overeenkomstig het provinciale BOM+ beleid genomen worden die het kwaliteitsverlies compenseren.

4.5. Uitbreiding glastuinbouw.

Nieuwvestiging is buiten de concentratiegebieden en projectvestigingen glastuinbouw niet mogelijk op basis van provinciaal beleid. In de overige gebieden, met uitzondering van de concentratiegebieden en projectvestigingen glastuinbouw, is bij uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven boven de referentiemaat van 3 hectare netto glasopstand de module voor de uitbreiding van glastuinbouw aan de orde. Aangezien er in de gemeente geen sprake is van glastuinbouwbedrijven is dit niet aan de orde.

4.6. Uitbreiding bedrijventerreinen.

Uitbreiding van bedrijventerreinen in het buitengebied is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd van € 5 per m² bedrijventerrein (exploitatiegebied). Daarnaast is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing aan de orde.

Bedrijventerrein	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Bedrijventerrein	m ² bestemd bedrijventerrein	€ 5

De grondslag van de bijdrage betreft de uit geven oppervlakte bedrijventerrein.

Tot de bestaande bedrijventerreinen in het werkingsgebied van deze structuurvisie worden in ieder geval gerekend Heystertbaan//Heide, Elmpterbroek, hoek Aan de Wolfsboom/Rijksweg, de verzorgingsplaats A73 en de Rioolwaterzuiveringsinstallatie Roermond. Dit in verband met de vraag of uitbreiding van een bedrijf betrekking heeft op uitbreiding van een bedrijventerrein (4.6.) of op uitbreiding van een solitair bedrijf (4.7). Over aan het werkingsgebied grenzende bedrijventerreinen zal geen onduidelijkheid bestaan.

4.7. Uitbreiding solitaire bedrijven.

De uitbreiding van bestaande bedrijven in het buitengebied is alleen mogelijk indien naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsbijdrage geleverd wordt € 35 per m2 nieuw bestemd bedrijfsterrein.

Bedrijventerrein	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Bedrijventerrein – solitair	m ² bestemd bedrijventerrein	€ 35

De grondslag van de bijdrage betreft de uit geven oppervlakte bedrijventerrein.

4.8 Nieuwe (solitaire) woningen.

Solitaire woningbouw is alleen mogelijk op een locatie binnen een lint of cluster of aansluitend aan de contour. Als kwaliteitsbijdrage geldt € 100 per m2 uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming. Voor appartementen geldt als kwaliteitsbijdrage € 125 per m2 bruto vloer oppervlak.

Woningbouw – solitair	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Woningbouw	m ² uitgeefbaar kaveloppervlak	€ 100
Appartementen	m ² uitgeefbaar b.v.o.	€ 125

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is voor solitaire woningbouw niet van toepassing op de volgende gevallen: het splitsen van woningen, het invullen van Voormalige Agrarische Bedrijven (VAB's) middels woningen in overeenstemming met de Handreiking RO, het inpandig bouwen of het aanbouwen van 1 zorgwoning (kangoeroewoning) voor een familielid of naaste op het perceel van de huidige woning van de initiatiefnemer. De provinciale handreiking RO kan voor deze gevallen uitkomst bieden.

4.9. Woningbouw in uitleggebieden.

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 van € 10 per m2 uitgeefbaar kaveloppervlak (bij appartementen € 30 uitgeefbaar b.v.o.). Hiervan wordt € 5 per m2 ingezet voor groen, natuur landschap en cultuurhistorie (bij appartementen € 25) en € 5 per m2 voor leefbaarheid en maatschappelijke voorzieningen.

Woningbouw uitleggebied	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Woningbouw	M ² uitgeefbaar kaveloppervlak	€ 10
Appartementenbouw	m ² uitgeefbaar b.v.o.	€ 30

4.10 Overige (gebouwde) functies.

Voor de niet-commerciële/publieke maatschappelijk voorzieningen zoals politiebureaus, gemeentehuizen, brandweerkazernes etc. die niet onder de bovenstaande modules vallen geldt dat niet wordt voorzien in het leveren van een genormeerde kwaliteitsbijdrage. Hier zal de gemeente een maatwerkbenadering toepassen.

Commerciële voorzieningen.

Voor commerciële voorzieningen die niet onder de bovenstaand uitgewerkte modules vallen geldt ook een kwaliteitsbeleid. De gemeente zal bij de bepaling van de hoogte van de kwaliteitsbijdrage maatwerk toepassen, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegenomen.

Functieverandering naar wonen.

Ook voor de functieverandering van niet voor (permanente) bewoning bestemde panden naar woningen (bijvoorbeeld vakantiewoningen, schuren, fabriekspanden etc.) zal de gemeente maatwerk toepassen, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegenomen. Functieverandering van bestaande bebouwing naar wonen wordt daarmee nergens in het buitengebied uitgesloten. Nieuwe solitaire woningbouw en nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw zijn daarentegen slechts toegestaan voor delen van het buitengebied, zoals bepaald in de hoofdstukken 3 en 4.

4.11 Aanpassing van de normen.

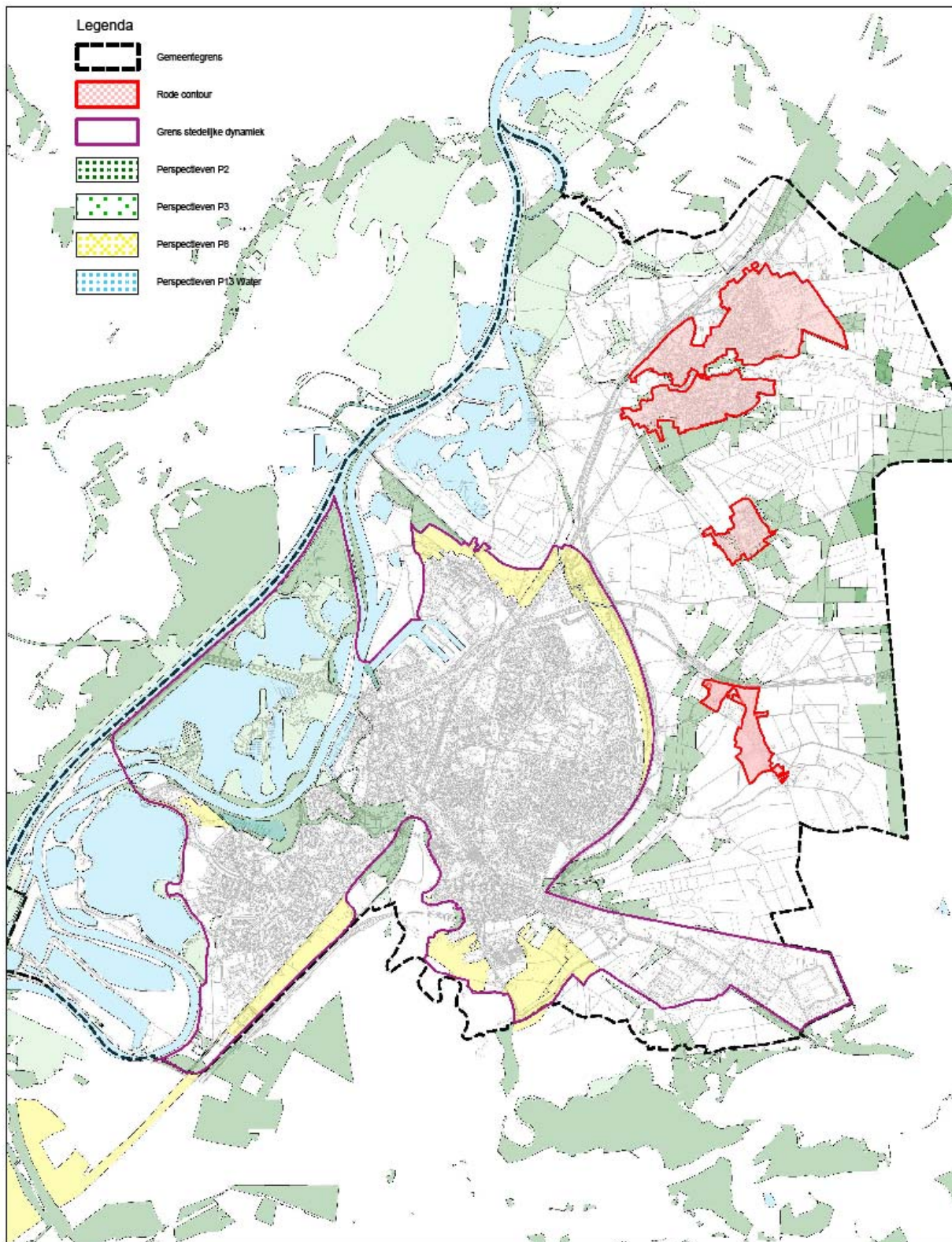
Gedeputeerde Staten kunnen overgaan tot aanpassing van de in het LKM opgenomen minimale bijdragen. Omdat de bijdragen in deze structuurvisie zijn vastgelegd zou dat betekenen dat na aanpassing van de minimale bijdragen door Gedeputeerde Staten aanpassing van deze structuurvisie dient plaats te vinden. Omdat in deze structuurvisie de kaders voor de kwaliteitsbijdragen zijn omschreven wordt aanpassing van de bijdragen als gevolg van aanpassingen in het LKM aan het college van burgemeester en wethouders gemandateerd.

4.12 De procedure

Voor de meeste onderdelen (modules) van het kwaliteitsmenu zijn de stappen identiek. Daar waar afwijkende processen aan de orde zijn wordt dit in de modules aangegeven. De volgende stappen kunnen worden onderscheiden:

1. Er is een initiatief voor een bepaalde ontwikkeling dat door aard en locatie valt onder het Limburgs Kwaliteitsmenu en dat strijdig is met de vigerende bestemming.
2. Er vindt door de gemeente een afweging plaats of meegewerkt wordt aan een initiatief, dat volgens het vigerende bestemmingsplan niet kan worden uitgevoerd, maar dat men wel wenselijk vindt. In het afwegingsproces worden, waar nodig, de principes van de SER-ladder gehanteerd en vindt een planologische afweging plaats. Bij de planologische afweging wordt getoetst aan de structuurvisies (ruimtelijke structuurvisie Roermond (2001), de Toekomstvisie Swalmen (2004) en de structuurvisie kwaliteitsbijdrage gemeente Roermond (2011).
3. Indien de gemeente medewerking wil verlenen aan het initiatief zal de kwaliteitsbijdrage moeten worden uitgewerkt. De kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de modules genoemd in hoofdstuk 4 van de structuurvisie kwaliteitsbijdrage. Indien het initiatief valt binnen de in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4 opgenomen gevallen wordt geen kwaliteitsbijdrage gevraagd. Dit geldt ook voor die initiatieven waarvoor de kwaliteitsbijdrage niet opweegt tegen de voor de kwaliteitsbijdrage te maken voorbereidingskosten. Indien de kwaliteitsbijdrage (gedeeltelijk) in natura wordt uitgevoerd, zullen de in natura uit te voeren maatregelen worden vergeleken met de vereiste kwaliteitsbijdrage van in het LKM opgenomen normeringen, waarbij maatwerk per situatie aan de orde is.
4. Het plan (initiatief en kwaliteitsbijdrage) wordt voorgelegd aan de kwaliteitscommissie welke adviseert aan de gemeente over inhoud, de omvang en de inpassing van de kwaliteitsverbetering.
5. Voorstel uitwerken in overeenkomst en planologische besluiten.
6. Planologische procedure.
7. Uitvoering en controle op naleving overeenkomst.

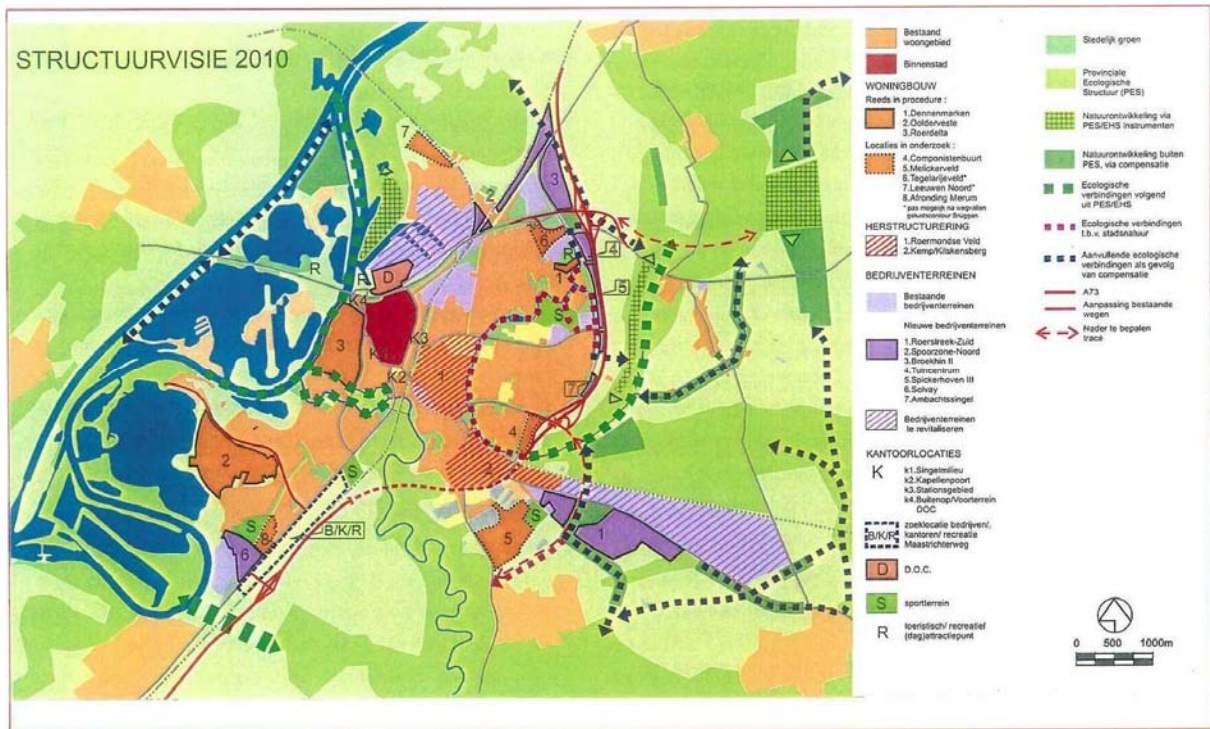
Bijlage 1 Gebiedsafbakening



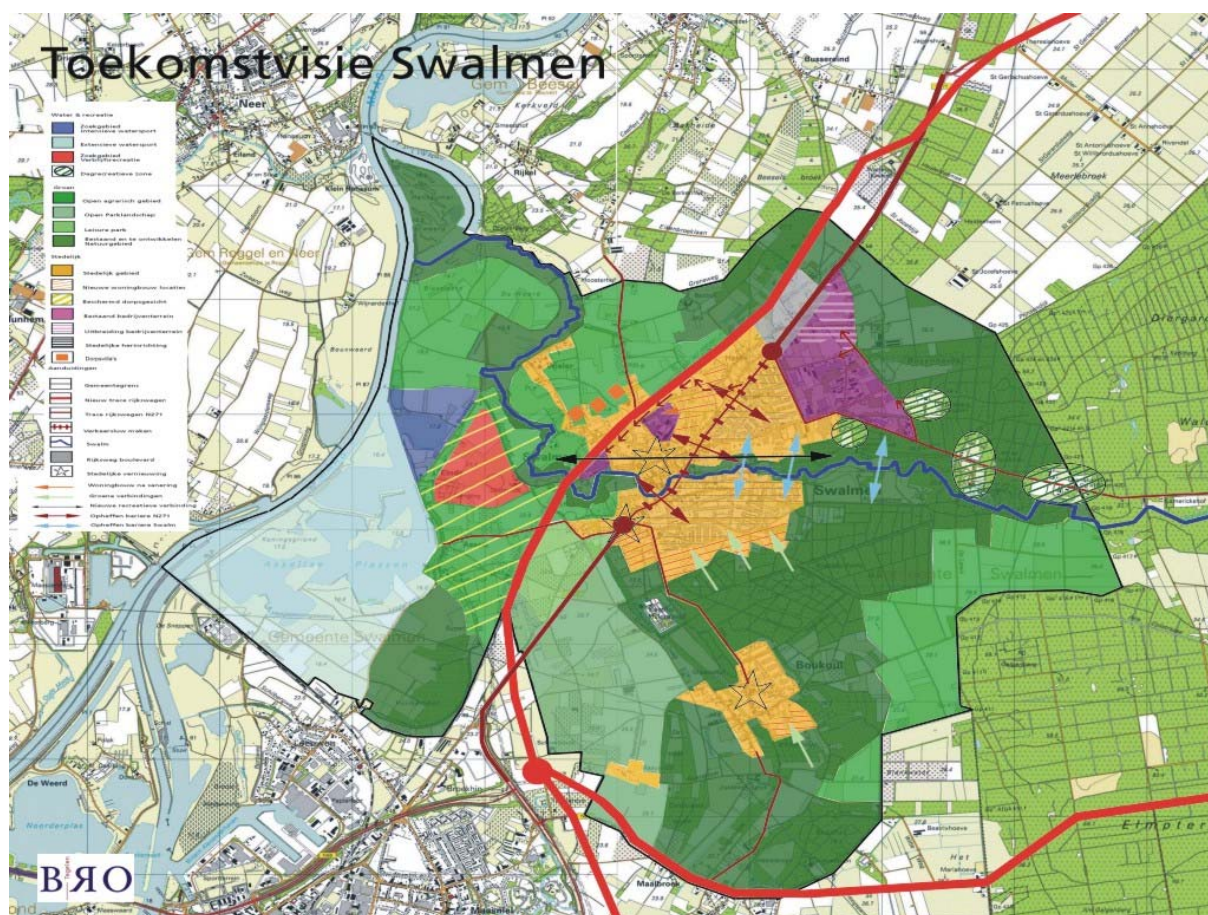
Gemeente Quormond
Afdeling Plannen en Projecten

Schaal 1:40000 - LCP - DD: 7 Oktober 2011

Bijlage 2 Kaart Ruimtelijke structuurvisie Roermond 2001



Bijlage 3 Kaart Toekomstvisie Swalmen 2004



Bijlage 4 Kaart Clusters en linten.