

Ontwerp- Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden - Margraten 2013

Hoofdstuk 1 Inleiding

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben op 12 januari 2010 de beleidsregel van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

Het LKM is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied of het gebied buiten de rode contouren om de kernen, leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De algemene doelstelling is dan ook het combineren van deze ruimtelijke ontwikkelingen met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg.

Een nieuwe ontwikkeling op grond van het LKM moet telkens door de provincie worden geaccordeerd daar in het toepassen van het kwaliteitsmenu een provinciaal belang is gelegen. Het LKM biedt echter de mogelijkheid voor gemeenten om een eigen kwaliteitsmenu op te stellen. Als de provincie het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu 2013 (GKM) heeft geaccordeerd, hoeft een nieuwe ontwikkeling welke valt binnen de voorwaarden van het GKM niet meer ter beoordeling naar de provincie. De in casu van toepassing zijnde ruimtelijke procedure kan zonder toestemming van de provincie worden opgestart.

In 2012 heeft de provincie het LKM geactualiseerd, alle aanpassingen van januari 2010 tot en met januari 2012 zijn hierin verwerkt. Het GKM van Eijsden - Margraten is hierop gebaseerd. De provincie heeft de Limburgse gemeenten geadviseerd om de uitgangspunten en drempelvoorwaarden van het LKM door te vertalen in het eigen GKM.

De gemeente Eijsden-Margraten 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. De gemeente beoogt daarom met haar eigen Kwaliteitsmenu een balans te vinden tussen de instandhouding en verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied enerzijds en de mogelijkheden voor ontwikkelingen anderzijds.

In onderstaande hoofdstukken en bijlagen zijn de (beleids)kaders, voorwaarden en regels opgenomen die aangeven hoe de gemeente Eijsden – Margraten omgaat met een nieuwe ontwikkeling in het kader van het Kwaliteitsmenu.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke afweging

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt in algemene zin afgewogen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In deze beoordeling wordt bekeken of de ontwikkeling onder voorwaarden aanvaardbaar kan zijn op de voorziene locatie. Is de ontwikkeling niet aanvaardbaar dan stopt het initiatief. Wanneer de ontwikkeling niet op voorhand onaanvaardbaar is, wordt gekeken of de ontwikkeling in samenhang met een kwaliteitsbijdrage op grond van het GKM aanvaardbaar is.

Bij de beoordeling van een nieuwe ontwikkeling wordt (o.a.) gekeken naar de ruimtelijke aspecten van het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het Landschapsonwikkelingsplan Eijsden – Margraten (LOP) en de Strategische Visie Eijsden – Margraten (2013). Deze beleidsdocumenten zijn een inspiratie bij de beoordeling van een mogelijke ontwikkeling.



In de praktijk zijn er grijze gebieden en overgangszones. Ontwikkelingen of activiteiten die niet 1 op 1 zijn te plaatsen in het GKM. Zo krijgen agrarische bedrijven soms een industrieel karakter en zijn woningen op sommige plaatsen meer of minder passend in het buitengebied. Daarom is er altijd behoefte aan een individuele afweging van elke ontwikkeling. Per ontwikkeling dient maatwerk te worden geleverd.

Om kwaliteit en onafhankelijk te borgen wordt ervoor gekozen om een onafhankelijke kwaliteitscommissie te laten adviseren over de initiatieven. In hoofdstuk 5 wordt de rol van deze commissie nader omschreven.

Hoofdstuk 3 Toepassing Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is van toepassing in de gebieden buiten de 'rode contouren' en buiten de grenzen van de 'Stedelijke dynamiek'.

De Contourenatlas van de provincie geeft per kern aan welke gebieden gelegen zijn buiten de 'rode contour'. In het POL is de gebiedsafbakening van de 'Stedelijke dynamiek' opgenomen alsmede een overzichtskaart van de 'perspectieven' (P1 tot en met P10) die de ruimtelijke waarden en belangen van een gebied aangegeven. In het kader van het GKM zijn voor Eijsden – Margraten de perspectieven P2 (Provinciale ontwikkelingszone groen) en P3 (Ruimte voor veerkrachtige watersystemen) van belang.

Zoals aangegeven is het GKM niet van toepassing binnen de grenzen van de stedelijke dynamiek, echter als een ontwikkelingslocatie gelegen is binnen de POL perspectieven P2 en P3 is het GKM wél van toepassing.

Als een potentiële ontwikkelingslocatie gelegen is binnen het perspectief P1 (Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) dan is ondanks het GKM overleg met de provincie Limburg aan de orde. Het provinciale belang is binnen de EHS onverkort van toepassing.

In onderstaande tabel is bovenstaande schematisch weergegeven.

Kwaliteitsmenu van toepassing

Buiten de contouren Zuid-Limburg	Alle modules van het GKM
Binnen begrenzing stedelijk dynamiek in de perspectieven P2 en P3	Alle modules van het GKM
Binnen de Ecologische Hoofdstructuur (P1)	Provinciaal belang, ondanks GKM. Overleg met provincie

In bijlage 1 is een overzichtskaart opgenomen. Op deze kaart is te zien voor welke gebieden in Eijsden - Margraten het GKM van toepassing is. Deze gebiedsbepaling is gebaseerd op bovenstaande tabel. De overzichtskaart is ook op www.ruimtelijkeplannen.nl te bekijken.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu onderscheidt een aantal modules. Per module zijn specifieke voorwaarden en bijdragen opgenomen. De voorwaarden en bijdragen zijn gebaseerd op de modules uit het LKM. In het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu zijn de volgende acht modules overgenomen uit de provinciale regeling. De modules hebben betrekking op de volgende ontwikkelingen:

1. Nieuwe landgoederen
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme
3. Niet gebiedseigen recreatie en toerisme
4. Agrarische uitbreiding en nieuwvestiging
5. Uitbreiding bedrijventerrein
6. Uitbreiding solitaire bedrijven
7. Nieuwe (solitaire) woningen
8. Overige (gebouwde) functies

In bijlage 2 wordt elke module nader omschreven, in bijlage 3 is per module de normering van de kwaliteitsbijdrage opgenomen.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke kwaliteit ontwikkeling

Kwaliteit ter plaatse

De beoogde ontwikkeling dient ter plaatse altijd te worden voorzien van een landschappelijke inpassing. Het inpassingsplan geeft een duidelijk beeld van de inpassing van de nieuwe 'rode' ontwikkeling door het toevoegen van nieuw 'groen' op de locatie van de ontwikkeling. Het inpassingsplan bestaat uit situatietekeningen van de ontwikkelingslocatie met een overzicht van de oude en nieuwe situatie, met de nieuwe groenaanplant en bijbehorende maatregelen. Hierbij wordt ook een planning van de aanplant bijgesloten. Het inpassingsplan dient gebaseerd te zijn op de uitgangspunten van het LOP Eijsden – Margraten. Ter aanvulling kan, zoals aangegeven in het LKM, de Beleidsnotitie Landschapsvisie Zuid-Limburg worden gebruikt (www.limburg.nl).

Naast het (basis)inpassingsplan kan er sprake zijn van het leveren van een (financiële) kwaliteitsbijdrage en/of kwaliteitsverbetering. In de acht GKM-modules zijn deze bijdragen en verbeteringen opgenomen (zie bijlage 2 en 3).

De waarden die door de nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied verloren gaan, worden gecompenseerd door de verbetering van de kwaliteit van het gebied.

De kwaliteitsbijdrage

De kwaliteitsbijdrage is de (financiële) bijdrage die bij een aantal ontwikkelingen wordt gevraagd. Deze financiële tegenprestatie wordt gestort in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF).

De normale goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt het basisonderdeel van de ontwikkeling zelf en kan derhalve niet worden verrekend met de kwaliteitsbijdrage. Een initiatiefnemer kan naast de basisinpassing ook zelf kwaliteitsverbeteringen uitvoeren, bijv. de sloop van bebouwing. Dit wordt dan verrekend met de hoogte van zijn kwaliteitsbijdrage.

Kwaliteitsverbeteringen

De bepaalde kwaliteitsbijdrage moet door de initiatiefnemer worden omgezet in kwaliteitsverbeteringen. Dit kan rechtstreeks door het uitvoeren van fysieke maatregelen, zoals de aanleg van natuur of de sloop van bebouwing, óf indirect via een financiële bijdrage aan het GKF dat de uitvoering van de maatregelen overneemt óf door een combinatie van beide (bijv. indien de 'feitelijk realisatie' niet of niet op korte termijn mogelijk is, kan er een (gedeeltelijke)financiële bijdrage in het GKF worden gestort).

Via kwaliteitsverbeteringen wordt de ingreep die door een ontwikkeling plaatsvindt gecompenseerd. In een aantal gevallen gebeurt dit rechtstreeks, in andere gevallen via een financiële kwaliteitsbijdrage aan het kwaliteitsfonds. Voor alle kwaliteitsverbeteringen geldt dat deze additioneel zijn (er is nog geen budget voor gereserveerd), fysiek ruimtelijk van aard zijn, in tijd en plaats een verband hebben met de ontwikkeling en kwantificeerbaar zijn.

De hoogte van de kwaliteitsbijdragen en de kwaliteitsverbeteringen

In het LKM zijn per ontwikkelingsmodule minimale bijdragen en waarden voor kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeteringen opgenomen. Deze drempelwaarden zijn overgenomen in het GKM.

Kwaliteitsfonds

De gemeente stelt een GKF in. Het GKF is een doelfonds dat gericht is op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied en de leefbaarheid. Dit gebeurt vanwege de aantasting van het buitengebied t.g.v. 'rode ontwikkelingen' aldaar respectievelijk de versterking van de leefbaarheid als onderdeel van de kwaliteit van het buitengebied.

Het uitgangspunt voor de besteding van dit fonds zijn de projecten zoals opgenomen in het LOP (bijlage 4 en 5). Dit zijn projecten voor ontwikkeling van groen, natuurlandschappen en cultuurhistorie, waardoor de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied verbeterd.

Het GKF biedt de mogelijkheid om kwaliteitsbijdragen op te sparen en gebundeld in te zetten. Het financiële verloop van het fonds wordt jaarlijks teruggekoppeld.

Aanpassing van keuzeprojecten kan aan de orde komen, dit mag geen belemmering zijn voor de voortgang van projecten.

Hoofdstuk 5 Kwaliteitscommissie

Om de kwaliteit en onafhankelijk te borgen kiest de gemeente ervoor om een onafhankelijke kwaliteitscommissie te laten adviseren over de initiatieven. De gemeente zal gebruik maken van de adviezen van zijn eigen Gemeentelijke Kwaliteitscommissie.

Elk plan wordt reeds los van het GKM door de gemeente beoordeeld op wenselijkheid, aanvaardbaarheid en ruimtelijk kwaliteit. De commissie adviseert vervolgens over de inhoud, de omvang en de inpassing van de kwaliteitsverbetering. De commissie toetst daarbij ook of de kwaliteitsverbetering voldoende is i.r.t. de 'rode' ontwikkeling. Het advies van de commissie maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de gemeente, de gemeente kan gemotiveerd afwijken van dit advies.

Alle nieuwe ontwikkelingen worden ruimtelijk en landschappelijk ingepast aan de hand van een door de initiatiefnemer opgesteld inpassingsplan. Dit inpassingsplan wordt ter beoordeling voorgelegd aan de kwaliteitscommissie. De commissie geeft, indien van toepassing in de betreffende ontwikkelingsmodule, ook advies over de aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen. De advieskosten van deze commissie zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 6 Relatie met ander beleid

Het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) Eijsden – Margraten, (vastgesteld LOP Margraten d.d. 3 maart 2009 en vastgesteld LOP Eijsden d.d. 5 februari 2013), biedt de mogelijkheid om de visie op het landschap in wensen en concrete en uitvoerbare projecten te vertalen.

Het LOP is een inspiratiedocument waaraan ruimtelijke ingrepen in het landschap kunnen worden getoetst en een kapstok voor landschapsvisie en het op te stellen inpassingsplan. Het LOP levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Eveneens wordt de Strategische Visie van de gemeente Eijsden – Margraten als inspiratiedocument gebruikt bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen.

Hoofdstuk 7 Borging, monitoring en handhaving

Borging

Afspraken die in het kader van het GKM worden gemaakt kunnen worden geborgd via het privaatrechtelijk en/of de publiekrechtelijke spoor. Hierbij is de vorm van de 'tegenprestatie' van belang. De gemeente kan een financiële tegenprestatie verlangen of eisen dat een initiatiefnemer 'feitelijk realiseert'. Met feitelijke realisatie wordt bedoeld op het geval waarin de initiatiefnemer zelf de kwaliteitsverbetering realiseert. Het kan dan gaan om slopen van een gebouw, het plaatsen van bomen, hagen e.d. voor de inpassing van de 'rode' ontwikkeling.

Privaatrechtelijk - anterieure overeenkomst

Bij een financiële bijdrage voor de kwaliteitsverbetering wordt de borging geregeld via het GKM (facet-structuurvisie) en een anterieure (privaatrechtelijke)overeenkomst. Tussen initiatiefnemer en gemeente worden de afspraken over realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering vastgelegd. Indien gewenst kan de gemeente ter zekerheidsstelling een bankgarantie verlangen van de initiatiefnemer of een bedrag vooruit te laten storten. (Nadere uitleg facet-structuurvisie zie hoofdstuk 9).

Publiekrechtelijk - planologisch

Als de gemeente verlangt dat de initiatiefnemer 'feitelijk realiseert' geschiedt dit via publiekrechtelijke weg. Er worden voorwaarden verbonden aan een omgevingsvergunning of er worden regels opgenomen in het bestemmingsplan (of wijzigingsplan of uitwerkingsplan), waarin is bepaald dat de kwaliteitsverbetering ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt gerealiseerd.

Afhankelijk van de ontwikkeling, de van toepassing zijnde module en de gevraagde kwaliteitsbijdrage kan er ook sprake zijn van een combinatie van beide borgingsmethoden.

Monitoring

De gemeente houdt via een monitoringssysteem de uitvoering en de voorwaarden van de kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in genoemde privaatrechtelijke en publiekrechtelijke instrumenten bij. Dat geldt ook voor de bijdrages die in het GKF worden gestort. In een monitoringssysteem wordt opgenomen welke kwaliteitsmaatregelen en –bijdrages worden geleverd.

De uitvoering van het GKM wordt op een aantal wijzen geregistreerd en gemonitord:

- Alle overeenkomsten en gemaakte afspraken op basis van deze nota worden door de gemeente geregistreerd.
- De gemeente controleert de overeenkomsten en gemaakte afspraken.
- Alle afspraken op basis van het GKM worden opgeslagen in het digitale, provinciale LKM registratiesysteem, www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

- Middels het LKM registratiesysteem kan de provincie jaarlijks de balans van de GKM-ontwikkelingen monitoren.
- Via het LOP zal de gemeente de uitgaven van het kwaliteitsfonds verantwoorden.

De provincie en de gemeente evalueren jaarlijks de toepassing van het GKM door de gemeente. Indien de evaluatie positief is kan de gemeente ook in het daaropvolgende jaar het GKM zelfstandig blijven toepassen.

Handhaving

Op het moment dat de afspraken niet zijn nagekomen wordt overleg gevoerd met de initiatiefnemer om na te gaan waarom de afspraken niet zijn nagekomen. Afhankelijk van het resultaat van dit overleg worden ofwel nieuwe afspraken gemaakt ofwel wordt onmiddellijk tot handhaving overgegaan.

Hoofdstuk 9 Status regelgeving

Juridisch kader

Als een financiële bijdrage wordt gevraagd voor kwaliteitsverbetering, geschiedt de borging via een structuurvisie en een anterieure overeenkomst. In de structuurvisie wordt het verband tussen de rode ontwikkeling en kwaliteitsverbetering beschreven. Door dit verband aan te tonen kan de kwaliteitsverbetering privaatrechtelijk worden afgedwongen. In bijbehorende (privaatrechtelijke)overeenkomst worden afspraken over realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering vastgelegd.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt op grond van artikel 2.1 lid 2 de mogelijkheid om voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vast te stellen. Er is dan geen sprake van een volledige structuurvisie, maar van een facet-structuurvisie. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu wordt aangemerkt als een facet-structuurvisie. Er wordt beleid vastgesteld voor een aspect van het ruimtelijk beleid van Eijsden – Margraten. Door te kiezen voor het juridische instrument van een facet-structuurvisie wordt de borging van de financiële bijdrage langs privaatrechtelijke weg geregeld.

Op grond van de Wro moet een (facet-)structuurvisie eveneens op www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen zijn. Het GKM voldoet aan deze verplichting.

Procedure

De gemeenteraad is op grond van artikel 2.1 Wro het bevoegde orgaan om de facet-structuurvisie Gemeentelijk Kwaliteitsmenu 2013 vast te stellen.

Het ontwerp-GKM heeft op grond van de Gemeentelijke Inspraakverordening voor eenieder van 17 oktober 2013 tot en met donderdag 31 oktober 2013 ter inzage gelegen.

Overgangsregeling

In de periode tot aan de inwerkingtreding van het GKM is onverkort het LKM van toepassing. De provincie en gemeente bekijken tot die tijd samen nieuwe initiatieven in het kader van het LKM.

Aanpassing van normen

De provincie evalueert het LKM met regelmaat en beziet of de drempelwaarden uit het LKM dienen te worden geactualiseerd. Op deze wijze kan op veranderingen in de maatschappij en de markt worden ingespeeld. De gemeente zal in overleg met de provincie aanpassingen van het LKM bespreken en bekijken wat de gevolgen zijn of kunnen zijn voor het GKM.

Mandatering college

Het college van burgemeester en wethouder wordt gemandateerd om aanpassingen door te voeren ten aanzien van de normering van de kwaliteitsbijdrage zoals opgenomen in bijlage 3 en voor eventuele andere 'nominale' aanpassen (zie vorige alinea 'aanpassing van normen').

Hoofdstuk 10 Procedure

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

1. Er is een initiatief voor een bepaalde ontwikkeling dat door aard en locatie valt onder het GKM en dat strijdig is met de vigerende bestemming.

2. Er vindt door de gemeente een afweging plaats of meegewerkt wordt aan een initiatief, dat volgens het vigerende bestemmingsplan niet kan worden uitgevoerd, maar dat men wel wenselijk/aanvaardbaar acht. In het afwegingsproces worden, waar nodig, de principes van de SER-ladder (van toepassing in de modules 5 en 6) gehanteerd en vindt een planologische afweging plaats. Bij de planologische afweging wordt getoetst aan relevante en geldende regelgeving.
3. Indien de gemeente medewerking wil verlenen aan het initiatief zal de kwaliteitsbijdrage moeten worden uitgewerkt. De kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de modules van het GKM.
4. Invullen bedrijfsontwikkelingsplan (indien van toepassing).
5. Het plan (initiatief en kwaliteitsbijdrage) wordt voorgelegd aan de kwaliteitscommissie welke adviseert aan de gemeente over inhoud, de omvang en de inpassing van de kwaliteitsverbetering.
6. Uitvoeren onderzoeken (indien van toepassing).
7. Voorstel uitwerken in overeenkomst en planologische besluiten.
8. Afsluiten overeenkomst en uitvoeren planologische procedure.
9. Uitvoering kwaliteitsverbetering en controle op naleving afspraken (overeenkomst).

Bijlage 1

Kaartje/verbeelding

Te bekijken op www.eijsden-margraten.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog als bijlage bij dit stuk.

Bijlage 2

Toelichting modules

1. Nieuwe landgoederen

Een landgoed is een groot stuk grond van meerdere hectares, met landerijen en tuinen en daarop bijvoorbeeld een landhuis, herenboerderij, kerk of kasteel. Ter versterking van natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied kunnen nieuwe landgoederen worden opgericht.

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

Een landgoed heeft een minimale oppervlakte van circa 10 hectare. Maatwerk is daarin mogelijk. Het rood kan verschillende passende functies herbergen. Wanneer deze functie wonen betreft wordt bij een landgoed van 10 hectare gedacht aan maximaal 4 wooneenheden in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble.

Als variant kunnen bij bestaande (woon)gebouwen, zoals voormalige boerenbedrijven, landgoederen worden gevormd met een oppervlakte van minimaal 5 hectare nieuwe natuur. Daarbij kan een passende functionele invulling van de gebouwen worden gezocht. Wanneer dat wonen is, geldt ook hier een maximum van 4 woningen bij 5 hectare nieuwe natuur. Enige uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk.

De nieuwe woningen dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid en de regionale woningbouwafspraken.

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

De kwaliteiten worden in principe alle op het landgoed gerealiseerd. Bij grotere landgoederen of andere varianten is maatwerk mogelijk. Daarbij zijn de te bereiken kwaliteiten belangrijker dan de exacte oppervlakte.

De normering voor de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 3.

2. Gebiedseigen recreatie en toerisme

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

Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn 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 worden geleverd. Het gaat hier dan om voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied en die worden ontwikkeld met een groene inrichting. Voorbeelden zijn campings, golfbanen en bungalowparken. Hierbij dient een ruime parkachtige setting te worden gecreëerd, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied.

Voor de gebiedseigen recreatie en toerisme ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijk kwaliteit van de ontwikkeling en de directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Daar waar de ontwikkeling zelf weinig nieuw groen met zich meebrengt dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd. Hierbij geldt dat de oppervlakten rood respectievelijk groen zich verhouden als 1:5. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd.

Bij voorkeur vindt de compensatie binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving plaats. Zijn hier niet voldoende mogelijkheden voor, dan wordt een kwaliteitsbijdrage in het kwaliteitsfonds gedaan. Hierbij wordt maatwerk geleverd.

De normering voor de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 3.

Nieuwe solitaire recreatiewoningen en nieuwe solitair gelegen gebouwen met vakantieappartementen zijn planologisch te beschouwen als woningen. Zij kunnen alleen worden gerealiseerd op locaties waar ook woningen kunnen worden gerealiseerd. In het GKM worden zij gelijk behandeld, derhalve is de module solitaire woningbouw van toepassing. Bij de invulling van voormalige agrarische bebouwing is de VAB-(Vrijkomende Agrarische Bedrijven) regeling van toepassing.

Niet commerciële voorzieningen

Kleinere – niet commerciële – recreatieve en toeristische voorzieningen zoals picknickplaatsen, recreatieve parkeerplaatsen, trapveldjes, speelvoorzieningen etc. vallen niet onder dit beleid. Voor deze voorzieningen geldt het normale planologische regime met een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

3. Niet gebiedseigen recreatie en toerisme

Naast de ontwikkelingen die gebiedseigen zijn in het buitengebied zoals campings, golfbanen, openluchtrecreatie en bungalowparken kan er vraag zijn vanuit de markt om ook recreatief toeristische voorzieningen in het buitengebied mogelijk te maken die niet gebiedseigen zijn aan het buitengebied. Daarbij gaat het om voorzieningen als bijv. hotels, restaurants en wellnesscentra, maar ook aan grotere ontwikkelingen als overdekte skibanen, (deels) overdekte pretparken, overdekte speeltuinen, cartingbanen en grootschalige leisure ontwikkelingen.

Voor deze functies, die niet gebonden zijn aan het buitengebied, geldt dat deze in eerste instantie in de kern of het stedelijk gebied een plaats dienen te krijgen. Wanneer deze mogelijkheid niet kan worden ingevuld, kan er worden gekeken of er in het buitengebied locaties voorhanden zijn.

Bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied dient er niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd.

De normering voor de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 3.

Leisure- en horeca-activiteiten als centrumvoorzieningen op grotere recreatieparken worden niet als zelfstandige ontwikkeling gezien, maar vormen onderdeel van het gehele park. Hiervoor geldt dan ook het beleid voor het gehele park, zoals beschreven in module 2 “gebiedseigen recreatie- en toerisme”.

Nieuwe solitaire recreatiewoningen en nieuwe solitair gelegen gebouwen met vakantieappartementen zijn planologisch te beschouwen als woningen. Zij kunnen alleen worden gerealiseerd op locaties waar ook woningen kunnen worden gerealiseerd. In het GKM worden zij gelijk behandeld, derhalve is de module solitaire woningbouw van toepassing. Bij de invulling van voormalige agrarische bebouwing is de VAB regeling van toepassing.

4. Agrarische uitbreiding en nieuwvestiging

De agrarische sector maakt al sinds mensenheugenis onderdeel uit van het Nederlandse (Limburgse) landschap en heeft grote delen van ons (buitengebied) landschap gevormd. De wens van een agrarisch bedrijf om te groeien kan op gespannen voet staan met de wens om kwaliteit van het bestaande landschap te behouden. Met name grootschalige bedrijven kunnen een inbreuk op het landschap vormen. Om zowel de ontwikkeling van de 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 die zich nieuw willen vestigen.

De module voor agrarische uitbreiding en nieuwvestiging is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen, hoveniersbedrijven e.d.

Uitbreiding en nieuwvestiging van agrarische bedrijven is alleen toegestaan na een positieve ruimtelijke afweging en onder voorwaarde dat de agrarische bedrijven een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving middels inpassing en kwaliteitsverbetering.

Bij nieuwvestiging dient de agrariër op basis van een bedrijfsontwikkelingsplan aan te tonen dat zijn bedrijf – op (korte) termijn – volwaardig is. Bij uitbreiding wordt op grond van de grootte van de

uitbreiding bekeken in hoeverre een aanpassing of aanvulling van het bestaande bedrijfsontwikkelingsplan nodig is.

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

Nieuwe ontwikkeling – uitbreiding of nieuwvestiging

Uitbreiding

Voor elke ontwikkeling met betrekking tot bouwen, bouwwerken en verharding van agrarische bedrijven geldt een basisinpassing onder de volgende voorwaarden:

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een inpassingsplan/inrichtingsplan, 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.

Nieuwvestiging

Bij nieuwvestiging is naast de basisinpassing en een volledige inpassing van de kavel ook altijd een kwaliteitsverbetering aan de orde. Onderdeel van deze kwaliteitsverbetering kan zijn sloop van bebouwing, aanleg van nieuwe natuur of landschap of andere kwaliteitsverbeterende maatregelen. Naast nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf kan er ook sprake zijn van een uitbreiding waarbij de referentiemaat (zie provinciale handreiking RO) wordt overschreden of een ontwikkeling in gebied met méér dan alleen agrarische waarde volgens het bestemmingsplan (landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarde). Hiervoor gelden dezelfde eisen als bij nieuwvestiging.

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 inpassingsplan dient gebaseerd te zijn op de uitgangspunten van het LOP Eijsden – Margaten. Indien nodig kan de Beleidsnotitie Landschapsvisie Zuid-Limburg worden gebruikt (www.limburg.nl).

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 locatieontwikkeling.

De maatregelen vinden op het bedrijf zelf plaats of in de directe omgeving. Wanneer het niet mogelijk of beleidsmatig wenselijk is om de voorzieningen ter plekke uit te voeren kan dit ook elders plaatsvinden. Waarbij het voor het draagvlak van belang is om de voorkeursvolgorde aan te houden dat als eerste wordt gekeken naar directe fysieke maatregelen op de kavel(s), daarna naar de directe fysieke maatregelen in de omgeving en als laatste naar een bijdrage in het GKF.

Indien de inpassing op de ontwikkelingslocatie of elders niet kan worden gerealiseerd kan ook een bijdrage in het kwaliteitsfonds worden gestort. Hierbij wordt de geldelijke waarde van de gebruikelijke inpassing van de bouwka­vel gebruikt om de hoogte van de bijdrage te bepalen. Waar nodig wordt er maatwerk geleverd.

De normering voor de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 3.

Het kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer) is onderdeel van het verbrede agrarische bedrijf. Het vindt plaats op of aansluitend aan de bouwka­vel. Op Kamperen bij de Boer, zowel binnen als aansluitend aan de bouwka­vel, is de module agrarische uitbreiding en nieuwvestiging van toepassing. De ontwikkeling moet passen binnen de Beleidsnotitie 'Kamperen op de boerderij 2013'.

5. Uitbreiding bedrijventerrein

Een bedrijventerrein is een verzameling van inrichtingen 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 milieubewustzijn, 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. Bij een uitbreiding wordt bekeken in hoeverre de toepassing van de SER-ladder nodig is.

Uitbreiding van bedrijventerreinen in het buitengebied is alleen mogelijk onder voorwaarden dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

De normering voor de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 3.

6. Uitbreiding solitaire bedrijven

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 Eijsden-Margraten.

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 oplossing biedt, kan onder de voorwaarde van een kwaliteitsverbetering, naar een uitbreiding ter plaatse worden gekeken.

De uitbreiding van bestaande bedrijven in het buitengebied is alleen mogelijk indien naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd.

De normering voor de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 3.

7. Nieuwe (solitaire) woningen

Woningen dienen in principe binnen de contouren te worden gebouwd. De ervaringen met het contourenbeleid laten zien dat het beperkt bouwen van een woning of een aantal woningen buiten de contour in sommige gevallen wenselijk kan zijn.

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/wijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd.

Solitaire woningbouw is alleen mogelijk op een locatie binnen een lint of cluster of aansluitend aan de contour. Wanneer reeds aansluitend aan de contour een uitbreiding heeft plaatsgevonden kan hier, wanneer dit uit ruimtelijk planologisch oogpunt wenselijk is, op aangesloten worden. Er is dan weliswaar strikt formeel geen sprake meer van aansluitend aan de contour, maar sprake van aansluitend aan de bebouwing die op de contour aansluit. De ruimtelijke kwaliteit staat hier voorop. Het bouwen van solitaire woningen 'in het vrije veld' blijft uitgesloten, met uitzondering van de nieuwe landgoederen(module 1).

De nieuwe woningen dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbeleid en de regionale woningbouwafspraken.

De ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd.

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). In sommige gevallen kan er ook sprake zijn van het ontwikkelen van appartement(en) i.p.v. woningen. Voor het ontwikkelen van appartementen gelden dezelfde voorwaarden zoals opgenomen in deze module, enkel is de kwaliteitsbijdrage per m2 hoger. De normering voor de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 3.

Het GKM is voor solitaire woningbouw niet van toepassing op de volgende gevallen: het splitsen van woningen, het invullen van Voormalige Agrarische Bedrijven (VAB's), het inpandig bouwen of het aanbouwen van 1 zorgwoning (kangoeroewoning) voor een familielid of naaste op het perceel van de huidige woning van de initiatiefnemer. Indien nodig kan er aansluiting worden gezocht bij de provinciale handreiking RO.

8. Overige (gebouwde) functies

Naast de in de vorige zeven 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 niet-commerciële maatschappelijk voorzieningen, waarbij de vestiging buiten de contour functioneel of ruimtelijk noodzakelijk is en anderzijds in commerciële voorzieningen die uit het oogpunt van rust, ruimte of andere motieven een locatie zoeken buiten de contour, zoals bijvoorbeeld zorginstellingen. Ook functieveranderingen en herontwikkeling kunnen redenen zijn om een meer kwalitatieve manier met bestemmingsverandering om te gaan.

Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen

Voor de niet-commerciële/publieke maatschappelijke voorzieningen zoals politiebureaus, gemeentehuizen, brandweerkazernes etc. die niet onder de modules 1 t/m 7 vallen geldt ook een kwaliteitsbeleid. Allereerst zal de noodzaak duidelijk moeten zijn om de publieke maatschappelijke voorzieningen buiten de contour te realiseren. Voor politie, brandweer etc. kan dit te maken hebben met inzetbaarheid, infrastructuur, reactietijden etc.

Op basis van de publieke noodzaak om voor een locatie buiten de contour te kiezen wordt niet voorzien in het leveren van een genormeerde kwaliteitsbijdrage. Bij dit soort ontwikkelingen wordt gekozen voor het leveren van maatwerk. Uitgangspunt daarbij is een kwalitatieve benadering voor het totale kwaliteitsbeleid van de ontwikkeling.

De normering voor de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 3.

Commerciële voorzieningen

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

Voor de commerciële voorzieningen die niet onder de modules 1 t/m 7 vallen, geldt module 8 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. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij vergelijkbare modules in het GKM.

De normering voor de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 3.

Functieverandering (naar wonen)

Ook voor de functieverandering van niet voor (permanente-) bewoning bestemde panden naar bijv. woningen staat de gemeente 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.

Door hier een woonbestemming aan te geven vindt er daardoor indirect toch een verdergaande verstedelijking en versterking 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. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij vergelijkbare modules in het GKM.

De normering voor de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 3.

De functieveranderingsregeling is aanvullend op de VAB regeling. In de VAB regeling zijn er mogelijkheden om nieuwe economische dragers op het agrarische bedrijf te ontwikkelen en om woningen in de voormalige agrarische hoofdgebouwen te realiseren, mits dit op een kwalitatieve manier gebeurt. Ook de invulling van monumentale panden met woningen is mogelijk. Daar waar ontwikkelingen niet binnen de VAB regeling passen kan van deze module gebruik worden gemaakt. Ook wanneer er naast functieverandering sprake is van nieuwbouw, uitbreiding, herbouw etc. wordt er voor een kwalitatieve benadering op basis van het GKM gekozen.

De nieuwe woningen dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbeleid en de regionale woningbouwafspraken.

Overige aanleg-, bouw- en gebruiksentwikkelingen

Voor die aanleg-, bouw- en gebruiksentwikkelingen die niet vallen onder de genoemde modules van het GKM moet maatwerk worden geleverd.

Hierbij kan worden gedacht aan het aanleggen van een parkeerplaats buiten de contouren. Er wordt gekeken naar een kwalitatieve invulling, waarbij de landschappelijke inpassing voorop staat.

De normering voor de kwaliteitsbijdrage is opgenomen in bijlage 3.

Bijlage 3

Bij iedere nieuwe ontwikkeling op grond van het GKM moet er sprake te zijn van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Hiervoor dient een inpassingsplan te worden opgesteld. Het inpassingsplan dient gebaseerd te zijn op de uitgangspunten van het LOP Eijsden – Margaten. Ter aanvulling kan eventueel de Beleidsnotitie Landschapsvisie Zuid-Limburg worden gebruikt. Naast een landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling dienen de waarden die door de nieuwe ontwikkeling in het buitengebied verloren gaan, te 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 het volgende overzicht is weergegeven welke kwaliteitsbijdrage en/of kwaliteits-verbeterende 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.

Overzicht kwaliteitsbijdragen per module

Module 1. Nieuwe landgoederen

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

Module 2. Gebiedseigen recreatie en toerisme

Recreatie en toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Nieuw groen
Gebiedseigen 'rood' (bv. Bungalowpark)	m2 verhard en bebouwd	Oppervlakte factor 5 (1:5)

Module 3. Niet gebiedseigen recreatie en toerisme

Recreatie en toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Niet-gebiedseigen 'rood'	m2 bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)	€ 25,-
Grootschalige leisure	m2 b.v.o.	€ 25,-

Module 4. Agrarische uitbreiding en nieuwvestiging

Agrarisch bedrijf	Inpassing	Kwaliteitsbijdrage
Uitbreiding agrarisch bedrijf	Landschappelijk inpassingsplan voor inpassen uitbreiding en voorzieningen (afkoppeling) hemelwater.	N.v.t.
Nieuwvestiging agrarisch bedrijf	Landschappelijk inpassingsplan voor volledig inpassen nieuwe ontwikkeling en voorzieningen (afkoppeling) hemelwater.	Kwaliteitsverbeterende maatregelen, maatwerk. Vb. sloop van bebouwing, aanleg van nieuwe natuur en/of landschap of andere kwaliteitsverbeterende maatregelen. Kwaliteitsfonds.

Module 5. Uitbreiding bedrijventerrein

Bedrijventerrein	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Bedrijventerrein	m2 bestemd voor bedrijventerrein	€ 5,-

Module 6. Uitbreiding solitaire bedrijven

Bedrijventerrein	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Bedrijventerrein - solitaire	m2 bestemd bedrijventerrein	€ 35,-

Module 7. Nieuwe (solitaire) woningen

Woningbouw - solitair	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Woningbouw	m2 uitgeefbaar kaveloppervlak	€ 100,-
Appartementen	m2 uitgeefbaar b.v.o.	€ 125,-

Module 8. Overige (gebouwde) functies

Overige (gebouwde) functies		Kwaliteitsbijdrage
	Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen	Maatwerk, verplicht, aansluiting bij vergelijkbare modules uit het GKM.
	Commerciële voorzieningen	Maatwerk, verplicht, aansluiting bij vergelijkbare modules uit het GKM.
	Functieverandering (naar wonen)	Maatwerk, verplicht, aansluiting bij module 7.
	Overige aanleg-, bouw- en gebruiksonwikkelingen	Maatwerk, landschappelijke inpassing.

Bijlage 4 en 5

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Eijsden – Margraten, (vastgesteld LOP Margraten d.d. 3 maart 2009 en vastgesteld LOP Eijsden d.d. 5 februari 2013).

