

**GEMEENTELIJK**

**KWALITEITSMENU**

**WEERT**



# Gemeentelijke Kwaliteitsmenu Weert (GKW).

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
2.	Waar van toepassing.....	3
3.	Perspectieven.....	5
4.	Belang .....	8
5.	Voorwaarden voor het gemeentelijk kwaliteitsmenu.....	8
6.	Gebruik maken van een kwaliteitsfonds .....	9
7.	Drempelbedragen.....	9
8.	Publiekrechtelijk regelen.....	10
9.	Modules .....	10
10.	Kwaliteitskaart.....	11
11.	Toepassing modules .....	14
	1. Module voor nieuwe landgoederen .....	14
	2. Module voor gebiedseigen recreatie en toerisme .....	16
	3. Module voor niet gebiedseigen recreatie en toerisme.....	19
	4. Module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding .....	21
	5. Module uitbreiding Glastuinbouw.....	25
	6. Uitbreiding bedrijventerreinen.....	27
	7. Uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied. ....	29
	8. Nieuwe (solitaire) woningbouw.....	31
	9. Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw .....	34
	10. Overige (gebouwde) functies .....	35
12.	Instellen kwaliteitscommissie.....	37
13.	Aanvullend gemeentelijke Kwaliteitsmenu.....	39
14.	Projecten gemeentelijk kwaliteitsmenu en kwaliteitsfonds.....	44
15.	Vertaling modules naar kwaliteitskaart.....	52

## **1. Inleiding**

Op 12 januari 2012 is door Gedeputeerde Staten het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken kunnen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uitwerken en in het gemeentelijke beleid, de structuurvisie, vastleggen. Het Limburgs Kwaliteitsmenu komt voort uit de kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bouwkavel op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de Verhandelbare OntwikkelingsRechten methode (VORm). Deze instrumenten zijn vervallen met de vaststelling van het LKM. Er geldt een overgangsregeling voor plannen die vóór 12-01-2010 ter inzage zijn gelegd. Het is de bedoeling dat de van toepassing zijnde LKM-modules worden verankerd in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert (GKW).

In de gemeente Weert is op 18 maart 2009 de Structuurvisie fase 1 vastgesteld. In deze structuurvisie zijn alleen reeds vastgestelde lopende ontwikkelingen opgenomen. De Structuurvisie fase 1 was nodig om het kostenverhaal voor Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening met daaraan gekoppeld de Grondexploitatiewet, te verankeren. Er is geen doorkijk gegeven naar de langere termijn. Hiervoor is een Structuurvisie fase 2 nodig. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is later vastgesteld dan de gemeentelijke Structuurvisie fase 1 en daarom nog niet verankerd in een gemeentelijke structuurvisie.

In de Structuurvisie fase 2 wordt het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd. Dit kwaliteitsmenu is opgebouwd uit 10 modules. Gemeenten kunnen die modules overnemen, die ze willen kunnen toepassen in het eigen buitengebied. De modules die overgenomen worden, dienen minimaal de drempelbedragen te bevatten, zoals opgenomen in het Limburgs Kwaliteitsmenu. Gemeenten hebben de mogelijkheid om aanvullend in hun gemeentelijk kwaliteitsmenu eigen modules vast te stellen.

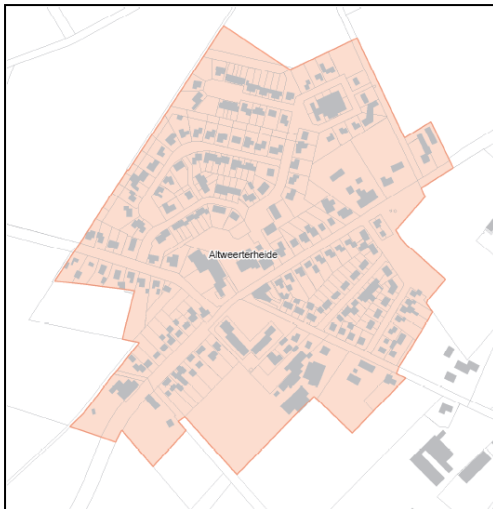
Het kwaliteitsmenu hangt samen met de beleidskeuzes die gemaakt worden ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Voor toepassing van het LKM/GKW is meestal een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Zaken die je via het LKM/GKW wilt regelen, moeten dus bestemmingsplantechnisch nog niet mogelijk zijn. Een uitzondering hierop is de wijzigingsbevoegdheid voor de uitbreiding tot 1,5 ha of vormverandering van agrarische bouwkavels, die in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is opgenomen. Hiervoor geldt overeenkomstig het LKM/GKW een inpassingsverplichting. Overige ontwikkelingen die rechtstreeks of indirect via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid geregeld worden in het bestemmingsplan, vallen buiten de werkingssfeer van het LKM. Er dient dus vooraf een keuze gemaakt te worden of bepaalde ontwikkelingen rechtstreeks via het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Wanneer een ontwikkeling niet mogelijk is via het bestemmingsplan, maar wel planologisch aanvaardbaar en passend in het kader van de structuurvisie, kan, met toepassing van het GKW, het bestemmingsplan gewijzigd worden. Er is dus altijd een bestemmingsplanwijziging nodig. Aan de toepassing van het LKM zijn voorwaarden verbonden. Hierop komen we later nog terug.

Voorwaarde om medewerking te verlenen is onder andere dat de kwaliteitsverbetering publiekrechtelijk verankerd wordt (aanleg en instandhouding, zie ook LKM 2012, bladzijde 21).

## 2. Waar van toepassing

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het 'maagdelijke' buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. De provincie heeft het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, R&T functies (recreatie en toerisme), niet agrarische bedrijven en bedrijventerreinen. De gemeenten hoeven niet alle modules over te nemen. Hierop komen we in hoofdstuk 11 terug.

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3. In de P8 zijn alleen de modules voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en glastuinbouw van toepassing. In Weert zijn de perspectieven P2 en P8 aanwezig binnen het stedelijk gebied.



figuur: contour Altweeterheide

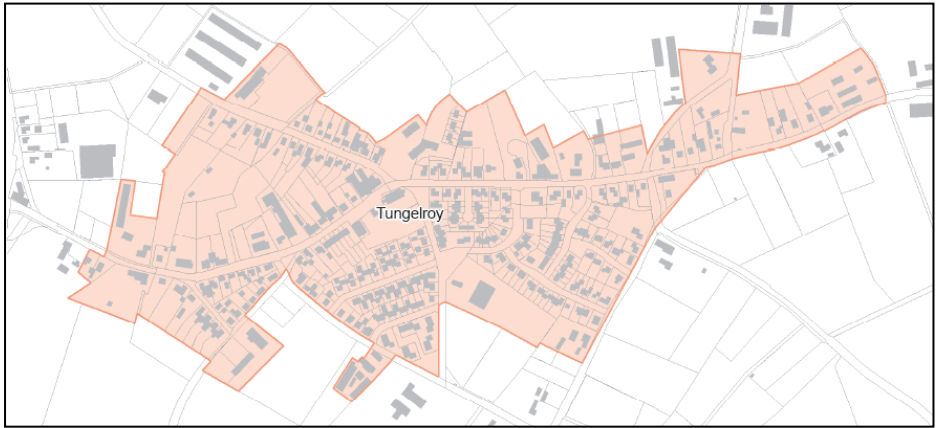


figuur: contour Swartbroek

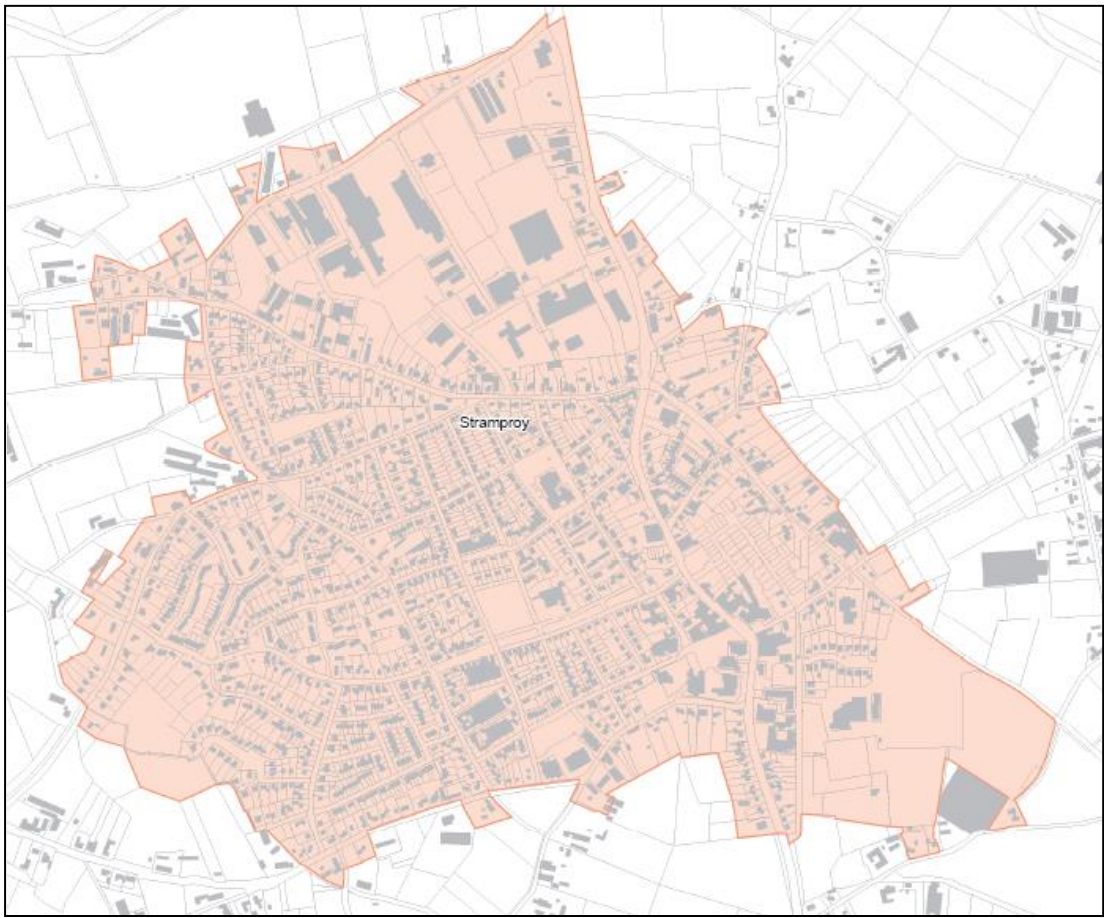
Voor Weert betekent dit concreet dat het stedelijk POL-gebied Weert-Nederweert (Weert-stad, Laar inclusief het buitengebied Laar-Hushoven en een deel van het buitengebied van Boshoven, Leuken en Rond de Kazerne) alsmede de kernen Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy niet onder het kwaliteitsmenu vallen. Een uitzondering hierop zijn:

- agrarische bedrijven die bebouwing toevoegen binnen het bouwblok, een vormverandering danwel een uitbreiding tot 1,5 ha realiseren; zij kennen ook een kwaliteitsverbetering, verankerd in het bestemmingsplan Buitengebied 2011.
- de P8 gebieden in het buitengebied van Laar, Hushoven, Boshoven, Rond de Kazerne en Leuken (betreft de modules agrarische nieuwvestiging en uitbreiding boven 1,5 ha en glastuinbouw);
- de P1 en P2 in het NRP-gebied tussen globaal de Kazernelaan, het kanaal, de Herenvennenweg en de Voorhoeveweg.

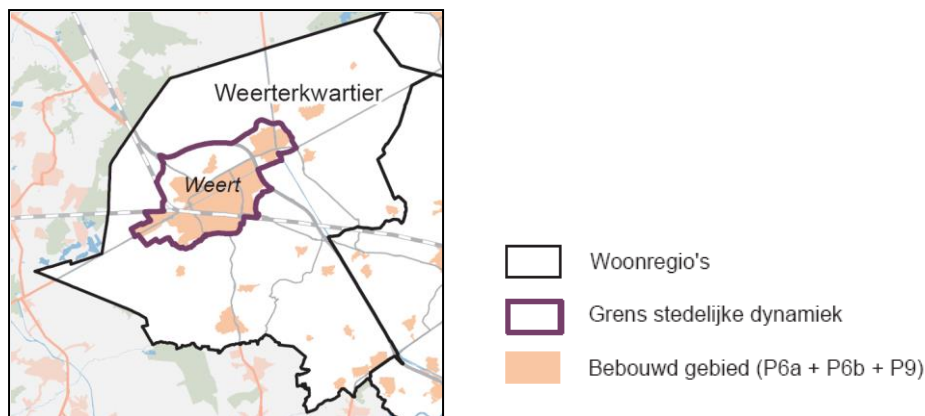
Onder het kwaliteitsmenu valt het overige deel van het buitengebied. In Weert betreft dit de perspectieven P1, P2, P3, P4, P5a, P5b en P8.



figuur: contour Tungalroy



figuur: contour Stramproy



figuur: grens stedelijke dynamiek overeenkomstig POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering

### 3. Perspectieven

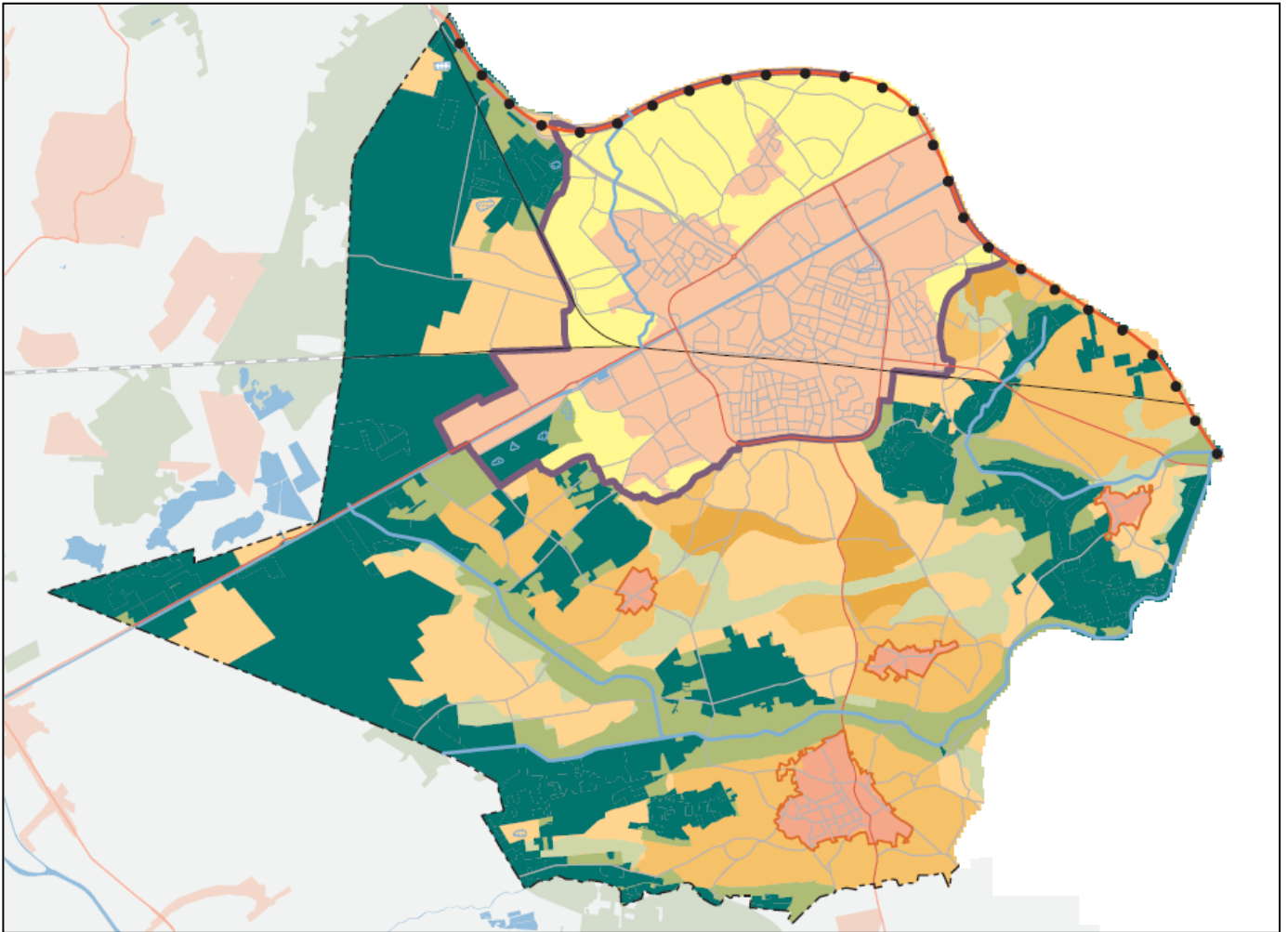
In dit Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL), actualisatie januari 2011, als uitgangspunt genomen. De provincie werkt in 2013 aan een nieuw POL, waarbij onder andere het aantal perspectieven wordt gereduceerd. De vaststelling is voorzien voor 2014. Daarmee komt het nieuwe POL niet tijdig beschikbaar voor dit kwaliteitsmenu. Wij verwachten dat het nieuwe POL geen wezenlijk andere uitgangspunten voor het buitengebied zal omvatten en dat daarmee de uitgangspunten voor dit kwaliteitsmenu intact blijven.





















#### ***P1 Ecologische Hoofdstructuur***

Het provinciaal beleid voor de EHS is gericht op het beschermen en realiseren van de samenhangende robuuste structuur van grotere natuur- en bosgebieden en verbindingen daartussen. Er wordt gestreefd naar ecologisch gezond functionerende watersystemen en naar optimale randvoorwaarden voor de natuur door verbetering van de waterhuishouding en de milieukwaliteit. Voor ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of de nagestreefde natuurontwikkeling belemmeren geldt het "nee, tenzij" regime. Als deze activiteiten toch worden toegestaan, moet compensatie plaatsvinden.

#### ***P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen***

De Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie, hamsterkernleefgebieden, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het instandhouden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen. Het bebouwingsarme karakter blijft gehandhaafd.



- |   |   |   |                                       |
|---|---|---|---------------------------------------|
|  | P1 Ecologische hoofdstructuur                     |  | P10 Werklandschap                     |
|  | P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen            |  | Contour plattelandskern               |
|  | P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen        |  | Grens stedelijke dynamiek             |
|  | P4 Vitaal landelijk gebied                        |  | Internationaal verbindend wegennet    |
|  | P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme |  | Regionaal verbindend wegennet         |
|  | P5b Dynamisch landbouwgebied                      |  | Regionaal verbindend wegennet gepland |
|  | P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg      |  | Spoorweg                              |
|  | P6b Plattelandskern Zuid-Limburg                  |  | Water                                 |
|  | P7 Corridor                                       |  | Provinciegrens                        |
|  | P8 Stedelijke ontwikkelingszone                   |   |                                       |
|  | P9 Stedelijke bebouwing                           |   |                                       |

figuur: perspectieven op grond van het POL actualisatie 2011 van de provincie Limburg

### ***P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen***

Het perspectief Veerkrachtige watersystemen heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. Binnen de algemene randvoorwaarden, te realiseren via de module Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, zijn er nog steeds mogelijkheden voor ontwikkeling van vooral de grondgebonden landbouw en recreatie, alsmede goed gelegen niet grondgebonden land- en tuinbouw.

### ***P4 Vitaal landelijk gebied***

Het perspectief Vitaal landelijk gebied omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet grondgebonden landbouw.

### ***P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme***

Het perspectief P5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme omvat gebieden met een overwegend landbouwkundig karakter in Noord- en Midden-Limburg, waarbij plaatselijk ook omgevingskwaliteiten aan de orde kunnen zijn. Het biedt ruimte aan een optimale ontwikkeling van de land- en tuinbouw in al haar diversiteit. Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw.

### ***P5b Dynamisch landbouwgebied***

De concentratiegebieden glastuinbouw, de projectvestigingen glastuinbouw en de landbouwontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij vormen een aparte subcategorie binnen P5. In deze gebieden wordt ruimte gegeven aan verdere ontwikkeling van de niet-grondgebonden landbouw. Een goede landschappelijke inpassing en bescherming van de aanwezige omgevingskwaliteiten gelden als randvoorwaarden, net als het bereiken van een basiskwaliteit voor milieu en water. Bij ontwikkelingen van de landbouw in de landbouwontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij en concentratiegebieden glastuinbouw wordt bij toepassing van de BOM+ naar de kwaliteitsbijdrage op gebiedsniveau gekeken.

### ***P8 Stedelijke ontwikkelingszone***

Het perspectief Stedelijke ontwikkelingszone (P8) omvat gebieden gelegen binnen de Grens stedelijke dynamiek. Deze gebieden zijn momenteel veelal in gebruik als landbouwgrond of als gebieden met een recreatieve functie. Op termijn kunnen deze gebieden echter ook ruimte bieden



voor stadsuitbreidingen in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Op deze stedelijke ontwikkelingszones zal pas beroep gedaan worden indien de verstedelijkingsvraag niet binnen het bestaand stedelijk gebied opgelost kan worden.

De provincie Limburg pleit er voor om een soort van contourenbeleid op te nemen voor stadsregio's. Dat betekent dat extra rood gecompenseerd dient te worden met extra groen binnen of nabij deze ontwikkelingszones. Het betreft hier echter een voorstel van de provincie, welk niet bindend is.

#### **4. Belang**

Via de uitvoering van een, op het LKM gebaseerd, GKW, dat is uitgewerkt in een gemeentelijke structuurvisie, geven de gemeenten invulling aan het (provinciale) algemene belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie gaat er dan van uit dat dit belang bij de gemeenten goed geborgd is en controleert dit via monitoring en steekproeven.

De provincie blijft direct verantwoordelijk voor en betrokken bij de specifieke Rijks- en provinciale belangen, die in het proces van de ruimtelijke afweging worden ingebracht. Deze belangen zijn te vinden in het POL 2006 en de bijbehorende POL-aanvullingen, met name de POL-aanvulling nieuwe Wro en de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. Zo nodig zal de Provincie gebruik maken van het instrumentarium dat de nieuwe Wro haar biedt om deze belangen te borgen. Het toepassen van het kwaliteitsmenu is overigens óók een provinciaal belang.

Uitgangspunt is dat over ruimtelijke plannen, als daar een provinciaal belang aan de orde is, vooroverleg plaatsvindt tussen gemeente en rayonteam. Als de gemeente het plan behandelt overeenkomstig het vastgestelde GKW, dan wil de provincie alleen via monitoring achteraf weten wat gebeurt. Dit geldt niet wanneer hier andere specifieke Rijks- of provinciale belangen aan de orde zijn, zoals bijvoorbeeld ligging in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS oftewel P1).

Wanneer de gemeente een bestemmingsplan opstelt voor een ontwikkeling die onder het LKM valt, maar geen, of onjuist, gebruik maakt van het GKW, is dit een provinciaal belang en zal het bestemmingsplan aan de provincie moeten worden voorgelegd. De provincie kan dan gebruik maken van de mogelijkheden die de Wro haar biedt.

De gemeente kan er ook voor kiezen om het gemeentelijke kwaliteitsmenu uit te breiden met eigen onderdelen; eigen modules. Een voorbeeld hiervan zijn de ontwikkelingen die in een eerder stadium, in het kader van de heroriëntatie RO, al aan de verantwoordelijkheid van de gemeenten zijn overgedragen. De uitbreiding en splitsing van woningen in het buitengebied, de invulling van Voormalige Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's) met nieuwe economische dragers, uitbreiding van recreatiewoningen en vergroting van bijgebouwen kunnen worden opgenomen in het gemeentelijke kwaliteitsmenu en daarin worden gekoppeld aan een gewenste kwaliteitsverbetering.

#### **5. Voorwaarden voor het gemeentelijk kwaliteitsmenu**

Het gemeentelijk kwaliteitsmenu dient de van toepassing zijnde en in het LKM opgenomen modules als basis te gebruiken. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- de in het LKM gegeven drempelwaarden dienen gerespecteerd te worden (zie de modules);

- de objectieve beoordeling van de kwaliteit dient geborgd te zijn door een advies van een onafhankelijke regionale kwaliteitscommissie;
- provincie en gemeente maken afspraken over de kwaliteitsverbeteringen;
- de gemeente rapporteert jaarlijks over de toepassing van het instrumentarium aan raad en provincie;
- de gemeente draagt zorg voor uitvoering en handhaving.

De voorwaarden vormen onderdeel van de te maken bestuurlijke afspraak tussen provincie en gemeenten. Na accordering van het gemeentelijke beleid op basis van de bestuursafpraak en de bovenstaande voorwaarden kan de gemeente het beleid uitvoeren.

## **6. Gebruik maken van een kwaliteitsfonds**

Aan het toestaan van een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied wordt in het kwaliteitsmenu, ter compensatie van het verlies, een kwaliteitsverbetering gekoppeld. De kwaliteitsverbetering kan op de locatie van de ontwikkeling zelf worden uitgevoerd wanneer alleen de basisverplichting tot inpassing aan de orde is en compensatie niet aan de orde is. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om een goede inpassing van een agrarische bouwkaavel. De compensatie kan door de initiatiefnemer op een eigen perceel worden uitgevoerd, aansluitend aan de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt dan wel op een andere locatie. Bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een stuk nieuwe natuur elders in de gemeente. In beide gevallen worden de ontwikkeling en de kwaliteitsverbetering gelijktijdig geregeld via het bestemmingsplan.

Een directe koppeling in tijd is echter niet altijd mogelijk of planologisch gewenst. In het LKM wordt daarom ook in de mogelijkheid voorzien om de kwaliteitsbijdrage in een gemeentelijk kwaliteitsfonds te storten. De gemeente kan regelen dat dit standaard plaatsvindt of dat dit slechts gebeurt wanneer de initiatiefnemer niet in staat is zelf de kwaliteitsverbeteringen uit te voeren. Ook in de sporadische gevallen waarin uitvoering van inpassing op de (agrarische) kavel niet gewenst of mogelijk is kan een kwaliteitsfonds uitkomst bieden.

Belangrijk bij het inrichten van een kwaliteitsfonds is dat dit een doelfonds is, dat gericht is op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Op die manier wordt de causaliteit tussen ingreep en kwaliteitsverbetering bewaakt. Het fonds dient transparant te zijn in de inkomsten en uitgaven van de bijdragen. Bij het fonds hoort een projectenlijst en/of een uitvoeringsprogramma. Daarin zijn de gewenste kwaliteitsverbeteringen opgenomen met een overzicht van de (geraamde) kosten. Op die manier is het voor initiatiefnemers duidelijk aan welke kwaliteitsverbeteringen hun kwaliteitsbijdrage middels het fonds besteed wordt. Een fonds biedt een aantal voordelen, zoals de mogelijkheid om kwaliteitsbijdragen op te sparen en gebundeld in te zetten. Ook kan het een uitkomst bieden voor initiatiefnemers die geen mogelijkheden zien om zelf compenserende kwaliteitsverbeterende maatregelen uit te voeren. Het is aan de gemeente om in de verschillende omstandigheden aan te geven wat de mogelijkheden zijn en waar de prioriteit ligt.

Op het vragen van bijdragen voor een fonds gaat de Grondexploitatiewet expliciet in, een structuurvisie is hiervoor noodzakelijk.

## **7. Drempelbedragen**

Op basis van ervaringen die in het verleden zijn opgedaan met BOM+, Ruimte voor Ruimte, Rood voor Groen en VORm heeft de Provincie gekozen voor een combinatie van maatwerk, richtlijn en

drempelbedragen. Sloop van bebouwing wordt ook gezien als een compenserende kwaliteitsverbeterende maatregel. De inpassing zelf vormt een basisonderdeel van de ontwikkeling en kan niet als compensatie of kwaliteitsbijdrage worden beschouwd.

De drempelbedragen bij de verschillende ontwikkelingen zijn door de Provincie zo gekozen dat in het algemeen projectmatige ontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd en dat bij solitaire ontwikkelingen vestiging in het buitengebied financieel niet aantrekkelijker wordt dan in de kernen en op de bedrijventerreinen.

De provincie beziet jaarlijks of de drempelwaarden geactualiseerd dienen te worden.

Daar waar bijzondere omstandigheden aan de orde zijn en de drempelbedragen tot onevenredige kwaliteitsbijdragen leiden kan in overleg met de provincie een rekenmodel worden toegepast. Dit kan leiden tot een gezamenlijke overeenstemming tussen provincie en gemeente over de bijdrage.

Voor de omvang van de te realiseren kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn de kosten bepalend. Voor de kosten van aanleg van natuur en landschap gelden algemene richtlijnen, evenals voor de sloop van stallen en glas.

## **8. Publiekrechtelijk regelen**

Het stelsel van de Wro biedt de mogelijkheid om uitvoering af te dwingen overeenkomstig jurisprudentie (instandhoudingsverplichting). De realisatie van de kwaliteitsverbetering (inpassing en eventueel compensatie) wordt niet meer via een privaatrechtelijke overeenkomst geregeld, maar publiekrechtelijk, dus via het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Het gaat hierbij niet alleen om de aanleg en instandhouding, maar via een voorwaardelijke verplichting wordt bepaald dat de kwaliteitsverbetering uiterlijk binnen 9 maanden na de realisatie van de aan het bestemmingsplan of omgevingsvergunning verbonden ontwikkeling (gebouw en/of gebruik) dient te zijn aangelegd en in stand dient te worden gehouden. Indien dit niet gebeurt kan de gemeente handhavend optreden door het gebruik van de ontwikkeling op te schorten tot de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de kwaliteitsverbetering (inpassing en eventueel compensatie).

## **9. Modules**

Op basis van het POL is een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt in het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het gaat om modules voor:

1. nieuwe landgoederen
2. gebiedseigen recreatie en toerisme
3. niet gebiedseigen recreatie en toerisme
4. agrarische nieuwvestiging en uitbreiding
5. uitbreiding glastuinbouw
6. uitbreiding bedrijventerreinen
7. uitbreiding solitaire bedrijven
8. nieuwe (solitaire) woningen
9. projectmatige woningbouw in uitleggebieden
10. overige (gebouwde) functies

Er kan door de gemeente nog een eigen aanvullend kwaliteitsmenu worden vastgesteld. De gemeente Weert heeft er voor gekozen eigen modules toe te voegen voor:

1. uitbreiding van woningen vanaf 1.000 m<sup>3</sup> tot maximaal 1.500 m<sup>3</sup>
2. uitbreiding oppervlakte bijgebouwen van 150 m<sup>2</sup> tot maximaal 300 m<sup>2</sup>
3. omzetting van een agrarisch bouwblok naar een bedrijf
4. uitbreiding van de oppervlakte en de inhoud van (niet-agrarische) bedrijfsgebouwen

Hierna wordt op elke module ingegaan alsmede op het voorstel voor een aanvullend eigen kwaliteitsmenu.

## 10. Kwaliteitskaart

De gemeente Weert heeft met de Kwaliteitskaart, die deel uitmaakt van deze structuurvisie, invulling gegeven aan het schetsen van mogelijkheden voor ontwikkelingsgericht werken. Ontwikkelingsmogelijkheden van functies moeten gezien worden in relatie tot het omliggende gebied. Er moet voldoende ruimte zijn voor duurzame economische ontwikkeling in het buitengebied, waarbij wordt ingezet op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden die gericht zijn op de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het is daarbij eveneens belangrijk dat de gebiedswaarden worden behouden en waar mogelijk worden versterkt. De gemeente wil dit uitgangspunt doorvertalen in de structuurvisie fase 2 en heeft dit uitgangspunt vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied 2011. De structuurvisie en het bestemmingsplan zijn zodanig opgezet dat de verhouding tussen functies en gebiedswaarden goed kunnen worden weergegeven. Ten behoeve van de samenhang tussen functie en omliggende gebiedskenmerken is op een Kwaliteitskaart een zonering van het buitengebied opgesteld. Deze zonering is afgestemd op de perspectieven uit het POL en het landschapskader Noord- en Midden-Limburg en geeft aan met welke waarden rekening moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het buitengebied is hiertoe ingedeeld in te behouden gebieden, te versterken gebieden en een landbouwontwikkelingsgebied. De zonering uit de perspectieven is als volgt vertaald in de kwaliteitskaart:

POL perspectieven	Kwaliteitskaart
P1	Behouden – Ecologische Hoofdstructuur
P2	Behouden – Provinciale Ontwikkelingszone Groen
P3	Behouden – Ruimte voor veerkrachtige watersystemen
P4	Versterken – Vitaal landelijk gebied
P5a	Versterken – Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
P5b	Landbouwontwikkelingsgebied (LOG)
P8	Versterken – Stedelijke ontwikkelingszone

### ***Te behouden gebied***

Dit is gebied met (zeer) hoge en/of kwetsbare waarden die behouden en/of hersteld dienen te worden. Ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van gebouwen zijn in beginsel niet mogelijk. Er zijn alleen marginale ontwikkelingen mogelijk onder strikte voorwaarden (nee, tenzij-principe). De gebieden die hiertoe behoren zijn de Ecologische Hoofdstructuur, Provinciale Ontwikkelingszone Groen, Beekdalen en laagtes, overige bos- en natuurgebieden (volgens het huidig bestemmingsplan, cultuurhistorisch waardevol landschap en hydrologisch kwetsbare gebieden).

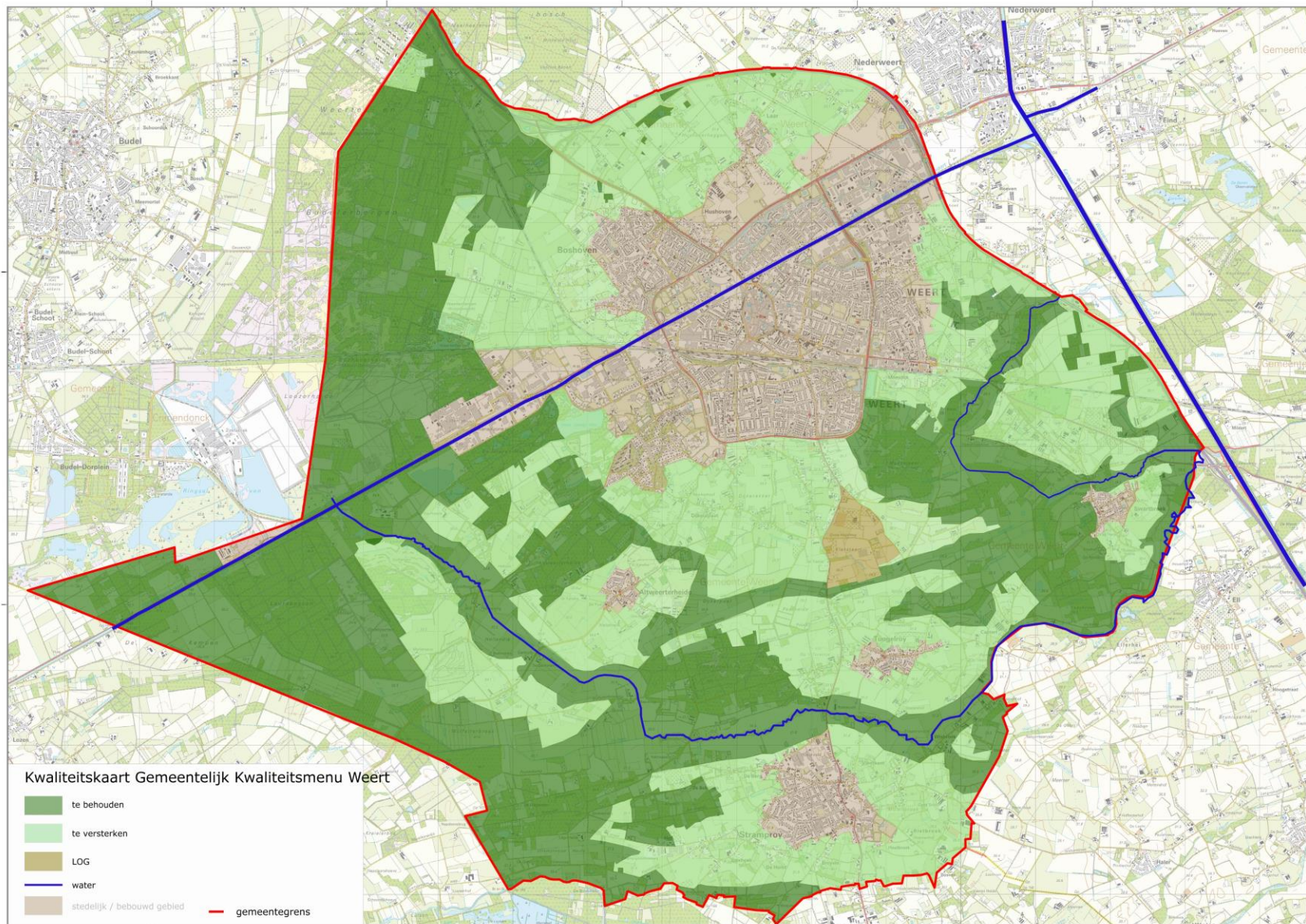
***Te versterken gebied***

Dit is gebied met potentiële waarden die versterkt dienen te worden. Functionele of ruimtelijke wijzigingen zijn alleen mogelijk indien de waarden in het gebied worden versterkt (nee, tenzij-principe). De ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de beleving, vitaliteit en leefbaarheid van het platteland. Gebieden die hiertoe behoren zijn de gebieden die niet onder de te behouden gebieden vallen.

***Landbouwontwikkelingsgebied***

Het Landbouwontwikkelingsgebied (LOG) is het enige gebied binnen de gemeente waar nieuwvestiging van een intensieve veehouderij mogelijk is. Deze intensieve veehouderij dient een knelsituatie elders in de gemeente Weert op te lossen. In Weert gaat het alleen om het LOG Tungelroy-Noord. De andere potentiële LOG's zijn vervallen.

De begrenzingen van deze gebieden zijn op de kwaliteitskaart buitengebied Weert opgenomen. Deze is hiernavolgend opgenomen.



figuur: Kwaliteitskaart

## 11. Toepassing modules

### 1. Module voor nieuwe landgoederen

#### Beleid provincie

Ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied kunnen nieuwe landgoederen worden opgericht. De landgoederen hebben kwaliteiten op zichzelf, maar versterken bij voorkeur ook de kwaliteiten van nabijgelegen natuurgebieden, landschappelijk waardevolle gebieden en de uitloopgebieden van de steden. De belangrijkste aspecten aan het 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 circa 10 hectare nieuw groen. Maatwerk is daarin mogelijk. Het rood kan verschillende passende functies herbergen. Wanneer deze functie wonen betreft wordt bij een landgoed van circa 10 hectare 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 hectare nieuwe natuur. Daarbij kan een passende functionele invulling van de gebouwen worden gezocht. Wanneer dat wonen is, geldt ook hier een maximum van 4 woningen bij 5 hectare 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 uitloopfunctie van het landgoed voor de omgeving te garanderen is openstelling van 90% van het landgoed vereist. Op basis van het POL2006, actualisatie 2011, is vestiging in het dynamisch landbouwgebied (P5B, landbouwontwikkelingsgebieden en concentratiegebieden glastuinbouw) niet mogelijk. In de EHS (P1) is maatwerk aan de orde in overleg met de Provincie. Het provinciale uitgangspunt is dat landgoederen worden gerealiseerd nabij natuurgebieden, landschappelijk waardevolle gebieden en uitloopgebieden van de steden.

De kwaliteiten worden in principe alle op het landgoed gerealiseerd. Als richtlijn gelden de in onderstaande tabel opgenomen normeringen voor het ontwikkelen van landgoederen. Daarbij zijn de te bereiken kwaliteiten belangrijker dan de exacte oppervlakte. Voor de ontwikkeling van een landgoed kunnen de richtlijnen van de Natuurschoonwet (NSW) als handreiking worden gebruikt.

Landgoederen	Tegenprestatie per eenheid	Nieuw groen (ha)
Nieuwe bebouwing	Max. 4 wooneenheden per landgoed	ca. 10
Bestaande bebouwing	Max. 4 wooneenheden per landgoed	5
Meer dan 4 wooneenheden	Per extra eenheid	2,5

### Regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 wordt geen regeling opgenomen voor landgoederen omdat de ontwikkeling van een landgoed maatwerk vereist en niet vooraf in een planologische regeling kan worden vastgelegd. Indien er een landgoed wordt ontwikkeld, dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

#### Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert:

Er zijn in het recente verleden drie landgoederen gerealiseerd in Weert:

- De Schans Rietbroek Stramproy met een (bestaande) woning, NSW van toepassing,
- Knapesbert Gebleektsteeg met een (bestaande) woning, NSW van toepassing en
- Galgebergweg met een (bestaande) recreatiewoning, NSW niet van toepassing.

We blijven terughoudend met het toevoegen van woningen in het Buitengebied.

Deze module wordt één op één overgenomen. Mogelijk komen er nog initiatieven in de gemeente. Van belang is de kwaliteit en de eenheid van de bebouwing te handhaven/na te streven. Maatwerk per initiatief is mogelijk. De richtlijnen NSW worden als handreiking gebruikt.

Landgoederen	Tegenprestatie per eenheid	Nieuw groen (ha)
Nieuwe bebouwing	Max. 4 wooneenheden per landgoed	ca. 10
Bestaande bebouwing	Max. 4 wooneenheden per landgoed	5
Meer dan 4 wooneenheden	Per extra eenheid	2,5

#### Waar:

In de op de kwaliteitskaart aangegeven 'te behouden' en 'te versterken' gebieden met uitzondering van:

- het rode deel van de ontwikkeling mag niet in de 'te behouden' gebieden worden gesitueerd;
- de 'te versterken' gebieden voor zover het betreft Agrarisch gebied (met waarden) met in het bestemmingsplan de aanduiding open gebied, waaronder bijvoorbeeld de Dijkerakker;
- landbouwontwikkelingsgebied.

Maatwerk en aansluiten op de karakteristiek van het gebied blijft uitgangspunt. De voorkeur gaat uit naar realisatie van landgoederen aansluitend aan 'te behouden' gebieden.



## 2. Module voor gebiedseigen recreatie en toerisme

### Beleid provincie

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.

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
Gebiedseigen 'rood' (bv. bungalowpark)	m <sup>2</sup> verhard en bebouwd	oppervlakte factor 5

De Provincie heeft de gemeenten gevraagd om een (regionale) ruimtelijke recreatie & toerisme visie op te stellen, met aandacht voor de ruimtelijke vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor openlucht en verblijfsrecreatie. Deze visie moet de basis zijn voor wat de gemeente wel en niet toelaat. In Weert is een visie opgesteld. Het betreft de Nota Verblijfsrecreatie.

### Regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is een regeling opgenomen voor kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van gebiedseigen recreatie en toerisme. Het gaat dan om de mogelijkheid voor bed and breakfast, plattelandskamers en plattelandappartementen tot een maximum van 90 slaapplekken binnen het bestemmingsplan.

Voor grotere ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme wordt geen regeling opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Indien er zich grotere ontwikkelingen voordoen, zoals bijvoorbeeld de uitbreiding van het toegestane aantal recreatiewoningen of het aanleggen van een kleinschalig kampeerterrein, dan dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit kwaliteitsmenu is dan van toepassing.

### Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert:

We nemen het kwaliteitsmenu over en handhaven de drempelwaarden. Solitaire vakantiewoningen zijn niet toegestaan. Een mogelijk initiatief dat speelt is de voorgenomen uitbreiding van de Sint

Jozefshoeve en bungalowpark Vosseven. De gemeente blijft alert op het voorkomen van de permanente bewoning van recreatiewoningen. Bij een eventuele ontwikkeling worden hierover privaatrechtelijk aanvullende afspraken gemaakt.

Recreatie en Toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Nieuw groen
Gebiedseigen 'rood' (bv. bungalowpark)	m <sup>2</sup> verhard en bebouwd	oppervlakte factor 5

**Waar:**

Nieuwvestiging binnen de op de kwaliteitskaart aangegeven 'te behouden' en 'te versterken' gebieden voor zover gelegen binnen het NRP-gebied (gebied omsloten door de Zuid-Willemsvaart, Lozerweg, Kazernelaan, Nelissenhofweg, Parklaan, Diesterbaan, Bocholterweg, Belgische grens). De betreft het plangebied van de Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man.

Bestaande bungalowparken buiten dit gebied mogen in principe uitbreiden (Weerterbergen, Vosseven), voor zover de uitbreiding plaatsvindt binnen de 'te versterken' gebieden.

Nieuwvestiging van gebiedseigen recreatie buiten het NRP-gebied is niet mogelijk.

Vanwege de beperkte regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 wordt in dit GKW een regeling opgenomen voor bed and breakfast, plattelandskamers en plattelandsappartementen. Tevens wordt een regeling opgenomen voor kleinschalig kamperen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden.

**Bed & breakfast:**

- vindt plaats in de bestaande woning
- er wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen in de woning (sanitair, keuken)
- maximaal vier slaapplaatsen

**Plattelandskamers en plattelandsappartementen:**

- de voorziening wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing (smogelijkheden) met een totale oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>.
- In totaal zijn per woning niet meer dan 10 slaapplaatsen in de vorm van plattelandsappartementen en/of plattelandskamers en/of trekkershutten toegestaan.

**Definitie plattelandsappartement in dit verband:**

een (deel van een) (voormalig) agrarisch gebouw of cultuurhistorisch pand, groter dan 50 m<sup>2</sup> (per plattelandsappartement) en niet groter dan 75 m<sup>2</sup>, dat blijvend is bestemd voor tijdelijk recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in zelfstandige eenheden, waarin keuken en/of sanitair zijn ondergebracht, al dan niet in combinatie met een dagverblijf.

**Definitie plattelandskamer in dit verband:**

een (deel van een) (voormalig) agrarisch gebouw of cultuurhistorisch pand, kleiner dan 50 m<sup>2</sup> (per plattelandskamer), dat blijvend is bestemd voor tijdelijk recreatief nachtverblijf, waarbij wordt overnacht in onzelfstandige eenheden, waarnaast keuken en/of sanitair zijn ondergebracht, al dan niet in combinatie met een dagverblijf.

**Kleinschalig kamperen.**

- Kleinschalig kamperen is alleen mogelijk binnen de 'te versterken' gebieden, het is niet mogelijk in de 'te behouden' gebieden.
- Een kleinschalig kampeerterrein kan alleen gerealiseerd worden bij bestaande woningen.
- De (sanitaire) voorzieningen dienen gerealiseerd te worden binnen bestaande bebouwing dan wel binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden.
- Er een afstand van minimaal 250 meter aanwezig is ten opzichte van het dichtstbijzijnde (kleinschalig) kampeerterrein. De afstand wordt hemelsbreed gemeten vanaf de perceelsgrens.
- De afstand van het (kleinschalig) kampeerterrein tot de erfrens van naastgelegen woningen dient minimaal 50 meter te zijn.
- Er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen toegestaan.
- Het (kleinschalig) kampeerterrein grenst aan de woning van de desbetreffende beheerder.
- Van de bestaande in-/uitrit van de woning van de beheerder dient gebruik gemaakt te worden.
- De totale oppervlakte van het perceel dient minimaal 0,5 ha te zijn.
- Het kamperen mag uitsluitend plaatsvinden vanaf 1 maart tot en met 31 oktober.
- Het (kleinschalig) kampeerterrein dient op basis van een plan te worden afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (stedenbouwkundig ontwerp en cultuurhistorische aspecten).
- Het (kleinschalig) kampeerterrein dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving, waarbij vooraf een positief advies van een onafhankelijke commissie dient te zijn afgegeven.
- Er dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.
- Er dient aangetoond te worden dat er geen negatief effect ontstaat op de omliggende Natura2000-gebieden.

### 3. Module voor niet gebiedseigen recreatie en toerisme

#### Beleid provincie

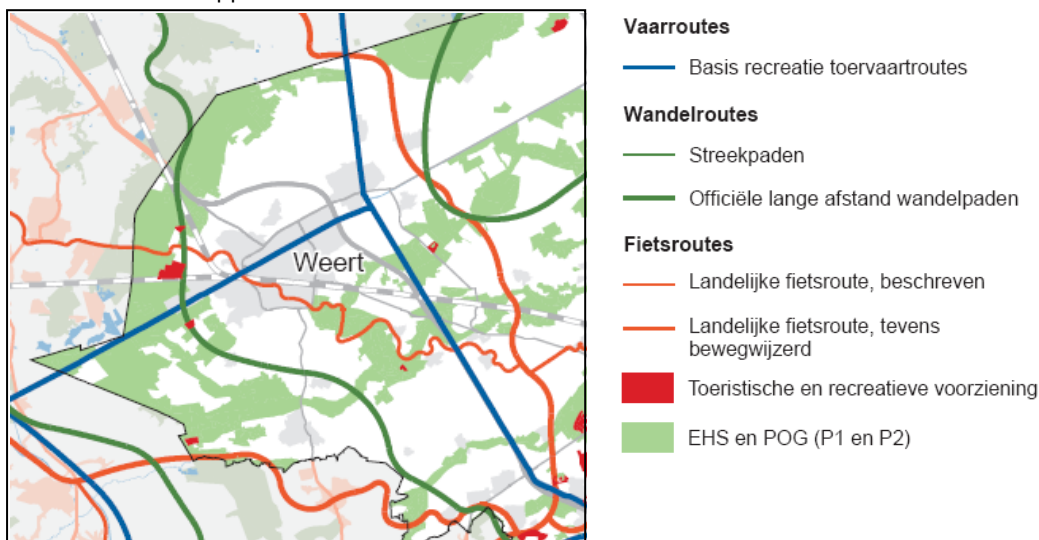
De sector recreatie en toerisme kent een grote verscheidenheid aan verschijningsvormen. Naast de ontwikkelingen die enkel een plaats kunnen vinden in het buitengebied zoals campings, golfbanen, openlucht recreatie en bungalowparken is er een toenemende vraag vanuit de markt om ook recreatief toeristische voorzieningen in het buitengebied mogelijk te maken die niet gebiedseigen zijn aan het buitengebied. Daarbij gaat het om voorzieningen als hotels, restaurants en wellnesscentra, maar ook om grotere ontwikkelingen als overdekte skibanen, deels overdekte pretparken, overdekte speeltuinen, cartingbanen en grootschalige leisure ontwikkelingen. Voor deze functies die niet gebonden zijn aan het buitengebied geldt dat deze in eerste instantie in de kern of het stedelijke gebied een plaats dienen te krijgen. In Weert is dit bijvoorbeeld in Weert-West.

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.

Voor de nieuwvestiging of uitbreiding van niet gebiedseigen, meer rode R&T ontwikkelingen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 25,- per m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. 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
niet gebiedseigen 'rood' (bv. horeca)	per m <sup>2</sup> bvo*	€ 25,-
grootschalige leisure	per m <sup>2</sup> bvo*	€ 25,-

\*bvo=bruto vloeroppervlakte



figuur: speerpuntgebieden recreatie en toerisme

Er zijn geen speerpuntgebieden recreatie en toerisme in Weert benoemd door de provincie. Alleen de bestaande toeristische en recreatieve voorzieningen zijn aangegeven (zie bovenstaande figuur).

In Weert is de Gebiedsvisie Kempenbroek-IJzeren Man vastgesteld. Het plangebied wordt omsloten door de Zuid-Willemsvaart, Lozerweg, Kazernelaan, Nelissenhofweg, Parklaan, Diesterbaan, Bocholterweg en Belgische grens en wordt ook wel NRP-gebied genoemd. Dit is het gebied waar de grootste toeristisch-recreatieve initiatieven kunnen plaatsvinden. De Gebiedsvisie vormt het toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Verder ziet de gemeente mogelijkheden om in het stedelijk gebied, aanhakend aan het NRP-gebied, ruimte te geven voor functies die hierop aansluiten. Wij noemen dit Weert-West en verwijzen hiervoor naar de structuurvisie.

### **Regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011**

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 wordt geen regeling opgenomen voor niet gebiedseigen recreatie en toerisme omdat dit vooraf niet te voorzien is of in een planologische regeling te vatten is. Nieuwe bebouwing voor niet gebiedseigen recreatie en toerisme is op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 dus niet toegestaan. Indien er zich een ontwikkeling voordoet, dient er een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Er zal dan maatwerk moeten worden geleverd. Dit kwaliteitsmenu is daarop van toepassing.

#### **Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert:**

We nemen het kwaliteitsmenu over en handhaven de drempelbedragen.

Recreatie en toerisme	kwaliteitsbijdrage per eenheid	kwaliteitsbijdrage
niet gebiedseigen 'rood' (bv. horeca)	per m <sup>2</sup> bvo*	€ 25,-
grootschalige leisure	per m <sup>2</sup> bvo*	€ 25,-

\*bvo = bruto vloeroppervlakte

Waar: binnen de op de kwaliteitskaart aangegeven 'te behouden' en 'te versterken' gebieden binnen het NRP gebied, voor zover gelegen ten noorden van de Vetpeelweg, zowel nieuwvestiging als uitbreiding, overeenkomstig Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man (aangevuld met Weert-West, dat buiten het toetsingskader van dit kwaliteitsmenu valt).

Reeds aanwezige voorzieningen buiten dit gebied mogen uitbreiden. Nieuwvestiging van niet-gebiedseigen recreatie en toerisme buiten het NRP-gebied is niet mogelijk.

#### 4. Module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

##### Beleid provincie

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. (niet voor glastuinbouwbedrijven).

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 ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Bij nieuwvestiging dient de agrariër op basis van een bedrijfontwikkelingsplan aan te tonen dat zijn bedrijf – op termijn- volwaardig is. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving.

Voor bedrijven in de intensieve veehouderij geldt daarbij een concentratiebeleid. Niet grondgebonden bedrijven worden gestimuleerd om zich zo veel mogelijk in concentratiegebieden en landbouwontwikkelingsgebieden (perspectief 5b) te vestigen. Nieuwvestiging op zogenaamde solitaire locaties is uitgesloten.

	Het oprichten van nieuwe bebouwing en verharding binnen de vigerende agrarische bouwkavel	Uitbreiding onder de referentiemaat binnen een bestemming 'puur' agrarisch gebied	Uitbreiding onder de referentiemaat binnen een bestemming 'agrarisch met waarden'	Uitbreiding boven de referentiemaat ongeacht de omliggende bestemming	Nieuwvestiging / omschakeling
Inpassing van de nieuwe bebouwing en verharding	+	+	+	+	+
Voorzieningen ter voorkoming van problematiek hemelwater als gevolg van nieuwe bebouwing/ verharding. Afhankelijk van de situatie kan dat infiltratie of retentie zijn.	+	+	+	+	+
Kwaliteitsverbeterende maatregelen zoals sloop, de aanleg van natuur, landschap of andere ruimtelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen	-	-	+	+	+

+ = verplicht

- = niet verplicht

##### Regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 wordt een regeling opgenomen voor de uitbreiding van agrarische bedrijven (melkrundveehouderijen, intensieve veehouderijen, glastuinbouw, paardenhouderijen, akkerbouw en tuinbouw, overige agrarische bedrijven) tot maximaal 1,5 ha.

Weert is een gemeente met een groot aantal agrarische bedrijven. De landbouwsector is omvangrijk en divers. Er zijn ruim 200 agrarische bedrijven. Het bestemmingsplan Buitengebied 2011 biedt agrarische bedrijven de mogelijkheid om zich te ontwikkelen, mits deze ontwikkeling gepaard gaat met een landschappelijke inpassing. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is derhalve een regeling voor landschappelijke inpassing opgenomen overeenkomstig de provinciale regeling.

#### **Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert:**

Nieuwvestiging van maximaal één intensieve veehouderij is nog mogelijk, alleen in LOG Tungelroy-Noord (één van de perspectieven P5b). Nieuwvestiging van overige agrarische bedrijven buiten het LOG is niet toegestaan.

Uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven is in principe toegestaan op basis van deze module, voor zover meer dan al is toegestaan binnen het bestemmingsplan, tot een maximum van 5 ha in het LOG en tot een maximum van 3 ha elders. In geval van uitbreiding van agrarische bedrijven gelden de hieronder genoemde voorwaarden en voor het overige dezelfde voorwaarden als die in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 zijn geregeld.

In beginsel gelden voor agrarische bedrijven de volgende uitgangspunten:

- nieuwvestiging van intensieve veehouderij is alleen toegestaan in het aangewezen landbouwontwikkelingsgebied (LOG) Tungelroy-Noord. Hier is nog ruimte voor één intensieve veehouderij. Deze dient een knelsituatie elders binnen de gemeente op te lossen. Voorts dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in de 'beleidsregel vestiging intensieve veehouderijbedrijven in landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's) in Weert'. Verder zijn hiervoor dezelfde voorwaarden van toepassing als hieronder aangegeven bij uitbreiding van een agrarisch bouwkaavel.
- binnen het LOG wordt ruimte geboden voor intensieve veehouderij, waarbij in beginsel wordt uitgegaan van een agrarisch bouwkaavel van maximaal 5 ha.
- buiten het LOG is nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet mogelijk.
- buiten het LOG wordt uitgegaan van een omvang van een agrarisch bouwkaavel van maximaal 1,5 ha. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.
- uitbreiding van een agrarisch bouwkaavel, gelegen binnen het LOG tot 5 ha en gelegen buiten het LOG tot 3 ha is mogelijk op grond van dit GWK. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:
  - de uitbreiding van de agrarische bedrijfskaavel is nodig in verband met de noodzakelijke uitbreiding van het desbetreffende agrarische bedrijf;
  - de uitbreiding is zodanig dat de totale oppervlakte van de (gekoppelde) agrarische bouwkaavel niet meer dan 5 ha bedraagt binnen het LOG en niet meer dan 3 ha bedraagt buiten het LOG;
  - de uitbreiding vindt niet plaats in de op de Kwaliteitskaart als te behouden aangegeven gebieden alsmede in de stads- en dorpsgezichten;
  - het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf;
  - de uitbreiding is nodig in verband met bedrijfseconomische dan wel andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden;
  - de uitbreiding leidt niet tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke,

- natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden;
- per saldo vindt door de uitbreiding geen toename plaats van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden, bijvoorbeeld door saldering met bedrijven die beëindigd worden of door toepassing van best beschikbare stalsystemen;
  - inzicht wordt geboden in de bedrijfsontwikkeling en de effecten hiervan op de omgeving en de wijze waarop een verbetering van de omgevingskwaliteit wordt nagestreefd (tegenprestatie voor eventuele negatieve effecten van de ingreep), met als doel de omgevingskwaliteit en de bedrijfsontwikkeling in onderlinge samenhang te kunnen realiseren;
  - de milieuhygiënische uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
  - het woon- en leefmilieu wordt niet onevenredig aangetast;
  - de effecten op de waterhuishouding zijn in beeld gebracht en een positief advies van het watertoetsloket is verkregen;
  - uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit is gebleken dat de bodem geschikt is voor het nieuwe gebruik.
  - vooraf dient een positief onafhankelijk advies te worden verkregen met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de Regionale Kwaliteitscommissie of een vergelijkbare instantie, wanneer de Regionale Kwaliteitscommissie niet meer zou bestaan.
  - de dialoog met de omgeving vanaf de initiatieffase wordt aangegaan.
  - Bij uitbreiding van agrarische bouw kavels dient ook de bestaande bebouwing (het gehele agrarische bouw kavel) te worden ingepast.
  - Bij uitbreiding boven de referentiemaat van 1,5 ha dienen altijd extra kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden getroffen. Dit kan sloop van bebouwing zijn of aanleg van natuur. De te realiseren kwaliteitsbijdrage wordt als volgt bepaald:
    - Uitbreiding in het in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 bestemde Agrarisch gebied: aanleg van natuur over een oppervlakte van 10% van het totale nieuwe bestemmingsvlak.
    - Uitbreiding in het in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 als Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden bestemde gebieden: aanleg van natuur over een oppervlakte van 20% van het totale nieuwe bestemmingsvlak.

Let wel: dit gaat om extra compensatie. De basisverplichting om het bouw kavel zelf volledig in te passen is daarnaast van toepassing. Indien niet gekozen wordt voor de aanleg van natuur maar voor andere compenserende maatregelen dan is de te leveren bijdrage de oppervlakte van het aantal m<sup>2</sup> te realiseren natuur x € 6,50. Voor sloop van bebouwing staat een kostenpost van € 25,- per m<sup>2</sup>.

**Bouw kavels op maat (onbenutte bouw blokken en bouw blokken met afwijkingsbevoegdheid)**

Onbenutte bouw blokken en bouw blokken die alleen benut kunnen worden met een afwijkingsbevoegdheid worden bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 in beginsel verkleind. Bij veel agrarische bedrijven zijn ruime bouw kavels opgenomen waarbij nog veel onbenutte ruimte aanwezig is. Het beleid van de provincie is gericht op het realiseren van bouw kavels 'op maat'. Dit betekent dat bouw kavels worden ingeperkt zodat de grens van het bouw blok om de bestaande bebouwing komt te liggen. Indien een agrariër niet middels een bedrijfsontwikkelingsplan kan aantonen dat een uitbreiding van zijn bouw blok binnen



een periode van 10 jaar nodig is voor de uitoefening van zijn agrarisch bedrijf zal bij een eerstvolgende bestemmingsplanherziening een bouwkaavel op maat worden gemaakt. Ongeveer een half jaar voor de start van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 zal de gemeente een oproep doen, bedrijfsontwikkelingsplannen in te dienen teneinde de betreffende agrarische bedrijven de mogelijkheid te geven hiervan gebruik te maken.

## **5. Module uitbreiding Glastuinbouw**

### **Beleid provincie**

Het streven van de Provincie is er op gericht om de concentratie in concentratie- en projectvestigingsgebieden verder te stimuleren. Gelijktijdig wordt beoogd om een geleidelijke afbouw op minder duurzame locaties elders te realiseren. In Weert zijn geen concentratie- en projectvestigingsgebieden aangewezen.

Uitbreiding van glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (P1 en P2) is uitgesloten. 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, en in P3 altijd, de module voor de uitbreiding van glastuinbouw aan de orde. Aanvullend op de vereiste goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing en afkoppeling van hemelwater (zie de module uitbreiding en nieuwvestiging van agrarische bedrijven) dient een extra kwaliteitsverbetering te worden gerealiseerd bestaande uit de sloop van solitair gelegen glasopstanden.

Bij de uitbreiding van glastuinbouwbedrijven buiten de concentratie- en projectvestigingsgebieden geldt (in P3 altijd, en in de overige gebieden bij uitbreidingen boven de 3 hectare netto glas) boven op de landschappelijke en ruimtelijke inpassing en de afkoppeling van hemelwater als gevolg van de module 'agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' een extra kwaliteitsverbetering. Deze bestaat uit de sloop van 2 vierkante meter (in onbruik zijnd) verspreid liggende glasopstanden buiten de concentratie en projectvestigingsgebieden voor elke vierkante meter uitbreiding. De betreffende gemeenten stellen hiervoor een regeling op.

Voorwaarden voor de regeling zijn dat:

- de gemiddelde verhouding voor uitbreiding en sloop in netto vierkante meters glasopstand in de regeling 1:2 is
- er gedifferentieerd kan worden in de gemeentelijke regeling in verband met grootte van de kassen en de landschappelijke en natuurlijke waarden van de omgeving. De gemiddelde verhouding blijft echter 1:2
- de sloop van glas in de landschappelijk en natuurlijk waardevolle gebieden sterker kan worden gestimuleerd dan in de gebieden met weinig waarden.

De Provincie zal zich bovendien inzetten om de sloop van in onbruik geraakt verspreid glas buiten de concentratie- en projectvestigingsgebieden verder te ondersteunen middels aanvullende regelingen die in overleg met de sector worden opgezet. Hierover worden nadere afspraken gemaakt met de betreffende gemeenten en de sector.

### **Regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011**

Om verrommeling van het buitengebied door glas te voorkomen zijn er in de provincie Limburg concentratiegebieden voor glas aangewezen. In de gemeente Weert is geen concentratiegebied glastuinbouw aan de orde. De bestaande glastuinbouwbedrijven worden positief bestemd.

Uitbreiding tot maximaal 3 ha is mogelijk. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Dit is via een wijziging van het bestemmingsplan geregeld.

Bij omschakeling naar glastuinbouw is een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> glas toegestaan en via een afwijking is maximaal 2.000 m<sup>2</sup> glas toegestaan. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

De verruimde mogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen worden in het bestemmingsplan geregeld. Hierbij wordt aangesloten bij de provinciale richtlijnen. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

**Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert:**

Overeenkomstig de beleidsregel glastuinbouw van de gemeente is geen nieuwvestiging mogelijk en is uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven mogelijk tot maximaal 3 ha. De gemiddelde verhouding voor uitbreiding en sloop in netto vierkante meters glasopstand is 1:2. Omschakeling naar glastuinbouw is mogelijk. De mogelijkheden zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 verankerd, inclusief de sloopregeling. De module hoeft derhalve niet overgenomen te worden.

## 6. Uitbreiding bedrijventerreinen

### Beleid provincie

Beschikbaarheid van ruimte is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven, diensten en detailhandel. Vanwege werkgelegenheids- en welvaartsaspecten dienen bedrijven voldoende vestigingsruimte te hebben. Daar staat tegenover dat bedrijventerreinen een beslag leggen op de schaarse ruimte in het buitengebied. Mede doordat de grond voor (nieuwe) bedrijventerreinen vaak relatief goedkoop is, wordt er snel gekeken naar uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik verdienen herstructurering en revitalisering van bestaande en verouderde bedrijventerreinen de voorkeur. De rijksoverheid heeft daarom bij de afweging ten aanzien van de uitbreiding van bedrijventerreinen de SER-ladder geïntroduceerd. Deze SER ladder heeft de provincie Limburg overgenomen in het provinciale omgevingsbeleid.

Uitbreiding van bedrijventerreinen in het buitengebied is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. 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 wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie.

Voor de uitbreiding van bedrijventerreinen buiten de contour geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 5 per m<sup>2</sup> bedrijventerrein (exploitatiegebied). De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het terrein maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed. De gemeente kan de kwaliteitsbijdragen op basis van lokale ervaringen verhogen.

Bedrijventerrein	kwaliteitsbijdrage per eenheid	kwaliteitsbijdrage
Bedrijventerrein	per m <sup>2</sup> bestemd bedrijventerrein	€ 5,-

De bijdrage in deze module uitbreiding bedrijventerreinen is gebaseerd op de compensatiegedachte. Daarbij wordt via de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet een bijdrage gevraagd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij uitbreidingen van bedrijventerreinen kan de gemeente daarnaast aanvullend gebruik maken van de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet om bijdragen te vragen voor (andere) ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee wordt inzet voor leefbaarheid, herstructurering, revitalisering etc. mogelijk. Deze bijdragen maken evenwel geen onderdeel uit van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

### Regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is geen regeling opgenomen voor uitbreiding van bedrijventerreinen. Indien een bedrijventerrein wordt uitgebreid dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden.

**Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert:**

De module uitbreiding bedrijventerreinen wordt niet als generieke mogelijkheid overgenomen. De reden is dat er voldoende bedrijventerreinen beschikbaar dan wel in ontwikkeling zijn. Voor twee specifieke locaties wordt een uitzondering gemaakt. Hierop is dit kwaliteitsmenu van toepassing. Het gaat om de volgende locaties:

1. Specifiek voor de locatie Roermondseweg/Moesdijk wordt mogelijk een uitbreiding voorzien tussen de Moesdijk en de Koekoeksweg ten behoeve van het realiseren van logische beëindiging van de PDV-locatie.
2. De uitbreiding van het bedrijventerrein Kempenweg nabij de haven ten behoeve van de Multimodale Terminal Cranendonck.

## 7. Uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied.

### Beleid provincie

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.

Voor solitaire bedrijven in het buitengebied, waarbij een uitbreiding kan worden toegestaan, geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 35,00 per m<sup>2</sup> nieuw bestemd bedrijfsterrein. De gemeente kan op basis van deze algemeen geldende minimumhoogte een eigen benadering of berekeningswijze gebruiken, afhankelijk van de lokale situatie. Uitgangspunt hierbij is de bestemming 'bedrijven' waarbij binnen deze bestemming bouw, opslag, transport, etc. plaats kan vinden.

Bedrijfsterrein	kwaliteitsbijdrage per eenheid	kwaliteitsbijdrage
Bedrijfsterrein-solitair	per m <sup>2</sup> bestemd bedrijfsterrein	€ 35,-

In het provinciale ruimtelijke beleid zoals dat in het POL is opgenomen, wordt geen mogelijkheid geboden voor de vestiging van nieuwe solitaire bedrijven in het landelijk gebied. Een uitzondering is mogelijk voor bedrijven die zich vestigen in VAB's, (Vrijkomende Agrarische Bedrijven), waar de mogelijkheid bestaat om – binnen de bestaande gebouwen – passende functies te vestigen. De provincie heeft hiervoor spelregels ontwikkeld. De toepassing is aan de gemeente.

### Regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011

In het buitengebied van Weert zijn meerdere niet-agrarische bedrijven gelegen. Er is een regeling opgenomen voor deze bedrijven. De bestemmingsregeling bestemt alleen de bestaande activiteiten voor zover het categorie 3.1 of meer bedrijven betreft. Uitwisseling tussen in het buitengebied aanvaardbare bedrijven van categorie 1 en 2 wordt rechtstreeks mogelijk.

Niet-agrarische bedrijven horen in beginsel niet thuis in het buitengebied, maar op een bedrijventerrein of in het stedelijk/bebouwd gebied. Nieuw vestiging is dan ook uitgesloten. Wel wordt onder het aanvullend GKW de mogelijkheid geboden voor de omzetting van een agrarisch bouwkaavel naar een bedrijfsbestemming als onderdeel van het VAB-beleid.

De groei van niet-agrarische bedrijven moet beperkt zijn, zodat het buitengebied gevrijwaard blijft van functies die er niet thuis horen en er geen verdere verstening van het buitengebied plaatsvindt. Bestaande niet-agrarische bedrijven moeten echter niet op slot worden gezet. De bestaande bedrijven hebben daarom een bepaalde uitbreidingsruimte gekregen in het bestemmingsplan. Het gaat dan om 10% met een maximum van 100 m<sup>2</sup> (in een waardevol agrarisch gebied of stiltegebied) of 20% met een maximum van 200 m<sup>2</sup> (in een agrarisch gebied zonder waarden) uitbreiding van het bestand bebouwd oppervlak. Voor bedrijven die in de afgelopen periode reeds zijn uitgebreid is geen/beperkte uitbreidingsruimte opgenomen.

**Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert:**

Wanneer een bedrijf meer ontwikkelingsmogelijkheden wil dan op grond van het bestemmingsplan mogelijk is, kan dit in principe op grond van deze structuurvisie. Er dient dan wel een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden. Tevens dient de ontwikkeling gepaard te gaan met een kwaliteitsbijdrage (basisverplichting tot inpassing, de kwaliteitsbijdrage is bestemd voor compensatie). Dit wordt alleen toegestaan mits het bedrijf niet kan verplaatsen en mits het bedrijf gelegen is in de op de kwaliteitskaart als 'te versterken' aangegeven gebieden. Verder wordt per situatie specifiek bekeken of de ontwikkeling aanvaardbaar is. Omgevingsaspecten spelen bij de afweging een rol.

De module wordt overgenomen. Via het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is overigens al beperkte uitbreiding mogelijk.

Bedrijfsterrein	kwaliteitsbijdrage per eenheid	kwaliteitsbijdrage
Bedrijfsterrein-solitair	per m <sup>2</sup> bestemd bedrijfsterrein	€ 35,-

## 8. Nieuwe (solitaire) woningbouw

### Beleid provincie

De module is een vervolg op het in Limburg gevoerde VORm-beleid. 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.

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). Om het bouwen van woningen in het buitengebied niet te stimuleren adviseert de provincie de gemeenten om de kwaliteitsbijdrage per gemeente af te stemmen op het lokale prijsniveau. Dat betekent dat in 'dure' gemeenten een hogere kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd dan de drempelwaarde. Voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het buitengebied geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100,- per m<sup>2</sup> uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming. Voor appartementen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 125,- per m<sup>2</sup> bruto vloer oppervlak.

Woningbouw – kleinschalig (geen infra)	kwaliteitsbijdrage per eenheid	kwaliteitsbijdrage
woningbouw	per m <sup>2</sup> uitgeefbare kavelopp.	€ 100,-
appartementen	per m <sup>2</sup> uitgeefbare bruto vloeroppervlakte	€ 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 provinciaal beleid, het inpandig bouwen of het aanbouwen van een zorgwoning (kangoeroewoning) voor een familielid of naaste op het perceel van de huidige woning van de initiatiefnemer. Het provinciale beleid kan voor deze gevallen uitkomst bieden. De gemeente kan hier in het gemeentelijke kwaliteitsmenu wel een eigen invulling aan geven.

Voor de bouwkael is geen ondergrens meer opgenomen. Dit om de gemeenten de gelegenheid te geven om zelf de maten van de bouwkaels te bepalen en daarmee een goede afstemming op de lokale situatie te bewerkstelligen.



### **Regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011**

Wanneer de ruimte-voor-ruimte regeling volledig is uitgevoerd, zijn er in Weert ca. 41 woningen 2<sup>e</sup> tranche en 4 woningen 1<sup>e</sup> tranche gerealiseerd. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren enkele tientallen woningen in het buitengebied gerealiseerd middels woningsplitsing, nieuwe agrarische bedrijfswoningen en door gebruik te maken van diverse provinciale regelingen (zoals VORm). Gezien het aantal woningen dat de afgelopen jaren is gerealiseerd in het buitengebied, de taakstelling ruimte-voor-ruimte die nog moet worden afgerond, het aantal bouwkavels in het buitengebied dat nog verkocht moet worden en de woningbouwcapaciteit binnen het stedelijk gebied wordt zeer terughoudend omgegaan met het realiseren van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is dan ook geen regeling opgenomen voor de bouw van nieuwe woningen.

#### **Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert:**

De gemeente neemt de module niet generiek over. Reden is dat er overeenkomstig de woningbouwplanning voldoende locaties met woningen in voorbereiding zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Bovendien staan er nog voldoende ruimte-voor-ruimte-kavels te koop.

Er zijn veel uitlopers van stedelijke linten, waar stedenbouwkundig gezien nog mogelijkheden zijn voor de bouw van woningen. Indien hier op grond van deze structuurvisie woningbouw wordt toegestaan, zullen de komende jaren naar verwachting nog locaties voor vele tientallen woningen beschikbaar komen. In de gemeentelijke woningbouwplanning wordt echter al rekening gehouden met het verminderen van de planvoorraad. Extra woningen zijn niet meer voorzien. De gemeente heeft al ruim voldoende woningen in voorbereiding om in de woningbehoefte te voorzien tot de huishoudentop. De gemeente is nu in de fase van heroriëntatie op potentiële woningbouwlocaties, een verdere fasering en mogelijke afbouw van de plancapaciteit. Hierin past niet om in het buitengebied extra woningen toe te staan.

De module wordt derhalve niet generiek overgenomen. De situatie kan over een aantal jaren opnieuw bezien worden. Indien de omstandigheden dit toelaten kan een heroverweging dan plaatsvinden.

Er worden enkele uitzonderingen gemaakt, te weten:

- Rakerstraat ongenummerd: het gaat hier om de bouw van maximaal drie woningen. In ruil hiervoor wordt een speelterrein en groenvoorziening, aansluitend aan de schans in Laar, van ca. 6.000 m<sup>2</sup> ingericht en de betreffende grond wordt overgedragen aan de gemeente.
- Houtbroek 4, gemeentelijk monument, voormalige woning
- Versterking van het cultuurhistorisch landschap in de stadsrandzone Keent, te weten de Dijkerakker. Op enkele plaatsen wordt het mogelijk in ruil voor de beëindiging van een (intensief) agrarisch bedrijf en de sloop van het bedrijf een woning te realiseren. De kwaliteitsbijdrage dient overeenkomstig deze module te worden berekend, waarbij de gemeente de bijdrage op minimaal € 100.000,- per woning vaststelt. Het gaat concreet om vier bedrijven (Bocholterweg 15 en 27, Keenterstraat 22 en Dijkerakkerweg 2). De

gemeente gaat er van uit dat het maximaal 5 nieuwe woningen betreft.

- Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man, het toestaan van woningbouw in het kader van de integrale ontwikkeling CZW -Straalbedrijf Kuijpers. Wij gaan er van uit dat het om maximaal 25 woningen gaat, overeenkomstig het haalbaarheidsonderzoek dat deel uitmaakt van de Gebiedsvisie. De kwaliteitsbijdrage per woning bedraagt minimaal € 100.000,-.

## 9. Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw

### Beleid provincie

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.

De drempelwaarde bedraagt € 5,- per m<sup>2</sup> plangebied ten behoeve van de realisering van groen, natuur, landschap en herstel landschappelijke cultuurhistorie (bij appartementen € 25,- per m<sup>2</sup> b.v.o.). De gemeente kan op basis van de minimumhoogte een eigen benadering of berekeningswijze gebruiken, afhankelijk van de lokale situatie.

Woningbouw – grootschalig (met infra)	kwaliteitsbijdrage per eenheid	kwaliteitsbijdrage
woningbouw	per m <sup>2</sup> plangebied	€ 5,-
appartementen	per m <sup>2</sup> uitgeefbare bruto vloeroppervlakte	€ 25,-

De module is van toepassing op het buitengebied van Limburg. Binnen de begrenzing stedelijk gebied is de module alleen van toepassing in P2 en P3. De bijdrage in deze module nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw is gebaseerd op de compensatiegedachte. Daarbij wordt via de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet een bijdrage gevraagd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw kan de gemeente daarnaast aanvullend gebruik maken van de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet om bijdragen te vragen voor (andere) ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee wordt inzet voor leefbaarheid, herstructurering, revitalisering etc. mogelijk. Deze bijdragen maken evenwel geen onderdeel uit van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

### Regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 wordt geen regeling opgenomen voor nieuwe woongebieden.

#### Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert:

De module wordt niet overgenomen. Er zijn voldoende woningbouwplannen in voorbereiding.

## **10. Overige (gebouwde) functies**

### **Beleid provincie**

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.

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.

Ook voor de functieverandering van niet voor (permanente-) bewoning bestemde panden naar woningen staat de provincie 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. Daarom stellen wij voor deze ontwikkelingen een kwaliteitsbenadering voor. 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.

Bij de invulling van VAB's is vaak ook sprake van functieverandering. Deze valt niet onder het Limburgs Kwaliteitsmenu. Specifiek hiervoor geeft het provinciale beleid mogelijkheden. De gemeente wordt gevraagd hier invulling aan te geven. Dit zou de gemeente kunnen doen via het gemeentelijke kwaliteitsmenu. Voor de omzetting van recreatiewoningen naar gewone woningen

geldt het Rijks en provinciaal beleid voor deze categorie. Wanneer hieraan voldaan is kan een kwaliteitsbenadering worden toegepast.

### **Regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011**

Bestaande niet-commerciële / publieke maatschappelijke voorzieningen en bestaande commerciële voorzieningen in het buitengebied zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Er zijn nog beperkt uitbreidingen van de bestaande voorzieningen mogelijk binnen het bouwvlak. De regeling wordt voldoende geacht. Op grond van de regels kunnen extra kwaliteitsbijdrages, waaronder landschappelijke inpassing gevraagd worden wanneer een Omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is de nieuwvestiging van overige (gebouwde) functies, die onder deze module vallen, niet rechtsreeks mogelijk. Bij een eventueel initiatief dient hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan te worden opgesteld.

### **Gemeentelijk kwaliteitsmenu Weert**

De module wordt overgenomen al is het niet de verwachting dat zich veel initiatieven aandienen die onder deze module vallen.

De module is van toepassing in de op de kwaliteitskaart als 'te behouden' en 'te versterken' gebieden.

## 12. Instellen kwaliteitscommissie

### Beleid provincie

Tot en met 2011 was er sprake van een provinciale kwaliteitscommissie en een BOM+-commissie. De initiatieven in het buitengebied werden door deze onafhankelijke commissies beoordeeld op kwaliteit, landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage. De commissies adviseerden over de volgende verzoeken:

- De provinciale kwaliteitscommissie adviseert over plannen buiten de rode contour overeenkomstig dit kwaliteitsmenu. Het kan dan om de volgende ontwikkelingen gaan:
  - Nieuwe landgoederen
  - Niet-gebiedseigen recreatie
  - Gebiedseigen recreatie
  - Nieuwbouw van solitaire woningen.
  - Uitbreiding van woongebieden.
  - Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven.

In Weert zijn in totaal vier adviezen van de provinciale kwaliteitscommissie afgegeven. Het betrof drie woningbouwprojecten (woningbouw Bij Polderte Swartbroek, woningbouw Truppertstraat Tungelroy, woningbouw Hennenstraatje 16-18) en een agrarische ontwikkeling met woningbouw (Integrale bedrijfsverplaatsing Koppen).

- De BOM+-commissie adviseerde over:
  - Nieuwvestiging van agrarische bedrijven in alle gebieden.
  - Uitbreiding van het agrarisch bouwvlak in agrarisch gebied met waarden.
  - Uitbreiding van het agrarisch bouwvlak in agrarisch gebied.
  - Vormverandering van het agrarisch bouwvlak.

In Weert werd frequent gebruik gemaakt van de BOM+-commissie. Het gaat gemiddeld om zo'n 6 adviezen per jaar.

De procedure ging als volgt. Na een positieve principe-uitspraak van het college van burgemeester en wethouders werd een plan uitgewerkt. Dit plan werd voorgelegd aan de kwaliteitscommissie of BOM+-commissie. Er werd advies uitgebracht voordat de planologische procedure werd opgestart. De kwaliteitsovereenkomst diende te zijn ondertekend voordat de planologische procedure werd opgestart. De commissies beoordeelden bij hun advisering met name de landschappelijke inpassing, de inbreuk van de rode ontwikkeling op het landschap en de te leveren kwaliteitsbijdrage.

De gemeenten Weert, Nederweert en Leudal hebben vanaf 2012 zelf (in regionaal verband) een kwaliteitscommissie ingericht.

De provincie stelt de navolgende voorwaarden aan de kwaliteitscommissie:

- de objectieve beoordeling van de kwaliteit dient geborgd te zijn door een advies van een onafhankelijke (regionale) kwaliteitscommissie;
- Provincie en gemeente maken afspraken over de kwaliteitsverbeteringen;
- de gemeente rapporteert jaarlijks over de toepassing van het instrumentarium aan raad en Provincie;
- de gemeente draagt zorg voor uitvoering en handhaving.

De voorwaarden vormen onderdeel van de bestuurlijke afspraak tussen Provincie en gemeenten. Na accordering van het gemeentelijke beleid op basis van de bestuursafpraak en de bovenstaande voorwaarden kan de gemeente het beleid uitvoeren.

#### **Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert**

Een van de voorwaarden van de provincie is dat er een onafhankelijke kwaliteitscommissie moet worden ingesteld. Deze commissie dient LKM plannen en plannen over de module Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding te toetsen. De provincie is van mening dat deze commissie uit minimaal 5 personen dient te bestaan. De commissie dient vanaf 1 januari 2012 operationeel te zijn. Tot die tijd kon gebruik gemaakt worden van de provinciale kwaliteitscommissie.

Samen met het gebiedsbureau Nederweert en de gemeenten Nederweert en Leudal is gezocht naar een praktische oplossing. Deze is gevonden door de kwaliteitscommissie aan te haken aan de welstandscommissie van de gemeente Leudal. Door toevoeging van twee personen (een landschaps- en een landbouwdeskundige) wordt voldaan aan de provinciale voorwaarden. Enkele andere gemeenten kopen adviezen in van deze Regionale kwaliteitscommissie. Dit gebeurt op basis van vergoeding van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Planeconomie als deskundigheid is niet meer nodig vanwege de normbedragen die gehanteerd worden.

Adviezen over LKM-plannen zijn uitgebreide adviezen en dienen door een commissie van zes personen te worden uitgebracht (twee architecten, stedenbouwkundige/architect, cultuurhistoricus, landschapsdeskundige en landbouwdeskundige). Een advies op grond van de module Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding kan door een commissie van drie personen worden uitgebracht (stedenbouwkundige/architect, landschapsdeskundige en landbouwdeskundige). Het secretariaat wordt vooralsnog gedaan door het Gebiedsbureau Nederweert. De kosten zijn in de leges verwerkt.

De advisering door de provincie was kostenloos. Om de Regionale kwaliteitscommissie kostendekkend te maken is de legesverordening aangepast. De leges voor een advies voor de module Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding bedroeg aanvankelijk € 204,-. De leges voor een LKM advies bedraagt € 750,-. De aanpassing is in Weert doorgevoerd bij de herziening van de legesverordening in 2012. De leges van € 204,- bleek niet kostendekkend te zijn. Bij de herziening van de legesverordening in 2013 is dit bedrag opgehoogd naar € 350,-.

Gezien het beperkt aantal LKM aanvragen zal de commissie naar verwachting niet vierwekelijks vergaderen maar enkele keren per jaar. De commissie die adviseert over initiatieven op grond van de module Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding zal naar verwachting wel vierwekelijks vergaderen. Het gaat hierbij om alle plannen die betrekking hebben op nieuwvestiging en de uitbreiding en vormverandering van agrarische bouwkvelds.

### **13. Aanvullend gemeentelijke Kwaliteitsmenu**

De gemeente Weert formuleert eigen aanvullend kwaliteitsbeleid ten aanzien van:

#### **Uitbreiding van de inhoud van woningen**

Binnen het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is het rechtstreeks mogelijk een woning van 750 m<sup>3</sup> toe te laten. Uitbreiding tot 1.000 m<sup>3</sup> wordt binnenplans onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden hebben betrekking op een sloop/bonus-regeling (sloop van 4 m<sup>2</sup> stal op eigen perceel per m<sup>3</sup> uitbreiding, voor de sloop van een stal staat een normatief bedrag van € 25,- per m<sup>2</sup>).

Indien sloop van stallen op eigen perceel niet mogelijk is, kan de binnenplanse afwijking niet toegepast worden. Indien echter van tevoren een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt aangegaan, waarbij overeengekomen wordt dat per m<sup>3</sup> uitbreiding aan de gemeente een bijdrage van € 100,- betaald wordt dan wel kwaliteitsverbetering elders wordt gerealiseerd ter waarde van de bijdrage, dan kan toch aan een initiatief medewerking worden verleend middels een herziening van het bestemmingsplan. Deze bijdrage wordt dan ingezet voor een kwaliteitsverbetering elders. Hiertoe worden projecten opgenomen in de structuurvisie. Uiteraard kan een initiatiefnemer zelf ook zorgen voor deze kwaliteitsverbetering, door daar afspraken over te maken met een derde.

Het voorstel in het kader van dit GKW is om uitbreiding van woningen tot méér dan 1.000 m<sup>3</sup> toe te staan onder de voorwaarde dat per m<sup>3</sup> extra boven de 1.000 m<sup>3</sup> 6 m<sup>2</sup> stallen gesloopt moeten worden. Mocht dit op eigen perceel niet mogelijk zijn, dan dient een kwaliteitsbijdrage van € 150,- per m<sup>3</sup> te worden ingezet door een kwaliteitsverbetering elders of door dit bedrag te storten in het kwaliteitsfonds van de gemeente. De woning kan tot maximaal 1.500 m<sup>3</sup> uitgebreid worden. Dit beleid is alleen van toepassing op percelen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> met een frontbreedte van meer dan 40 m. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

#### **Uitbreiding oppervlakte bijgebouwen bij burgerwoningen**

Bijgebouwen zijn in het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Uitbreiding van het aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen wordt onder voorwaarden mogelijk tot een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>. De voorwaarden hebben betrekking op een sloop/bonus-regeling (sloop van 4 m<sup>2</sup> stal op eigen perceel per m<sup>2</sup> uitbreiding van bijgebouwen dan wel compensatie in de vorm van een bijdrage aan het gemeentelijk kwaliteitsfonds van € 100,- per m<sup>2</sup> uitbreiding dan wel zelf te regelen kwaliteitsverbetering elders ter waarde van dit bedrag).

De perceelsoppervlakte dient minimaal 2.500 m<sup>2</sup> te zijn, om van deze regeling gebruik te kunnen maken.

Dit kan beleidsmatig vastgelegd worden in een beleidsregel, aangezien dit via een buitenplanse afwijking al mogelijk is. Hiervoor is dan geen bestemmingsplanherziening nodig. De regeling is deels al opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 (compensatie middels sloop). De aanvullende werking van de structuurvisie zit in de bijdrage voor het kwaliteitsfonds.



### **Vrijkomende Agrarische Bebouwing**

De invulling van Voormalige Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's) met nieuwe economische dragers wordt binnenplans via een afwijkingsbevoegdheid in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 2011 mogelijk gemaakt met extra functies. Dit zijn:

- stalling van bv. caravans, campers, boten, oude auto's en landbouwwerktuigen.
- toeristisch/recreatieve functies, waaronder bv. een theehuis, bed & Breakfast, plattelandskamers, plattelandsappartementen tot maximaal 90 slaappleaatsen binnen het bestemmingsplan.
- zorgfuncties, zoals een medische praktijk, dierenkliniek, dagbesteding.
- functies ten behoeve van natuur- en landschapsbeheer.

Hergebruik van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen (VAB's) wordt in het merendeel van de gevallen toegejuicht. Door leegstaande (agrarische) bedrijfsgebouwen een nieuwe functie te geven wordt verpaupering voorkomen of wordt voorkomen dat er illegale activiteiten plaatsvinden.

Hergebruiksmogelijkheden zijn:

- agrarisch gebruik;
- uitbreiding wonen (uitsluitend bestaande dienstwoning en (in pandige) ruimte voor aan huis gebonden beroep/bedrijf)
- aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven;
- niet-aan-het-buitengebied-gebonden bedrijven (mits categorie 1- en 2-bedrijven zoals opgenomen in de lijst overeenkomstig de bijlage);
- kleinschalige recreatieve bedrijven;
- zorggerelateerde functies.

NB: Binnen een straal van 250m rond een LOG is recreatief of zorggerelateerd hergebruik van een VAB niet toegestaan.

Er zijn situaties waarbij het acceptabel kan zijn dat zich een niet-agrarisch bedrijf vestigt op een locatie, die bestemd is tot Agrarisch bouwkwavel. Het is niet wenselijk om dit rechtstreeks te regelen binnen het bestemmingsplan, omdat de afweging gemaakt dient te worden en aangezien er meerdere voorwaarden aan verbonden zijn. Met dit GKW wordt de omzetting van een Agrarisch bouwkwavel naar een niet-agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt voor een bedrijf van maximaal categorie 2 overeenkomstig de bedrijvenlijst, die als bijlage bij dit kwaliteitsmenu is gevoegd.

Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet altijd geschikt voor een dergelijk bedrijf. Het wordt daarom mogelijk om een nieuw gebouw op te richten, onder de voorwaarde dat er gesloopt wordt. De VAB locaties in het buitengebied mogen daarnaast geen concurrentie zijn voor de bedrijventerreinen. Er is daarom gekozen voor maximaal nieuw te bouwen inhoud van 2/3 van de inhoud van de te slopen bebouwing met een maximale inhoud van 1.500 m<sup>3</sup>.

Verder geldt een voorwaarde ten aanzien van de ligging. Aspecten als landschapstype, ontsluiting en soort bedrijf dienen bij de afweging een rol te spelen.

Verder gelden de volgende voorwaarden:

1. Er mag geen extra belemmering/beperking ontstaan voor agrarische bedrijven in de omgeving. Bestaande waarden en belangen mogen niet worden geschaad.

2. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, de capaciteit bestaande ontsluiting is uitgangspunt, er mag geen nieuwe in-/uitrit aangelegd worden. Hergebruik mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben, tenzij de toegangswegen hierop voldoende zijn afgestemd. Bij de aanvraag wordt, ter toetsing, zonodig een bedrijfs- en vervoersplan gevraagd.
3. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden (regelen in bestemmingsplan).
4. Er mag geen overlast voor nabijgelegen burgerwoningen ontstaan.
5. Er mag geen bedrijfsverzamelgebouw ontstaan.
6. De milieuvergunning dient te worden ingetrokken.
7. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en dient opgenomen te worden in een landschappelijk inpassingsplan.
8. Bij stalling mag de bestaande oppervlakte en de bestaande inhoud blijven behouden. Dit is overeenkomstig het bestaande beleid.
9. Een bedrijf in een VAB mag een oppervlakte van maximaal 650 m<sup>2</sup> of inhoud van maximaal 1.500 m<sup>3</sup> hebben, binnen de bestaande bebouwing dan wel binnen de (onder voorwaarden) nieuw op te richten bebouwing.
10. Er dient een bedrijfsplan te worden overlegd, waaruit blijkt dat er sprake is van een volwaardig bedrijf.
11. Toepassing is alleen mogelijk indien er binnen het bestemmingsvlak een bedrijfswoning aanwezig is.
12. De woonfunctie blijft gehandhaafd, dat wil zeggen dat de bedrijfswoning en het bedrijf aan elkaar gekoppeld blijven.
13. Er moet sprake zijn van substantiële kwaliteitswinst, die bestaat uit het verminderen van verstening en het slopen van oude vervallen bebouwing.
14. Er mag maximaal 2/3 van inhoud van de te slopen bebouwing worden teruggebouwd met een maximale inhoud van 1.500 m<sup>3</sup>.
15. Het gebouw mag niet plat worden afgedekt.
16. Overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Het bepalen van wat overtollige bebouwing is, gebeurt in overleg met de gemeente. Hierbij staat het behalen van substantiële kwaliteitswinst centraal. Er wordt maatwerk geleverd.
17. Het nieuwe gebouw moet architectonisch een goede uitstraling hebben. Het gebouw is van baksteen of een ander kwalitatief hoogwaardig materiaal en wordt afgedekt met dakpannen of een ander hoogwaardig materiaal.
18. Het nieuwe gebouw hoeft niet op dezelfde plaats als het te slopen gebouw opgericht te worden maar moet wel binnen het bestaande bouwvlak worden opgericht.
19. Het onbenutte bouwvlak van het Agrarisch bouwkveld vervalt, dus het bouwvlak moet worden verkleind.
20. Er mogen geen bestaande natuur- en landschappelijke, cultuurhistorische, abiotische en archeologische waarden worden aangetast. De hergebruikfunctie dient qua vorm, maat en schaal in de omgeving inpasbaar te zijn. Hergebruik tast cultuurhistorische waarden niet aan. In cultuurhistorisch waardevolle panden mag de hergebruikfunctie het gehele bouwvolume van hoofdgebouw en bijgebouwen bestrijken indien dit bijdraagt aan het behoud van het pand, c.q. de betreffende waarden.
21. In een (anterieure) overeenkomst wordt vastgelegd dat de oude gebouwen gesloopt worden.

22. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, tenzij dit een ondergeschikt onderdeel vormt van de gehele bedrijfsvoering.
23. Er mag 1 x gebruik gemaakt worden van de sloop-nieuwbouwregeling, waarbij er tevens sprake is van een eindsituatie.
24. Bij functieverandering naar een niet-agrarische bedrijf wordt een landschappelijke kwaliteitsverbetering geëist (uitvoering van een 'goed' erfbeplantingsplan).
25. De nieuwe functie dient een milieucategorie 1 of 2 van de 'bedrijven en milieuzonering' te betreffen, zoals opgenomen in de bijlage.

Voor de omzetting van een Agrarisch bouwkvavel naar een niet-agrarisch bedrijf is een bestemmingsplanherziening nodig. Dit beleid is in principe alleen van toepassing op de kwaliteitskaart als 'te versterken' aangegeven gebieden, waarbij voorwaarden worden gesteld. Toetsing vindt voorts onder andere plaats op landschapstype, aard van het bedrijf, ontsluiting, etc.

Voor het agrarisch bouwvlak aan de Laarderweg 70 is een maatwerk-oplossing overeengekomen. Hier ligt een relatie met de uitbreidingswijk Laarveld. Voor deze maatwerk-oplossing is een specifieke regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 opgenomen.

#### **Uitbreiding bebouwing niet-agrarisch bedrijf.**

Binnen het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is een beperkte uitbreiding van bedrijfsgebouwen mogelijk. Indien een bedrijf méér wil uitbreiden dan is dat op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 niet mogelijk. Daarvoor is dit GWK het toetsingskader.

De gemeente geeft de voorkeur aan sloop van bebouwing als compenserende maatregel. Per m<sup>3</sup> uitbreiding van bedrijfsbebouwing dient 4 m<sup>2</sup> te worden gesloopt (sloop van 4 m<sup>2</sup> stal per m<sup>3</sup> uitbreiding, voor de sloop van een stal staat een normatief bedrag van € 25,- per m<sup>2</sup>). Dit vertegenwoordigt een waarde van € 100,- per m<sup>3</sup>. Indien sloop van bebouwing op eigen perceel niet mogelijk is, kan overeengekomen worden dat per m<sup>3</sup> uitbreiding van het bedrijf aan de gemeente een bijdrage van € 100,- betaald wordt dan wel dan kwaliteitsverbetering elders wordt gerealiseerd ter waarde van de bijdrage. Aan het initiatief kan dan medewerking worden verleend middels een herziening van het bestemmingsplan. Voor de kwaliteitsverbetering elders worden projecten opgenomen in de structuurvisie. Uiteraard kan een initiatiefnemer zelf ook zorgen voor deze kwaliteitsverbetering, door daar afspraken over te maken met een derde. De bedrijfsbebouwing kan tot maximaal 1.500 m<sup>3</sup> uitgebreid worden. Deze module is alleen van toepassing in de 'te versterken' gebieden.

## Voorbeelden berekening kwaliteitsbijdrage.

### **Voorbeeld 1, realisatie extra m<sup>2</sup> bijgebouwen.**

Op een perceel van 4.855 m<sup>2</sup> staat een woning met 231 m<sup>2</sup> bijgebouwen. De bijgebouwen zijn deels zonder vergunning gerealiseerd. Volgens het kwaliteitsmenu is het mogelijk om méér dan 150 m<sup>2</sup> bijgebouwen te realiseren. In dit geval is er 81 m<sup>2</sup> méér gerealiseerd. Onder de Wabo kan 30 m<sup>2</sup> vergunningvrij worden gebouwd. Dit betekent dat er nog 51 m<sup>2</sup> 'teveel' is bijgebouwd. Op het perceel kan niet gesloopt worden. Met de gemeente wordt een kwaliteitsovereenkomst aangegaan. Initiatiefnemer betaalt aan de gemeente een vergoeding van  $51 \times \text{€ } 100,-$ . Dit is € 5.100,-. Initiatiefnemer kan er ook voor kiezen zelf hiervoor kwaliteitsverbeterende maatregelen te treffen (sloop elders of aanleg groen). Op basis van dit beleid kan de vergunning worden verleend met toepassing van een buitenplanse afwijking. Het dossier kan dan als handhavingdossier afgevoerd worden.

### **Voorbeeld 2, vrijkomende agrarische bebouwing**

Op een perceel staat een stal met een oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> en een inhoud van 2.100 m<sup>3</sup>. Deze stal wordt gesloopt. Er mag maximaal  $\frac{2}{3} \times 2.100 = 1.400$  m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Bij een gemiddelde hoogte van 4 meter betekent dat een oppervlakte van 350 m<sup>2</sup>. Bij een gemiddelde hoogte van 3,5 meter betekent dat een oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>.

### **Voorbeeld 3, vrijkomende agrarische bebouwing**

Twee stallen met een oppervlakte van 675 m<sup>2</sup> worden gesloopt, dus totaal 1.350 m<sup>2</sup>. De te slopen inhoud bedraagt 4.725 m<sup>3</sup>. Er mag maximaal 1.500 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Stel dat de gemiddelde hoogte 4 meter bedraagt, dan bedraagt de terug te bouwen oppervlakte 375 m<sup>2</sup>.

### **Voorbeeld 4, vrijkomende agrarische bebouwing**

Er is een stal met een oppervlakte van 675 m<sup>2</sup> en een inhoud van 2.362,5 m<sup>3</sup> aanwezig en een werktuigloods van 350 m<sup>2</sup> en een inhoud van 1.225 m<sup>3</sup>. De stal van 2.362,5 m<sup>3</sup> wordt gesloopt terwijl de werktuigloods van 1.225 m<sup>3</sup> blijft staan, aangezien deze er nog perfect uitziet. Hier moet maatwerk geleverd worden. Een voorbeeld van maatwerk kan zijn: de totale inhoud aan agrarische gebouwen is 3.587,5 m<sup>3</sup>. Hiervan wordt 2.362,5 m<sup>3</sup> gesloopt. Dit is 65% van de totale agrarische gebouwen. Op basis van de  $\frac{2}{3}$  regeling mag er maximaal 1.500 m<sup>3</sup> teruggebouwd worden, maar omdat er maar 65% van het totaal gesloopt wordt, mag er 65% van de 1.500 m<sup>2</sup> teruggebouwd worden, dus 975 m<sup>2</sup>.

## 14. Projecten gemeentelijk kwaliteitsmenu en kwaliteitsfonds.

Het GKW is onderdeel van de gemeentelijke structuurvisie. De meerjareninvesteringsplannen voor Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen maken deel uit van de structuurvisie. De projecten die de gemeente voorstaat in het kader van dit kwaliteitsmenu en die de gemeente uit het kwaliteitsfonds wil financieren maken onderdeel uit van de meerjareninvesteringsplannen. De projecten kunnen tevens direct door initiatiefnemers worden uitgevoerd in het kader van de verplichte compensatie voor een ontwikkeling. De volgende compensatieprojecten zijn opgenomen in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert, de projecten die met een \* zijn aangemerkt kunnen mede uit het kwaliteitsfonds gefinancierd worden:

- sloop van overtollige bebouwing (normbedrag € 25,- per m<sup>2</sup>)
- uitvoeren bomenbeleidsplan\*
- omzetting en inrichting beekdallandschap en laagtes (P2-P3) naar natuur (afwaarderen bestemming Agrarisch met waarden naar Natuur en inrichting\* (deels, voor zover het gemeentelijk eigendom betreft), normbedrag € 6,50 per m<sup>2</sup>)
- projecten Waterschap meanderen primaire waterlopen De Vliet, een deel van de de Meilossing en de Oude Graaf 2<sup>e</sup> fase. In tegenstelling tot het verleden, is voor het waterschap op geen enkele wijze subsidie ter beschikking gesteld voor het natuurlijk herstel van deze beken. Dit betekent dat bij de verdere uitwerking met betrokken partijen, waaronder de gemeente, aanvullende wensen op gebied van landschapsverfraaiing en de recreatie niet vanuit het waterschap gesubsidieerd kunnen worden.
- aanleg ecologische verbinding tussen Tungelroyse Beek en Dijkerpeel (natte verbinding tussen beide beekdallandschappen)
- herstel cultuurhistorische elementen, waaronder schansen, brandkuilen en pingoruïnes
- verbetering van molenbiotopen\* (deels, voor zover het gemeentelijke bomen betreft)
- versterking groenstructuren, zoals houtwallen, hagen, singels, stijranden, bodemreliëf en waterpartijen. Eerst wordt hiertoe een visie opgesteld met uitvoeringsprogramma, zodat de verbeteringen concreet gemaakt worden. De achtergrond is de volgende:  
het streefbeeld is om de verschillende landschapstypen in Weert meer herkenbaar te maken en de biodiversiteit te versterken. In Weert zijn aanwezig het Bos- en mozaïeklandschap, het Beekdallandschap, het Jonge cultuurlandschap en het Oude cultuurlandschap. Wij verwachten specifiek voor het Oude cultuurlandschap mogelijkheden te ontwikkelen om het kleinschalig landschap te herstellen. Hiervoor ontwikkelen we een visie met daaraan gekoppeld een uitvoeringsprogramma, waarin specifiek opgenomen wordt welke landschapselementen waar toegevoegd zouden kunnen worden. Deze visie met uitvoeringsprogramma wordt dan aan dit kwaliteitsmenu gekoppeld. We verwachten dat deze visie in 2014 kan worden vastgesteld. We stellen de visie op samen met de bij het buitengebied betrokken instanties, waaronder LLTB en diverse terrein beherende organisaties.
- aanleg zintuigenpad in IJzeren Man gebied\*. Vanaf het Natuur- en Milieucentrum (NMC) De IJzeren Man, waar een parkeerterrein en een rolstoeltoegankelijk toilet is, de aanleg van een veilige, avontuurlijke en educatieve wandeling/route met een 6-tal speelplekken, ook geschikt voor mensen met beperkingen (mensen die gebruik maken van een rollator, rolstoel of scootmobiel, mensen met visuele beperkingen en mensen met verstandelijke

beperkingen). De bestaande natuurlijke omgeving met veel gevarieerde mogelijkheden voor het opdoen van bijzondere natuurervaringen zoveel mogelijk intact laten/ daarvoor benutten. Langs het rolstoelpad (Allemanpad) komen 6 eilanden (plekken) waar mensen met en zonder een beperking de natuur intens en actief gaan beleven door hun zintuigen te prikkelen. Dit prikkelen gebeurt op verschillende manieren (bv. speeltoestellen). De aan te brengen toestellen bestaan uit natuurlijke materialen en ingepast in de (natuurlijke) omgeving. De kosten zijn geraamd op € 252.600,-.

Voorts zal de gemeente een intermediaire functie gaan bekleden voor mensen die wat te slopen hebben en initiatiefnemers die willen compenseren in de vorm van sloop. Er wordt zodoende een 'sloopbank' gefaciliteerd door de gemeente. Dit houdt in dat er een lijst wordt aangelegd van overtollige bebouwing, waarvan de eigenaar te kennen heeft gegeven tot sloop over te willen gaan. Initiatiefnemers van ontwikkelingen waarvoor compensatie plaats moet vinden en die de voorkeur geven aan sloop worden in contact gebracht met een eigenaar. Ditzelfde geldt voor natuurontwikkeling en de andere projecten die zijn opgenomen en waarbij de gemeente geen eigenaar is van de gronden.



figuur: vermoedelijke locaties pingoruines

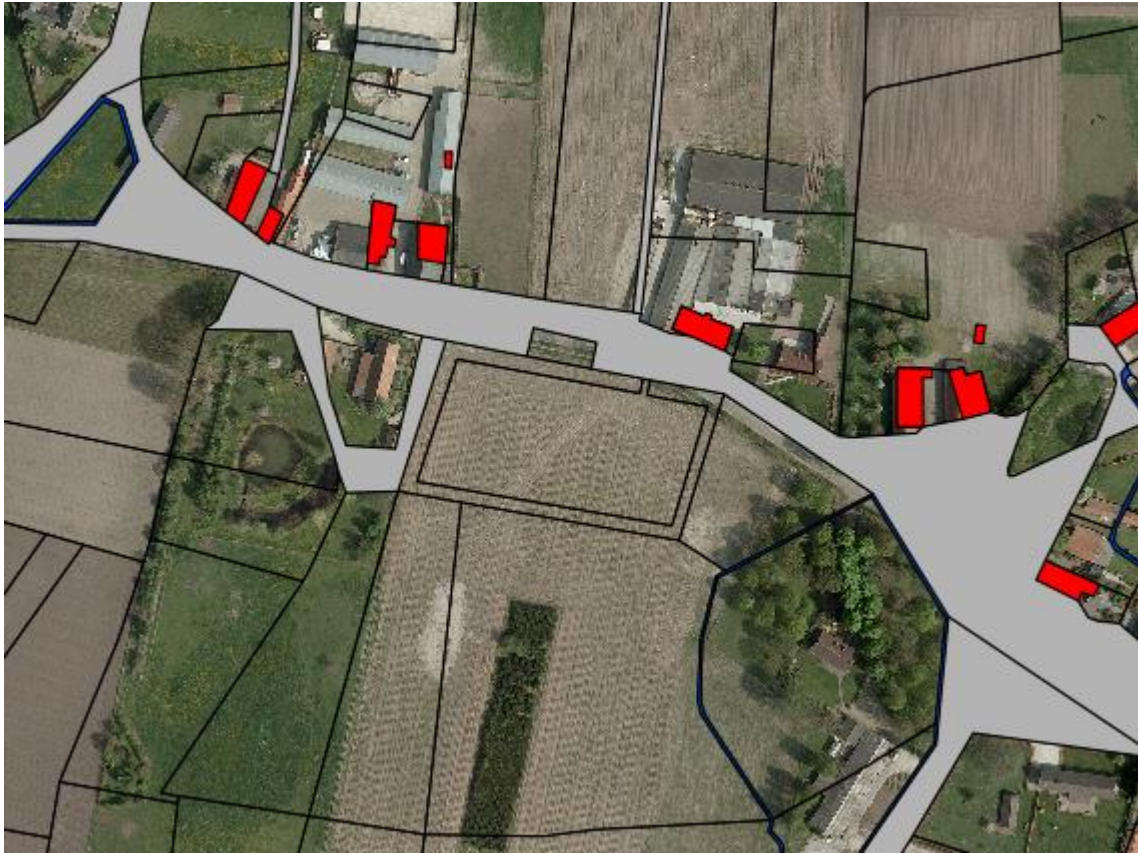


figuur: Boshoverschans



figuur: Moeselschans





figuur: Dijkerschans



figuur: schans Swartbroek



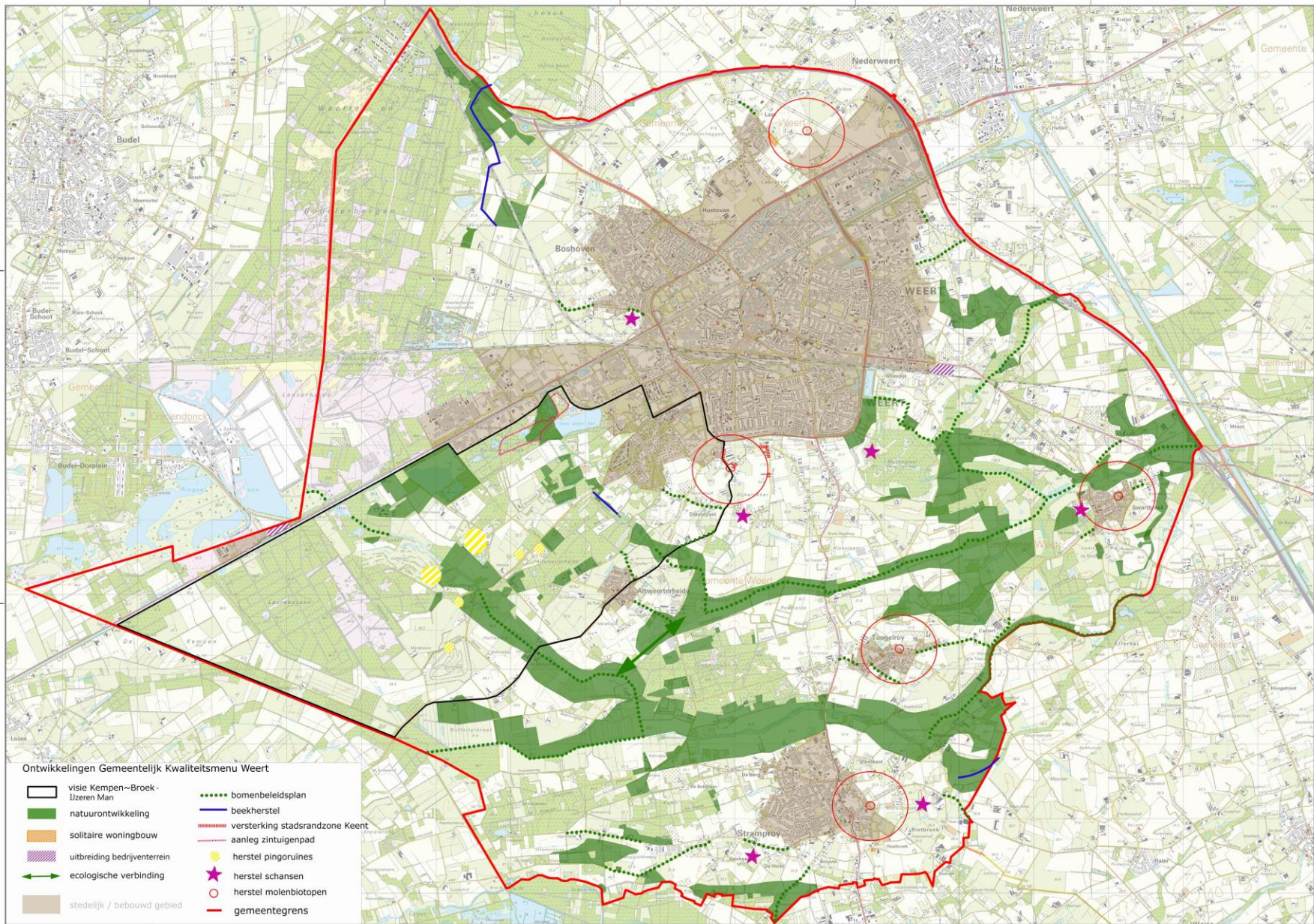
figuur: Molenbroek schans



figuur: Groone schans



figuur: zintuigenpad



figuur: ontwikkelingen Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert

## 15. Vertaling modules naar kwaliteitskaart

In de verschillende gebieden op de kwaliteitskaart kunnen bepaalde modules toegepast worden. Hieronder is opgesomd welke modules in welke gebieden van toepassing zijn.

### **Te behouden:**

- Landgoederen (niet het rode deel)
- Gebiedseigen recreatie en toerisme, voor zover gelegen binnen Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man, nieuwvestiging en uitbreiding
- Bed & breakfast, plattelandskamers en plattelandsappartementen in bestaande bebouwing/binnen bestaande bouw mogelijkheden
- Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme, voor zover gelegen binnen Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man, nieuwvestiging en uitbreiding
- Beperkte solitaire woningbouw overeenkomstig Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man (integrale ontwikkeling CZW/Straalbedrijf Cuijpers, max. 25 woningen)

### **Te versterken:**

- Landgoederen, aansluitend aan 'te behouden' gebieden
- Gebiedseigen recreatie en toerisme, voor zover gelegen binnen Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man, nieuwvestiging en uitbreiding
- Gebiedseigen recreatie en toerisme, voor zover gelegen buiten plangebied Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man, alleen uitbreiding
- Bed & breakfast, plattelandskamers en plattelandsappartementen in bestaande bebouwing/binnen bestaande bouw mogelijkheden
- Kleinschalig kamperen
- Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme, voor zover gelegen binnen NRP-gebied en ten noorden van Vetpeelweg, nieuwvestiging en uitbreiding overeenkomstig Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man
- Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme, voor zover gelegen plangebied Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man, alleen uitbreiding
- Agrarische uitbreiding: uitbreiding oppervlakte agrarische bedrijven tot maximaal 3 ha.
- Beperkte solitaire woningbouw in stadsrandrandzone Keent (max. 5 woningen), Rakerstraat (max. 3 woningen), Houtbroek (max. 1 woning) en overeenkomstig Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man (integrale ontwikkeling CZW/Straalbedrijf Cuijpers, max. 25 woningen)
- Uitbreiding bedrijventerreinen (alleen Kempenweg en Roermondseweg/Moesdijk)
- Uitbreiding solitaire bedrijven
- Overige functies
- Omzetten van een Agrarisch bedrijf naar een Niet-Agrarisch bedrijf (onder voorwaarden)

### **LOG:**

- Agrarische nieuwvestiging: nieuwvestiging agrarisch bedrijf intensieve veehouderij met oppervlakte van maximaal 5 ha, dit bedrijf dient een knelsituatie elders op te lossen
- Agrarische uitbreiding: uitbreiding agrarische bedrijven tot maximaal 5 ha

### Generiek:

- Uitbreiding woningen naar meer dan 1.000 m<sup>3</sup> tot maximaal 1.500 m<sup>3</sup> onder de voorwaarde dat het betreffende perceel groter is dan 5.000 m<sup>2</sup> en de frontbreedte minimaal 40 m bedraagt. Hieraan zijn voorwaarden verbonden: sloop 6 m<sup>2</sup> stallen per m<sup>3</sup> uitbreiding, of kwaliteitsverbetering van € 150,- per m<sup>3</sup>.
- Uitbreiding aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen van 150 m<sup>2</sup> naar 300 m<sup>2</sup> onder de voorwaarde dat het betreffende perceel groter is dan 2.500 m<sup>2</sup>. Hieraan zijn voorwaarden verbonden: sloop 4 m<sup>2</sup> stallen per m<sup>2</sup> uitbreiding, of kwaliteitsverbetering van € 100,- per m<sup>2</sup>.

Per categorie is aangegeven of de grondhouding ten opzichte van de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden (ingedeeld in zogenaamde 'modules') voor de betreffende categorie positief (groen) of negatief (rood) is. Deze waardering is voor alle modules en categorieën samengebracht in een tabel. Een positieve grondhouding betekent dat de gemeente in principe de potentiële ontwikkeling stimuleert. In alle gevallen zijn er voorwaarden verbonden aan de ontwikkeling. Bij een negatieve grondhouding is de potentiële ontwikkeling niet gewenst en zal de gemeente hieraan geen medewerking verlenen.

	positief
	negatief

Module		Kwaliteitskaart		
		Te behouden	Te versterken	LOG
1.	Nieuwe landgoederen*			
2.	Gebiedseigen recreatie en toerisme**			
3.	Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme**			
4.	Agrarische nieuwvestiging			
4.	Agrarische uitbreiding			
5.	Nieuwvestiging en uitbreiding glastuinbouw			
6.	Uitbreiden bedrijventerreinen***			
7.	Uitbreiden solitaire bedrijven			
8.	Nieuwe (solitaire) woningen****			
9.	Woningbouw in uitleggebieden			
10.	Overige (gebouwde) functies			
11.	Groter bouwen (1.000-1.500 m <sup>3</sup> per woning)			
12.	Meer bijgebouwen (150-300 m <sup>2</sup> per woning)			
13.	Omzetten agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf			
14.	Uitbreiden solitaire bedrijven (inhoud)			

\*het rode deel dient in de 'te versterken' gebieden te worden gerealiseerd en het groene deel dient bij voorkeur in of aansluitend aan de 'te behouden' gebieden te worden gerealiseerd

\*\* nieuwvestiging alleen overeenkomstig Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man

\*\*\* alleen Kempenweg en Moesdijk/Roermondseweg

\*\*\*\* woningbouw in stadsrandzone Keent (max. 5 woningen), Rakerstraat (max. 3 woningen), Houtbroek (max. 1 woning) en overeenkomstig Gebiedsvisie Kempen~Broek – IJzeren Man (integrale ontwikkeling CZW/Straalbedrijf Cuijpers, max. 25 woningen)

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
-	-									
<b>01</b>	<b>01</b>	-	<b>LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW</b>							
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	1 G
0142	0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G
<b>15</b>	<b>10, 11</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>							
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:							
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:							
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:							
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G
<b>20</b>	<b>16</b>	-	<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b>							
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G
<b>26</b>	<b>23</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN</b>							
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:							
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G
35	30	-								
<b>36</b>	<b>31</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>							
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1	1 P
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P
<b>40</b>	<b>35</b>	-	<b>PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER</b>							
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:							
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:							
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:							

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
-	-	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P
<b>41</b>	<b>36</b>	-	<b>WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER</b>							
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:							
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P
<b>45</b>	<b>41, 42, 43</b>	-	<b>BOUWNIJVERHEID</b>							
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G
<b>64</b>	<b>53</b>	-	<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>							
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P
642	61	B0	zendinstallaties:							
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P
<b>72</b>	<b>62</b>	-	<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>							
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P
<b>73</b>	<b>72</b>	-	<b>SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK</b>							
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P
<b>92</b>	<b>59</b>	-	<b>CULTUUR, SPORT EN RECREATIE</b>							
9253.1	91041		Kinderboerderijen	30	10	30 C	0	30	2	1 P
926	931	0	Schietinrichtingen:							
926	931	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P
<b>93</b>	<b>96</b>	-	<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>							
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P