

GEMEENTELIJK KWALITEITSMENU

- THEMATISCHE STRUCTUURVISIE KWALITEITSVERBETERING BIJ ONTWIKKELINGEN IN HET BUITENGEBIED -

GEMEENTE MAASGOUW

VASTGESTELD DOOR DE RAAD D.D. 5 JULI 2012

5 juli 2012
075954332:H
B01055.000399.0100



Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Limburgs kwaliteitsmenu	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten kwaliteitsbeleid	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Kwaliteitsverbeterende maatregelen	6
2.3	Kwaliteitsbijdragen	7
2.4	Kwaliteitsfonds	8
2.5	Kwaliteitscommissie	9
2.6	Relatie met ander beleid	9
2.7	Overgangsregeling	10
2.8	Borging en monitoring	10
3	Modules voor nieuwe ontwikkelingen	12
3.1	Modules voor ontwikkelingen	12
3.1.1	Module 1: nieuwe landgoederen en uitbreiding landgoederen	12
3.1.2	Module 2: cultuurhistorische buitenplaatsen	13
3.1.3	Module 3: recreatie en toerisme	14
3.1.4	Module 4: uitbreiding, nieuwvestiging of verplaatsing agrarisch bedrijf	15
3.1.5	Module 5: uitbreiding bedrijventerreinen	17
3.1.6	Module 6: uitbreiding solitaire bedrijven	18
3.1.7	Module 7: nieuwe (solitaire) woningen	18
3.1.8	Module 8: nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw	19
3.1.9	Module 9: overige (gebouwde) functies	20
3.1.9.1	Commerciële voorzieningen	20
3.1.9.2	Functieverandering (naar wonen)	21
3.1.9.3	Overige aanleg-, bouw- en gebruiksentwikkelingen	21
3.2	Normering	22
Bijlage 1	Begrippenlijst	24
Bijlage 2	Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu	27

HOOFDSTUK

1

Inleiding

1.1**AANLEIDING**

De gemeente Maasgouw hecht veel waarde aan haar buitengebied. De gemeente streeft er naar de kwaliteiten van het buitengebied te beschermen en te verbeteren en kwaliteitsverlies van het buitengebied tegen te gaan. Een totaalverbod op bouwen en gebruik in het buitengebied is echter niet wenselijk. De gemeente beoogt daarom met haar kwaliteitsbeleid een balans te vinden tussen de instandhouding en verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied enerzijds en de mogelijkheden voor ontwikkelingen anderzijds.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM (Verhandelbare OntwikkelingsRechtenmethode), Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+ (Bouwkavel op Maat plus), geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Er is nu sprake van één integrale regeling, waarin een aantal modules wordt onderscheiden, waarbij per module de specifieke extra condities en voorwaarden worden aangegeven.

Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu in handen van de gemeenten wordt gelegd. Tussen provincie en gemeente Maasgouw is hiertoe een bestuursakkoord "afsprakenkaders Limburgs Kwaliteitsmenu" afgesloten. Hierin zijn onder meer een doelstelling, taken van de gemeente, taken van provincie en monitoring opgenomen.

Het GKM heeft als doelstelling om door de gemeente planologisch als wenselijk geachte ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

1.2

LIMBURGS KWALITEITSMENU

Het Limburgs kwaliteitsmenu (LKM) richt zich op initiatieven in het buitengebied.

Het LKM is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanherziening mogelijk worden gemaakt; dit met uitzondering van de module voor landbouw, waar ook bij bouw op de kavel (zonder bestemmingsplanherziening) een kwaliteitsverbetering vereist is. In analogie hieraan wordt de toepassing van het GKM eveneens gekoppeld aan een bestemmingsplanherziening.

Veelal zijn de initiatiefnemers particulieren: ondernemers, agrariërs en burgers. In enkele gevallen is de overheid initiatiefnemer. De essentie van het LKM is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van bijvoorbeeld natuurontwikkeling en/of ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. In alle gevallen moet een aantal vaste stappen worden doorlopen in het proces van het kwaliteitsbeleid. Stappen die noodzakelijk zijn om tot kwaliteit te komen. Voor de meeste modules in het onderhavige kwaliteitsmenu zijn de stappen identiek. Daar waar afwijkende processen aan de orde zijn wordt dit in de betreffende modules aangegeven.

De volgende stappen kunnen worden onderscheiden:

1. Een initiatiefnemer meldt zijn voorgenomen ontwikkeling in het buitengebied bij de gemeente Maasgouw.
2. Door de gemeente vindt allereerst de gebruikelijke ruimtelijke en planologische afweging plaats of zij wil meewerken aan het betreffende initiatief, dat volgens het vigerende bestemmingsplan niet kan worden uitgevoerd, maar dat de gemeente wel aanvaardbaar vindt. In het afwegingsproces worden eveneens, waar nodig, de principes van de SER-ladder gehanteerd. Bij deze afweging worden de provinciale belangen volgens de belangenstaat en het POL betrokken. Het uitgangspunt is dat de voorgenomen ontwikkeling altijd met voldoende kwaliteit wordt uitgevoerd. Dat betekent ruimtelijk en landschappelijk goed **ingepast** en eventueel compensatie van verlies van omgevingskwaliteit.
3. Bij een positief besluit om mee te werken aan de voorgenomen ontwikkeling zal het initiatief vervolgens worden getoetst aan het gemeentelijk kwaliteitsmenu. In het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu is de ontwikkeling alleen aanvaardbaar in combinatie met **kwaliteitsverbeteringen**.
4. Op basis van het onderhavige gemeentelijke kwaliteitsmenu, dat tevens verankerd is in de structuurvisie, wordt de gewenste inpassing, kwaliteitsbijdrage dan wel kwaliteitsverbeterende maatregelen bepaald.
5. De kwaliteit van het gehele project wordt op een objectieve wijze beoordeeld door de kwaliteitscommissie. De kwaliteitscommissie adviseert over de kwaliteit van de ontwikkeling inclusief de voorgenomen kwaliteitsverbeteringen.
6. De gemeente regelt via een bestemmingsplan én een privaatrechtelijke overeenkomst de realisering van de ontwikkeling en de gewenste inpassing, kwaliteitsbijdrage dan wel kwaliteitsverbeterende maatregelen.
7. De kwaliteitsverbeterende maatregelen worden rechtstreeks of via de kwaliteitsbijdrage in het gemeentelijk kwaliteitsfonds uitgevoerd.
8. Monitoring en handhaving.

1.3

LEESWIJZER

In de onderhavige nota worden de beoogde ontwikkelingen (modules) beschreven en wordt per module aangegeven waar naast inpassing en maatwerk nog een extra kwaliteitsbijdrage dan wel kwaliteitsverbeterende maatregel geleverd dient te worden. In hoofdstuk 2 worden de achtergronden van het gemeentelijk kwaliteitsbeleid (kwaliteitsmenu) benoemd.

Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de van toepassing zijnde modules beschreven en is de normering weergegeven.

In bijlage 2 is het format 'Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu' opgenomen. In deze anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden onder meer de landschappelijke inpassing, kwaliteitsbijdrage dan wel kwaliteitsverbeterende maatregelen privaatrechtelijk nader vastgelegd.

Deze nota kan, indien hiertoe aanleiding bestaat, door de gemeente in overleg met de provincie Limburg, geactualiseerd worden. De provincie evalueert het LKM met regelmaat en beziet of de drempelwaarden uit het LKM geactualiseerd dienen te worden. Op deze wijze kan op veranderingen in de maatschappij en de markt worden ingespeeld.

HOOFDSTUK

2

Uitgangspunten
kwaliteitsbeleid

2.1

INLEIDING

Middels het bestuursakkoord “afsprakenkaders Limburgs Kwaliteitsmenu” zal de gemeente Maasgouw het beleid uit het LKM overnemen en uitwerken in een gemeentelijk kwaliteitsmenu. Op deze manier kan het LKM worden toegesneden op de lokale behoeften en omstandigheden.

Het GKM is van toepassing voor het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Het buitengebied is het gebied gelegen buiten de provinciale contouren van de kernen Ohé en Laak, Stevensweert, Thorn, Wesse, Panheel, Heel en Beegden. Binnen de grens stedelijke dynamiek, waar binnen gelegen de kernen Maasbracht, Brachterbeek en Linne, is het GKM enkel van toepassing in de POL perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (Ruimte voor veerkrachtige watersystemen); in P8 (Stedelijke ontwikkelingszone) zijn alleen de modules voor ‘uitbreiding, nieuwvestiging of verplaatsing agrarisch bedrijf’, ‘nieuwe landgoederen en uitbreiding landgoederen’ en ‘cultuurhistorische buitenplaatsen’ van toepassing.

Het GKM richt zich op rode ontwikkelingen vanuit het initiatief die plaatsvinden in het buitengebied van de gemeente Maasgouw en niet mogelijk zijn op basis van het vigerend bestemmingsplan voor het buitengebied. Een meer complexe vorm van dit soort ontwikkelingen betreft een gebiedsontwikkeling. Bij gebiedsontwikkeling gaat het om de ruimtelijke vertaling van de maatschappelijke opgave in een samenhangende veranderingsstrategie voor een begrensd gebied, gericht op uitvoering en realisatie. Het gaat om de totale ontwikkeling van een gebied, waarbij alle functies integraal in beschouwing worden genomen, zoals (indien aanwezig) wonen, werken, winkelen, natuur en landschap, recreatie, landbouw en infrastructuur en waarbij het planproces interactief tussen alle actoren (belanghebbenden) plaatsvindt.

Het GKM is niet van toepassing voor:

1. Gebiedsontwikkelingen. Het kwaliteitsmenu kan een inspiratiebron vormen, maar de regels van het menu zijn er niet op toegesneden en niet voor bedoeld. Bij gebiedsontwikkelingen moet de kwaliteitsverbetering een integraal onderdeel vormen van het totaalplan.
2. Vergunningvrije bouwwerken.

Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden toegelaten in de daarvoor aangewezen gebieden. De gemeente kan ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, als die planologisch gezien niet onaanvaardbaar zijn in de daartoe betreffende aangewezen gebieden, medewerking verlenen indien ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling of elders in de gemeente een kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Voor elk initiatief geldt dat er te allen tijde een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaatsvindt. Vervolgens dient daar bovenop nog een kwaliteitsbijdrage plaats te vinden.

Voor elke ontwikkeling geldt echter dat er een individuele afweging gemaakt wordt, die transparant en objectief is. De ervaring leert echter dat bij de beoordeling van de kwaliteit niet alles in regels vastgelegd kan worden. In de praktijk blijken initiatieven soms buiten regels te vallen. Om de kwaliteit en onafhankelijkheid te borgen wordt derhalve een kwaliteitscommissie ingesteld.

De waarden die door de nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied verloren gaan, worden gecompenseerd door de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Op de eerste plaats dient in de gemeente Maasgouw ter plaatse van de beoogde ontwikkeling kwaliteit te worden geleverd in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke **inpassing**. Daarnaast is in de meeste gevallen een **(extra) kwaliteitsbijdrage** verplicht in de vorm van een financiële bijdrage voor of rechtstreeks in de vorm van een verbetering van de landschappelijke kwaliteit, natuurontwikkeling en/of ontstening van het buitengebied. De hoogte/grootte van de gevraagde kwaliteitsverbetering is afhankelijk van de ingreep. Wanneer een initiatiefnemer zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen uitvoert, bijvoorbeeld door de sloop van bebouwing, kan dit verrekend worden met de te leveren kwaliteitsbijdrage. De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt echter een basisonderdeel van de ontwikkeling zelf en kan derhalve niet verrekend worden met de kwaliteitsbijdrage.

De beoordeling van de ontwikkeling, de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en de kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt uitgevoerd door een deskundige, onafhankelijke kwaliteitscommissie.

2.2

KWALITEITSVERBETERENDE MAATREGELEN

Met kwaliteitsverbeterende maatregelen worden de maatregelen bedoeld die worden genomen om een ontwikkeling in te passen en om het verlies aan omgevingskwaliteit als gevolg van de ontwikkeling te compenseren. Kwaliteitsverbeterende maatregelen in het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu dienen een fysiek karakter te hebben. Wanneer het kwaliteitsverlies door de ontwikkeling elders wordt gecompenseerd dan gebeurt dit door eerst de waarde van het kwaliteitsverlies uit te drukken in de vorm van een kwaliteitsbijdrage. Met de kwaliteitsbijdrage worden vervolgens de kwaliteitsverbeterende maatregelen elders uitgevoerd. Uitgangspunt is storting in het gemeentelijk kwaliteitsfonds. De kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn gericht op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en zij voldoen daarmee aan de algemene voorwaarde van causaliteit. Bij de toepassing geldt dat het om additionele maatregelen gaat, maatregelen waarvoor nog geen budget is gereserveerd.

Belangrijk is dat voor de initiatiefnemer duidelijk is welke maatregelen er met zijn bijdrage via het gemeentelijk kwaliteitsfonds worden uitgevoerd.

Wanneer bij een ingreep een specifieke maatregel wordt gevraagd is dit in de desbetreffende module aangegeven.

Alle nieuwe ontwikkelingen worden ruimtelijk en landschappelijk ingepast aan de hand van een door de initiatiefnemer opgesteld inrichtingsplan. De gemeente Maasgouw geeft per initiatief aan, aan welke richtlijnen het inrichtingsplan dient te voldoen.

De voorwaarden voor kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn:

- 1) De maatregel dient fysiek ruimtelijk van karakter te zijn. Beheer, planvorming etc. vormen geen maatregel.
- 2) De ruimtelijke kwaliteit dient (kwantificeerbaar) te verbeteren, gebaseerd op democratisch gelegitimeerde beleidsstukken (o.a. Structuurvisie Maasgouw 2030, Zorgplan Natuur en Landschap "Maasgouw Mooier ", Tuin van Limburg, Masterplan Maasplassen of andere beleidsstukken ten aanzien van natuur, groen en landschap).
- 3) Er is een relatie met de ingreep in het buitengebied en deze wordt in kwaliteit gecompenseerd.
- 4) De kwaliteitsverbetering levert additionele kwaliteit op.
- 5) De maatregel betreft geen ontwikkeling waarvoor al middelen gereserveerd zijn.
- 6) Er is bij voorkeur in tijd en plaats een relatie met de ingreep.

De uitvoering van de ontwikkeling en de kwaliteitsverbeterende maatregelen dan wel kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing dienen zoveel mogelijk aan elkaar gekoppeld te zijn en de uitvoering dient zeker te worden gesteld. De kwaliteitsverbeterende maatregelen dan wel kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing op of nabij de betreffende locatie dienen in een bestemmingsplan geregeld te worden.

Daarnaast moet de realisatie van de kwaliteitsverbeterende maatregelen dan wel kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing aanvullend via de privaatrechtelijke weg worden geregeld. Er is een combinatie nodig van een bestemmingsplanherziening voor de ontwikkeling en voor de kwaliteitsverbeterende maatregelen dan wel kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing en een privaatrechtelijke overeenkomst voor realisering en instandhouding van de kwaliteitsverbeterende maatregelen dan wel kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing.

2.3

KWALITEITSBIJDRAGEN

Daar waar sprake is van ontwikkelingen is ruimtelijke en landschappelijke inpassing en maatwerk leidend. De gemeente geeft op basis van omgevingskwaliteiten en streefbeelden in het gemeentelijk kwaliteitsmenu en de structuurvisie handvatten voor een nadere invulling van het maatwerk. Daarnaast geldt voor deze ontwikkelingen een kwaliteitsbijdrage.

De gemeente heeft, op basis van de richtlijnen in het LKM, echter bij enkele modules gekozen voor een andere invulling van de kwaliteitsbijdrage. In alle gevallen blijft echter gelden dat de te bereiken kwaliteit maatgevend is.

Voor het kwaliteitsmenu is de uitgangssituatie van de grond van belang voor de kwaliteitsbijdrage en de eventueel te leveren kwaliteitsverbeteringen. De drempelbedragen en richtlijnen gaan uit van open gronden zonder bijzondere situaties, zoals ernstige bodemsaneringen of aanwezige bebouwing.

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage wordt via drempels en maatwerk bepaald. Met de kwaliteitsbijdrage moeten de kwaliteitsverbeterende maatregelen worden uitgevoerd. Daarom is het van belang te weten wat de kosten zijn van deze maatregelen. Voor de kosten van aanleg van natuur en landschap gelden algemene richtlijnen, evenals voor de sloop van stallen en glas.

In het algemeen zijn de daadwerkelijke kosten uitgangspunt voor de bepaling van de hoogte van de kwaliteitsverbeteringen. Er zal echter te allen tijde op gelet moeten worden dat de kwaliteitsbijdragen niet hoger zijn dan de werkelijke totale kosten. De kosten van de kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn divers.

De oppervlakte van de eventueel te slopen en zeker weg te bestemmen bouwmogelijkheden kunnen in mindering worden gebracht als GKM-compensatie bij de compensatieplicht van het nieuwe initiatief.

In paragraaf 3.2. zijn de kwaliteitsbijdragen opgenomen.

2.4

KWALITEITSFONDS

De gemeente Maasgouw stelt een gemeentelijk kwaliteitsfonds (GKF) in. Het gemeentelijk kwaliteitsfonds wordt een doelfonds, dat gericht is op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsbijdragen die in het gemeentelijk kwaliteitsfonds worden gestort, worden ingezet voor groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie. Er is derhalve een koppeling tussen de ingreep in het buitengebied en de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Bij het fonds wordt een projectenlijst toegevoegd, waarin de gewenste kwaliteitsverbeteringen (projecten) zijn opgenomen. De basis van deze projectenlijst ligt in de structuurvisie Maasgouw waarin projecten en per thema maatregelen zijn benoemd. Op die manier is het voor de initiatiefnemers duidelijk aan welke kwaliteitsverbeteringen hun kwaliteitsbijdrage wordt besteed. Het gemeentelijke kwaliteitsfonds biedt een aantal voordelen, zoals de mogelijkheid om kwaliteitsbijdragen op te sparen en gebundeld in te zetten.

Uitgangspunten kwaliteitsbijdrage GKM

De kwaliteitsbijdrage op basis van de zogenoemde "Modules van ontwikkelingen" (paragraaf 3.1) worden als volgt ingezet:

1. het storten van een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF);
2. op verzoek van initiatiefnemer kunnen B&W ontheffing verlenen van lid 1. ten behoeve van realisatie van een kwaliteitsverbeterende maatregel op de locatie van het initiatief zelf dan wel nabij voornoemde locatie (dit ter beoordeling van B&W).

Tevens kan B&W op eigen initiatief besluiten toepassing te geven aan een kwaliteitsverbeterende maatregel op de locatie van het initiatief dan wel nabij voornoemde locatie als omgevingskwaliteit hiertoe aanleiding geeft;

3. landschappelijke en ruimtelijke inpassing is in alle gevallen vereist.

Beleidsmatige motivatie

De gemeente Maasgouw motiveert voornoemde uitgangspunten beleidsmatig als volgt:

- in beleidsstukken, zoals structuurvisie etc., worden te realiseren groengebieden aangewezen;
- deze gebieden kennen samenhang en ondersteunen een grotere structuur;
- ontwikkeling van dergelijke gebieden heeft derhalve een meerwaarde boven kwaliteitsverbeterende maatregelen op de locaties van de initiatieven zelf dan wel nabij voornoemde locaties.

Uitvoeringscomponenten

Uitvoering van de uitgangspunten vindt als volgt plaats:

- er wordt een GKF door de raad in het leven geroepen;
- er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen gemeente en initiatiefnemer.

2.5

KWALITEITSCOMMISSIE

De kwaliteitscommissie adviseert over de kwalitatieve aspecten van de 'rode ontwikkeling' en over de te leveren kwaliteitsverbetering. Zij brengt advies uit aan het college van B&W en dit advies maakt onderdeel uit van de besluitvorming van het college. Elk plan voor een van de ontwikkelingen zal door de kwaliteitscommissie worden getoetst.

Vanaf 1 januari 2012 zal de gemeente Maasgouw de kwaliteitsplannen voor advies voorleggen aan een kwaliteitscommissie, waarvan de benoeming plaatsvindt door het college van B&W. De kwaliteitscommissie bestaat uit onafhankelijke en deskundige personen op het gebied van stedenbouw en architectuur, natuur en landschap (landbouw), cultuurhistorie en financiën.

2.6

RELATIE MET ANDER BELEID

Structuurvisie Maasgouw 2030

De structuurvisie Maasgouw 2030 bevat het ruimtelijk beleid voor het gehele grondgebied van Maasgouw. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie Maasgouw 2030 wordt verwezen naar dit gemeentelijk kwaliteitsmenu.

Zorgplan Natuur en Landschap: Maasgouw Mooier"

Het zorgplan uit 2009 dient als basis voor de beoogde projectmatige samenwerking tussen de gemeente Maasgouw en de stichting IKL voor een periode van tien jaar. Dit samenhangend pakket van activiteiten en maatregelen draagt bij aan de kwaliteit van natuur en landschap in het buitengebied.

De integratie van zorg voor natuur en landschap in een project op gemeentelijk niveau schept duidelijkheid voor de inwoners.

De stichting IKL doet op lokaal niveau dienst als het centrale aanspreekpunt voor iedereen die informatie wil hebben of gebruik wil maken van regelingen of faciliteiten voor landschapsbeheer.

Masterplan Maasplassen

De provincie heeft in samenwerking met de gemeenten Echt-Susteren, Leudal, Maasgouw, Nederweert, Roerdalen, Roermond, Weert, Beesel, Peel en Maas, Kinrooi (B) en Maaseik (B) het masterplan Maasplassen opgesteld. Dit masterplan wordt uiteindelijk een intergemeentelijke structuurvisie.

Het masterplan Maasplassen omvat de ruimtelijke vertaling van een maatschappelijke opgave (blauwe en groene visie) in een samenhangende veranderingsstrategie voor een begrensd gebied, gericht op uitvoering en realisatie.

2.7

OVERGANGSREGELING

In afwijking van de modules, zoals opgenomen in onderhavig GKM, gelden tot 1 januari 2014 de modules van het LKM in de navolgende situaties:

- er dient sprake te zijn van een zogenoemde (schriftelijke) principe-uitspraak van het college van burgemeester en wethouders én;
- deze principe-uitspraak moet niet afwijzend zijn maar in beginsel uitgaan van principe-medewerking én;
- in voornoemde principe-uitspraak behoort expliciet toetsing aan het LKM te hebben plaatsgevonden.

Op verzoek van initiatiefnemer kunnen burgemeester en wethouders alsnog het GKM van toepassing verklaren.

Deze overgangsregeling is enkel van toepassing op situaties waarbij de principe-uitspraak gedaan is vóór vaststelling van onderhavig GKM door de gemeenteraad.

2.8

BORGING EN MONITORING

Borging

Borging vindt plaats:

- Opname van een voorwaardelijke bestemming in het bestemmingsplan om de landschappelijke inpassing dan wel kwaliteitsverbeterende maatregelen qua uitvoering en instandhouding *publiekrechtelijk* te borgen.
 - Anterieure overeenkomst ('Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu') tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin onder meer de landschappelijke inpassing, kwaliteitsbijdrage dan wel kwaliteitsverbeterende maatregelen *privaatrechtelijk* nader worden vastgelegd. De overeenkomst is als format opgenomen in bijlage 2.
 - Instelling van het gemeentelijk kwaliteitsfonds (GKF), waarin de kwaliteitsbijdragen gestort worden. Besteding van GKF-gelden in kwaliteitsverbeterende maatregelen, welke *publiekrechtelijk* onder meer geborgd zijn in de Structuurvisie Maasgouw 2030.
- Vervolgens zal monitoring en handhaving aan de orde zijn.

Monitoring en handhaving

De gemeente Maasgouw houdt via een monitoringssysteem de uitvoering en voorwaarden van de kwaliteitsverbetering bij, zoals opgenomen in genoemde privaatrechtelijke en publiekrechtelijke instrumenten, hetgeen aanleiding kan geven tot handhaving.

HOOFDSTUK

3

Modules voor nieuwe ontwikkelingen

3.1**MODULES VOOR ONTWIKKELINGEN**

Op basis van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is voor de gemeente Maasgouw een aantal ontwikkelingen buiten de contouren in modules uitgewerkt. Het gaat om modules voor:

- 1) Nieuwe landgoederen en uitbreiding landgoederen
- 2) Cultuurhistorische buitenplaatsen
- 3) Recreatie en toerisme
- 4) Uitbreiding, nieuwvestiging of verplaatsing agrarisch bedrijf
- 5) Uitbreiding bedrijventerreinen
- 6) Uitbreiding solitaire bedrijven
- 7) Nieuwe (solitaire) woningen
- 8) Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw
- 9) Overige (gebouwde) functies

De modules zijn nader uitgewerkt in de paragrafen 3.1.1. t/m 3.1.9. De bijbehorende normering is opgenomen in paragraaf 3.2. (zie tabel "Normering kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbeterende maatregelen").

3.1.1**MODULE 1: NIEUWE LANDGOEDEREN EN UITBREIDING LANDGOEDEREN****Definitie**

Een landgoed is een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen en tuinen en daarop een landhuis, herenboerderij, kerk of kasteel. De landgoederen vormen een unieke kwaliteit van de gemeente Maasgouw. De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten vormen kernkwaliteiten. De ambitie is dan ook om de kwaliteit van de landgoederen hoog te houden en de verbondenheid ervan met de inwoners van Maasgouw te verhogen.

Ter versterking van natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied kunnen nieuwe landgoederen worden opgericht. Naast de ontwikkeling van woningen, kan een landgoed ook een andere functie krijgen. De landgoederen hebben kwaliteiten op zichzelf, maar versterken bij voorkeur ook de kwaliteiten van nabijgelegen natuurgebieden, landschappelijk waardevolle gebieden en de uitloopgebieden van de kernen. De belangrijkste aspecten aan een landgoed zijn de openbare toegankelijkheid, de herkenbaarheid en de uitstraling en 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 10 ha nieuw groen. Maatwerk is daarin mogelijk. Het rood kan verschillende passende functies herbergen. Wanneer deze functie wonen betreft wordt bij een landgoed van 10 ha gedacht aan maximaal 4 wooneenheden in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. Bij grotere landgoederen is maatwerk mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat daarbij altijd op de eerste plaats.

Als variant kunnen bij bestaande (woon)gebouwen, zoals voormalige boerenbedrijven, landgoederen worden gevormd met een oppervlakte van minimaal 5 ha nieuwe natuur. Daarbij kan een passende functionele invulling van de gebouwen worden gezocht. Ook is enige uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk.

Het beleid is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw en binnen de perspectieven P2 (provinciale ontwikkelingszone groen), P3 (veerkrachtig watersysteem) en stedelijke ontwikkelingszone (P8) binnen de begrenzing stedelijke dynamiek. Op basis van het POL is maatwerk in de ecologische hoofdstructuur (EHS)(P1) aan de orde in overleg met de provincie Limburg.

Om de recreatieve en uitlooph functie van het landgoed voor de omgeving te garanderen is openstelling van 90% van het landgoed vereist.

3.1.2

MODULE 2: CULTUURHISTORISCHE BUITENPLAATSEN

Definitie

Een cultuurhistorische buitenplaats is een in het buitengebied gelegen bebouwing van cultuurhistorische waarde met de daarbij behorende gronden en bouwwerken, al dan niet zijnde een gemeentelijk monument of rijksmonument, waarbij genoemd kunnen worden buitenplaatsen, boerderijen en religieuze gebouwen.

De gemeente wil actief inzetten op het herstel van de cultuurhistorische waarden van buitenplaatsen (bv. Nederhoven, Pannenhof, Mispadenhof, Zegershof en Hagenbroek). Net als de landgoederen vormen de cultuurhistorische buitenplaatsen een unieke kwaliteit. De ambitie is ook hier om de kwaliteit van de buitenplaatsen hoog te houden en de verbondenheid ervan met de inwoners van Maasgouw te verhogen.

Ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied kunnen historische buitenplaatsen worden herontwikkeld tot een complex met een passende functie.

De voorkeur van de gemeente Maasgouw gaat daarbij uit naar horecafuncties, zoals een brasserie, een restaurant of een bed&breakfast en culturele en museale functies. Deze buitenplaatsen hebben kwaliteiten op zichzelf, maar versterken bij voorkeur ook de kwaliteiten van nabijgelegen natuurgebieden en de landschappelijk waardevolle gebieden. De belangrijkste aspecten aan een historische buitenplaats zijn de herkenbaarheid en de uitstraling.

Bij de (her)ontwikkeling van een buitenplaats in het buitengebied dient er niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een specifieke kwaliteitsverbeterende maatregel te worden geleverd.

Voor het aanleggen van verharding en het realiseren van de uitbreiding van de gebouwen is een kwaliteitsbijdrage vereist.

Het beleid is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw en binnen de perspectieven P2 (provinciale ontwikkelingszone groen), P3 (veerkrachtig watersysteem) en stedelijke ontwikkelingszone (P8) binnen de begrenzing stedelijke dynamiek. Op basis van het POL is maatwerk in de ecologische hoofdstructuur (EHS)(P1) aan de orde in overleg met de provincie Limburg.

3.1.3

MODULE 3: RECREATIE EN TOERISME

Definitie

Onder recreatie en toerisme wordt verstaan voorzieningen die gebruik maken van het buitengebied en die bij voorkeur niet in een kern ontwikkeld kunnen worden. Het buitengebied is een onderdeel van de toeristische en/of recreatieve waarde van de voorziening.

De gemeente Maasgouw wil de verdere ontwikkeling naar een recreatieve gemeente onder meer bewerkstelligen door in het buitengebied meer recreatie en toerisme toe te staan. Op deze manier ontstaat er een gevarieerd en aantrekkelijk buitengebied voor de bewoner en de recreant. In Maasgouw zijn de afgelopen jaren verschillende (kleinschalige) toeristische initiatieven ontwikkeld. Voor recreatiewoningen geldt dat deze deel dienen uit te maken van een voorziening in het buitengebied (bv. agrarisch bedrijf of recreatiepark). Voor ontwikkelingen van nieuwe vakantieappartementen en solitaire vakantiewoningen is de regeling niet geschikt. Wanneer dit soort ontwikkelingen aan de orde zijn, dient te worden aangesloten op de regeling voor solitaire woningen.

Voor recreatieve en toeristische voorzieningen in het buitengebied staat de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie en de directe omgeving 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 worden ontwikkeld met een groene inrichting. 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 door de gemeente geëist.

Bij de ontwikkeling van recreatie en toerisme in het buitengebied dient er niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een specifieke kwaliteitsverbeterende maatregel te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan op het buitengebied.

Bij voorkeur vindt de compensatie met groen plaats binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving van de betreffende ontwikkeling.

Leisure- en horeca-activiteiten als centrumvoorzieningen op grotere recreatieparken worden niet als zelfstandige ontwikkeling gezien, maar vormen onderdeel van het gehele park.

De kleinere, niet commerciële, recreatieve en toeristische voorzieningen zoals picknickplaatsen, trapveldjes en speelvoorzieningen vallen niet onder dit beleid.

De module is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Binnen de begrenzing stedelijke dynamiek, zoals aangeduid in het POL, is deze module alleen van toepassing in de provinciale ontwikkelingszone groen (P2) en het veerkrachtig watersysteem (P3). Voor de functies wordt binnen de stedelijke ontwikkelingszone (P8) geen kwaliteitsbijdrage dan wel geen kwaliteitsverbeterende maatregel gevraagd, maar moet wel een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de functie plaatsvinden.

3.1.4

MODULE 4: UITBREIDING, NIEUWVESTIGING OF VERPLAATSING AGRARISCH BEDRIJF

Definitie

Een agrarisch bedrijf is een bedrijf gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

De agrarische sector maakt al sinds mensenheugenis onderdeel uit van het Nederlandse landschap en heeft grote delen van ons landschap gevormd. De gemeente Maasgouw wenst een goed woon- en leefklimaat in combinatie met het behouden van de bestaande agrarische bedrijvigheid. Om dit zo goed mogelijk te kunnen bewerkstelligen heeft de gemeente de ambitie om voor de ontwikkelingen in de agrarische sector maatwerk te leveren.

De wens om te groeien kan op gespannen voet staan met de wens om de kwaliteit van het bestaande landschap te behouden. Met name grootschalige bedrijven kunnen een inbreuk op het landschap vormen.

Om zowel de ontwikkeling van landbouwbedrijven te blijven faciliteren alsook de kwaliteit van het landschap te verbeteren, worden landschappelijke maatregelen en eventueel verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen gevraagd van agrarische bedrijven die willen uitbreiden of nieuwvestigen. Deze module is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen e.d.

Ten aanzien van de wenselijkheid van de uitbreiding, nieuwvestiging of verplaatsing van een agrarisch bedrijf wordt (onder meer) verwezen naar de Structuurvisie Maasgouw 2030.

De module is niet van toepassing op verplaatsing van een bestaand agrarisch bedrijf van het ene agrarisch bouwblok naar een ander agrarisch bouwblok, tenzij bij de verplaatsing sprake is van uitbreiding van het agrarisch bedrijf. Het GKM is ook van toepassing voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken binnen een vigerende agrarische bouwkavel voor wat betreft de aspecten inpassing van nieuwe bebouwing en het treffen van infiltratie- dan wel retentievoorzieningen.

Bij verplaatsing zal de oppervlakte van de bouwrechten van het weg te bestemmen bestaande agrarische bouwblok in mindering kunnen worden gebracht als GKM-compensatie bij de compensatieplicht van het nieuwe agrarische bouwblok.

Uitbreiding 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. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de uitbreiding en de waarde van de omgeving.

Als basis geldt voor elke uitbreiding met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven dat:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing);
- er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn.

In geval van een ontwikkeling in gebieden met méér dan alleen agrarische waarde volgens het bestemmingsplan (landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarde) geldt naast de basis ook een aanvullende kwaliteitsverbetering. Onderdeel van deze kwaliteitsverbetering is sloop van bebouwing, aanleg van nieuwe natuur of landschap en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen. Indien aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn, dient in ieder geval de volledige kavel te worden ingepast (bij het basispakket hoeft alleen de uitbreiding ingepast te worden).

Het kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer) is onderdeel van het verbrede agrarische bedrijf. Het vindt plaats op of aansluitend aan de bouwkaal. De inpassing en eventuele aanvullende maatregelen dienen te voldoen aan de regeling voor agrarische bedrijven.

De inpassingen en kwaliteitsbijdrage zijn in hoge mate maatwerk. De aard, grootte en vorm van de ontwikkeling tezamen met de waarden van de omgeving zijn hierin leidend. Het is in deze module wenselijk om de ontwikkelingen en kwaliteitsverbeterende maatregelen zo veel mogelijk op de ontwikkelingslocatie te koppelen aan de effecten van de betreffende uitbreiding van het agrarisch bedrijf.

De maatregelen vinden op het bedrijf zelf plaats of in de directe omgeving. Wanneer het niet mogelijk, of beleidsmatig niet wenselijk, is om de voorzieningen ter plekke uit te voeren kan dit ook elders gebeuren. Eventueel kan als laatste mogelijkheid ook een bijdrage in het kwaliteitsfonds worden gestort, waarbij de geldelijke waarde van de gebruikelijke inpassing van het bouwkaal gebruikt wordt als bijdrage aan het fonds. We verwijzen hierbij naar het voorbeeldenboek (op www.limburg.nl).

Het beleid is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw en binnen de perspectieven P2 (provinciale ontwikkelingszone groen), P3 (veerkrachtig watersysteem) en stedelijke ontwikkelingszone (P8) binnen de begrenzing stedelijke dynamiek.

3.1.5

MODULE 5: UITBREIDING BEDRIJVENTERREINEN

Definitie

Een bedrijventerrein is een verzameling van inrichtingen en/of instellingen gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

Bedrijven vestigen zich, vanuit ontvlechting van functies en een toenemend milieu-bewustzijn, steeds meer op aparte bedrijventerreinen. Door het vertrek van bedrijven uit de kernen en vanaf het platteland, alsmede door de autonome ontwikkeling van de sector is er behoefte aan toegesneden bedrijventerreinen.

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 de 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 vervolgens 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. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie. 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 bijdrage in deze module is gebaseerd op de compensatiegedachte voor kwaliteit. Bij uitbreidingen van bedrijventerreinen maakt de gemeente daarnaast aanvullend gebruik van de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet om bijdragen te vragen voor (andere) ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee wordt bijvoorbeeld inzet voor leefbaarheid, herstructurering en revitalisering mogelijk. Deze bijdragen maken geen onderdeel uit van het gemeentelijk kwaliteitsmenu van de gemeente Maasgouw.

De module is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Binnen de begrenzing stedelijke dynamiek, zoals aangeduid in het POL, is deze module alleen van toepassing in de provinciale ontwikkelingszone groen (P2) en het veerkrachtig watersysteem (P3). Voor de genoemde functies wordt binnen de stedelijke ontwikkelingszone (P8) geen kwaliteitsbijdrage gevraagd, maar moet er wel een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de functie plaatsvinden.

3.1.6

MODULE 6: UITBREIDING SOLITAIRE BEDRIJVEN

Definitie

Een bedrijf is een inrichting en/of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

Niet alle bedrijven zijn gevestigd op een bedrijventerrein. Door omschakeling en/of gegroeid vanuit een kleine eenmanszaak of familiebedrijf bevindt zich in het buitengebied ook een aantal solitaire bedrijven, die wij als gemeente in hun huidige omvang en activiteiten daar niet zouden toelaten indien deze bedrijven zich nieuw zouden willen vestigen in het buitengebied van de gemeente Maasgouw.

Voor deze solitaire, niet aan het buitengebied gebonden, bedrijven staat de gemeente een kwalitatieve benadering voor. Bij uitbreiding van solitaire bedrijven in het buitengebied zal in de ruimtelijke afweging als eerste naar de mogelijkheid van verplaatsing naar een bedrijventerrein moeten worden gekeken. Ook dient de SER-ladder te worden doorlopen. Pas als dit geen redelijke oplossing biedt, kan onder de voorwaarde van een kwaliteitsverbetering, naar een uitbreiding ter plaatse worden gekeken.

De uitbreiding van bestaande bedrijven of uitbreiding van bestaande bedrijfsbestemmingen 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 wordt geleverd. Via deze kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in het buitengebied gecompenseerd.

Indien de uitbreiding van een bestaand bedrijf binnen een bestaande bedrijfsbestemming aan de orde zou zijn middels een planologische procedure dan is hiervoor een ruimtelijke en landschappelijke inpassing aan de orde.

De module is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Binnen de begrenzing stedelijke dynamiek, zoals aangeduid in het POL, is deze module alleen van toepassing in de provinciale ontwikkelingszone groen (P2) en het veerkrachtig watersysteem (P3).

Voor de genoemde functies wordt binnen de stedelijke ontwikkelingszone (P8) geen kwaliteitsbijdrage gevraagd, maar moet er wel een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de functie plaatsvinden.

3.1.7

MODULE 7: NIEUWE (SOLITAIRE) WONINGEN

Definitie

Een woning c.q. appartement is een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat dient voor het huisvesten van 1 huishouden. Hierbij wordt opgemerkt dat wij voor de definitie appartement uitgaan van gestapelde woningbouw.

Op 11 mei 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Contourenatlas voor Limburg vastgesteld. De doelstelling van het contourenbeleid en de contourenatlas is dat de (rode) stedelijke ontwikkelingen binnen de contouren plaatsvinden. Een bestemmingsplanherziening voor solitaire woningen is alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand bebouwingslint of -cluster of aansluitend aan de contour. Slechts bij uitzondering mag er buiten de contouren, bebouwingslinten of -clusters worden gebouwd.

Er gelden wel direct een aantal voorwaarden. Deze kunnen worden samengevat met “kwaliteit ter plekke” en “kwaliteit in breder verband”. Met kwaliteit in breder verband wordt bedoeld dat voor de bouw van een woning een financiële tegenprestatie wordt gevraagd.

Het beleid is van toepassing op die gevallen waarbij de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Of indien op een woonbestemming via een bestemmingsplanherziening een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Deze ontwikkeling is echter 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.

Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en de kosten voor bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen).

Het beleid voor solitaire woningbouw is uitsluitend van toepassing op versterking van het buitengebied (dus ook vergroting van woningen in het buitengebied) en niet bij een inpassende wijziging binnen de woonbestemming zoals het splitsen van woningen of het inpassend bouwen van een zorgwoning voor een familielid.

Voor de ontwikkeling van een woning in het buitengebied geldt dat er een inpassingsplan moet worden vervaardigd. Niet alleen de situering van de nieuwe woning is hierbij van belang, maar ook de esthetische compositie van het gebouw alsmede de economische waardetoeename. Het gaat hierbij om maatwerk; de initiatiefnemer wil zijn wensen realiseren en het plan mag niet ten koste gaan van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving. De kwaliteitscommissie zal dit beoordelen.

De module is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Binnen de begrenzing stedelijke dynamiek, zoals aangeduid in het POL, is deze module alleen van toepassing in de provinciale ontwikkelingszone groen (P2) en het veerkrachtig watersysteem (P3). Voor de genoemde functies wordt binnen de stedelijke ontwikkelingszone (P8) geen kwaliteitsbijdrage gevraagd, maar moet er wel een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de functie plaatsvinden.

3.1.8

MODULE 8: NIEUWE UITBREIDINGSGBIEDEN VOOR WONINGBOUW

Definitie

Een uitbreidingsgebied betreft een nieuwbouwlocatie voor woningen c.q. appartementen inclusief bijbehorende functies als groen, water, sport en ontspanning, winkels en andere maatschappelijke functies.

Uitbreidingsgebieden vervullen een belangrijke rol in de volkshuisvestelijke taken van de gemeente Maasgouw. Voor uitbreidingsgebieden worden nieuwe voorzieningen en infrastructuur aangelegd. De uitbreidingsgebieden vormen voor de gemeente ook het middel om maatschappelijke opgaven en opgaven op het gebied van leefbaarheid en herstructurering mogelijk te maken.

Voor de realisering van een uitbreidingsgebied voor woningbouw buiten de contour geldt, dat naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de locatie zelf ook 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.

De bijdrage in deze module is gebaseerd op de compensatiegedachte voor kwaliteit. Bij nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw maakt de gemeente daarnaast aanvullend gebruik van de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet om bijdragen te vragen voor (andere) ruimtelijke ontwikkelingen. Daarmee wordt bijvoorbeeld inzet voor leefbaarheid, herstructurering en revitalisering mogelijk. Deze bijdragen maken geen onderdeel uit van het gemeentelijk kwaliteitsmenu van de gemeente Maasgouw.

De module is van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Binnen de begrenzing stedelijke dynamiek, zoals aangeduid in het POL, is deze module alleen van toepassing in de provinciale ontwikkelingszone groen (P2) en het veerkrachtig watersysteem (P3). Voor de genoemde functies wordt binnen de stedelijke ontwikkelingszone (P8) geen kwaliteitsbijdrage gevraagd, maar moet er wel een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de functie plaatsvinden.

3.1.9

MODULE 9: OVERIGE (GEBOUWDE) FUNCTIES

Naast de in de vorige modules genoemde meer algemeen voorkomende categorieën van ontwikkelingen zijn er nog minder algemeen voorkomende ontwikkelingen die op een kwalitatieve wijze dienen te worden benaderd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in commerciële voorzieningen, functieverandering (naar wonen) en overige aanleg-, bouw- en gebruiksontwikkelingen welke redenen kunnen zijn om op een meer kwalitatieve manier met bestemmingsveranderingen om te gaan.

3.1.9.1

COMMERCIEËLE VOORZIENINGEN

Definitie

Onder commerciële voorzieningen worden voorzieningen verstaan die op handel gericht zijn, zoals winkels, kantoren, horeca e.d. en voorzieningen voor commerciële zorgaanbieders.

Voor de commerciële voorzieningen die niet onder de modules 1 t/m 8 vallen, geldt module 9 van het gemeentelijk kwaliteitsmenu. Er wordt voorzien in maatwerk, waarbij een kwalitatieve benadering uitgangspunt is. Uit een 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 bijdrage is echter 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. Het college van burgemeester en wethouders zoekt hierbij aansluiting bij vergelijkbare modules in het GKM.

3.1.9.2

FUNCTIEVERANDERING (NAAR WONEN)

Ook voor de functieverandering van niet voor (permanente-) bewoning bestemde panden naar woningen staan wij een kwaliteitsbeleid voor (bijvoorbeeld vakantiewoningen, schuren, fabriekspanden etc.). Hoewel ruimtelijk (niet direct) een inbreuk wordt gepleegd op de waarden van het buitengebied, gebeurt dit functioneel wel. De panden zijn over het algemeen opgericht ten behoeve van hun functie in of voor het buitengebied.

Nu deze functie klaarblijkelijk niet meer aan de orde is zouden zij eigenlijk gesloopt kunnen worden. Door hier een woonbestemming aan te geven vindt er daardoor indirect toch een verdergaande verstedelijking en verstening van het buitengebied plaats. Daar komt bij dat in het algemeen het opleggen van de woonbestemming ook leidt tot de wens om bijgebouwen etc. op te richten. Hetgeen ook leidt tot een verdergaande verstening. 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. Het college van burgemeester en wethouders zoekt hierbij aansluiting bij vergelijkbare modules in het GKM.

Voor de omzetting van recreatiewoningen naar gewone woningen geldt het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid voor deze categorie. Wanneer hieraan voldaan is kan een kwaliteitsbenadering worden toegepast.

De modules 3.1.9.1 en 3.1.9.2 zijn van toepassing op het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Binnen de begrenzing stedelijke dynamiek, zoals aangeduid in het POL, is deze module alleen van toepassing in de provinciale ontwikkelingszone groen (P2) en het veerkrachtig watersysteem (P3). Voor de genoemde functies wordt binnen de stedelijke ontwikkelingszone (P8) geen kwaliteitsbijdrage gevraagd, maar moet er wel een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de functie plaatsvinden.

3.1.9.3

OVERIGE AANLEG-, BOUW- EN GEBRUIKSONTWIKKELINGEN

Voor die aanleg-, bouw- en gebruiksontwikkelingen die niet vallen onder de genoemde modules 3.1.1 tot en met 3.1.9 punt 1 en 2 is het GKM in beginsel niet van toepassing, zoals: het splitsen van woningen, het inpandig bouwen of aanbouwen van 1 zorgwoning (kangoeroewoning) voor een familielid of naaste op het perceel van de huidige woning van de initiatiefnemer of het invullen van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's) middels woningen in overeenstemming met de Handreiking RO.

Echter het college van burgemeester en wethouders is bevoegd, om middels maatwerk, de categorie 'Overige aanleg-, bouw- en gebruiksontwikkelingen' van toepassing te verklaren.

3.2

NORMERING

Naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling dienen de waarden die door de nieuwe ontwikkeling in het buitengebied verloren gaan, worden gecompenseerd door de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De hoogte/ grootte van de gevraagde kwaliteitsverbetering en/of kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de ingreep. In het kwaliteitsmenu wordt, afhankelijk van de soort ontwikkeling, gewerkt met maatwerk, richtlijnen en drempelwaarden. In onderstaand overzicht is weergegeven welke kwaliteitsbijdrage en/of kwaliteitsverbeterende maatregel bij welke ruimtelijke ontwikkeling wordt gevraagd. Hierbij is rekening gehouden met de mate waarop de rode ontwikkeling past in het buitengebied en de inbreuk op het landschap.

Uitgangspunten kwaliteitsbijdragen GKM

De kwaliteitsbijdrage op basis van de zogenoemde "Modules van ontwikkelingen" (paragraaf 3.1) worden als volgt ingezet:

- Het storten van een bijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF).
- Op verzoek van initiatiefnemer kunnen B&W ontheffing verlenen van lid 1. ten behoeve van realisatie van een kwaliteitsverbeterende maatregel op de locatie van het initiatief zelf dan wel nabij voornoemde locatie (dit ter beoordeling van B&W). Tevens kan B&W op eigen initiatief besluiten toepassing te geven aan een kwaliteitsverbeterende maatregel op de locatie van het initiatief dan wel nabij voornoemde locatie als de omgevingskwaliteit hiertoe aanleiding geeft.
- Landschappelijke en ruimtelijke inpassing is in alle gevallen vereist.

Voor de modules 1 en 4 is het uitgangspunt kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Tabel: Normering kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbeterende maatregelen

Module	Ontwikkelingsmogelijkheden	Kwaliteitsbijdrage	Kwaliteitsverbeterende maatregelen
1	Nieuwe landgoederen Uitbreiding landgoederen		Per landgoed (4 wooneenheden) ca. 10 ha groen ontwikkelen. Per extra eenheid 2,5 ha groen erbij. Per landgoed (4 wooneenheden) ca. 5 ha groen ontwikkelen. Per extra eenheid 2,5 ha groen erbij.
2	Cultuurhistorische buitenplaatsen	€ 10,-- per m ² verharding en € 25,-- per m ² uitbreiding gebouwen	Oppervlakte factor 4 inrichten met groen
3	Recreatie en toerisme	€ 15,-- per m ² verharding en € 30,-- per m ² gebouwen	Oppervlakte factor 5 inrichten met groen.

Module	Ontwikkelingsmogelijkheden	Kwaliteitsbijdrage	Kwaliteitsverbeterende maatregelen
4	Uitbreiding, nieuwvestiging of verplaatsing agrarisch bedrijf		POL-uitwerking BOM+ van toepassing ten tijde van vaststelling door Gedeputeerde Staten d.d. 15 juli 2003.
5	Uitbreiding bedrijventerreinen	€ 5,-- per m ² uitbreiding bedrijfsbestemming	
6	Uitbreiding solitaire bedrijven	€ 35,-- per m ² uitbreiding bedrijfsbestemming	
7	Nieuwe (solitaire) woningen	<u>Woningen:</u> € 100,-- per m ² woonbestemming <u>Appartementencomplex:</u> € 125,-- per m ² uitgeefbaar bruto vloeroppervlakte per bouwlaag	
8	Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw	<u>Woningen:</u> € 5,-- per m ² woonbestemming <u>Appartementencomplex:</u> € 25,-- per m ² uitgeefbaar bruto vloeroppervlakte per bouwlaag	
9	Overige (gebouwde) functies	<u>Commerciële voorzieningen:</u> maatwerk, verplicht, aansluiting bij vergelijkbare modules uit GKM <u>Functieverandering (naar wonen):</u> maatwerk, verplicht, aansluiting bij module 7. <u>Overige aanleg-, bouw- en gebruiksontwikkelingen:</u> maatwerk, facultatief.	

BIJLAGE 1

Begrippenlijst

Agrarisch bedrijf:	Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.
Appartement:	Een gedeelte van een gestapeld gebouw, dat dient voor het huisvesten van 1 huishouden.
Bebouwingslint of –cluster:	een lijn- of vlakvormige verzameling van (woon)gebouwen in het buitengebied, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties.
Bedrijf:	Een inrichting en/of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten
Bedrijventerrein:	Een verzameling van inrichtingen en/of instellingen gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten.
Buitengebied:	Het GKM is van toepassing voor het buitengebied van de gemeente Maasgouw. Het buitengebied is het gebied gelegen buiten de provinciale contouren van de kernen Ohé en Laak, Stevensweert, Thorn, Wessems, Panheel, Heel en Beegden. Binnen de grens stedelijke dynamiek, waar binnen gelegen de kernen Maasbracht, Brachterbeek en Linne, is het GKM enkel van toepassing in de POL perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (Ruimte voor veerkrachtige watersystemen); in P8 (Stedelijke ontwikkelingszone) zijn alleen de modules voor 'uitbreiding, nieuwvestiging of verplaatsing agrarisch bedrijf', 'nieuwe landgoederen en uitbreiding landgoederen' en 'cultuurhistorische buitenplaatsen' van toepassing.
Commerciële voorzieningen:	Voorzieningen die gericht zijn op handel, zoals winkels, kantoren, horeca e.d. en voorzieningen voor commerciële zorgaanbieders.

Cultuurhistorische buitenplaats:	Een in het buitengebied gelegen bebouwing van cultuurhistorische waarde met de daarbij behorende gronden en bouwwerken, al dan niet zijnde een gemeentelijk monument of rijksmonument, waarbij genoemd kunnen worden buitenplaatsen, boerderijen en religieuze gebouwen.
Gebiedsontwikkeling:	Bij gebiedsontwikkeling gaat het om de ruimtelijke vertaling van de maatschappelijke opgave in een samenhangende veranderingsstrategie voor een begrensd gebied, gericht op uitvoering en realisatie. Het gaat om de totale ontwikkeling van een gebied, waarbij alle functies integraal in beschouwing worden genomen, zoals (indien aanwezig) wonen, werken, winkelen, natuur en landschap, recreatie, landbouw en infrastructuur en waarbij het planproces interactief tussen alle actoren (belanghebbenden) plaatsvindt.
GKF:	Gemeentelijk kwaliteitsfonds
GKM:	Gemeentelijk kwaliteitsmenu
Landgoed:	Een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen en tuinen en daarop een landhuis, herenboerderij, kerk of kasteel. De landgoederen vormen een unieke kwaliteit van de gemeente Maasgouw. De cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten vormen kernkwaliteiten. De ambitie is dan ook om de kwaliteit van de landgoederen hoog te houden en de verbondenheid ervan met de inwoners van Maasgouw te verhogen.
LKM	Limburgs kwaliteitsmenu
POL	Provinciaal Omgevingsplan Limburg
Principe-uitspraak:	Een mededeling over de te verwachten besluitvorming in het geval een formele aanvraag (om bijvoorbeeld bestemmingsplanherziening) zou worden ingediend. In het geval van een principe-uitspraak is er geen sprake van een besluit als bedoeld in artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht.

Recreatie en toerisme:	Onder recreatie en toerisme worden voorzieningen verstaan die gebruik maken van het buitengebied en die bij voorkeur niet in een kern ontwikkeld kunnen worden. Het buitengebied is een onderdeel van de toeristische en/of recreatieve waarde van de voorziening.
Uitbreidingsgebied: voor woningbouw	Dit betreft een nieuwbouwlocatie voor woningen c.q. appartementen inclusief bijbehorende functies als groen, water, sport en ontspanning, winkels en andere maatschappelijke functies.
VAB:	Vrijkomende Agrarische Bebouwing
Verharding:	Een deel van de gronden waarop parkeerplaatsen, loopstroken, een ontsluitingsweg, een terras of verhardingen anderszins gerealiseerd worden en bestaat uit één of meerdere lagen (deklaag, tussenlaag, onderlaag en fundering). <u>Gesloten verharding:</u> Materiaal dat na het aanbrengen een solide geheel vormt en niet zonder meer op te delen is (o.a. beton, asfalt). <u>Halfverharding:</u> Een onsamenvastend materiaal dat meer draagkracht levert dan de originele grond (o.a. grind). <u>Elementenverharding:</u> Materiaal opgebouwd uit losse elementen die in meer of mindere mate (los) met elkaar verbonden zijn (o.a. (grasbeton)tegels, kinderkopjes, klinkers).
Woning:	Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat dient voor het huisvesten van 1 huishouden. Hierbij wordt opgemerkt dat wij voor de definitie appartement uitgaan van gestapelde woningbouw.

BIJLAGE 2

Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu



Overeenkomst Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

PARTIJEN:

de gemeente Maasgouw, krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door **naam**, burgemeester, handelend ter uitvoering van artikel 160 van de Gemeentewet en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. **datum**, hierna te noemen “de Gemeente”

en

Naam, gevestigd / wonende aan de **adres**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer / mevrouw, in de hoedanigheid van, hierna te noemen “de Initiatiefnemer”,

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- I. de gemeente Maasgouw en de Provincie Limburg naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied van de provincie Limburg streven, waartoe door hen gezamenlijk ontwikkelingsplanologie wordt gevoerd en een gebiedsgerichte benadering wordt gehanteerd;
- II. de Provincie Limburg, ter concretisering van de ontwikkelingsplanologie en een gebiedsgerichte benadering, beleid heeft geformuleerd, dat is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg alsmede in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering d.d. 18 december 2009, en nader is uitgewerkt in het Limburgs Kwaliteitsmenu d.d. 12 januari 2010;
- III. de gemeente het bij II bedoelde provinciale beleid nader heeft geconcretiseerd in een gemeentelijke structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) met de naam Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (hierna: GKM), die op 5 juli 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad;
- IV. de bij III bedoelde gemeentelijke structuurvisie strekt ertoe dat door de Gemeente in beginsel medewerking kan worden verleend aan bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen buiten de rode c.q. verbale contour, indien ter plaatse of elders, ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, een naar het oordeel van de Gemeente bevredigende kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied wordt gerealiseerd, opdat - per saldo - de omgevingskwaliteit wordt bevorderd;

- V. de Initiatiefnemer buiten de contour de Ruimtelijke Ontwikkeling wenst te realiseren;
- VI. voor de Ruimtelijke Ontwikkeling geen grondexploitatieplan in de zin van afdeling 6.4 van de Wro is vastgesteld;
- VII. de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg over de Ruimtelijke Ontwikkeling op **datum** een **advies** heeft gegeven;
- VIII. de Ruimtelijke Ontwikkeling ter plaatse tot een zodanig verlies van de omgevingskwaliteit leidt, dat zij - op zichzelf beschouwd - zich niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening en van een goede ruimtelijke ordening slechts sprake kan zijn, indien het verlies van de omgevingskwaliteit wordt gecompenseerd;
- IX. met het oog op hetgeen bij VIII is overwogen een compensatie in de vorm van een duurzame kwaliteitsverbetering, hierna nader uitgewerkt en gedefinieerd als "de Kwaliteitsverbetering", is bedongen van de Initiatiefnemer;
- X. uit de gemeentelijke structuurvisie genoemd bij III zowel de invulling van de Kwaliteitsverbetering als de noodzaak tot koppeling van de Ruimtelijke Ontwikkeling aan de Kwaliteitsverbetering volgt, zodat enkel bij realisatie van beide -per saldo- sprake is van een goede ruimtelijke ordening, en de Gemeente dan ook slechts kan instemmen met de door de Initiatiefnemer beoogde Ruimtelijke Ontwikkeling wanneer deze gepaard gaat met de Kwaliteitsverbetering;
- XI. de Initiatiefnemer zich bereid heeft verklaard in financiële zin bij te dragen aan de Kwaliteitsverbetering zoals deze is beschreven in de hiervoor genoemde vastgestelde gemeentelijke structuurvisie;
- XII. partijen de afspraken die zij in het kader van de Ruimtelijke Ontwikkeling en de Kwaliteitsverbetering hebben gemaakt door middel van deze overeenkomst schriftelijk vastleggen;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGESKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1: Begripsomschrijvingen

1.1 In deze overeenkomst betekent:

Aanvang van de Bouw: het bouwrijp maken van de locatie waarop de Ruimtelijke Ontwikkeling wordt gerealiseerd;

Aanvang van het Gebruik: het gebruiken van de locatie waarop de Ruimtelijke Ontwikkeling wordt gerealiseerd;

Stichting Kwaliteitscommissie Limburg: onafhankelijke adviescommissie bestaande uit leden met kennis van natuur, landschap,

cultuurhistorie, archeologie, stedenbouw en financiën/planeconomie/project-ontwikkeling, met als doel te adviseren aan de Gemeente(n), voorafgaande aan de planologische procedure over concrete aanvragen voor het bouwen buiten de contour en de kwaliteitsverbeterende maatregelen ter compensatie van de aantasting van de omgevingskwaliteit van het landelijk gebied;

Ruimtelijke Ontwikkeling: de door Initiatiefnemer, op de locatie **gelegen aan** (kadastraal bekend **gemeente, sectie, nummer**), voorgenomen **realisatie van**, zoals nader uitgewerkt in de **planbeschrijving en kaarten** aangehecht als **Bijlage 1**.

Kwaliteitsverbetering: de kwaliteitsverbetering die bijdraagt aan een kwalitatieve verbetering van het landelijk gebied, te weten:

- de landschappelijke inpassing door initiatiefnemer en
- **de financiële kwaliteitsbijdrage in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds ten behoeve van door de gemeente te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen** of
- **de kwaliteitsverbeterende maatregelen door initiatiefnemer,**

waarvan de samenhang met nieuw toe te laten Ruimtelijke Ontwikkelingen is beschreven in het vastgestelde GKM en nader uitgewerkt in aangehechte **Bijlage 2**;

1.2 De volgende uitlegeregels gelden voor deze overeenkomst, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald:

- verwijzingen naar artikelen, artikelleden, paragrafen en bijlagen zijn verwijzingen naar artikelen van, artikelleden van, paragrafen van en bijlagen bij deze overeenkomst;
- verwijzingen naar wetten en andere van overheidswege uitgevaardigde, al dan niet wettelijke regelingen zijn verwijzingen naar de betreffende wetten en andere regelingen zoals die gelden op het moment van ondertekening van deze overeenkomst;
- het begrip "persoon" omvat onder meer natuurlijke personen, rechtspersonen, overheidslichamen, (semi) overheidsinstellingen, samenwerkingsverbanden, joint ventures, consortia, associaties, eenmanszaken, vennootschappen onder firma, commanditaire vennootschappen en maatschappen;
- het begrip "schriftelijk" omvat alle wijzen waarop woorden duurzaam kunnen worden vastgelegd in enig leesbaar document;

- kopteksten zijn slechts opgenomen voor het gemak en hebben geen zelfstandige juridische betekenis;
- hetgeen is bepaald voor enkelvoud geldt tevens voor meervoud en omgekeerd, tenzij het aldus bepaalde betrekking heeft op enig in artikel 1.1 gedefinieerd begrip.

Artikel 2: Algemene verplichtingen

- 2.1 Partijen dienen zich bij de uitvoering van deze overeenkomst te houden aan de rechtsnormen opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht, de Wro en alle andere relevante wetgeving.
- 2.2 Partijen zullen zich in hun rechtsverhouding gedragen conform de eisen van redelijkheid en billijkheid.

Artikel 3: Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de Ruimtelijke Ontwikkeling

- 3.1 De Initiatiefnemer verbindt zich het nodige te doen om te waarborgen en te bevorderen dat de planologische en vergunningsprocedures die zijn vereist voor de Ruimtelijke Ontwikkeling snel en ononderbroken worden doorlopen.
- 3.2 Het is de Initiatiefnemer niet toegestaan de Aanvang van de Bouw en Aanvang van het Gebruik te laten plaatsvinden voordat: ten aanzien van de Ruimtelijke Ontwikkeling alle noodzakelijke plannen zijn vastgesteld, alle noodzakelijke vergunningen en andere overheids-toestemmingen zijn verleend, en de betreffende plannen, vergunningen en andere overheidstoestemmingen allen in werking getreden zijn.

Artikel 4: Verplichtingen Initiatiefnemer met betrekking tot de Kwaliteitsverbetering

Opmerking:

Bij realisatie van kwaliteitsverbeterende maatregelen door initiatiefnemer wordt deze overeenkomst aangepast in artikel 4 en artikel 6, waarbij de realisatietermijn 2 jaar zal blijven.

- 4.1 Initiatiefnemer verklaart zich hierbij bereid een financiële bijdrage te leveren aan de Kwaliteitsverbetering.
- 4.2 Initiatiefnemer zal hiertoe een bedrag van € ..., - overmaken op bankrekeningnummer 28.51.28.248 onder vermelding van "Kwaliteitsbijdrage Gemeentelijk Kwaliteitsfonds inzake Ruimtelijke Ontwikkeling". Initiatiefnemer dient dit bedrag te voldoen na vaststelling van het bestemmingsplan ten behoeve van de Ruimtelijke Ontwikkeling. Hiertoe zal de gemeente een nota aan initiatiefnemer zenden.
- 4.3 Initiatiefnemer verplicht zich om voorafgaand aan of gelijktijdig met realisatie van de Ruimtelijke Ontwikkeling, doch uiterlijk 2 jaar na het in werking treden van het bestemmingsplan ten behoeve van de Ruimtelijke Ontwikkeling of na het in werking treden van de voor de Ruimtelijke Ontwikkeling noodzakelijke omgevingsvergunning de landschappelijke

inpassing te hebben gerealiseerd en deze vervolgens, zowel kwantitatief als kwalitatief, in stand te houden. Even genoemde landschappelijke inpassing is de landschappelijke inpassing van het gehele complex **in de vorm van**, een en ander overeenkomstig zoals weergegeven in **bijlage 2**, welke bijlage aan deze overeenkomst is gehecht en daarvan deel uitmaakt.

- 4.4 De overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, dit wil zeggen zolang als de instandhouding van de landschappelijke inpassing in alle redelijkheid kan worden geëist. Vervreemding van de onroerende zaak waarop deze inpassing is verricht, dan wel de vestiging van welk recht dan ook daarop laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Initiatiefnemer ten aanzien van de inpassing onverlet.
- 4.5 Initiatiefnemer verbindt zich de in deze overeenkomst bedoelde c.q. genoemde verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van de in de landschappelijke inpassing omschreven onroerende zaak, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker en diens rechtsopvolger(s) op te leggen en ten behoeve van dezen aan te nemen en, in verband daarmee, in een akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de Initiatiefnemer door die van de nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde en diens rechtsopvolger(s).

Artikel 5: Boetebepalingen

Indien de Initiatiefnemer geheel of gedeeltelijk tekortschiet in de nakoming van enige verplichting uit hoofde van deze overeenkomst, en zulk tekortschieten wordt ook na ingebrekestelling niet tijdig of niet volledig opgeheven, verbeurt de Initiatiefnemer zonder rechterlijke tussenkomst ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € ..., per overtreding, zonder dat enige schade of verlies bewezen behoeft te worden en onverminderd het recht van de Gemeente op nakoming en volledige schadevergoeding.

Artikel 6: Verplichtingen Gemeente

- 6.1 De Gemeente aanvaardt de in artikel 4.2 genoemde geldsom en verplicht zich om binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het **bestemmingsplan** ten behoeve van de Ruimtelijke Ontwikkeling een concrete kwaliteitsverbeterende maatregel te benoemen inzake de Kwaliteitsverbetering voor wat betreft het onderdeel kwaliteitsverbeterende maatregelen.
- 6.2 De Gemeente aanvaardt de in artikel 4.2 genoemde geldsom en verplicht zich om binnen tien jaar na onherroepelijk worden van het **bestemmingsplan** ten behoeve van de Ruimtelijke Ontwikkeling uitvoering te geven aan de Kwaliteitsverbetering voor wat betreft het onderdeel kwaliteitsverbeterende maatregelen.
- 6.3 Indien de Gemeente het bepaalde in artikel 6.1 en artikel 6.2 niet nakomt, of gedeelte daarvan niet nakomt, is de Initiatiefnemer gerechtigd respectievelijk het geheel dan wel een evenredig deel van de betaalde

geldsom terug te vorderen met verrekening van de wettelijke rente per jaar over het teruggevorderde bedrag.

Artikel 7: Bankgarantie en zekerheid

Opmerking:

Dit artikel is enkel van toepassing in geval van realisatie van kwaliteitsverbeterende maatregelen door initiatiefnemer.

De Initiatiefnemer verbindt zich hierbij onherroepelijk en onvoorwaardelijk tot zekerheid van de tijdige en volledige nakoming van de verplichtingen van de Initiatiefnemer uit hoofde van artikel 5 uiterlijk op de datum van ondertekening van deze overeenkomst ten gunste van de Gemeente een bankgarantie te doen stellen ter hoogte van het in artikel 5 bedoelde bedrag.

Artikel 8: Ontbindende voorwaarde

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde herziening van het bestemmingsplan voor de Ruimtelijke Ontwikkeling niet wordt vastgesteld respectievelijk niet in werking zal treden.

Artikel 9: Overdracht aan derden

Het is de Initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de Gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 10: Publiekrechtelijke positie

Het in deze overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen van de Gemeente, dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de Gemeente, zal derhalve nimmer een tekortkoming van de Gemeente in de nakoming van de onderhavige overeenkomst kunnen vormen.

Artikel 11: Inwerkingtreding en looptijd

Deze overeenkomst treedt onmiddellijk na ondertekening in werking en blijft van kracht zolang als voor de volledige uitvoering van haar bepalingen noodzakelijk is.

Artikel 12: Wijziging of aanvulling

Wijziging of aanvulling van deze overeenkomst kan uitsluitend plaatsvinden door middel van een schriftelijk, door alle partijen ondertekend document.

Artikel 13: Toepasselijk recht en geschillenregeling

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het Arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Artikel 14: Bijlagen

14.1 Aan deze overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

Bijlage 1: Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlage 2: Kwaliteitsverbetering

14.2 De in artikel 14.1 opgesomde bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud op **datum** te Maasbracht.

de gemeente,

de initiatiefnemer,

.....

.....