

Bijlage II Kwaliteitskader Roerdalen

Het Kwaliteitskader Roerdalen is de vervanger/opvolger van het Limburgs Kwaliteitsmenu / Gemeentelijk Kwaliteitsmenu uit de Structuurvisie Roerdalen 2030. Het Kwaliteitskader Roerdalen is pas van toepassing nadat er een positieve grondhouding ten aanzien van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is aangenomen.

Het Kwaliteitskader Roerdalen richt zich op initiatieven in het buitengebied en is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen in het buitengebied die middels een planologische procedure mogelijk worden gemaakt. Het gaat om ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbeoordeling zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan. Versterking/verharding van het buitengebied welke niet rechtstreeks is toegestaan moet altijd ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast. Daarnaast is het kwaliteitskader voor het thema woningbouw ook van toepassing op het stedelijke gebied.

De essentie is verder dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van bijvoorbeeld natuurontwikkeling en/of ontenteling. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. Op basis van het nog op te stellen omgevingsplan blijkt nog voor welke ontwikkelingen dit gaat gelden, in ieder geval altijd bij complexe vergunningaanvragen en als er sprake is van een aanpassing van het omgevingsplan.

Kenmerkend voor deze ruimtelijke ontwikkelingen is dat het veelal nieuwe functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen met daaraan verbonden specifieke ruimtelijke invloeden op de omgeving. Het kwaliteitskader is van toepassing op het buitengebied. Dit betreft het gebied dat gelegen is buiten de grens van de kernen zoals opgenomen in de kaarten (bijlage 4). Op onderdelen is het doorgetrokken naar het stedelijk gebied (onze kernen). Het gaat daarbij om ontwikkelingen die ruimtelijk functioneel wel toelaatbaar zijn, maar een zodanig ruimtebeslag hebben dat compensatie wenselijk is. Om die reden wordt er een (financiële) kwaliteitsbijdrage gevraagd om een investering elders in het stedelijk gebied te kunnen doen ter compensatie. De werking en toepassing van het Kwaliteitskader Roerdalen wordt nader toegelicht.

Kwaliteitsverbetering op hoofdlijnen

De voorwaarden voor de kwaliteitsverbeteringen zijn als volgt:

- Ter plaatse van de ontwikkeling zelf dient altijd voldoende landschappelijke en ruimtelijke inpassing plaats te vinden;
- De kwaliteitsverbeteringen zijn fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied of de kern (afhankelijk van het type ontwikkeling);
- Het dient bij de kwaliteitsverbetering te gaan om aanvullende verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen niet in aanmerking (hetzelfde geldt voor een basis landschappelijke inpassing);
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkeling;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

Het uitgangspunt is dat de negatieve gevolgen van een ontwikkeling die ingrijpt in het buitengebied of de kern gecompenseerd wordt. Via de kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in de ruimtelijke omgeving (over)gecompenseerd. Met de kwaliteitsbijdrage worden aanvullende maatregelen uitgevoerd zodat per saldo sprake is van een kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de soort ontwikkeling en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De landschappelijke en ruimtelijke inpassing vindt altijd ter plaatse plaats.

Modules kwaliteitskader Roerdalen

De ontwikkelingen mogen niet rechtstreeks in het bestemmingsplan/omgevingsplan toegelaten zijn. Kwalitatieve voorwaarden kunnen alleen worden gesteld aan het (toch) toestaan van de ontwikkeling. Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op een hoeveelheid te slopen bebouwing, een hoeveelheid te realiseren groen of een bedrag waarmee specifieke projecten gerealiseerd worden. De verschillende ontwikkelingsmogelijkheden zijn, grotendeels op basis van het (voorheen) Limburgs Kwaliteitsmenu, onderverdeeld in zogenaamde 'modules'. In deze alinea zijn de verschillende modules benoemd die Roerdalen wenst te gebruiken. De definities zijn in de begrippenlijst van de omgevingsvisie opgenomen.

De gemeentelijke ontwikkelmodules in het buitengebied:

1. Landgoederen
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme
3. Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme
4. Agrarische (en agrarisch aanverwante) bedrijven
5. Glastuinbouw
6. Bedrijventerreinen
7. Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis)
8. (Solitaire) recreatiewoningen (incl. woningbouwcompensatie)
9. Projectmatige woningbouw / incl. woningbouwcompensatie
10. Overig (gebouwde) functies
 - a. Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen
 - b. Commerciële maatschappelijke voorzieningen
 - c. Functiewijziging naar (recreatiewoning)
 - d. Functiewijziging naar solitaire kantoren (niet aan huis)
 - e. Functiewijziging naar gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)
 - f. Functiewijziging naar niet-gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)
 - g. Infrastructuur
 - h. Huisvesting arbeidsmigranten
11. Grootchalige energievoorzieningen

De gemeentelijke ontwikkelmodules in bebouwd gebied:

12. Woningen / incl. woningbouwcompensatie
13. Projectmatige woningbouw

De tabel op de volgende pagina is een hulpmiddel bij de beoordeling of een module in een gebied positief (groen), negatief (rood) of erussennin (oranje) beoordeeld wordt. De gebiedstypering komt overeen met de typering zoals opgenomen op visiekaart (hoofdstuk 5). De gebieden gelegen binnen de kerngrenzen zijn weergegeven in bijlage 4. De uiteindelijke afweging hangt ook samen met de omvang van de plannen en de eerste planologische toets.

Module buitengebied / gebied	De Meinweg (natuur)	Beekdal- landschap	Cultuur- landschap	Bos- en mozaiek landschap	Gebieden binnen de kern grenzen
1a. Nieuwe landgoederen (niet toegestaan)	negatief	negatief	negatief	negatief	N.v.t.
1b. Uitbreiding bestaande landgoederen	mits kwaliteit	mits kwaliteit	negatief	positief	N.v.t.
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme	positief	positief	positief	positief	N.v.t.
3. Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme	mits kwaliteit	mits kwaliteit	positief	positief	N.v.t.
4a. Nieuwe en verplaatsing agrarische (en agrarisch aanverwante) bedrijven	negatief	negatief	mits kwaliteit alleen in LOG	negatief	N.v.t.
4b. Nieuwvestiging intensieve veehouderij	negatief	negatief		negatief	N.v.t.
4c. Uitbreiding agrarische (en agrarisch aanverwante) bedrijven incl. intensieve veehouderij	mits kwaliteit	mits kwaliteit	positief	positief	N.v.t.
5a. Nieuwe glastuinbouw (niet toegestaan)	negatief	negatief	negatief	negatief	N.v.t.
5b. Uitbreiding glastuinbouw (tot max. 2.500 m² in agrarisch gebied en 5.000 m² in het LOG)	negatief	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	N.v.t.
6a. Nieuw bedrijventerrein	negatief	negatief	Mits meerwaarde	Mits meerwaarde	N.v.t.
6b. Uitbreiding bedrijventerrein	negatief	negatief	mits kwaliteit	mits kwaliteit	N.v.t.
7a. Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis)	negatief	negatief, tenzij VAB	negatief, tenzij VAB	negatief, tenzij VAB	N.v.t.
7b. Uitbreiding Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis)	negatief	negatief, tenzij VAB	positief	positief	N.v.t.
8a. Nieuwe (solitaire) (recreatiewoningen (niet toegestaan))	negatief	negatief	negatief	negatief	N.v.t.
8b. Uitbreiding (solitaire) (recreatiewoningen)	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	N.v.t.
9. Projectmatige woningbouw (niet toegestaan)	negatief	negatief	negatief	negatief	N.v.t.
10. Overig (gebouwde) functies					
10a. Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen	mits kwaliteit	mits kwaliteit	positief	positief	N.v.t.
10b. Commerciële maatschappelijke voorzieningen	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	N.v.t.
10c. Functiewijziging naar (recreatiewoning)	positief	positief	kwaliteit belemmering voor agr. bedrijven	positief	N.v.t.
10d. Functiewijziging naar solitaire kantoren (niet aan huis)	negatief, tenzij in VAB	positief	positief	positief	N.v.t.
10e. Functiewijziging naar gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)	positief	positief	positief	positief	N.v.t.
10f. Functiewijziging naar niet gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)	positief	positief	positief	positief	N.v.t.
10g. Infrastructuur	mits noodzakelijk	positief	positief	positief	N.v.t.
10h. Huisvesting arbeidsmigranten	negatief	positief (binnen bouwvlak)	positief (binnen bouwvlak)	positief (binnen bouwvlak)	N.v.t.
11. Grootchalige energievoorzieningen	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	mits kwaliteit	N.v.t.
Module bebouwd gebied (binnen de kerngrenzen)					
12. Woningen (incl. woningbouwcompensatie)	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	positief
13. Projectmatige woningbouw	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	positief

Stappenplan toepassing Kwaliteitskader Roerdalen

- Op hoofdlijnen werkt het kwaliteitskader als volgt:
1. Beoordelen ruimtelijke wenselijkheid initiatief;
 2. Ruimtelijke en landschappelijke inpassing;
 3. Bepalen hoogte van de tegenprestatie;
 4. Bepalen wijze van tegenprestatie;
 5. Fondsdraacht indien (volledige) fysieke compensatie niet mogelijk is.

Stap 1: Beoordelen ruimtelijke wenselijkheid initiatief

Indien een ontwikkeling niet passend is in het omgevingsplan wordt op basis van de omgevingsvisie (en ander beleid) en de omvang van de plannen bepaald of een ontwikkeling wenselijk is. Nadat deze ruimtelijke-functionele afweging heeft plaatsgevonden is het vervolgens per gebiedstype verschillend of een ontwikkeling wel, niet of in een bepaalde maat en schaal is toegestaan. Want ook ruimtelijk-kwalitatieve voorwaarden kunnen er toe leiden dat aan bepaalde functies geen ruimte geboden kan worden omdat ze qua schaal en maat niet passen in het landschap. Zonder de kwaliteitsverbeterende maatregelen en/of (financiële) bijdragen zal de ruimtelijke afweging niet positief uitvallen en werkt de gemeente niet mee aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Hierbij wordt ook gekeken naar de voorgaande tabel. Per ontwikkeling is aangegeven of de grondhouding ten opzichte van de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden (ingedeeld in zogenaamde 'modules') voor de betreffende categorie positief (groen), negatief (rood) of er tussen in (oranje) is. Een positieve grondhouding betekent dat de gemeente in principe de potentiële ontwikkeling faciliteert. 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.

Stap 2: Ruimtelijke en landschappelijke inpassing

Bij de toepassing van alle modules geldt dat er altijd sprake is van ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het initiatief, evenals zorgen voor de opvang van hemelwater. Indien er sprake is van een ontwikkeling in een cultuurlandschap moet een oppervlakte ter grootte van minimaal 10% van het bouwvlak worden ingezet als inpassing. Bestaand aanwezig kwalitatief en inheems groen telt daarin mee. De omgevingscommissie MIER bepaalt of en in welke mate het bestaande groen daarin verankerd kan worden. Voor een ontwikkeling in een bos- en mozaiek landschap is dat ter grootte van minimaal 15% van het bouwvlak en in het bescaallandschap en natuurlandschap minimaal 20% van het bouwvlak. De inpassing hoeft niet in het bouwvlak, maar wel op eigen terrein te plaatse.

Overigens zijn niet alle ontwikkelingen onder een module te scharen (bijvoorbeeld een schuilgelegenheid). In een dergelijke situatie is alleen een ruimtelijke en landschappelijke inpassing noodzakelijk.

Tabel 2:

Module buitengebied / gebied	Thema in visie	Basiskwaliteit	Aanvullende kwaliteit
1a. Nieuwe landgoederen (niet toegestaan)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	N.v.t.	N.v.t.
1b. Uitbreiding bestaande landgoederen	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€100 per m2 nieuwe bebouwing en €1 per nieuw m2 gebruik
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme	Toeristisch Roerdalen (blz. 38)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 10 per m2 bruto vloer oppervlak en verharding
3. Niet-gebiedseigen recreatie en toerisme	Toeristisch Roerdalen (blz.38)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 25 per m2 bruto vloer oppervlak (grootschalige Leisure is €50)
4a. Nieuwe en verplaatsing agrarische (en agrarisch aanverwante) bedrijven	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
4b. Uitbreiding agrarische (en agrarisch aanverwante) bedrijven	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
4c. Intensieve veehouderij	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
5a. Nieuwe glastuinbouw (niet toegestaan)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	N.v.t.	N.v.t.
5b. Uitbreiding glastuinbouw (tot max. 2.500 m² in agrarisch gebied en tot max. 5.000m2 in LOG)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 5 per m2 nieuw bouwvlak
6a. Nieuw bedrijventerrein (alleen indien meerwaarde voor gemeente is aangetoond)	Ondernemend Roerdalen (blz. 42)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 5 per m2 bedrijventerrein (exploitatiegebied)
6b. Uitbreiding bedrijventerrein	Ondernemend Roerdalen (blz. 42)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 5 per m2 bedrijventerrein (exploitatiegebied)
7a. Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	zie onder 10d. Mag alleen in Vrijkomende Agrarische Bebouwing.
7b. Uitbreiding Solitaire (commerciële) bedrijven/kantoren (niet aan huis)	Ondernemend Roerdalen (blz. 42)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 35 per m2 nieuwe bebouwing. €1 per m2 nieuw gebruik
8a. Nieuwe (solitaire) (recreatie)woningen (niet toegestaan)	Wonen in Roerdalen (blz. 26)	N.v.t.	N.v.t.
8b. Uitbreiding (solitaire) (recreatie)woningen	Wonen in Roerdalen (blz. 26)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 100 per m² bouwvlak én financiële compensatie per toe te voegen type conform Beleidsregel woningbouwcompensatie Roerdalen (2019)
9. Projectmatige woningbouw (niet toegestaan)	Wonen in Roerdalen (blz. 26)	N.v.t.	N.v.t.
10. Overig (gebouwde) functies	Samen Roerdalen (blz. 25)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
10a. Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen			



Stap 4: Bepalen wijze van tegenprestatie

Via kwaliteitsverbetering wordt vervolgens de (ruimtelijke) ingreep die door een ontwikkeling plaatsvindt gecompenseerd. Als eerste wordt bekeken of compensatie op eigen terrein mogelijk is. Als dit niet mogelijk is, kan elders in onze gemeente worden gecompenseerd. Is ook dit niet mogelijk, dan kan worden gecompenseerd door een financiële kwaliteitsbijdrage af te dragen in ons gemeentelijke kwaliteitsvoorziening (zie stap 4). In overleg tussen gemeente en initiatiefnemer wordt bepaald of fysieke kwaliteitsverbetering mogelijk is of dat een bijdrage wordt gestort in de Voorziening LKM. Bij gebiedseigen-ontwikkelingen (zoals module gebiedseigen toerisme en recreatie) geldt dat gestreefd wordt naar een kwaliteitsbijdrage 'in natura': ter plekke of in hetzelfde landschapstype. Hierbij wordt gedacht aan:

- Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie
- Lijnvormige beplantingsselementen
- Natuurontwikkeling
- Ontwikkelen landschappelijke en cultuurhistorische waarden
- Afbame van bebouwing
- Saneren bedrijfsbebouwing
- Stimuleren vernatting
- Overgang kern-buitengebied

De kwaliteitsverbeterende maatregel moet duurzaam zijn en verzacht waar mogelijk de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op het omliggende landschap. Het werken met inheems, gebiedseigen groen is verplicht, het leveren van kwaliteit staat centraal en gestreefd wordt naar natuurlijk materiaalgebruik. Realisatie van de kwaliteitsverbeterende maatregelen dient publiekrechtelijk planologisch geborgd te worden en via een privaatrechtelijk overeenkomst. De kwaliteitsverbeterende maatregel dient binnen één jaar na realisatie van de ruimtelijke ontwikkeling aangebracht te zijn. De tegenprestatie wordt altijd ter beoordeling voorgelegd aan de omgevingscommissie MIER. Het leggen van zonnepanelen wordt ook niet gezien als een kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Stap 5: Fondsafdracht indien (volledig) fysieke compensatie niet mogelijk is.

Het is dus aan de initiatiefnemer om te zorgen dat kwaliteitsverbeteringen in natura plaatsvinden. Pas als aantoonbaar geen fysieke maatregel mogelijk of wenselijk is op die locatie, is een financiële bijdrage in de Voorziening LKM aan de orde. Ruimtelijk/landschappelijke inpassing kan in geld worden gecompenseerd maar moet altijd ter plaatse worden gerealiseerd.

Aangezien de kwaliteitsverbeterende maatregel van ruimtelijke ontwikkelingen in Roerdalen dus niet altijd betrekking hebben op dezelfde locatie als de ontwikkeling, is bij het opstellen van de Structuurvisie Roerdalen 2030 al een Voorziening LKM opgericht. Hierin worden de (financiële) bijdragen gestort van de ruimtelijke ontwikkelingen. Vervolgens moet de Voorziening LKM worden ingezet voor de plannen en projecten in de projectenlijst. Een en ander wordt vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Er wordt nog nader onderzocht of de Voorziening LKM breder kan worden ingezet (behoud cultuurhistorie, aanpak verkeersonveilige situaties etc.)

1. *Asbestsanering maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsverbetering, want is immers een wettelijke verplichting en kan daarmee niet worden ingezet als tegenprestatie.*



gemeente roerdalen

10b. Commerciële maatschappelijke voorzieningen	Toeristisch Roerdalen (blz. 38)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	€ 25 per m2 nieuwe bebouwing en €1 per m2 nieuw gebruik.
10c. Functiewijziging naar (recreatie)woning	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	Uitgangspunt is dat de bestaande woning mag worden voortgezet. Vermindering bouwvlak. Bebouwing tot max 750 m2. Bij cultuurhistorisch waardevolle panden (vastgestelde monumenten) mogen 3 woningen mits recreatie, toerisme en zorg niet mogelijk zijn.
10d. Functiewijziging naar solitaire bedrijven/kantoren (niet aan huis)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	Vermindering bouwvlak en bebouwing (richtlijn 50%), anders €35 per m2 nieuwe bestemming.
10e. Functiewijziging naar gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	Vermindering bouwvlak en bebouwing (richtlijn 50%), anders €10 per bruto vloer oppervlak
10f. Functiewijziging naar niet gebiedseigen recreatie en toerisme (en zorg)	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	Vermindering bouwvlak en bebouwing (richtlijn 50%), anders €25 per bruto vloer oppervlak (€50 grootschalige Leisure).
10g. Infrastructuur	Gezond en veilig Roerdalen (blz. 50)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
10h. Huisvesting arbeidsmigranten	Wonen in Roerdalen (blz. 26)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
11. Grootschalige energievoorzieningen	Landelijk en Natuurlijk Roerdalen (blz. 32) en Duurzaam Roerdalen (blz. 46)	Ruimtelijk en landschappelijke inpassing	N.v.t.
Module bebouwd gebied / gebied (binnen de kerngrenzen)			
12. Woningen (incl. woningbouwcompensatie)	Wonen in Roerdalen (blz. 26)	N.v.t.	€ 35 per m2 bouwvlak én financiële compensatie per toe te voegen type conform Beleidsregel woningbouwcompensatie Roerdalen (2019)
13. Projectmatige woningbouw	Wonen in Roerdalen (blz. 26)	N.v.t.	Maatwerkafpraak via grondexploitatie én financiële compensatie per toe te voegen type conform Beleidsregel woningbouwcompensatie Roerdalen (2019)