

Limburgs Kwaliteitsmenu 2012



provincie limburg



Actualisering Limburgs Kwaliteitsmenu 2012

Limburgs kwaliteitsmenu zoals vastgesteld 12 januari 2010 door Gedeputeerde Staten van Limburg met daarin verwerkt de aanpassingen zoals besloten door Gedeputeerde Staten op 2 januari 2012.

Maart 2012

Colofon

Uitgave:

Provincie Limburg

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postbus 5700

6202 MA Maastricht

Tel: +31 (0)43 389 99 99

Fax: +31 (0)43 389 89 30

E-mail: postbus@prvlimburg.nl

Internet: www.limburg.nl

Foto's provincie Limburg, &Co Concepts en Communications, Bosgroep Zuid-Nederland

Limburgs kwaliteitsmenu 2012

Actualisering van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Maastricht, juni 2012

Inhoudsopgave

Voorwoord	7
-----------	---

Deel 1: Het Limburgs Kwaliteitsmenu

1	Inleiding	11
1.1	Doel	11
1.2	Leeswijzer	11
2	Overleg en overig beleid	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Overleg en inspraak	13
2.3	Bestaand beleid en overgangsregeling	14
2.4	Het POL 2006 en de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kaliteitsverbetering	15
2.5	De relatie met overig beleid	15
2.5.1.	- woningbouwafspraken	16
2.5.2	- gebiedsontwikkeling	16
2.5.3	- natuurcompensatieregeling	16
2.5.4	- provinciale handreiking RO	16
3	Werken met het Limburgs Kwaliteitsmenu	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Afspraken over de toepassing	17
3.3	Opnemen en uitwerken in het gemeentelijke beleid	18
3.4	Gebruik maken van een kwaliteitsfonds	20
3.5	Uitvoering en handhaving	21
3.6	Monitoring	22
3.7	Het opstellen van een gemeentelijk kwaliteitsmenu in stappen	23
3.8	Ondersteuning door de Provincie	23
4	De basisprincipes van het Limburgs Kwaliteitsmenu	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Wat is kwaliteit, wanneer is sprake van kwaliteit	25
4.3	Het vragen van een kwaliteitsbijdrage	26
4.4	Limburgs Kwaliteitsmenu en de afdeling grondexploitatie van de Wro	27

5	De onderdelen van het Limburgs Kwaliteitsmenu	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Is het kwaliteitsmenu van toepassing	29
5.3	Ruimtelijke afweging	30
5.4	Kwaliteit ter plaatse	30
5.5	De kwaliteitsbijdrage	30
5.6	De kwaliteitsverbeteringen	31
5.7	Borging kwaliteitsverbeteringen	32
5.8	Verantwoording	33
5.9	Het proces van initiatief tot kwaliteitsverbetering in stappen	34

Deel 2: Modules voor ontwikkelingen, kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeterende maatregelen

6	De ontwikkelingsmodules	37
6.1	Inleiding	37
6.2	De hoogte van de kwaliteitsbijdragen; drempelwaarden, maatwerk en richtlijnen	37
6.3	De kosten van de kwaliteitsverbeterende maatregelen; richtlijnen en maatwerk	39
6.4	Nieuwe landgoederen	40
6.5	Gebiedseigen recreatie en toerisme	43
6.6	Niet gebiedseigen recreatie en toerisme	45
6.7	Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding	47
6.8	Uitbreiding glastuinbouw	51
6.9	Uitbreiding bedrijventerreinen	53
6.10	Uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied	55
6.11	Nieuwe (solitaire) woningen	57
6.12	Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw	59
6.13	Overige (gebouwde) functies.	61
7	Kwaliteitsverbeterende maatregelen	63
7.1	Inleiding	63
7.2	Wat zijn kwaliteitsverbeterende maatregelen	64
7.3	Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie	66
7.4	Sloop van bebouwing en glas	68
7.5	Verplaatsing van agrarische bedrijven	70
7.6	Gemeentelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen	72
	Bijlage 1: Kwaliteitsmenu van toepassing	74
	Bijlage 2: Tabel van ontwikkelingen, kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeteringen	75
	Bijlage 3: Benodigde gegevens ten behoeve van de monitoring van het kwaliteitsmenu	76
	Bijlage 4: Overzicht belangrijkste wijzigingen ten opzichte van LKM 2010	79

Voorwoord

In 2010 heeft de provincie Limburg het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) ingevoerd. Met het LKM hebben we in Limburg een kwalitatieve benadering voor ontwikkelingen in het buitengebied ingevoerd. De provincie Limburg heeft via afspraken de gemeenten gevraagd om het Limburgs Kwaliteitsmenu op lokaal niveau uit te werken en toe te passen. De gemeenten hebben aangegeven hoe zij met ontwikkelingen in het buitengebied om zullen gaan, hoe zij daarbij met het LKM om zullen gaan en welke kwaliteitsverbeteringen zij denken te gaan realiseren. De Provincie heeft daarop deze gemeenten de verantwoordelijkheid gegeven voor de uitwerking en toepassing van het LKM. De rol van de Provincie is hierbij veranderd. Zij beoordeelt niet meer gedurende de planvormingsfase of het LKM goed wordt toegepast, maar vraagt aan de gemeenten om jaarlijks verantwoording af te leggen over de toepassing van het LKM. De Provincie vertrouwt er op dat de gemeenten zullen handelen zoals afgesproken. Jaarlijks zal zij de toepassing van het LKM per gemeente samen met de betrokken gemeente evalueren. Wanneer Provincie en gemeente hierover tevreden zijn kan de gemeente ook in het daaropvolgende jaar de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het LKM nemen. De Provincie blijft de gemeenten ook de komende jaren op verzoek met raad en daad bij staan bij de uitwerking en toepassing van het LKM.

Een klein aantal gemeenten voorziet geen of nauwelijks ontwikkelingen in het buitengebied. Met die gemeenten gaan we op de oude voet verder en zal de Provincie wanneer er zich toch een ontwikkeling in het buitengebied voordoet, de LKM aspecten beoordelen.

De uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu door de gemeenten en de toepassing daarvan is in volle gang. De afgelopen jaren zijn daarbij een aantal aanpassingen van het LKM noodzakelijk geweest. Deze zijn via brochures, updates en brieven aan de gemeenten en de betrokken partijen doorgegeven. Het LKM uit 2010 is daarmee niet meer actueel. Naast het LKM moeten een aantal andere documenten worden gehanteerd. Om het LKM weer goed bruikbaar te maken en gepuzzel met verschillende documenten te voorkomen is er nu een geactualiseerd LKM 2012. Alle aanpassingen van januari 2010 tot januari 2012 zijn erin verwerkt, evenals een aantal tekstuele verduidelijkingen. U kunt vanaf u weer toe met één document. Ook bij de verdere toepassing van het LKM



Drs. ing. P. van der Broeck, gedeputeerde

Deel 1:

Het Limburgs Kwaliteitsmenu

1 Inleiding

1.1 Doel

Doel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken in het gemeentelijke beleid en toe te passen.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging¹ mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het “maagdelijke” buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, recreatieve en toeristische functies, niet agrarische bedrijven en bedrijventerreinen

De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht. Actuele versies van de contourenatlas vindt u digitaal op www.limburg.nl. Binnen de grenzen van het stedelijk gebied is het kwaliteitsmenu van toepassing in de perspectieven P2 en P3. In P8 zijn alleen de modules voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en glastuinbouw van toepassing. De perspectieven zijn te vinden in het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL).

1.2 Leeswijzer

Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg het Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld. Sinds deze datum zijn een aantal aanpassingen en aanvullingen op het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht geworden. De aanpassingen en aanvullingen zijn via brochures, updates, brieven en via de internetpagina van het Limburgs Kwaliteitsmenu bekend gemaakt. Doordat de informatie over het Limburgs Kwaliteitsmenu hierdoor versnipperd is geraakt, is er behoefte ontstaan aan een geactualiseerd document. Dat is er met het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 gekomen.

In dit document zijn alle aanpassingen en aanvullingen opgenomen evenals een aantal ondergeschikte tekstuele wijzigingen. Het LKM 2012 bevat geen nieuw beleid, anders dan hetgeen reeds besloten is en via de brochures, updates en brieven is medegedeeld. De belangrijkste aanpassingen zijn besloten door Gedeputeerde Staten op 2 januari 2012.

Om het voor eenieder duidelijk te maken waar de teksten zijn gewijzigd, zijn deze cursief gezet. De meeste wijzigingen hebben betrekking op deel 1. In de modules zijn slechts een paar tekstuele wijzigingen opgenomen. De volgende documenten vormen de basis voor de actualisering:

1 Met uitzondering van de module voor landbouw, waar ook bij bouw op de kavel (zonder bestemmingswijziging) een kwaliteitsverbetering vereist is.

- Update: “Het kwaliteitsmenu in werking” (maart 2011)
- Internet: “Fiscale gevolgen LKM” (juli 2011)
- “Kamperen bij de boer in het heuvelland” brief Patrick van der Broeck (4 oktober 2011)
- Brief en update: “Het Limburgs kwaliteitsmenu bijgesteld.” (7 november 2011)
- “Praktijkgids zuinig ruimtegebruik” (17 november 2011)
- GS besluit (2 januari 2012) “Aanpassingen LKM” (brief aan gemeenten 13 januari 2012)

In bijlage 3 zijn de belangrijkste wijzigingen apart genoemd.

Het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een uitwerking van het POL 2006 en de POL-aanvulling “Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering”. In deze POL-aanvulling zijn de hoofdlijnen van het kwaliteitsmenu verankerd. In het POL 2006 en deels aangevuld en gewijzigd via de genoemde POL-aanvulling zijn de rijks- en provinciale belangen opgenomen, de zaken die de provincie Limburg van belang vindt en de rijksbelangen die in de ruimtelijke afweging een rol zullen spelen. Het Limburgs Kwaliteitsmenu richt zich op het kwaliteitsdeel van de ruimtelijke afweging. Namelijk hoe het verlies aan omgevingskwaliteit wordt (over)gecompenseerd met als resultaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In hoofdstuk 2 wordt de positie van het Limburgs Kwaliteitsmenu aangegeven. Hoe is het tot stand gekomen, wat is de status, hoe ziet de overgang tussen oud en nieuw beleid er uit en wat is de relatie met ander provinciaal ruimtelijk beleid.

Hoofdstuk 3 gaat in op het werken met het Limburgs Kwaliteitsmenu. Er wordt ingegaan op de inbedding en toepassing van het kwaliteitsmenu door de gemeenten en op het systeem van het maken van afspraken tussen gemeente en Provincie. Het gebruik van een kwaliteitsfonds komt aan bod en de uitvoering, handhaving en monitoring. Het hoofdstuk eindigt met een aantal stappen om te komen tot een gemeentelijk kwaliteitsmenu. Aan de hand van dit hoofdstuk kan de gemeente in hoofdlijnen een eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu opstellen.

Hoofdstuk 4 gaat in op de belangrijkste principes die ten grondslag liggen aan het geven van ruimte voor een aantal ontwikkelingen, het vragen van een kwaliteitsbijdrage en op de benadering van kwaliteit in het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In hoofdstuk 5 wordt het eigenlijke kwaliteitsmenu in onderdelen uitgewerkt en toegelicht.

In deel 2 van het Limburgs Kwaliteitsmenu worden in hoofdstuk 6 de modules voor ontwikkelingen en in hoofdstuk 7 de kwaliteitsverbeterende maatregelen uiteengezet.

2 Overleg en overig beleid



Noord Limburg

Midden Limburg

Zuid Limburg

2.1 Inleiding

Het Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een vervolg op de ontwikkelingsgerichte instrumenten in de ruimtelijke ordening die in Limburg al een aantal jaren worden gehanteerd. Om te komen tot dit kwaliteitsmenu is veelvuldig overleg gevoerd met de Limburgse gemeenten en andere betrokkenen. Met de vaststelling door Gedeputeerde Staten is het nieuwe beleid van kracht. Voor gemeenten geldt een overgangstermijn. Met een aantal andere regelingen en afspraken zal bij de uitvoering van het kwaliteitsmenu rekening moeten worden gehouden.

2.2 Overleg en inspraak

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is in overleg met de Limburgse gemeenten en belangenorganisaties opgesteld. In augustus 2007 en in juni 2008 zijn sonderende notities besproken in de Statencommissie voor het Fysieke Domein (SCFD) en de Provinciale Commissie Omgevingsvraagstukken Limburg (PCOL). Op 17 februari en 3 en 12 maart 2009 zijn regiobijeenkomsten georganiseerd met de Limburgse gemeenten. Op 18 maart 2009 is het concept behandeld in de PCOL en op 20 maart in de SCFD. Op 15 en 21 april 2009 vond bestuurlijk overleg plaats over het concept van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering in Maastricht en Venlo, waarbij ook het Limburgs Kwaliteitsmenu is besproken. Op 23 april 2009 is de concept POL-aanvulling gesondeerd in de PCOL en op 24 april in de SCFD. Met verschillende gemeenten en de belangenorganisatie LLTB is apart overlegd over delen van het kwaliteitsmenu. De reacties, vragen, adviezen en commentaren van de verschillende overleggen hebben geleid tot een ontwerp, waarbij de nadruk op uitvoerbaarheid en duidelijkheid heeft gelegen. Dit ontwerp heeft van 24 juni tot 1 september 2009 samen met de ontwerp POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering ter visie gelegen. Gemeenten, organisaties en burgers hebben daarop hun zienswijze gegeven op het Limburgs Kwaliteitsmenu. In juli en november zijn in Weert en Roermond bijeenkomsten gehouden met de Limburgse gemeenten over de thema's die als urgent uit de gemeentelijke reacties naar voren kwamen. Belangrijkste thema was de juridische basis en het gebruik van de Grondexploitatiewet. Dit heeft er toe geleid dat hoofdstuk 4.3 en 4.4 ten aanzien van het ontwerp sterk zijn aangepast. Op 27 november 2009 in het ontwerp Limburgs Kwaliteitsmenu besproken in de SCFD en op 17 en 18 december in Provinciale Staten. Op 12 januari 2010 tenslotte is het Limburgs Kwaliteitsmenu door Gedeputeerde Staten vastgesteld als uitwerking van het beleid van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering welke op 18 december 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld. Naar aanleiding van opmerkingen van Provinciale Staten zijn de modules voor glastuinbouw en niet-gebiedseigen

recreatie en toerisme aangepast. In de overgangsregeling is opgenomen dat de Provincie tot in het najaar van 2010 mede ondertekenaar van overeenkomsten zal blijven.

2.3 Bestaand beleid en overgangsregeling

Het Limburgs Kwaliteitsmenu voorziet in de vervanging van de provinciale regelingen met betrekking tot BOM+, VORm, Rood voor Groen en Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. De provinciale regelingen worden vervangen door de gemeentelijke uitwerkingen van het Limburgs Kwaliteitsmenu. De toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu komt daarmee, met uitzondering van (provinciale) inpassingplannen, in handen van de gemeenten.

Met de vaststelling en publicatie van de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering komen de volgende beleidsstukken te vervallen:

- De POL-herziening Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (2004).
- De POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg (2005)
- De POL-uitwerking BOM+ 2003.

Met de herziening van de contourenatlassen op 11 mei 2010 zijn ook de oude contourenatlas Zuid-Limburg en de verbale contouren voor Noord-en Midden-Limburg komen te vervallen.

De POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering en de bijbehorende beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu zijn in eerste instantie (onderdeel van) een provinciale structuurvisie en als zodanig zelfbindend voor de Provincie. Daarnaast vraagt de Provincie via afspraken en afsprakenkaders aan de gemeenten om uitvoering te geven aan dit kwaliteitsbeleid in gemeentelijke bestemmingsplannen en structuurvisies.

Vanaf de vaststelling van het provinciale beleid door Provinciale Staten vormt dit voor de Provincie het kader waaraan de gemeentelijke plannen beoordeeld worden in verband met een eventuele provinciale reactie.

Omdat gemeenten in het algemeen nog geen eigen beleid uitgewerkt hadden op het moment van vaststelling van de POL-aanvulling door Provinciale Staten en omdat ruimtelijke plannen doorgaans een lange voorbereidingstijd kennen is een overgangsregeling opgenomen waarbij hiermee rekening is gehouden. Inhoudelijk sluit het kwaliteitsmenu aan op de bestaande instrumenten BOM+, VORm en Rood voor Groen. Ontwikkelingen die binnen het kader van deze instrumenten zijn gestart, zullen meestal ook onder het kwaliteitsmenu doorgang kunnen vinden.

Overgangsregeling

Ontwikkelingen waarvan voor de datum van vaststelling van het Limburgs Kwaliteitsmenu reeds een ontwerp bestemmingsplan ter visie is gelegd waarin gebruik wordt gemaakt van de 'oude' instrumenten, kunnen onder deze oude instrumenten doorgang vinden. Dit geldt ook voor ontwikkelingen waarvoor nog geen kwaliteitsbeleid van kracht was op het moment van vaststelling. Alle plannen die na de datum van vaststelling van het Limburgs Kwaliteitsmenu ter visie worden gelegd worden door de Provincie beoordeeld aan de hand van de uitgangspunten, regels en criteria in het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In de periode tussen de inwerkingtreding van het Limburgs Kwaliteitsmenu en het moment dat de gemeente de verantwoordelijkheid voor het kwaliteitsmenu overneemt middels een afspraak en een projecten- of doelenlijst (zie paragraaf 3.2.) zullen alle plannen voor ontwikkelingen in het buitengebied waarbij het LKM aan de orde is door de Provincie beoordeeld blijven worden.

Sinds 1 januari 2012 ondertekent de Provincie geen overeenkomsten meer tussen gemeente en initiatiefnemers van 'rode' ontwikkelingen. Dit is nu een zaak tussen gemeente en initiatiefnemer.

Het is bekend dat veel plannen een lange voorgeschiedenis kennen alvorens de formele ruimtelijke ordeningsprocedure wordt opgestart. Het is daarom mogelijk dat voorafgaande aan de formele procedure afspraken zijn gemaakt die redelijkerwijze niet meer zijn aan te passen aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. Wij zijn bereid om samen met de gemeenten te kijken naar deze plannen, waarbij de vraag of redelijkerwijs aan de voorwaarden van het Limburgs Kwaliteitsmenu kan worden voldaan beantwoord dient te worden. De gemeenten hebben deze zogenaamde pijplijnplannen bij ons aangemeld vóór 30 oktober 2010.

Onderdeel van de overgangsregeling vormde de tijdelijke voortzetting tot einde 2011 van de Limburgse Kwaliteitscommissie en de provinciale BOM+ commissie. Deze commissies zijn ondertussen opgeheven. Sinds 1 januari 2012 zijn de gemeenten zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van een advies van een onafhankelijke en deskundige kwaliteitscommissie. Dit geldt ook voor de pijplijnplannen voor zover daar nog geen advies over gegeven is.

2.4 Het POL 2006 en de POL aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL en de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering van december 2009. Via het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt geen nieuwe of extra ruimte geboden voor ontwikkelingen buiten de contour. Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in het POL 2006. Daarin is ook aangegeven onder welke voorwaarden ruimte bestaat voor een aantal ontwikkelingen. Een belangrijke voorwaarde is dat een eventuele ontwikkeling moet leiden tot een compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, resulterend in een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Dit kwaliteitsmenu geeft aan hoe een ontwikkeling moet bijdragen aan kwaliteitsverbetering..

2.5 De relatie met overig beleid

De introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu als vervanger van de bestaande kwaliteitsinstrumenten wordt geregeld via de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering en is daarmee verankerd in het POL 2006. Deze POL-aanvulling vormt ook de basis voor beleidsaanpassingen over woningvoorraadontwikkeling en gebiedsontwikkelingen. Beide onderwerpen hebben een relatie met het Kwaliteitsmenu. Ook de regeling mitigatie en compensatie natuurwaarden (de natuurcompensatieregeling) heeft een relatie met het kwaliteitsmenu. In de provinciale Handreiking RO zijn de kaders opgenomen voor een aantal aan het kwaliteitsmenu verwante ontwikkelingen zoals de vergroting van woningen en bijgebouwen.

2.5.1 Woningbouwafspraken

Daar waar sprake is van woningbouw, dient dit te gebeuren binnen de bestaande of nog te maken afspraken. Afspraken die gemaakt zijn in het kader van de woonvisie en de woningbouwprogrammering en afspraken zoals die gemaakt zijn in het kader van het project Ruimte voor Ruimte Noord- en Midden-Limburg. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling Noord- en Midden-Limburg zijn reeds 595.000 m² aan stallen gesloopt. Op 14 augustus 2009 zijn van de 238 woningen van de eerste tranche er 234 in ontwikkeling (deels zelfbouw) of gereed. Van de 785 woningen voor de tweede tranche zijn er per 30 januari 2012 403 verkocht. Dat betekent dat er voor de tweede tranche nog een inspanning moet worden geleverd alvorens het gemeentelijk kwaliteitsmenu volledig kan worden ingezet.

2.5.2 Gebiedsontwikkeling

Het Limburgs kwaliteitsmenu richt zich op relatief kleinschalige ontwikkelingen vanuit het particulier initiatief die plaatsvinden in het buitengebied. Een meer complexe vorm van dit soort ontwikkelingen is de gebiedsontwikkeling. De POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering geeft aan wat we onder gebiedsontwikkeling verstaan. Voor gebiedsontwikkeling kan het kwaliteitsmenu een inspiratiebron vormen, maar de regels van het menu zijn er niet op toegesneden en niet voor bedoeld. Bij de gebiedsontwikkelingen zit de kwaliteitsverbetering als het ware ingebakken in het totaalplan.

2.5.3 Natuurcompensatieregeling

Het kwaliteitsmenu neemt niet de plaats in van de beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. Waar deze beleidsregel van kracht is dient hieraan, aanvullend op het kwaliteitsmenu, invulling te worden gegeven. Dat betekent dat er aanvullend op de kwaliteitsverbetering op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu sprake kan zijn van een compensatieverplichting op basis van de beleidsregel mitigatie en compensatie natuurwaarden. De Provincie is verantwoordelijk voor de uitvoering van de bos- en natuurcompensatie en ziet er op toe dat deze goed wordt uitgevoerd.

2.5.4 Provinciale handreiking RO

In de provinciale Handreiking RO is aangegeven dat gemeenten een aantal ontwikkelingen op een kwalitatieve manier dient te benaderen. Het gaat dan om ontwikkelingen als woningvergroting, vergroting van bijgebouwen, vergroting van recreatiewoningen en invulling van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB's). Omdat de verantwoordelijkheid voor de kwalitatieve invulling van deze onderwerpen al in een eerder stadium, in het kader van de heroriëntatie RO, bij de gemeenten is gelegd, worden deze niet in dit Limburgs Kwaliteitsmenu opgenomen. De gemeente kan er voor kiezen om deze onderwerpen onderdeel te laten uitmaken van het gemeentelijke kwaliteitsmenu. In de Handreiking RO is aangegeven hoe met de ontwikkelingen omgegaan kan worden. *In paragraaf 6.13 wordt een directe relatie gelegd met de provinciale Handreiking RO.*

3 Werken met het Limburgs Kwaliteitsmenu



3.1 Inleiding

De toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu door de Limburgse gemeenten wordt geregeld op basis van afspraken tussen gemeente en Provincie. De gemeente geeft in de afspraak aan hoe zij met ontwikkelingen in het buitengebied omgaat en dat zij daarbij het Limburgs Kwaliteitsmenu hanteert. De gemeente vult dit aan met een lijst van projecten en doelen die zij als ruimtelijke kwaliteitsverbetering wil realiseren en die past binnen de doelstelling van het LKM. De gemeente krijgt daarna van de Provincie het vertrouwen om het Limburgs Kwaliteitsmenu toe te passen. De gemeente past het toe binnen de voorwaarden en kaders van het LKM. Via monitoring en rapportage wordt verantwoording over de uitvoering afgelegd aan burgers en politiek. Jaarlijks rapporteert de gemeente aan de Provincie over de toepassing van het LKM. Op basis van de rapportage evalueert de Provincie per gemeente de toepassing van het LKM samen met de gemeente. Bij een positief oordeel kan de gemeente het LKM in het daaropvolgende jaar weer zelfstandig toepassen.

De gemeente zal een aantal stappen moeten ondernemen om een gemeentelijk kwaliteitsmenu op te stellen, de Provincie kan de gemeenten hierbij behulpzaam zijn.

3.2 Afspraken over de toepassing

Het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt op lokaal niveau door de gemeenten uitgewerkt en toegepast via bestemmingsplannen en structuurvisies.

De Provincie Limburg regelt de uitwerking en toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu door hier afspraken met de gemeenten over te maken. De afspraken hebben de vorm van een bestuurlijk afsprakenkader of een gemeentelijke afspraak. In de afspraak of het afsprakenkader geeft de gemeente aan hoe zij met ontwikkelingen in het buitengebied zal omgaan. Of zij ontwikkelingen wil toestaan of niet. Wanneer zij nieuwe ontwikkelingen mogelijk wil maken, geeft de gemeente aan dat zij hierbij het LKM toepast en de daarin opgenomen voorwaarden respecteert. Specifiek zijn daarbij in de afspraken de voorwaarden over drempelbedragen, gebruik van een kwaliteitscommissie, handhaving en aanlevering van monitoringsgegevens genoemd.

Aanvullend op de afspraken hebben de gemeenten een projecten- of doelenlijst aangeleverd. Op deze lijst staan de projecten en doelen die de gemeente in het kader van het LKM als ruimtelijke kwaliteitsverbetering

wil laten uitvoeren. De projecten en doelen op de lijst moeten voldoen aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering zoals ze in paragraaf 5.6 zijn beschreven.

Wanneer de gemeente een afspraak heeft gemaakt of een afsprakenkader heeft gesloten en dit heeft aangevuld met een acceptabele projecten- of doelenlijst, krijgt zij (bij brief) van de Provincie de bevestiging dat zij de verantwoordelijkheid heeft om het LKM toe te passen. Deze verantwoordelijkheid geldt voor een jaar. Na dat jaar wordt de toepassing door de Provincie per gemeente, samen met de betreffende gemeente geëvalueerd. Dit op basis van de door de gemeente aangeleverde gegevens. Bij een positief oordeel kan de gemeente ook in het daaropvolgende jaar het LKM zelfstandig toepassen.

Plannen waarin enkel het LKM aan de orde is en geen andere provinciale belangen aan de orde zijn behoeven dan niet meer aan de Provincie te worden voorgelegd.

Wanneer de gemeente een bestemmingsplan opstelt waarvoor, gezien de voorgenomen ontwikkeling, het LKM van toepassing zou moeten zijn, maar dat niet past binnen de kaders van het LKM en/of niet past binnen de afspraken over de toepassing van het LKM moet het plan alsnog aan de Provincie worden voorgelegd. Provincie en gemeente zoeken dan samen naar een goede oplossing.

Voor gemeenten die geen ontwikkelingen voorzien; die geen afspraak met de Provincie hebben gemaakt over de toepassing van het LKM en/of geen acceptabele projecten- of doelenlijst hebben overlegd, gaan we op de oude voet verder. Indien zich toch een ontwikkeling in het buitengebied voordoet waaraan de gemeente mee wil werken, zal de gemeente het plan aan de Provincie moeten voorleggen. Zij zal het plan dan beoordelen op basis van het provinciale LKM.

Provinciale en rijks-belangen

Via de uitvoering van een, op het Limburgs Kwaliteitsmenu gebaseerd, gemeentelijk kwaliteitsmenu geven de gemeenten invulling aan het (provinciale) algemene belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De Provincie gaat er dan van uit dat dit belang bij de gemeenten goed geborgd is en controleert dit naderhand via de monitoring en evaluatie.

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

3.3 Opnemen en uitwerken in het gemeentelijke beleid

De Provincie vraagt de gemeenten het beleid van het Limburgs Kwaliteitsmenu uit te werken en toe te passen. Op deze manier kan het provinciale kwaliteitsmenu worden toegesneden op de lokale behoeften en omstandigheden. Het kwaliteitsmenu kan gedifferentieerd voor het grondgebied van de gemeente worden toegepast. Die ruimte biedt het Limburgs Kwaliteitsmenu onder meer door het gebruik van drempelwaarden. Een startpunt om tot een goede uitwerking te komen is een ruimtelijke visie. In die ruimtelijke visie wordt aangegeven waar welke ontwikkelingen zouden kunnen plaatsvinden en vooral ook waar niet. Maar ook, waar kwaliteitsverbeteringen nodig zijn en waar kwaliteitsverbeterende maatregelen met voorrang worden ingezet. De gemeente bepaalt zelf hoe zij het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu uitwerkt. Dit kan in

het bestemmingsplan (middels de voorwaardelijke bestemming) of in een structuurvisie. Deze laatste vorm wordt door de Wro verplicht gesteld wanneer de gemeente financiële bijdragen vraagt.

Naast het bestemmingsplan en de structuurvisie kunnen ook een beeldkwaliteitplan en een landschapsontwikkelingsplan een belangrijke rol spelen in combinatie met het kwaliteitsmenu. Het gemeentelijke kwaliteitsmenu wordt zo een instrumentarium waarmee kan worden bijgedragen aan het realiseren van het streefbeeld voor het buitengebied.

De ontwikkelingen waar het kwaliteitsmenu betrekking op heeft mogen niet rechtstreeks in het bestemmingsplan toegelaten zijn. Alleen dan kunnen kwalitatieve voorwaarden worden gesteld aan het (toch) toestaan van de ontwikkeling, óf via de voorwaarden in het bestemmingsplan, óf via de structuurvisie bij wijzigingen van bestemmingsplannen of nieuwe bestemmingsplannen. Toelatingsplanologie vormt hiermee de basis voor het gebruik van ontwikkelingsplanologie.

Vershillende soorten ontwikkelingen zijn in het Limburgs Kwaliteitsmenu als modules opgenomen. Per soort ontwikkeling is een module uitgewerkt. De gemeente kan in haar gemeentelijke kwaliteitsmenu de modules gebruiken die voor haar grondgebied van belang zijn. Modules die voor de gemeente niet van toepassing zijn worden daarbij niet overgenomen of uitgewerkt. In Zuid-Limburg wordt in het landelijk gebied niet voorzien in glastuinbouw en niet meer voorzien in uitleggebieden voor woningbouw of bedrijvigheid. Daarmee komen deze modules voor de Zuid-Limburgse gemeenten niet in aanmerking voor overname of uitwerking.

De gemeente kan er ook zelf voor kiezen om een module uit beleidsmatige gronden niet op te nemen. Wanneer een gemeente er bijvoorbeeld voor kiest om geen woningbouw buiten de contour mogelijk te maken, hoeft ze deze module niet over te nemen of uit te werken.

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

Wanneer de gemeente het LKM niet uitwerkt, bijvoorbeeld omdat zij geen nieuwe ontwikkelingen voorziet zal zij, mocht zich toch een ontwikkeling voordoen waaraan de gemeente medewerking wil verlenen, deze apart moeten onderbouwen op basis van het LKM. De gemeente kan gebruik maken van de mogelijkheden van het bestemmingsplan of van een beperkte gebieds- of thematische structuurvisie. De gemeente moet ook zorgen voor een advies van een deskundige en onafhankelijke kwaliteitscommissie. Het plan dient aan de Provincie te worden voorgelegd.

Voorwaarden voor het gemeentelijk kwaliteitsmenu

De gemeente past het Limburgs Kwaliteitsmenu zelfstandig toe. Dit doet ze nadat ze heeft voldaan aan de volgende voorwaarde:

- Provincie en gemeente hebben een afspraak gemaakt over de ontwikkelingen in het buitengebied en de toepassing van het LKM en de gemeenten heeft een acceptabele projecten- en doelenlijst overlegd. In de afspraak zijn de onderstaande inhoudelijke en procesvoorwaarden opgenomen.

Bij de toepassing van het kwaliteitsbeleid door de gemeente voldoet de gemeente aan de volgende inhoudelijke voorwaarden:

- Het LKM geeft het kader voor de gemeentelijke uitwerking en toepassing van het kwaliteitsbeleid.
- Voor de in het LKM genoemde ontwikkelingen geldt dat wanneer de gemeente deze ontwikkelingen in het buitengebied wil toelaten ze het kwaliteitsbeleid moet toepassen.
- De modules van het LKM worden als basis gebruikt.
- De in dit kwaliteitsmenu gegeven drempelwaarden worden gerespecteerd (zie de modules).

Bij de toepassing van het kwaliteitsbeleid door de gemeente voldoet de gemeente aan de volgende procesvoorwaarden:

- De objectieve beoordeling van de kwaliteit is geborgd door een advies van een onafhankelijke en deskundige kwaliteitscommissie (zie paragraaf 4.2).
- De gemeente rapporteert jaarlijks over de toepassing van het instrumentarium aan de Provincie en bij voorkeur ook aan de gemeenteraad (zie paragraaf 3.6).
- De gemeente draagt zorg voor uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbeteringen en is verantwoordelijk voor de handhaving (zie paragraaf 3.5).

3.4 Gebruik maken van een kwaliteitsfonds

Aan het toestaan van een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied wordt in dit kwaliteitsmenu, ter compensatie van het verlies, een kwaliteitsverbetering gekoppeld. De kwaliteitsverbetering kan op de locatie van de ontwikkeling zelf worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om een goede inpassing van een agrarische bouwkael. De kwaliteitsverbetering kan ook door de initiatiefnemer worden uitgevoerd op een andere locatie. Bijvoorbeeld door het ontwikkelen van een stuk nieuwe natuur elders in de gemeente. In beide gevallen is sprake van een directe koppeling. *Dit is echter niet altijd mogelijk of planologisch gewenst. In het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt daarom ook in de mogelijkheid voorzien om de kwaliteitsbijdrage in een gemeentelijk of regionaal kwaliteitsfonds te storten. De gemeente kan dit fonds zelf inrichten en in haar kwaliteitsbeleid aangeven wanneer gebruik kan worden gemaakt van het fonds.*

Belangrijk bij het inrichten van een kwaliteitsfonds is dat dit een doelfonds is, dat gericht is op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Op die manier wordt de causaliteit tussen ingreep en kwaliteitsverbetering bewaakt. Het fonds dient transparant te zijn in de inkomsten en uitgaven van de bijdragen. Bij het fonds hoort een projectenlijst en/of een uitvoeringsprogramma. Daarin zijn de gewenste kwaliteitsverbeteringen opgenomen met een overzicht van de (geraamde) kosten. Op die manier is het voor initiatiefnemers duidelijk aan welke kwaliteitsverbeteringen hun kwaliteitsbijdrage middels het fonds besteed wordt.

Een fonds biedt een aantal voordelen, zoals de mogelijkheid om kwaliteitsbijdragen op te sparen en gebun-

deld in te zetten. Ook kan het een uitkomst bieden voor initiatiefnemers die geen mogelijkheden zien om zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen uit te voeren. Het is aan de gemeente om in de verschillende omstandigheden aan te geven wat de mogelijkheden zijn en waar de prioriteit ligt.

Op het vragen van bijdragen voor een fonds gaat de Grondexploitatiewet expliciet in, een structuurvisie is hiervoor noodzakelijk (zie hoofdstuk 4).

Om te borgen dat de kwaliteitsverbeteringen die via het fonds worden gerealiseerd voldoen aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbeteringen zoals gesteld in het LKM, vraagt de Provincie de gemeente om een projecten- of doelenlijst aan de Provincie te overleggen. Op deze projecten- of doelenlijst staan onder meer de projecten waaraan de gemeente de middelen uit het fonds zal besteden.

Wanneer de gemeente gebruik maakt van een kwaliteitsfonds, is de gemeente zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van de kwaliteitsverbeterende maatregelen. In de privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer dient in deze gevallen de bijdrage aan het kwaliteitsfonds geregeld te zijn. Om het draagvlak voor de regeling te behouden zal het fonds niet te lang op het geld moeten 'blijven zitten', maar zullen er snel tastbare resultaten zichtbaar moeten zijn. Een jaarlijkse rapportage aan de gemeenteraad en de Provincie biedt een goede garantie voor de uitvoering van de kwaliteitsverbeteringen.

3.5 Uitvoering en handhaving

Belangrijk voor het draagvlak van het instrumentarium is dat de afgesproken kwaliteitsverbeteringen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en in stand gehouden. De gemeente is verantwoordelijk voor de toepassing van het LKM. Provincie en gemeente hebben afgesproken dat de gemeente daarmee ook de verantwoordelijkheid voor de uitvoering, instandhouding en handhaving heeft. Dit maakt ook onderdeel uit van de jaarlijkse rapportage aan Provincie en eventueel gemeenteraad.

Uitvoering

De uitvoering van de kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt geregeld via de bestuursrechtelijke weg van het bestemmingsplan of via de privaatrechtelijke weg van de structuurvisie en de privaatrechtelijke overeenkomst (anterieure of posterieure overeenkomst volgens de afdeling grondexploitatie van de Wro). Welke weg gekozen wordt is afhankelijk van de vraag of een gemeente alleen feitelijke fysieke kwaliteitsverbeteringen vraagt of ook financiële bijdragen vraagt. Een uitvoerige beschrijving van deze mogelijkheden vindt u in paragraaf 5.7. De gemeente zorgt er via het uitwerken van het gemeentelijke kwaliteitsbeleid voor dat de uitvoering en de mogelijkheden om te handhaven via bestemmingsplan en overeenkomst geregeld zijn. De uitvoering van de ontwikkeling en de kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen daarbij zo veel mogelijk aan elkaar gekoppeld te zijn.

Handhaving

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de voorwaardelijke bestemming kan op bestuursrechtelijke wijze de uitvoering van de kwaliteitsverbetering worden zekergestellt. Handhaving via de bestuursrechtelijke weg is dan mogelijk. Ook de instandhouding van de kwaliteitsverbetering kan volgens uitspraak van de Raad van State via de voorwaardelijke bestemming worden geregeld. Zaken die niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden, kunnen aanvullend via een privaatrechtelijke overeenkomst worden geregeld.

Wanneer een (financiële) kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd wordt een privaatrechtelijk overeenkomst gesloten om de bijdrage te verzekeren. In de privaatrechtelijke overeenkomst kan ter zekering van de bijdrage een boete en bankgarantie worden gesteld. Als alternatief voor de bankgarantie kan de gemeente een waarborgsom, pand of hypotheek vragen.

Een goede controle in het veld maakt onderdeel uit van de handhaving.

Instandhouding

Nadat de kwaliteitsverbetering is gerealiseerd moet deze ook duurzaam in stand gehouden worden. Dit kan deels verzekerd worden door een passende bestemming te geven. Bijvoorbeeld bij het opruimen van stallen en glas: het verzekeren dat op de locatie geen nieuwe bebouwing kan worden opgericht. Bij het realiseren van natuur zorgt het geven van een passende bestemming voor een eerste bescherming. Aanvullend zal de instandhouding in de voorwaarden van de bestemming moeten worden opgenomen (voorwaardelijke bestemming). Ook in de privaatrechtelijke overeenkomst zal de instandhouding van de kwaliteitsverbetering opgenomen moeten worden. Onderdeel van de instandhouding vormen periodieke controles in het veld.

Gebruik LKM-registratiesysteem

Het gebruik van het door de Provincie beschikbaar gestelde digitale LKM registratiesysteem kan de gemeenten behulpzaam zijn bij de handhaving van de realisatie van de 'groene' kwaliteitsverbeteringen. Het systeem helpt te herinneren wanneer de kwaliteitsverbetering uitgevoerd zou moeten zijn en wanneer het tijd is voor een her-controle of een instandhoudingcontrole.

3.6 Monitoring

De gemeente dient de uitvoering en effecten van haar beleid te monitoren. Periodieke rapportages aan de gemeenteraad over de inzet van het instrumentarium en de inzet van het fonds vormen vanwege dit democratisch toezicht een waarborg voor de correcte uitvoering. De Provincie wil hier op aansluiten bij de monitoring en evaluatie van de toepassing van het kwaliteitsmenu. *Zij vraagt de gemeenten om een jaarlijkse balans van ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen aan de Provincie te sturen.*

De Provincie gebruikt de door de gemeente aangeleverde gegevens om jaarlijks per gemeente de toepassing van het LKM te evalueren. Daarbij wordt de balans tussen 'rood' en 'groen' opgemaakt, wordt gekeken of de partijen zich aan de afspraken hebben gehouden en of de kwaliteitsverbeteringen binnen de doelen en projectenlijsten vallen. Wanneer de evaluatie positief uitvalt, kan de gemeente ook in het daarop volgende jaar het LKM zelfstandig toepassen.

Op basis van de monitoringsgegevens verzorgt de Provincie tevens een Limburg-brede monitoring. Dit is niet alleen noodzakelijk als verantwoording naar burgers en politiek, maar levert ook de basis voor eventuele bijstelling van de afspraken of voor bijstelling van het instrumentarium.

Het aanleveren van de gegevens voor de monitoring en evaluatie vormt onderdeel van de afspraken in het afsprakenkader tussen Provincie en gemeente. In bijlage 3 is aangegeven welke gegevens de gemeente jaarlijks dient aan te leveren. *Wanneer de gemeente gebruik maakt van het digitale LKM registratiesysteem dan worden, indien de gemeente het systeem goed bijhoudt, de gegevens automatisch gegenereerd.*

3.7 Het opstellen van een gemeentelijk kwaliteitsmenu in stappen

In het maken van een gemeentelijk kwaliteitsmenu is een aantal stappen te onderscheiden:

- Stap 1: De Provincie stelt in overleg met de Limburgse gemeenten een Limburgs Kwaliteitsmenu op.
- Stap 2: Gemeente en Provincie maken (bestuurs)afspraken over de uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu door de gemeente in een eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu.
- Stap 3: De gemeente werkt het eigen kwaliteitsmenu uit, op basis van het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu, met inachtneming van de borging van kwaliteit, de normeringen en de verantwoording. Zij maakt daarbij gebruik van eventueel aanwezige structuurplannen, beeldkwaliteitplannen, bestemmingsplannen en landschapsontwikkelingsplannen.
- Stap 4: In overleg met de Provincie worden, op basis van democratisch vastgestelde plannen zoals het landschapsontwikkelingsplan, het reconstructieplan etc. de kwaliteitsverbeterende maatregelen gezamenlijk bepaald. Dit is de doelen- en projectenlijst.
- Stap 5: De gemeente stelt eventueel een gemeentelijk of regionaal kwaliteitsfonds in.
- Stap 6: *De gemeente regelt advisering door een onafhankelijke en deskundige Kwaliteitscommissie.*
- Stap 7: *De gemeente krijgt op basis van de afspraken en de projecten- en doelenlijst van de Provincie de verantwoordelijkheid om het LKM toe te passen.*
- Stap 8: *De gemeente stelt de bestemmingsplannen, beleidsstukken of structuurvisie vast waarin het gemeentelijk kwaliteitsmenu is uitgewerkt.*
- Stap 9: De gemeente geeft uitvoering aan het gemeentelijke kwaliteitsmenu.
- Stap 10: De gemeente rapporteert jaarlijks over de voortgang, realisatie en handhaving aan de Provincie Limburg.
- Stap 11: *De Provincie en de gemeente evalueren jaarlijks de toepassing van het LKM door de gemeenten. Indien de evaluatie positief is kan de gemeenten ook in het daaropvolgende jaar het LKM zelfstandig blijven toepassen.*

3.8 Ondersteuning door de Provincie

De Provincie Limburg beseft dat het door de gemeenten opstellen van een eigen gemeentelijk kwaliteitsmenu, gecombineerd met een structuurvisie, bestemmingsplannen, en eventueel met een kwaliteitsfonds, kwaliteitscommissie, uitvoeringsprogramma, projectenlijst, handhaving en monitoring een niet geringe opgave is. De Provincie wil de gemeenten daarom zo veel mogelijk ondersteunen. Een belangrijke steun wordt gevormd door het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu al zo veel mogelijk in de vorm van direct bruikbare modules aan te bieden. Gemeenten kunnen deze op basis van lokale omstandigheden en gebiedskenmerken nog verder uitwerken.

De Provincie ondersteunt de gemeenten met kennis en ervaring bij het opstellen van een gemeentelijk kwaliteitsbeleid. Ook onderlinge, intergemeentelijke steun en het op regionale schaal samenbrengen van kennis, kunde en ervaring kunnen van groot belang zijn om het proces te ondersteunen. Kennis en specialisten die de ene gemeente ontbeert kunnen bij de buurgemeente immers wel aanwezig zijn.

De Provincie stelt relevant materiaal beschikbaar via de provinciale website.

Daarop zijn (februari 2012) de volgende stukken aanwezig:

- Het LKM document 2010 en het geactualiseerde LKM document 2012;
- De brochures, updates en brieven;
- De contourenatlassen;
- Handleiding maken LKM structuurvisie;
- Voorbeeld LKM structuurvisie;
- Advies juridische borging LKM;
- Voorbeeld grondexploitatieovereenkomst LKM;
- Voorbeeldenboek kwaliteitsgroen met aangepaste normeringen;
- Voorbeeldsite agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- Rapportages en verslagen over het LKM.

Via het adres [limburgskwaliteitsmenu@prvlimburg.nl](mailto: limburgskwaliteitsmenu@prvlimburg.nl) kunt u uw vragen over het Limburgs Kwaliteitsmenu stellen.

4 De basisprincipes van het Limburgs Kwaliteitsmenu



4.1 Inleiding

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier gecompenseerd dient te worden. Daarbij is de vraag hoe die kwaliteit kan worden benaderd en welke wettelijke basis er is om een kwaliteitsbijdrage te vragen.

4.2 Wat is kwaliteit, wanneer is sprake van kwaliteit

Het kwaliteitsmenu draait om ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan de vraag gesteld worden: Wat is dan precies die ruimtelijke kwaliteit? Die definiëren we in dit kwaliteitsmenu echter niet. Kwaliteit is een begrip dat vooral op lokaal niveau invulling moet krijgen.

Belangrijk daarin is de visie op een gebied; het gewenste streefbeeld voor dat buitengebied. Dit vormt de basis voor de vraag of een ontwikkeling kwalitatief past of niet. Bouwstenen voor het streefbeeld zijn onder andere de landschapsvisie of landschapsonwikkelingsplan (op basis van het provinciaal landschapskader of landschapsvisie), de recreatief toeristische visie, de landbouwvisie, het beeldkwaliteitplan en structuurplannen van de gemeente, het reconstructieplan, het plan vitaal platteland en het POL. De gemeentelijke structuurvisie heeft in de nieuwe Wro een belangrijke rol gekregen. Hierin worden de visie, de beleidskeuzen en hoofdlijnen van het gemeentelijke ruimtelijke beleid aangegeven.

Verschijningsvorm en functie

De vraag of een ontwikkeling kwalitatief past of passend te maken is in het buitengebied kan worden benaderd door te kijken of de ontwikkeling qua functie en qua verschijningsvorm past in het buitengebied. Afhankelijk van het antwoord kan worden gekozen voor een inpassing, aanpassing, kwaliteitsbijdrage of het weigeren van de ontwikkeling. In onderstaand schema zijn deze mogelijkheden voor het buitengebied in zijn algemeenheid globaal aangegeven.

	Functie gebiedseigen aan buitengebied	Functie niet gebiedseigen aan buitengebied
Verschijningsvorm passend	Basis inpassing	Basis inpassing en kwaliteitsbijdrage
Verschijningsvorm niet passend	Inpassen zo veel mogelijk in en op de kavel, kwaliteitsbijdrage	Plan aanpassen of niet doen

Schema 1 : basisinpassing, inpassen, kwaliteitsbijdrage en aanpassing in relatie tot functie en verschijningsvorm.

Met verschijningsvorm wordt daarbij bedoeld op de impact, grootte of omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Bij de functionaliteit wordt een onderscheid gezien in gebiedseigen ontwikkelingen en niet gebiedseigen ontwikkelingen.

In de praktijk zijn er grijze gebieden en overgangszones die niet in het schema passen. 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. Waarbij de afweging transparant en objectief dient te zijn.

Advisering door een deskundige en onafhankelijke kwaliteitscommissie

De gemeentelijke structuurvisie en de daarbij behorende documenten kan richtinggevend zijn voor het beoordelen van de kwaliteit, daarbij kunnen in verschillende gebieden in de gemeente verschillende accenten worden gezet.

De ervaring leert dat bij de beoordeling van de kwaliteit niet alles in stringente regels vastgelegd kan worden. Daarom is in het verleden bij BOM+ en VORM gewerkt met respectievelijk een provinciale en een onafhankelijke kwaliteitscommissie, een commissie die de gemeente in specifieke gevallen adviseert over de benodigde kwaliteit op basis van de bestaande documenten, zoals visie en streefbeelden. De Provincie en de gemeenten spreken in de bestuurlijke afspraken(kaders) het gebruik van een deskundige en onafhankelijke kwaliteitscommissie af. De commissie adviseert aan de gemeenten over de ruimtelijke kwaliteit van het plan en de bijbehorende kwaliteitsverbeteringen.

4.3 Het vragen van een kwaliteitsbijdrage.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is in hoofdlijnen gebaseerd op de hierboven omschreven benadering van kwaliteit; de relatie met het buitengebied en de impact van de verschijningsvorm. Belangrijk daarin is de visie op het buitengebied zoals deze in het POL en in de POL-aanvullingen is gegeven. Op basis van deze visie kan in hoofdlijnen worden aangegeven of een ontwikkeling functioneel en qua verschijningsvorm thuis hoort in het buitengebied. Ontwikkelingen die functioneel niet gebiedseigen zijn aan het buitengebied of die qua verschijningsvorm of beleidsmatig niet zonder meer passen in het buitengebied krijgen in het kwali-

teitsmenu te maken met de verplichting tot het leveren van een kwaliteitsbijdrage. Voor ontwikkelingen die niet passen in het buitengebied, door hun verschijningsvorm, hun functie of de combinatie van beide geldt dat het plan moet worden aangepast of de ontwikkeling stopgezet. Ook met ontwikkelingsplanologie is niet alles mogelijk.

Grondslag voor het vragen van een bijdrage vormt de zorg van de overheid om toe te zien op een goede ruimtelijke ordening. Voor een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat ontwikkelingen in het buitengebied die leiden tot kwaliteitsverlies zorg dragen voor compensatie van dat verlies. Ter plaatse van de ontwikkeling in het buitengebied wordt gezorgd voor een goede inpassing en in voorkomende gevallen wordt daarnaast een bijdrage in de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied geleverd. Deze compensatiegedachte vormt daarmee de basis voor het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De gemeente kan deze basisgedachte in het gemeentelijke kwaliteitsmenu verder uitwerken en differentiëren. De gemeente dient hiertoe de compensatiegedachte vast te leggen in het gemeentelijk beleid. Omdat de nieuwe Wro de structuurvisie ziet als de basis van het gemeentelijke ruimtelijke beleid en als basis voor het toepassen van de grondexploitatiewet is opname van het compensatiebeginsel van het kwaliteitsmenu in de gemeentelijke structuurvisie vanuit juridisch oogpunt een vereiste wanneer de gemeente een financiële bijdrage vraagt. Directe fysieke compensatie kan via het bestemmingsplan worden geregeld (voorwaardelijke bestemming). Bij de uitvoering op basis van het compensatiebeginsel is de causaliteit tussen ingreep en kwaliteitsverbetering van belang. In het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt hier rekening mee gehouden.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn diverse kwaliteitsverbeterende maatregelen opgenomen. Op deze wijze wordt bereikt dat de combinatie ontwikkeling en inpassingsmaatregel, en/of de combinatie ontwikkeling, inpassingsmaatregel en kwaliteitsbijdrage, per saldo altijd leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daarmee wordt het verlies aan omgevingskwaliteit in het buitengebied (over)gecompenseerd.

4.4 Limburgs Kwaliteitsmenu en de afdeling grondexploitatie van de Wro

Voor de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu vormt de afdeling grondexploitatie van de Wro samen met de mogelijkheden van het bestemmingsplan het kader. De financiële bijdragen die gevraagd worden en waarmee kwaliteitsverbeterende maatregelen worden uitgevoerd, moeten in de praktijk worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Indien geen exploitatieplan is vastgesteld, is de verwachting dat deze overeenkomst wordt beschouwd als een art. 6.24 Wro- overeenkomst, ofwel een grondexploitatieovereenkomst. Art. 6.24 Wro heeft namelijk betrekking op contractueel overeengekomen financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

De parlementaire geschiedenis is in dit verband van belang. Daaruit volgt dat met genoemde bepaling is beoogd een instrument te creëren waarmee overheden in een overeenkomst over een planologische wijziging ten behoeve van rode functies, de afspraak kunnen opnemen dat de betrokken partijen tevens andere maatschappelijke belangrijke functies dienen te financieren. De in het Limburgs Kwaliteitsmenu genoemde kwaliteitsbijdrage is als een vorm van zo'n afspraak te beschouwen.

5 De onderdelen van het Limburgs Kwaliteitsmenu



5.1 Inleiding

De toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu kent een aantal vaste onderdelen (processtappen) die in meer of mindere mate voor alle modules gelden. Gestart wordt met een ruimtelijke afweging. Dan is de eerste vraag of het kwaliteitsmenu van toepassing is voor deze ontwikkeling op deze plaats. Voor de toepassing van het Kwaliteitsmenu is van belang wat de ruimtelijke kwaliteit is van de ontwikkeling ter plaatse, hoe hoog de kwaliteitsbijdrage is, welke kwaliteitsverbeteringen worden uitgevoerd, hoe de bijdrage en de uitvoering van de kwaliteitsverbeteringen gezekerd zijn en hoe rekenschap wordt afgelegd over de uitvoering van het beleid. Aan het einde van het hoofdstuk is een stappenschema opgenomen voor de toepassing van het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

5.2 Is het kwaliteitsmenu van toepassing

De vraag of een kwaliteitsmenu van toepassing is, is van twee factoren afhankelijk. Namelijk of de ontwikkeling ligt in een gebied waarvoor het kwaliteitsmenu geldt en of het een ontwikkeling betreft waarvoor het kwaliteitsmenu van toepassing is. Het Limburgs Kwaliteitsmenu geeft hiervoor het kader. In de gemeentelijke kwaliteitsmenu's wordt dit uitgewerkt.

Toepassingsgebied

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is van toepassing in het gehele buitengebied van Limburg. Dat zijn de gebieden buiten de contouren (zoals ze in de contourenatlassen staan aangegeven) en buiten de grenzen stedelijke dynamiek. Daarnaast is binnen de grenzen stedelijke dynamiek het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing in de POL perspectieven P2 en P3. In P8 is alleen het beleid voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en het beleid voor glastuinbouw en nieuwe landgoederen van toepassing.

Binnen de grenzen stedelijke dynamiek geldt verder voor de perspectieven P6, P8 en P9 dat gemeenten hier vrij zijn om ook voor andere ontwikkelingen dan agrarische nieuwvestiging en uitbreiding en glastuinbouw het gemeentelijk kwaliteitsmenu in te zetten.

In bijlage 1 is schematisch weergegeven om welke gebieden het gaat.

Soorten ontwikkelingen

De soorten van ontwikkelingen waarvoor het Limburgs Kwaliteitsmenu geldt staan beschreven in het POL 2006 en de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering.

Het kenmerkende voor deze ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leg-

gen op het “maagdelijke” buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, recreatieve en toeristische functies, niet agrarische bedrijven en bedrijventerreinen. Het gaat daarbij zowel om situaties waarbij de bestemming gewijzigd wordt van een ‘landelijke’ naar een ‘stedelijke’ bestemming als om situaties waar door de bestemmingswijziging (bijvoorbeeld door toevoegen van een bouwvlak) mogelijkheden voor nieuwe bebouwing, versterking en verglazing ontstaan.

In hoofdstuk 6 zijn voor diverse soorten van ontwikkelingen de modules uitgewerkt. De gemeente zal in haar gemeentelijke kwaliteitsbeleid op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu duidelijk moeten aangeven waar, wanneer, voor welke ontwikkelingen het gemeentelijke kwaliteitsbeleid van toepassing is. Of ontwikkelingen ook daadwerkelijk mogelijk zijn zal moeten blijken uit de ruimtelijke afweging.

5.3 De ruimtelijke afweging

Voorafgaande aan de toepassing van het kwaliteitsmenu vindt een eerste ruimtelijke beoordeling plaats. In deze beoordeling wordt bekeken of de ontwikkeling onder voorwaarden aanvaardbaar kan zijn op de voorziene locatie. Hiervoor is het rijks-, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid van belang. Welke rijks- en provinciale belangen aan de orde zijn en welke ontwikkeling wordt nagestreefd staat beschreven in het POL en de POL-aanvullingen. De provincie Limburg waarborgt via het stelsel van de Wro de rijks- en provinciale belangen. De nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening biedt de Provincie daarvoor de instrumenten.

Is de ontwikkeling niet aanvaardbaar dan stopt hier het initiatief. Wanneer de ontwikkeling niet op voorhand onaanvaardbaar is, wordt gekeken of deze in samenhang met de kwaliteitsbijdrage aanvaardbaar is. De kwaliteitsbijdrage en de daarmee te realiseren kwaliteitsverbeteringen maken daarmee onlosmakelijk onderdeel uit van de ruimtelijke afweging. De ruimtelijke afweging zal moeten uitwijzen of het totaal van de ontwikkeling en de te realiseren kwaliteitsverbetering voldoende ruimtelijke kwaliteit oplevert. Een onafhankelijke en deskundige kwaliteitscommissie adviseert de gemeente daarin.

5.4 Kwaliteit ter plaatse

De eerste vraag die aan de orde komt is of de ontwikkeling ter plaatse een kwalitatief goede ontwikkeling is. Daarvoor is het belangrijk om een goed geborgde kwaliteitsafweging te maken. De gemeente wordt gevraagd om de borging van de ruimtelijke kwaliteit in het gemeentelijke kwaliteitsmenu uit te werken. Handvatten daarvoor zijn in hoofdstuk 4 gegeven. De bestaande beleidsdocumenten zoals de structuurvisie, het beeldkwaliteitsplan en het landschapsplan vormen daarvoor een vertrekpunt. Maar er zal altijd een gedegen lokale afweging op maat moeten worden gemaakt. Daarin dienen landschappelijke, stedenbouwkundige, natuurlijke, (cultuur)historische en economische aspecten aan de orde te komen. In deze afweging krijgt de onafhankelijke deskundige kwaliteitscommissie een plaats. De kwaliteitscommissie adviseert op verzoek van de gemeente aan de gemeente. Overigens verdient de afbakening van de verantwoordelijkheden tussen gemeente en Provincie (ruimtelijke ordening, planologisch vraagstuk) en de kwaliteitscommissie (advisering op basis van kwaliteitsvraag) en de welstandscommissie aandacht.

5.5 De kwaliteitsbijdrage

De kwaliteitsbijdrage is de (financiële) bijdrage die bij een aantal ontwikkelingen gevraagd wordt. De kwaliteitsbijdrage heeft een bepaalde hoogte (in Euro's) gebaseerd op de soort ontwikkeling en de grootte van

de ontwikkeling. De bijdrage wordt voornamelijk gevraagd bij de niet gebiedseigen ontwikkelingen (zoals wonen en niet-agrarische bedrijven). Met de kwaliteitsbijdrage worden de kwaliteitsverbeteringen uitgevoerd, zodat per saldo sprake zal zijn van een kwaliteitsverbetering. Wanneer de initiatiefnemer de kwaliteitsverbeteringen zelf uitvoert, geeft de kwaliteitsbijdrage de grootte van de kwaliteitsverbetering aan².

De kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de soort ontwikkeling en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het is van belang dat er samenhang is in de bepaling van de kwaliteitsbijdrage binnen de provincie Limburg als geheel. Op basis van de ervaringen die in het verleden met BOM+, Ruimte voor Ruimte, Rood voor Groen en VORM zijn opgedaan is gekozen voor een combinatie van maatwerk, richtlijn en drempelwaarden. Deze zijn in hoofdstuk 6.2 uitgewerkt. Als onderdeel van de afspraken tussen Provincie en gemeente wordt de (minimale) drempelwaarde voor een aantal ontwikkelingen opgenomen in de gemeentelijke kwaliteitsmenu's. De drempelwaarden zijn in overleg met de gemeenten door de Provincie bepaald.

Een initiatiefnemer kan ook zelf kwaliteitsverbeteringen uitvoeren, bijvoorbeeld de sloop van bebouwing. Dit wordt dan verrekend met zijn berekende kwaliteitsbijdrage. De normale goede ruimtelijke en landschappelijk inpassing vormt echter een basisonderdeel van de ontwikkeling zelf en kan derhalve niet verrekend worden met de kwaliteitsbijdrage.

Bij de gebiedseigen ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven, is het realiseren van een goede inpassing meestal het belangrijkste onderdeel van de kwaliteitsverbetering. In de modules zijn de kwaliteitsbijdragen per ontwikkeling uitgewerkt.

5.6 De kwaliteitsverbeteringen

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 een kwaliteitsfonds. De voorwaarden voor de kwaliteitsverbeteringen zijn als volgt:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied;
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

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 een fonds dat de uitvoering van de maatregelen overneemt óf door een combinatie van beide.

Als voorbeeld van kwaliteitsverbeteringen kunnen worden genoemd: de realisering van natuur en landschap volgens een landschapsonwikkelingsplan, het herstel van cultuurhistorische elementen en structuren, renaturering van beken, de sloop van glasopstanden of bebouwing en de verplaatsing van agrarische

² Wanneer de kwaliteitsbijdrage € 60.000,-- bedraagt betekent dit dat de initiatiefnemer zelf kwaliteitsverbeteringen ter hoogte van dit bedrag uitvoert.

bedrijven. In hoofdstuk 7 zijn de kwaliteitsverbeterende maatregelen uitgewerkt.

Het is niet mogelijk om de LKM kwaliteitsbijdragen, die ten goede dienen te komen aan de kwaliteit van het buitengebied in te zetten voor de verbetering van de kwaliteit van de kernen. Ook is het niet mogelijk om de LKM kwaliteitsbijdragen in te zetten voor 'rode' maatschappelijke functies zoals een Multifunctionele accommodatie (MFA), ook al ligt deze in het buitengebied.

De gemeente geeft via een lijst de doelen en projecten aan, waaraan zij de kwaliteitsbijdragen wil (laten) besteden. Deze doelen en projecten moeten passen binnen de bovenstaande voorwaarden voor kwaliteitsverbeteringen

5.7 Borging kwaliteitsverbeteringen

Afspraken die in het kader van het LKM worden gemaakt kunnen op verschillende manieren worden geborgd. Er is een privaatrechtelijk en een bestuursrechtelijk spoor. Doorslaggevend hierbij is het type 'tegenprestatie' dat verlangd wordt. 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 het slopen van een gebouw, het plaatsen van bomen voor de inpassing van de rode ontwikkeling, of het saneren van een stuk grond door de initiatiefnemer zelf of in zijn opdracht.

Als een financiële bijdrage gevraagd wordt voor kwaliteitsverbetering, geschiedt de borging via de structuurvisie en een anterieure of posterieure overeenkomst. In de structuurvisie wordt het verband tussen de rode ontwikkeling en kwaliteitsverbetering beschreven. In de overeenkomst worden de afspraken over realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering vastgelegd. Dit wordt de privaatrechtelijke weg genoemd. Wanneer de gemeente voor deze weg kiest zal zij ook privaatrechtelijk moeten handhaven.

Wanneer de gemeente verlangt dat de initiatiefnemer 'feitelijk realiseert' geschiedt dit via de bestuursrechtelijke weg: door voorwaarden te verbinden aan een omgevingsvergunning of voorschriften op nemen in een bestemmingsplan (of wijzigingsplan of uitwerkingsplan), waarin is bepaald dat kwaliteitsverbetering ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening wordt gerealiseerd.

Een financiële bijdrage langs bestuursrechtelijk weg regelen kan alleen als in het exploitatieplan kosten voor kwaliteitsverbetering zijn opgenomen en mits voldaan wordt aan de criteria profijt, causaliteit en proportionaliteit, en het verband tussen kwaliteitsverbetering en de 'rode ontwikkeling' is beschreven in de gemeentelijke structuurvisie. De financiële bijdrage wordt dan als betalingsvoorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning in de vorm van exploitatiebijdrage.

Als het LKM bestuursrechtelijk geregeld is, heeft dat als voordeel dat ook bestuursrechtelijk gehandhaafd kan worden. Bij het uitblijven van de realisatie van de kwaliteitsverbetering kan handhavend worden opgetreden door intrekking van de omgevingsvergunning voor de 'rode ontwikkeling', dan wel rechtstreeks handhaving van de voorwaarde met een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang.

Het private spoor is niet beter dan het bestuurlijke spoor, of andersom. De Wro voorziet uitdrukkelijk in de

bevoegdheid om afspraken inzake financiële bijdragen aan een ruimtelijke ontwikkeling privaatrechtelijk te regelen. Vanuit het kwaliteitsbeleid bestaat de voorkeur voor 'feitelijke realisatie' mede vanwege het vereiste van (ruimtelijke) causaliteit. Een voordeel van het bestuursrechtelijk spoor is dat wanneer de initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering niet realiseert, op grond van de voorschriften in het bestemmingsplan of middels de voorwaarden aan de omgevingsvergunning bestuursrechtelijk handhavend opgetreden kan worden.

Recent zijn door de rechter twee uitspraken gedaan die gevolgen hebben voor de manier waarop kwaliteitsverbeteringen geregeld moeten worden. Het gaat om de volgende uitspraken: AbRvS 29 december 2010 nr. 201003274 (Meerlo-Wanssum) en AbRvS 1 juni 2011, nr. 201008528 (Wijzigingsplan Maasdriel). Deze uitspraken betekenen dat, waar de gemeente de landschappelijke inpassing als voorwaarde stelt aan de ontwikkeling, als de gemeente dus stelt dat een betreffende maatregel ruimtelijk relevant is, dan dient deze maatregel in het bestemmingsplan geregeld te worden. Het gaat hierbij om alle fysieke maatregelen die ruimtelijk relevant zijn voor het toelaten van de nieuwe rode ontwikkeling. Een inrichtingsplan zal dan ook onderdeel uit moeten maken van het bestemmingsplan, waarin tevens de instandhouding en het beheer van de maatregel in de regels van het bestemmingsplan worden vastgelegd. Een privaatrechtelijke overeenkomst kan dan alleen nog maar gebruikt worden om die zaken te regelen die niet ruimtelijk relevant zijn en die niet worden geregeld in het bestemmingsplan. Daarmee verandert de praktijk zoals we die kennen voor met name agrarische nieuwvestiging en uitbreiding (BOM+), gebiedseigen recreatie en toerisme en de goede landschappelijke inpassing van andere nieuwe ontwikkelingen.

Via de zogenaamde voorwaardelijke bestemming kan een dergelijke maatregel, zoals bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing en instandhouding ervan, geregeld worden. Deze bestemming geeft aan dat alleen wanneer aan de voorwaarden (in dit geval de inpassing) is voldaan de bestemming gerealiseerd of gebruikt kan worden.

5.8 Verantwoording

De gemeenten werken met het kwaliteitsmenu op basis van afspraken. De gemeenten krijgen daarbij de vrijheid en het vertrouwen om op basis van die bestuursafspraken een gemeentelijk kwaliteitsbeleid uit te werken en toe te passen. Daarbij is voor het vertrouwen, maar ook voor het draagvlak openheid en transparantie van belang. Naar de gemeentelijke, provinciale en landelijke politiek moet duidelijk worden gemaakt dat er op een zorgvuldige manier met de mogelijkheden wordt omgegaan. Dat kwaliteit belangrijker is dan kwantiteit. Een belangrijk onderdeel van de openheid is de monitoring van de toepassing van het gemeentelijke kwaliteitsmenu. Via monitoring en evaluatie zullen Provincie en gemeente de voortgang van het gebruik van het instrumentarium volgen. Er wordt door de Provincie niet meer per casus beoordeeld of voldoende kwaliteitsverbetering plaatsvindt, maar jaarlijks wordt de balans tussen ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen opgemaakt.

De gemeente levert daartoe de gegevens aan waarin de ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen in balans worden gezet. De gegevens worden gebruikt voor de jaarlijkse evaluatie van de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu tussen gemeente en Provincie. Op basis van deze evaluatie wordt besloten of de gemeente in het daarop volgende jaar het LKM weer zelfstandig kan toepassen of dat ingrijpen gewenst is.

De provincie Limburg stelt aan de hand van de gemeentelijke resultaten een provinciale monitor op. Daarbij gaat het om de inzet van de maatregelen en het bereiken van de doelen zoals afgesproken tussen Provincie en gemeente. Er wordt niet alleen naar de resultaten gekeken, maar ook hoe de resultaten worden bereikt.

De monitor wordt gebruikt voor een jaarlijkse evaluatie van het instrumentarium.

De provincie Limburg heeft in samenwerking met de gemeenten een digitaal systeem laten ontwikkelen waarin de gegevens over LKM casussen kunnen worden bijgehouden. Dit LKM registratiesysteem is onderdeel van www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl en wordt door de Provincie aan de gemeenten aangeboden. Indien de gemeenten hier gebruik van maken, en de gegevens goed bijhouden, kunnen de door de gemeente aan te leveren gegevens automatisch gegenereerd worden.

5.9 Het proces van initiatief tot kwaliteitsverbetering in stappen

Het Limburgs Kwaliteitsmenu richt zich op initiatieven in het buitengebied. Veelal zijn de initiatiefnemers particulieren; ondernemers, boeren en burgers. In een aantal gevallen is de overheid initiatiefnemer. In alle gevallen moet een aantal vaste stappen worden doorlopen in het proces van het kwaliteitsmenu. Stappen die noodzakelijk zijn om tot kwaliteit te komen. Voor de meeste onderdelen (modules) van het kwaliteitsmenu zijn de stappen identiek. Daar waar afwijkende processen aan de orde zijn wordt dit in de modules aangegeven. De volgende stappen kunnen worden onderscheiden:

- Stap 1: Er is een initiatief in het buitengebied voor een bepaalde ontwikkeling die onder het Limburgs Kwaliteitsmenu valt.
- Stap 2: Er vindt door de gemeente een afweging plaats of men wil meewerken aan het initiatief, dat niet past in het vigerende bestemmingsplan, maar dat men wel wenselijk vindt. In het afwegingsproces worden, waar nodig, de principes van de SER-ladder³ gehanteerd en vindt een planologische afweging plaats. Bij de planologische afweging worden de rijks- en provinciale belangen volgens de belangenstaat en het POL betrokken.
- Stap 3: Bij een negatief resultaat van de afweging betekent dat het einde van het initiatief in deze vorm. Bij een positief resultaat is het uitgangspunt dat de voorgenomen ontwikkeling altijd met voldoende kwaliteit wordt uitgevoerd. D.w.z. inpassing en eventuele compensatie van verlies van omgevingskwaliteit. Alleen in combinatie met de kwaliteitsverbeteringen is de ontwikkeling aanvaardbaar. De kwaliteitsverbeteringen maken daarmee onderdeel uit van de ruimtelijke afweging.
- Stap 4: Op basis van het gemeentelijke kwaliteitsbeleid wordt de gewenste inpassing, kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbetering bepaald.
- Stap 5: Een onafhankelijke deskundige kwaliteitscommissie adviseert over de kwaliteit van de ontwikkeling inclusief de voorgenomen kwaliteitsverbeteringen.
- Stap 6: De gemeente regelt via bestemmingsplan en/of privaatrechtelijke overeenkomst de realisering van de ontwikkeling, de kwaliteitsbijdrage en de kwaliteitsverbetering.
- Stap 7: De kwaliteitsverbeteringen worden rechtstreeks via het uitvoeren van fysieke maatregelen, of indirect via een financiële kwaliteitsbijdrage aan een kwaliteitsfonds uitgevoerd.
- Stap 8: De gemeente controleert de uitvoering van de kwaliteitsverbeteringen en handhaaft de instandhouding.
- Stap 9: de gemeente registreert de gegevens ten behoeve van de monitoring.

³ In de Nota Ruimte staat het redeneerschema van de SER-ladder beschreven. Dit houdt in dat ten eerste wordt ingezet op een optimaal gebruik van de reeds beschikbare (of door herstructurering beschikbaar te maken) ruimte. Pas als dat niets oplevert, wordt als tweede gedacht aan de mogelijkheden van meervoudig ruimtegebruik en ten derde aan uitbreiding van het ruimtegebruik.

Deel 2:

Modules voor ontwikkelingen, kwaliteitsbijdragen en kwaliteits- verbeterende maatregelen

6 De kwaliteitsbijdragen bij ontwikkelingen



6.1 Inleiding

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

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding glastuinbouw;
- uitbreiding bedrijventerreinen;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe (solitaire) woningen;
- projectmatige woningbouw in uitleggebieden;
- overige (gebouwde) functies

De modules zijn in de navolgende paragrafen beschreven. Ze kunnen integraal door de gemeenten worden overgenomen. Maar ze kunnen ook door de gemeenten op basis van de lokale omstandigheden verder worden uitgewerkt. Daarbij wordt vooral gedacht aan een verdergaande differentiatie naar gebieden. De gemeente kan ook eigen modules toevoegen.

Per module is de hoogte van de kwaliteitsbijdrage aangegeven. Daarbij is aangegeven of het om maatwerk, drempelwaarden of een richtlijn handelt. Eventueel is aangegeven welke soort kwaliteitsverbeterende maatregelen bij de module behoort

6.2 De hoogte van de kwaliteitsbijdragen: maatwerk, richtlijnen en drempelwaarden

In het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt, afhankelijk van de soort ontwikkeling, gewerkt met maatwerk, richtlijnen en drempelwaarden.

Maatwerk

Daar waar sprake is van gebiedseigen ontwikkelingen is in principe inpassing en maatwerk leidend. Alleen voor glastuinbouwbedrijven geldt wegens de gewenste 'afwaartse beweging' ook een drempel voor de kwa-

liteitsbijdrage. De gemeenten kunnen op basis van omgevingskwaliteiten en streefbeelden in het gemeentelijke kwaliteitsmenu handvatten geven voor een nadere invulling van het maatwerk.

Bij de niet-gebiedseigen ontwikkelingen is de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing maatwerk, daarnaast geldt bij deze ontwikkelingen ook een extra bijdrage in de vorm een drempelbijdrage.

Richtlijnen

Daar waar de Provincie de gemeenten een handvat mee wil geven over de hoogte van de kwaliteitsbijdrage of kwaliteitsverbetering is sprake van een richtlijn. Dit betekent dat de gemeente, de richtlijn in gedachten houdend, zelf op basis van argumenten voor een andere invulling kan kiezen. De te bereiken kwaliteit is maatgevend.

Drempelwaarden

In de andere gevallen wordt, naast de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, ook gewerkt met drempelwaarden voor extra kwaliteitsbijdragen. De drempelwaarden geven een verplicht minimum aan; de gemeente kan afhankelijk van de lokale omstandigheden daar een opslag bovenop zetten. Op basis van de waarden en kenmerken van de gebieden kan de hoogte van de kwaliteitsbijdrage gedifferentieerd worden. De gemeente kan echter niet voor een lagere bijdrage kiezen. Desgewenst kan de gemeente in haar gemeentelijk kwaliteitsmenu gebruik (blijven) maken van rekenmodellen. Het is dan wel van belang om daarbij de drempelwaarde als ondergrens in het rekenmodel op te nemen.

Er wordt in het Limburgs Kwaliteitsmenu gewerkt met drempels in plaats van een vast bedrag of een rekenmodel zodat gemeenten dit op een eenvoudige wijze kunnen toepassen en daarbij de mogelijkheid behouden om te variëren boven de drempel. Een minimum drempel is noodzakelijk om een substantiële compensatie en kwaliteitsverbetering te realiseren op een vergelijkbaar niveau in Limburg.

Door te werken met drempels kunnen we sturen op gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Zo sturen we met de drempel voor woningbouw op concentratie in stads- en dorpsgebieden. Bij de uitbreiding van glastuinbouw sturen we op concentratie in concentratiegebieden en projectvestigingen. Dit zijn provinciale belangen. In het geval dat er door de regio een eigen beleid wordt ontwikkeld om sturing te geven aan deze doelstelling neemt zij daarmee de verantwoordelijkheid voor dit provinciale belang over. In dat geval kan het verplicht stellen van een drempelwaarde voor deze ontwikkeling worden heroverwogen.

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

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

Daar waar bijzondere omstandigheden aan de orde zijn en de drempelbedragen tot onevenredige kwaliteitsbijdragen leiden kan in overleg met de Provincie een rekenmodel worden toegepast. De Provincie is in staat en bereid om hierin te ondersteunen. Er is dan sprake van een gezamenlijke overeenstemming tussen Provincie en gemeente over de bijdrage.

Periodiek wordt door de Provincie gezien of de drempelwaarden geactualiseerd dienen te worden. Op deze wijze kan op veranderingen in de maatschappij en de markt worden ingespeeld. De aanpassing is een besluit van Gedeputeerde Staten waarvoor de Statencommissie voor Ruimte en infrastructuur wordt geconsulteerd. De actuele normen worden via het internet gepubliceerd.

6.3 De kosten van de kwaliteitsverbeterende maatregelen; richtlijnen en maatwerk.

Met de kwaliteitsbijdrage moeten de kwaliteitsverbeterende maatregelen worden uitgevoerd. Voor de bepaling van de hoogte van de kwaliteitsbijdrage zijn de richtlijnen en drempels van belang. Voor de te realiseren kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn de kosten bepalend. Voor de kosten van aanleg van natuur en landschap gelden algemene richtlijnen (onder meer van Alterra: Normenboek, natuur, bos en landschap), evenals voor de sloop van stallen en glas. Dit zijn normbedragen. In het algemeen zijn de daadwerkelijke kosten (op basis van voorcalculatie-offerte) uitgangspunt voor de bepaling van de hoogte van de kwaliteitsverbeteringen.

De gemeente kan er voor kiezen om op basis van de ambities in haar beleid te variëren. Als voorbeeld zou in een gebied (P3) waar ontstening en ontglazing zeer gewenst is ervoor kunnen worden gekozen om meer dan alleen de sloopkosten van glas te vergoeden, bijvoorbeeld ook een deel van de waardedaling van de grond. Terwijl in gebieden waar verglazing geen probleem is een lagere bijdrage wordt geleverd. Een soortgelijke benadering kan ook voor andere kwaliteitsverbeterende maatregelen worden gekozen. Er zal echter op gelet moeten worden dat de vergoedingen niet hoger zijn dan de werkelijke totale kosten. Dit ter voorkoming van onterechte staatsteun.

De kosten van de kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn divers. Bedrijfsverplaatsing is relatief kostbaar, landschapsontwikkeling relatief goedkoop. De financiële middelen die ingezet kunnen worden uit de kwaliteitsbijdragen zijn beperkt. De gemeente zal daarom dus bewuste keuzes moeten maken in de uitgaven die zij wil doen voor de kwaliteitsverbeteringen. In samenspraak met de Provincie wordt een pakket van maatregelen afgesproken.

Wanneer de gemeente de beginselen van het Limburgs Kwaliteitsmenu toepast, kan dit betekenen dat er voor een initiatiefnemer sprake is van positieve of negatieve waardeontwikkeling, doordat hij de mogelijkheid krijgt om een woning te realiseren of doordat hij stallen sloop. Dit kan betekenen dat er fiscale gevolgen zijn voor de initiatiefnemer. Het is daarom aan te raden om tijdig bij een belastingadviseur of de belastingdienst te informeren naar eventuele gevolgen.

6.4 Nieuwe landgoederen



Toelichting nieuwe landgoederen

Het Nederlandse landschap is een cultuurlandschap. Het landschap is gevormd door de inwoners, vaak als werklandschap maar soms ook als plezierlandschap, zonder de economische aspecten uit het oog te verliezen. De landgoederen in Nederland behoren tot de laatste categorie. Waar in Midden- en Oost-Nederland de landgoederen in eerste instantie door adellijke families zijn gesticht, zijn veel landgoederen in Limburg voortgekomen uit de industrialisatie. Rijke ondernemers stichtten landgoederen aan de buitenranden van de steden.

De landgoederen worden in Nederland hoog gewaardeerd, mede omdat veel landgoederen zijn opengesteld voor het publiek. De laatste decennia zijn er echter nauwelijks nieuwe landgoederen gesticht. Het in Nederland gevoerde ruimtelijke ordeningsbeleid ging uit van een scherpe scheiding tussen “stad” en “platteland” en bood geen kansen om nieuwe initiatieven voor groen wonen in het buitengebied te ontwikkelen. Daarmee ontbrak de mogelijkheid om voortbordurend op de hogelijk gewaardeerde culturele traditie nieuwe landgoederen te ontwikkelen, die een bijdrage zouden kunnen leveren aan de ontwikkeling van het platteland en de versterking van natuur en landschap. Op initiatief van onder meer het toenmalige ministerie van LNV hebben de provincies daarom het nieuwe landgoederenbeleid ontwikkeld. In Limburg is gestart met een experimententraject. Naar aanleiding van de ervaringen uit dit experimententraject is het beleid voor nieuwe landgoederen onder de titel “Rood-voor-Groen” in 2005 in de POL-herziening op onderdelen contourbeleid geïntroduceerd.

Hiermee werd de mogelijkheid geboden om ter versterking van de natuur en landschapskwaliteit een landgoed te ontwikkelen bestaande uit 10 hectare nieuw groen en een gebouw van allure.

De ervaring met het landgoederenbeleid leert dat er regelmatig initiatieven zijn, maar dat relatief weinig initiatieven daadwerkelijk gerealiseerd worden. Omdat we het belangrijk vinden dat deze mogelijkheid om het buitengebied op een positieve manier te ontwikkelen, beter benut kan worden wordt de landgoederenregeling verruimd door ook bestaande gebouwen in aanmerking te laten komen voor de regeling, waarbij uitgegaan wordt van een minimale omvang van 5 hectare nieuw groen in plaats van de 10 hectare die geldt voor een nieuw landgoed.

Voor de nieuwe landgoederen die worden ontwikkeld op een locatie waar nog geen bestaande (woon-) bebouwing aanwezig blijft de eis gelden van circa 10 hectare nieuw groen. In beide gevallen is de kwaliteit van het landgoed leidend of realisatie mogelijk is. De eis dat het landgoed wordt gerealiseerd in de POG vervalt.

De verwachting is dat met deze aanpassingen meer landgoederen daadwerkelijk tot ontwikkeling zullen komen.

Module voor nieuwe landgoederen

Ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied kunnen nieuwe landgoederen worden opgericht. De landgoederen hebben kwaliteiten op zichzelf, maar versterken bij voorkeur ook de kwaliteiten van nabijgelegen natuurgebieden, landschappelijk waardevolle gebieden en de uitloopgebieden van de steden. De belangrijkste aspecten aan het landgoed zijn de openbare toegankelijkheid, de herkenbaarheid en uitstraling; de eenheid en allure. Een belangrijk doel van het beleid voor nieuwe landgoederen is het realiseren van nieuw groen en landschap. Het rood op het landgoed dient beperkt te zijn en onderdeel te zijn van het geheel van het landgoed.

Een landgoed heeft een minimale oppervlakte van circa 10 hectare nieuw groen. Maatwerk is daarin mogelijk. Het rood kan verschillende passende functies herbergen. Wanneer deze functie wonen betreft wordt bij een landgoed van circa 10 hectare gedacht aan maximaal 4 wooneenheden in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. Bij grotere landgoederen is maatwerk mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat daarbij voorop.

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

Landgoederen zijn over het algemeen sterk verbonden met de lokale situatie. Het is dan ook aan de gemeente om op het lokale niveau verder invulling aan deze ontwikkeling te geven.

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

Op basis van het POL is vestiging van een landgoed in het dynamisch landbouwgebied (P5B, landbouwtontwikkelingsgebieden en concentratiegebieden glastuinbouw) niet mogelijk. In de EHS (P1) is maatwerk aan de orde in overleg met de Provincie.

Normering nieuwe landgoederen

De kwaliteiten worden in principe alle op het landgoed gerealiseerd. Als richtlijn gelden de in onderstaande tabel opgenomen normeringen voor het ontwikkelen van landgoederen. Daarbij zijn de te bereiken kwaliteiten belangrijker dan de exacte oppervlakte.

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

Aandachtpunten

De gemeente kan in haar structuurvisie aangeven waar landgoederen wel en niet gevestigd kunnen worden. Bij voorkeur versterken de landgoederen de ruimtelijke, landschappelijke en natuurlijke structuur. In de structuurvisie, het beeldkwaliteitplan of een ander beleidsdocument kunnen de specifieke lokale randvoorwaarden van een landgoed worden geregeld. Voor de ontwikkeling van een landgoed kunnen de richtlijnen van de Natuurschoonwet (NSW) als handreiking worden gebruikt.

De Provincie beschikt over kennis en ervaring op het gebied van landgoederen en kan de gemeente behulpzaam zijn bij de ontwikkeling van landgoederen.

De module is ook van toepassing binnen het stedelijke gebied, zowel in P2, P3 als P8. *Waar dit aan de orde is geldt de module ook in de P1 in het stedelijk gebied.*

6.5 Gebiedseigen recreatie en toerisme



Toelichting gebiedseigen recreatie en toerisme

De toeristische sector is voor Limburg een belangrijke sector. Voor de sector is de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het landschap vormt een trekker voor vele toeristen en vormt het aantrekkelijke decor waarin ook Limburgers graag recreëren. Het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten is dan ook van belang voor de sector zelf. De sector heeft er dus mede belang bij om, ten behoeve van de kwalitatieve verbetering van het recreatief toeristisch product, bij nieuwvestiging en uitbreiding van recreatieve en toeristische functies te zorgen dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd wordt. Regionaal worden ruimtelijke toeristisch recreatieve visies opgesteld. Deze vormen de basis voor de uitwerking van het gemeentelijke kwaliteitsbeleid.

Module voor gebiedseigen recreatie en toerisme

Voor de uitbreiding van bestaande en de vestiging van nieuwe R&T-bedrijven geldt een kwaliteitsbeleid. Dit houdt in, dat ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Omdat in de recreatieve en toeristische sector een grote verscheidenheid aan functies en verschijningsvormen voorkomt wordt hier een gedifferentieerd kwaliteitsbeleid gevoerd.

Niet commerciële voorzieningen

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

Gebiedseigen recreatief toeristische voorzieningen

Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied staat de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf voorop. Er moet een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing geleverd worden. Het gaat hier dan om voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied en die ontwikkeld worden met een groene inrichting. Voorbeelden zijn campings, golfbanen en bungalowparken. Hierbij dient een ruime parkachtige setting te worden gecreëerd, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. Om te borgen dat deze projecten een voldoende groen karakter hebben wordt de toepassing van een minimumverhouding groen ten opzichte van rood geadviseerd. Hiervoor is een richtlijn gegeven.

Normering gebiedseigen recreatie en toerisme

Voor de gebiedseigen Recreatie en Toerisme ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en de directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Daar waar de ontwikkeling zelf weinig nieuw groen met zich meebrengt dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd. Als richtlijn kan hier een verhouding van circa 1:5 worden aangehouden. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd. Bij voorkeur vindt de compensatie binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving plaats. In het gemeentelijke kwaliteitsmenu wordt de regeling uitgewerkt.

Recreatie en toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Nieuw groen
Gebiedseigen 'rood' (bv. bungalowpark)	m ² verhard en bebouwd	Oppervlakte factor 5

Aandachtspunten

De Provincie vraagt de gemeenten om een (regionale)ruimtelijke recreatie & toerisme visie op te stellen, met aandacht voor de ruimtelijke vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor openlucht en verblijfsrecreatie. Dit beleid kan een goede basis vormen voor de planologische beoordeling voorafgaande aan de toepassing van het kwaliteitsmenu.

Het beleid is ook van toepassing binnen de begrenzing stedelijke dynamiek in de perspectieven P2 en P3. In perspectief P8 is de gemeente vrij om een kwaliteitsbeleid voor recreatie en toerisme uit te werken.

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. Ook in het kwaliteitsmenu worden zij gelijk behandeld. De module voor solitaire woningbouw is van toepassing. Bij de invulling van voormalige agrarische bebouwing is de VAB regeling van toepassing.

6.6 Niet gebiedseigen recreatie en toerisme



Toelichting niet gebiedseigen recreatie en toerisme

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

Module voor niet gebiedseigen recreatie en toerisme

Bij de ontwikkeling van niet gebiedseigen recreatie in het buitengebied dient er niet alleen een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden, maar ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Dit ter compensatie van de inbreuk die door de ontwikkelingen wordt gedaan in het buitengebied. De functie had immers ook binnen een kern of de stadsregio een plaats kunnen krijgen.

Normering voor niet gebiedseigen recreatie en toerisme

Voor de nieuwvestiging of uitbreiding van niet gebiedseigen, meer rode R&T ontwikkelingen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 25 per m² bruto vloeroppervlakte. De gemeente kan op basis van deze minimumhoogte een eigen benadering of berekeningswijze gebruiken, afhankelijk van de lokale situatie.

Recreatie en toerisme	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Niet-gebiedseigen 'rood' (bv. horeca)	m ² b.v.o. ⁴	€ 25
Grootschalige leisure	M ² b.v.o.	€ 25

4 Bruto vloeroppervlakte

Aandachtspunten

Zoals aangegeven zijn dit functies die een plaats kunnen krijgen binnen de kernen of in perspectief P8 binnen de POL aanduiding “stedelijke dynamiek”. Daarom staan we voor de vestiging van deze functies op die locaties geen kwaliteitsbijdrage voor. Maar uiteraard geldt hier wel een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. In de perspectieven P2 en P3 binnen de grenzen stedelijke dynamiek is de module wel van toepassing.

Bij hergebruik van vrijkomende bebouwing is de toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu niet aan de orde, zolang er geen onbebouwde gebiedsdelen qua bestemming worden omgezet naar bebouwing. In de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (VGK) is het beleid met betrekking tot Vrijkomende (agrarische) bebouwing nader omschreven op blz. 31 en 52.

Op kaart 5h van POL2006, en op blz. 80 en 81 van de POL-aanvulling VGK zijn de speerpuntgebieden Toerisme en recreatie aangeduid en de provinciale visie dienaangaande verwoord en deels geherformuleerd. De aanduiding speerpunt gebied heeft een planologische beleidsmatige betekenis. De Provincie ziet hier bij voorkeur een aantal recreatieve toeristische ontwikkelingen landen. Daarmee hebben de gebieden een enigszins afwijkende doelstelling van het overige landelijke gebied. De onderliggende POL perspectieven zijn echter gewoon van kracht. De speerpunten zijn niet ruimtelijk begrensd.

Om de voorgestane ontwikkeling van deze gebieden goed vorm te geven zouden de gebieden moeten worden uitgewerkt in gemeentelijke of regionale gebiedsplannen. Daarin kunnen de doelen en de begrenzing worden uitgewerkt. Op deze wijze kan er voor de gebieden ook een basis zijn om ze als gebiedsontwikkeling te behandelen. Voor gebiedsontwikkelingen geldt als regel dat deze niet onder het Limburgs Kwaliteitsmenu vallen, maar dat de uitgangspunten, zoals de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied integraal onderdeel van het plan vormen.

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

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. Ook in het kwaliteitsmenu worden zij gelijk behandeld. De module voor solitaire woningbouw is van toepassing. Bij de invulling van voormalige agrarische bebouwing is de VAB regeling van toepassing.

6.7 Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding



Toelichting agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

De agrarische sector maakt al sinds mensenheugenis onderdeel uit van het Nederlandse landschap en heeft grote delen van ons landschap gevormd. Door de verdergaande mechanisering en schaalvergroting in de (internationale) landbouw worden ook de landbouwbedrijven in onze Provincie gedwongen mee te groeien om hun positie te kunnen behouden. Dat betekent dat er bedrijven zullen verdwijnen, maar ook dat overblijvende bedrijven zullen groeien.

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 in 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 die zich nieuw willen vestigen.

Voor bedrijven in de intensieve veehouderij en in de glastuinbouw geldt daarbij een concentratiebeleid. Niet grondgebonden bedrijven worden gestimuleerd om zich zo veel mogelijk in concentratiegebieden, projectvestigingsgebieden glastuinbouw en landbouwontwikkelingsgebieden (perspectief 5b) te vestigen. *Het POL en het reconstructieplan geven aan waar nieuwvestiging en uitbreiding voor de verschillende bedrijfssoorten mogelijk is.* Het kwaliteitsbeleid voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding is een vervolg op het BOM+ beleid.

Module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

De module voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven is van toepassing op agrarische bedrijven, agrarische hulp- en nevenbedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven e.d. Specifiek voor glastuinbouwbedrijven geldt aanvullend op deze module, de module uitbreiding glastuinbouw. Anders dan bij de andere modules van het Kwaliteitsmenu geldt hier dat de module ook van toepassing is bij bebouwing waar geen bestemmingsplanwijziging van toepassing is. (zie paragraaf 1.1 voetnoot)

Nieuwvestiging en uitbreiding 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 aan te tonen dat zijn bedrijf – op (korte) termijn- volwaardig is. De kwaliteitsverbetering is maatwerk op basis van aard en omvang van de ontwikkeling en de waarde van de omgeving.

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

- de ontwikkeling wordt ingepast op basis van een 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.

In geval van:

- nieuwvestiging (inclusief omschakeling) of,
- overschrijding van de referentiemaat (zie de handreiking RO) of,
- 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 bijvoorbeeld 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).

Bij nieuwvestiging zal er dus naast het basispakket (water) en een volledige inpassing ook altijd een kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van bebouwing of aanleg van natuur of landschap aan de orde zijn.

Normering voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

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. Verder wordt verwezen naar de geactualiseerde voorbeeldensite op www.limburg.nl.

Bij landschappelijke inpassing kan gewerkt worden met het landschapskader Noord- en Midden-Limburg en de landschapsvisie Zuid-Limburg. Geadviseerd wordt om, afhankelijk van de lokale situatie een minimumbreedte voor de inpassing op te nemen.

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

+ verplicht

- niet verplicht

Aandachtspunten

In de module landbouw is het in het algemeen wenselijk om de ontwikkelingen en de kwaliteitsverbeterende maatregelen zo veel mogelijk op de ontwikkelingslocatie te koppelen aan de effecten van de locatieontwikkeling. De maatregelen (inpassing etc.) vinden op het bedrijf zelf plaats of in de directe omgeving (sloop, aanleg natuur etc.). Bij landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's), concentratiegebieden én bij projectvestigingsgebieden is inpassing op gebiedsniveau mogelijk, bijvoorbeeld aan de randen van de gebieden. Bij projectvestigingsgebieden moet overigens ook rekening worden gehouden met infrastructuur en gemeenschappelijke voorzieningen.

Wanneer het niet mogelijk of beleidsmatig wenselijk is om de voorzieningen ter plekke uit te voeren kan dit ook elders gebeuren. 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 directe fysieke maatregelen in de omgeving en als laatste naar een bijdrage in fondsen. Daarbij kan de geldelijke waarde van de normaal gebruikelijke inpassing van de bouwkaavel gebruikt worden als bijdrage aan het fonds of de ontwikkeling elders. Door de gemeente kan deze waarde bepaald worden.

Wanneer sprake is van bedrijven die worden verplaatst naar een ontwikkelingsgebied, kan voor de versterkingswinst naar sloop op de oude locatie worden gekeken, *mits deze sloop niet door middel van subsidies of andere regelingen al wordt gerealiseerd*. Naast het vastleggen van de kwaliteitsverbetering middels aanpassing van het bestemmingsplan is ook aanpassing van de milieuvergunningen aan de orde.

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 nieuwvestiging en uitbreiding van toepassing.

In het heuvelland (Nationaal Landschap Zuid Limburg) geldt daarbij de voorwaarde dat de ontwikkeling moet passen binnen een visie die de regio of gemeente voor recreatie en toerisme en meer specifiek het kamperen heeft opgesteld (zie 6.5.). Het ontwikkelen van kamperen bij de boer binnen de EHS (P1) is niet mogelijk.

De module voor agrarische bedrijven geldt (evenals de voorganger BOM+) ook binnen de grenzen stedelijke dynamiek in de perspectieven P2, P3 en P8 zoals deze in het POL staan aangegeven.

Als ondersteuning bij de ontwikkeling en uitvoering van het beleid zijn op de provinciale website aanvullende documenten aanwezig. O.a.: wordt de gemeenten een aantal zaken meegegeven:

- *het geactualiseerde bedrijfsontwikkelingsplan als instrument om voorgenomen ontwikkelingen te kunnen beoordelen;*
- *de geactualiseerde voorbeeldensite;*
- *veelgestelde vragen en tips.;*

6.8 Uitbreiding glastuinbouw



Toelichting

De glastuinbouw is in Nederland een belangrijke agrarische sector. In Noord- en Midden-Limburg is de bedrijfstak sterk aanwezig. Door nieuwvestiging van bedrijven en door omschakeling van bedrijven heeft een grote verspreiding van glastuinbouwbedrijven plaatsgevonden.

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

Voor solitair glas, *glastuinbouw gelegen buiten de concentratie- en projectvestigingsgebieden*, wordt aanvullend op de module 'agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' ingezet op een specifieke regeling voor de sector. Bij uitbreidingen dient een extra kwaliteitsverbeterende maatregel te worden geleverd. Deze bestaat uit de sloop van solitair glas elders. Via deze module wordt tevens tegemoet gekomen aan de afspraken die gemaakt zijn door IPO, VROM en LNV omtrent de stimulering van sanering van ongewenste bebouwing.

Module voor uitbreiding glastuinbouw

Nieuwvestiging is buiten de concentratiegebieden en projectvestigingen glastuinbouw niet mogelijk op basis van provinciaal beleid. Uitbreiding van glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (P1 en P2) is uitgesloten. In de overige gebieden, met uitzondering van de concentratiegebieden en projectvestigingen glastuinbouw, is bij uitbreiding van bestaande glastuinbouwbedrijven boven de referentiemaat⁵ van 3 hectare netto glasopstand, en in P3 altijd, de module voor de uitbreiding van glastuinbouw aan de orde. Aanvullend op de toepassing van de module 'agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' (paragraaf 6.7) dient een extra kwaliteitsverbetering te worden gerealiseerd bestaande uit de sloop van solitair gelegen glasopstanden.

Normering uitbreiding glastuinbouw

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

⁵ De referentiemaat is opgenomen in de handreiking RO van de provincie Limburg.

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

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

Aandachtpunten

De module voor glastuinbouw is niet van toepassing in Zuid-Limburg, omdat in Zuid-Limburg geen vestiging of uitbreiding van glastuinbouw mogelijk is. Een nadere onderbouwing is te vinden in de notitie provinciale glasregeling. De module is, evenals die voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding ook van toepassing binnen de grenzen stedelijke dynamiek in de perspectieven P2, P3 en P8 zoals die in het POL staan aangegeven.

Bij voorkeur worden de vierkante meters te slopen glas gevonden in de meer kwetsbare gebieden P2, P3 en P4. Bij uitbreiding van een bedrijf komt ook vaak sloop en vervanging van de bestaande glasopstanden voor. Dit telt niet mee voor de glasregeling, daar gaat het om de netto uitbreiding aan vierkante meters glas.

6.9 Uitbreiding bedrijventerreinen



Toelichting

De ruimtelijke ordening, gericht op ontvlechting van functies en het toenemende milieubewustzijn met de daaruit voortvloeiende milieuregels hebben er, samen met rationalisatie en de toenemende transportbehoefte van bedrijven, voor gezorgd dat bedrijven zich steeds meer op aparte bedrijventerreinen vestigen. Door het vertrek van bedrijven uit steden en dorpen, door vertrek van bedrijven vanaf het platteland, alsmede door de autonome ontwikkeling van de sector is er een afnemende maar vrijwel continue behoefte aan 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 aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik verdienen herstructurering en revitalisering van bestaande en verouderde bedrijventerreinen de voorkeur. De rijksoverheid heeft daarom bij de afweging ten aanzien van de uitbreiding van bedrijventerreinen de SER-ladder geïntroduceerd. Deze SER ladder heeft de provincie Limburg overgenomen in het provinciale omgevingsbeleid.

Module voor uitbreiding van bedrijventerreinen

Uitbreiding van bedrijventerreinen in het buitengebied is alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. Voor de kwaliteitsbijdrage wordt een drempelwaarde gegeven. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor realisering van groen, natuur, landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie. *(niet zijnde de inpassing)*

Normering uitbreiding bedrijventerreinen

Voor de uitbreiding van bedrijventerreinen buiten de contour geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 5 per m² bedrijventerrein (exploitatiegebied). De goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het terrein maakt geen onderdeel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed. De gemeente kan de kwaliteitsbijdragen op basis van lokale ervaringen verhogen.

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

Aandachtspunten

In Zuid-Limburg wordt, buiten de stedelijke gebieden niet voorzien in de uitbreiding van bedrijventerreinen. Dit in verband met de waarden van het nationaal landschap en de bufferzones. Daarom is deze module hier niet van toepassing. De module is wel van toepassing in de perspectieven P2 en P3 binnen de begrenzing stedelijke dynamiek, zowel in Zuid- als in Noord- en Midden-Limburg.

In Noord- en Midden-Limburg waren nog niet alle bedrijventerreinen voorzien van een contour in de contourenatlas. Dit is bij de vaststelling van het Limburgs Kwaliteitsmenu nu wel het geval.

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

De gemeente kan in het gemeentelijke kwaliteitsbeleid aanvullende regels opnemen. Zo kan bij bestaande onbebouwde bedrijfsbestemmingen een bijdrage worden gevraagd wanneer hier een bestemmingswijziging plaatsvindt die het mogelijk maakt nieuwe bebouwing op te richten

6.10 Uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied



Toelichting

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 we in hun huidige omvang en activiteiten daar niet zouden toelaten indien ze zich nieuw zouden willen vestigen. Voor deze solitaire, niet aan het buitengebied gebonden, bedrijven die gelegen zijn in het buitengebied staan we een kwalitatieve benadering voor. Dit als vervolg op de regeling zoals deze was opgenomen in de provinciale handreiking RO. 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.

Module uitbreiding solitaire bedrijven in buitengebied

De uitbreiding van bestaande bedrijven in het buitengebied is alleen mogelijk onder strikte voorwaarden. Indien blijkt dat er geen andere mogelijkheden zijn dan uitbreiding ter plekke, dan is uitbreiding alleen mogelijk wanneer naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ook een kwaliteitsbijdrage geleverd wordt. Via deze kwaliteitsbijdrage wordt de ingreep in het buitengebied gecompenseerd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage wordt een drempelwaarde gegeven.

Normering uitbreiding bedrijfsterrein (solitair) in het buitengebied

Voor solitaire bedrijven in het buitengebied, waarbij een uitbreiding kan worden toegestaan, geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 35 per m² nieuw bestemd bedrijfsterrein. De gemeente kan op basis van deze algemeen geldende minimumhoogte een eigen benadering of berekeningswijze gebruiken, afhankelijk van de lokale situatie. Uitgangspunt hierbij is de bestemming "bedrijven" waarbij binnen deze bestemming bouw, opslag, transport, etc. plaats kan vinden.

Bedrijventerrein	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in € (drempel)
Bedrijfsterrein - solitair	m ² bestemd bedrijfsterrein.	€ 35

Aandachtpunten

De module uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied is van toepassing in het buitengebied buiten de contouren. Binnen de begrenzing 'stedelijke dynamiek' geldt de module in de perspectieven P2 en P3.

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

De gemeente kan het gemeentelijke kwaliteitsbeleid aanvullende regels opnemen. Zo kan bij bestaande onbebouwde bedrijfsbestemmingen een bijdrage worden gevraagd wanneer hier en bestemmingswijziging plaatsvindt die het mogelijk maakt nieuwe bebouwing op te richten.

6.11 Nieuwe (solitaire) woningbouw



Toelichting

Woningen dienen in principe binnen de contouren te worden gebouwd zodat het buitengebied gevrijwaard wordt van verdere verstedelijking en verstening. In de praktijk van de afgelopen jaren is dit beleid in eerste instantie vormgegeven door middel van het Contourenbeleid: binnen de contouren kan gebouwd worden, daarbuiten niet. Uit een evaluatie van het beleid in 2004 is echter gebleken dat de contouren te 'hard' waren. Het bleef wenselijk het bouwen van een beperkt aantal woningen in het buitengebied onder een aantal duidelijke voorwaarden toe te staan. De bevindingen uit die evaluatie hebben mede geleid tot het ontwikkelen van het VORM-beleid in de 'POL- herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg uit 2005'. Inmiddels heeft de Provincie veel ervaring opgedaan met het VORM-beleid. De resultaten van de eerste twee jaar VORM-beleid zijn beschreven in de Monitor en Evaluatie van VORM in oktober 2007 en hebben als inspiratie gediend voor de module 'nieuwe (solitaire) woningbouw' en de module 'projectmatige woningbouw in uitleggebieden' van het kwaliteitsmenu.

Module voor solitaire woningen

De module is een vervolg op het in Limburg gevoerde VORM-beleid. Het beleid is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Of indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is een drempelwaarde gegeven.

De bestemmingswijziging is alleen mogelijk op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour⁶. Het bouwen van solitaire woningen "in het vrije veld" blijft uitgesloten, met uitzondering van de nieuwe landgoederen. De woningen dienen te passen in de regionale woningbouwafspraken en de afspraken met betrekking tot Ruimte voor Ruimte.

6 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 bebouwing die op de contour aansluit. De ruimtelijke kwaliteit staat hier voorop.

Normering nieuwe (solitaire) woningbouw

Het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage is dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) reeds aanwezig is en kosten van bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen). Om het bouwen van woningen in het buitengebied niet te stimuleren adviseren wij de gemeenten om de kwaliteitsbijdrage per gemeente af te stemmen op het lokale prijsniveau. Dat betekent dat in 'dure' gemeenten een hogere kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd dan de drempelwaarde. Voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het buitengebied geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100 per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming. Voor appartementen geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 125 per m² bruto vloeroppervlak.

Woningbouw - kleinschalig (geen infra)	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Woningbouw	m ² uitgeefbaar kavelopp.	€ 100
Appartementenbouw	m ² uitgeefbaar b.v.o. ⁷	€ 125

Aandachtspunten

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

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

De module is van toepassing op het buitengebied van Limburg. Binnen de begrenzing stedelijk gebied is de module alleen van toepassing in P2 en P3.

⁷ Bruto vloeroppervlakte

6.12 Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw



Toelichting

We maken onderscheid tussen de solitaire woningbouw uit paragraaf 6.11 en uitbreidingsgebieden voor woningbouw, de zogenaamde uitleglocaties. Gezien de demografische ontwikkelingen voorzien wij uitleglocaties (buiten de contour) alleen nog in Noord- en Midden-Limburg. Uitleglocaties vervullen een belangrijke rol in de volkshuisvestelijke taak van de gemeenten. Naast woningen krijgen ook andere maatschappelijke functies hier een plaats. Zoals groen, wateropvang, sport en ontspanning, winkels en maatschappelijke bebouwing. Voor de uitleglocaties worden nieuwe voorzieningen en infrastructuur aangelegd.

De uitleggebieden vormen voor de gemeenten ook het middel om maatschappelijke opgaven en opgaven op het gebied van leefbaarheid en herstructurering mogelijk te maken. Maar dit blijft buiten de reikwijdte van het kwaliteitsmenu. Het Limburgs Kwaliteitsmenu richt zich voor deze gebieden specifiek op de compensatie van het de verloren waarden van het buitengebied.

Module voor nieuwe uitbreidingsgebieden woningbouw.

Uitleglocaties kunnen enkel aansluitend aan de contour worden gebouwd⁸. Dit kan alleen onder voorwaarde dat er binnen de contour geen ruimte meer is of kan worden hergebruikt (de SER-ladder dient te worden doorlopen). De uitleglocatie moet planologisch beoordeeld worden. Uitgangspunt daarbij is dat voor een locatie wordt gekozen die zo min mogelijk waarden aantast.

Voor de realisering van een uitleglocatie voor woningbouw geldt dat naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de locatie zelf een kwaliteitsbijdrage dient te worden geleverd. De kwaliteitsbijdrage dient ter compensatie van het verlies aan waarden in het buitengebied die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt. Voor de kwaliteitsbijdrage wordt een drempelwaarde gegeven. De kwaliteitsbijdrage dient te worden ingezet voor groen, natuur landschap en herstel van landschappelijke cultuurhistorie. *(Niet zijnde de inpassing of onderdeel van de inrichting van de wijk.)*

Normering nieuwe uitleggebieden voor woningbouw

De drempelwaarde bedraagt € 5 per m² plangebied ten behoeve van de realisering van groen, natuur, landschap en herstel landschappelijke cultuurhistorie (bij appartementen €25,- per m² b.v.o.). De gemeente kan op basis van de minimumhoogte een eigen benadering of berekeningswijze gebruiken, afhankelijk van de lokale situatie.

⁸ 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 bebouwing die op de contour aansluit. De ruimtelijke kwaliteit staat hier voorop

Woningbouw - grootschalig (met infra)	Kwaliteitsbijdrage per eenheid	Kwaliteitsbijdrage in €
Woningbouw	m ² plangebied	€ 5
Appartementenbouw	m ² uitgeefbaar b.v.o.	€ 25

Aandachtpunten

Deze module is niet van toepassing in Zuid-Limburg. Hier wordt, met uitzondering van de stedelijke gebieden, niet voorzien in nieuwe uitleggebieden.

De module is van toepassing op het buitengebied van Limburg. Binnen de begrenzing stedelijk gebied is de module alleen van toepassing in P2 en P3, zowel in Zuid- als in Noord- en Midden-Limburg.

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

6.13 Overige (gebouwde) functies



Toelichting

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 dien te worden benaderd. We maken daarbij onderscheid in niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, waarbij de vestiging buiten de contour functioneel of ruimtelijke noodzakelijk is en anderzijds in commerciële voorzieningen die uit oogpunt van rust, ruimte of andere motieven een locatie zoeken buiten de contour, zoals bijvoorbeeld zorginstellingen. Ook functieverandering en herontwikkeling kunnen redenen zijn om op een meer kwalitatieve manier met bestemmingsveranderingen om te gaan.

Beleid voor overige (gebouwde) functies.

Niet commerciële maatschappelijke voorzieningen

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

Op basis van de publieke noodzaak om voor een locatie buiten de contour te kiezen wordt niet voorzien in het leveren van een genormeerde kwaliteitsbijdrage. Deze ontwikkelingen komen zo sporadisch voor dat er voor deze ontwikkelingen maatwerk wordt voorgestaan. Uitgangspunt daarbij is een kwalitatieve benadering. Een objectieve beoordeling van de kwaliteiten is daarbij aan de orde.

Commerciële voorzieningen

Voor commerciële voorzieningen die niet onder de bovenstaand uitgewerkte modules vallen geldt een kwaliteitsbeleid. Er wordt voorzien in maatwerk, waarbij een kwalitatieve benadering uitgangspunt is. De kwaliteit van de ontwikkeling dient objectief beoordeeld te worden. Uit de ruimtelijke afweging moet blijken of vestiging buiten de contour aanvaardbaar is. Zo ja, dan dient de ontwikkeling, naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ter plaatse, per saldo bij te dragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een kwaliteitsbijdrage verplicht. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegevoerd, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er kan aansluiting worden gezocht bij vergelijkbare ontwikkelingen die in dit kwaliteitsmenu zijn opgenomen. Voor nieuwe vormen van zorg- of bedrijfsappartementen dient aangesloten te worden bij de module voor solitaire bebouwing.

Funcieverandering (naar wonen)

Ook voor de funcieverandering 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. Er moet aansluiting worden gezocht op vergelijkbare modules in het kwaliteitsmenu.

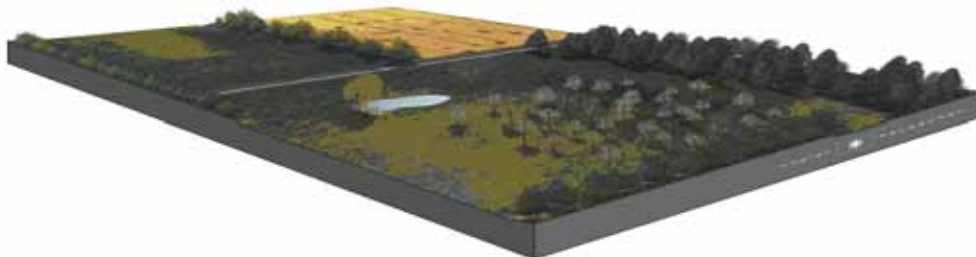
Deze funcieveranderingsregeling is aanvullend op de VAB regeling. In de VAB regeling zijn er mogelijkheden om nieuwe economische dragers op het agrarische bedrijf te ontwikkelen en om woningen in de voormalige agrarische hoofdgebouwen te realiseren, mits dit op een kwalitatieve manier gebeurt. Ook de 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 funcieverandering sprake is van nieuwbouw, uitbreiding, herbouw etc. moet er voor een kwalitatieve benadering op basis van het LKM worden gekozen.

Aandachtpunten

Bij de invulling van VAB's is vaak ook sprake van funcieverandering. Deze valt niet onder het Limburgs Kwaliteitsmenu. Specifiek hiervoor geeft de provinciale Handreiking ruimtelijke ontwikkeling de mogelijkheden aan. De gemeente wordt in de handreiking gevraagd hier invulling aan te geven. Dit zou de gemeente kunnen doen via het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

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

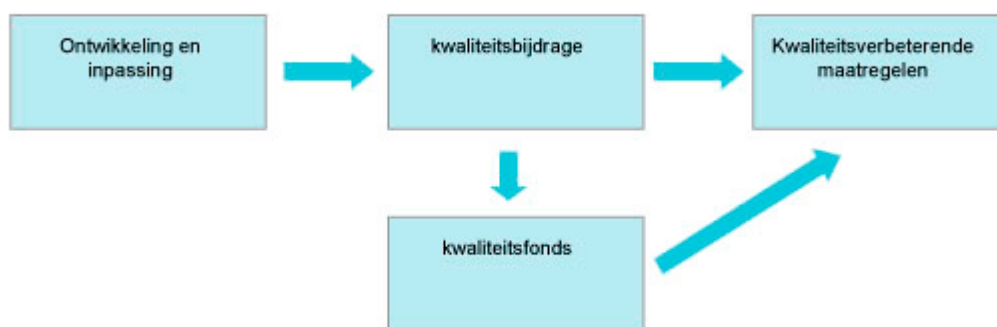
7 Kwaliteitsverbeterende maatregelen



7.1 Inleiding

Met kwaliteitsverbeterende maatregelen worden de maatregelen bedoeld die worden genomen om een ontwikkeling in te passen of om het verlies aan omgevingskwaliteit als gevolg van de ontwikkeling te compenseren.

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. Dit kan zowel rechtstreeks door de initiatiefnemer, als indirect via storting in een kwaliteitsfonds van de gemeente of regio. In onderstaand schema staan de begrippen opgenomen.



Schema 3: verband tussen kwaliteitsbijdrage en kwaliteitsverbeterende maatregelen.

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage zorgt zodoende voor een balans tussen ontwikkeling en kwaliteitsverbeterende maatregelen. De kwaliteitsverbeterende maatregelen hebben betrekking op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. In dit hoofdstuk worden daarvan de voorwaarden gegeven en worden een aantal veel voorkomende maatregelen uitgewerkt. Verder is het aan de gemeente om in haar gemeentelijk kwaliteitsmenu maatregelen uit te werken die passen binnen de definitie. Over het pakket van de kwaliteitsverbeterende maatregelen maken Provincie en gemeente afspraken.

7.2 Wat zijn Kwaliteitsverbeterende maatregelen

Kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn de maatregelen die gericht zijn op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Ze vormen daarmee de invulling van de compensatiegedachte van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Dit vormt ook het causale verband tussen de ingreep en de kwaliteitsverbeterende maatregel. Het dient te gaan om additionele maatregelen, maatregelen die niet tot de normale taken en verantwoordelijkheden behoren en/of waar nog geen budget voor gereserveerd is. Om de causaliteit te benadrukken en ter verhoging van het draagvlak dienen de maatregelen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep.

De maatregelen moeten zijn gebaseerd op democratisch gelegitimeerde beleidsstukken zoals structuurvisies, landschapsontwikkelingsplannen etc. Daarmee wordt een willekeur in maatregelen voorkomen. De gemeente kan gebruik maken van een uitvoeringsprogramma of projectenlijst om de maatregelen in op te nemen. Hiermee kunnen de maatregelen worden verbonden aan het gemeentelijke kwaliteitsbeleid. Belangrijk is dat voor de initiatiefnemer duidelijk is welke maatregelen er van hem worden verwacht of welke maatregelen er met zijn bijdrage worden uitgevoerd, of via het gemeentelijke kwaliteitsfonds worden uitgevoerd.

Voorwaarden kwaliteitsverbeterende maatregelen:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied;
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbeteringen zijn kwantificeerbaar.

Wanneer bij een ingreep een specifieke maatregel wordt gevraagd is dit in de desbetreffende modules aangegeven. Bij de uitbreiding van glastuinbouw bijvoorbeeld is dat de sloop van glasopstanden. Daarnaast zijn verschillende andere kwaliteitsverbeterende maatregelen mogelijk. Voor het draagvlak van het gemeentelijke kwaliteitsmenu verdient het de voorkeur om te streven naar maatregelen die verband houden met de ingreep. Ook combinaties van kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn mogelijk. Bijvoorbeeld een deel sloop van stallen met een deel realisatie van natuur.

Wanneer de gemeente gebruik maakt van een gemeentelijk of regionaal kwaliteitsfonds is het van belang om te streven naar een nauw verband tussen het kwaliteitsverlies door ontwikkelingen en de compenserende kwaliteitsverbeteringen, qua inhoud, tijd en plaats. Dit kan bijvoorbeeld door bijdragen binnen het fonds te oormerken en aan projecten te verbinden.

De gemeente kan in haar gemeentelijke kwaliteitsmenu een gebiedsgerichte benadering toepassen voor de inzet van de kwaliteitsverbeterende maatregelen. Zij kan bijvoorbeeld aangeven waar sloop kan worden vergoed en waar niet. Of zij kan in gebieden op basis van een beleidsmatige afweging kiezen voor een

hogere of een lagere bijdrage in de sloopkosten. Ook de realisatie van natuur en landschap(selementen) dient bijvoorkeur plaats te vinden in de gebieden waar dit beleidsmatig het meest gewenst is, zoals de EHS of de gebieden die daarvoor in de gemeentelijke of regionale plannen zijn aangewezen. Maatregelen gericht op het herstel of het versterken van de watersystemen kunnen als kwaliteitsverbeterende maatregel worden opgenomen, mits deze passen binnen de voorwaarden. De maatregelen worden prioritair ingezet in die gebieden waar de kwaliteitsverbetering het grootst is.

Naast de in dit hoofdstuk genoemde maatregelen kan de gemeente ook zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen uitwerken. Hiervoor gelden de genoemde voorwaarden.

De bijdrage aan de kwaliteitsverbeterende maatregelen kan niet hoger zijn dan de werkelijke kosten, dit in verband met niet toegestane staatssteun.

Projecten binnen de contouren, in de kernen of de stedelijke gebieden, kunnen niet als kwaliteitsverbeterende maatregel in het kader van het LKM worden ingezet. Projecten binnen de kernen dragen niet direct bij aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Ook is het niet mogelijk om de LKM kwaliteitsbijdragen in te zetten voor 'rode' maatschappelijke functies zoals een Multifunctionele accommodatie, ook al ligt deze in het buitengebied.

De gemeente geeft via een lijst de doelen en projecten aan, waaraan zij de kwaliteitsbijdragen wil (laten) besteden. Deze doelen en projecten moeten passen binnen de bovenstaande voorwaarden voor kwaliteitsverbeteringen. Pas dan kan de gemeente het Limburgs Kwaliteitsmenu gaan toepassen.

7.3 Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie.



Inleiding

Realisering van nieuwe natuur, herstel en verbetering van het landschap en herstel van de cultuurhistorie is een vorm van kwaliteitsverbetering waarbij met het VORM-instrument reeds ruime ervaring is opgedaan. De maatregelen dragen bij aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Waar in het VORM-instrument de realisering van natuur in beginsel beperkt was tot de POG, wordt nu een ruimere benadering voorgestaan. De begrenzing daarvan wordt gevormd door de eis dat het dient te gaan om de invulling van democratisch gelegitimeerde plannen, zoals het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan of het structuurplan. Daarmee wordt een ad hoc benadering voorkomen en het draagvlak vergroot.

De kwaliteitsverbeterende maatregel

De kwaliteitsverbeterende maatregelen bestaan uit de realisatie van nieuwe natuur, landschap en herstel van cultuurhistorie via verwerving van gronden, inrichting van gronden, (aanloop-)beheer en eventuele doorlevering van de gronden aan een natuurbeherende instantie. Het gaat om gronden waarvan door de overheid bijvoorbeeld in het streekplan, het landschapsontwikkelingsplan, de structuurvisie of het reconstructieplan is vastgelegd dat deze van belang zijn, vanwege hun (potentiële) betekenis om te worden ontwikkeld tot natuur of waardevol landschap of dat cultuurhistorische elementen hersteld zullen worden. Het dient te gaan om additioneel groen en herstel van cultuurhistorie. Het gaat niet om gronden waar al middelen voor beschikbaar zijn, zoals natuurcompensatie gronden. Compensatie in de EHS is wel mogelijk. Dit sluit aan bij de doelstelling van de verklaring van Roermond.

Voor de gewenste soorten natuur en landschap zijn stimuleringsplannen Natuur Bos en Landschap en landschapsontwikkelingsplannen richtinggevend. Bij herstel van landschappelijke cultuurhistorie kan gedacht worden aan herstel van oude wegenstructuren, landschapelementen en graften, maar ook schansen, wegkruisen en kapellen, grafheuvels, landweren etc. Ook het herstel en de herbestemming van monumentale complexen zoals kloosters tezamen met het omringende landschap kunnen onderdeel zijn van een kwaliteitsverbeterende maatregel.

De gronden dienen na realisatie duurzaam beschermd te worden via het bestemmingsplan. De gemeente kan in haar kwaliteitsbeleid aangeven welke gronden voor welke groene, landschappelijke of cultuurhistorische ontwikkelingen in aanmerking komen. Ook kan dit in een eventueel fonds worden opgenomen, via een bij het fonds behorende projectenlijst.

De realisatie van de groene, landschappelijke of cultuurhistorische elementen dient privaatrechtelijk te worden vastgelegd.

De handhaving van realisatie en instandhouding van de kwaliteitsverbetering ligt vanaf het moment dat het gemeentelijk kwaliteitsmenu van kracht is primair bij de gemeente.

Normeringen

Voor de aanleg van natuur en landschap zijn door onder meer Staatsbosbeheer normbedragen opgesteld. Deze kunnen als basis worden gebruikt. Op de provinciale internetpagina staan kosten-voorbeelden van kwaliteitsgroen uitgewerkt. Inrichtingskosten en waardevermindering van de gronden zijn daarin de grootste kostenposten. Uiteindelijk zullen de reële kosten de omvang van de kwaliteitsverbetering bepalen.

Aandachtpunten

De inrichting van nieuwe natuur dient passend te zijn. Daartoe kan aansluiting worden gezocht bij de provinciale stimuleringsplannen. De Provincie kan bij de plannen voor inrichting van natuur en landschap behulpzaam zijn. Voor landschap en cultuurhistorie kan ook gebruik worden gemaakt van de Landschapsvisie Zuid-Limburg en het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg.

De Provincie ontwikkelt een digitale databank voor groen, zodat via het internet inzicht kan worden gegeven in de beschikbaarheid van grond voor natuur en landschap.

Bij herstel van cultuurhistorie zal, daar waar het herstel van monumentale complexen zoals klooster e.d. aan de orde is zorgvuldig moeten worden gekeken naar de onderdelen die bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan het omringende landschap, historische tuinen etc. Deze kunnen als kwaliteitsverbeterende maatregel worden opgenomen. Het herstel van de gebouwen zelf zal in de meeste gevallen worden gefinancierd door de nieuwe functie die hier aan gegeven wordt. Dit zal normaal gesproken geen onderdeel uitmaken van de kwaliteitsverbeteringen zoals bedoeld in het kwaliteitsmenu.

7.4 Sloop van bebouwing en glas



Inleiding

In de Ruimte voor Ruimte regeling voor Noord- en Midden-Limburg en in de Ruimte voor Ruimte regeling voor Zuid-Limburg is evenals in de VORM-regeling ervaring opgedaan met de sloop van bebouwing. Zeker wanneer wordt gesloopt op 'gevoelige' locaties en nieuwe bebouwing via het bestemmingsplan duurzaam voorkomen wordt, kan dit een grote ruimtewinst en daarmee een grote verbetering van de kwaliteit van het buitengebied opleveren. In de Ruimte voor Ruimte regelingen was een vast aantal vierkante meters te slopen bebouwing verbonden met de bouw van een woning. In de VORM regeling werd dit losgelaten. De sloop van bebouwing wordt tegen een normbedrag, gebaseerd op de kostprijs, verrekend als kwaliteitsverbeterende maatregel. Ook wordt niet meer de mogelijkheid geboden om op de bouwkevel zelf een nieuwe woning te bouwen. Behalve als de bouwkevel voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden voor solitaire woningbouw. De kwaliteitsverbeterende maatregel "sloop van bebouwing en glas" is een verdere uitwerking van deze VORM-principes.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen

Sloop van storende bebouwing en glas kan een grote ruimtelijke winst opleveren. Zeker wanneer de gemeente er voor kiest om dit gebiedsgericht te benaderen en de gebieden aangeeft waarin dit de meeste ruimtewinst oplevert en waar met prioriteit het instrument wordt ingezet. Voorbeelden zijn beekdalen en laagten, waardevolle open gebieden, oud-bouwlanden, etc. De gemeente kan deze gebieden in haar *kwaliteitsbeleid* aangeven.

De sloop van bebouwing en glasopstanden moet bestuursrechtelijk en/of privaatrechtelijk worden geregeld. Opstallen dienen zo mogelijk in het geheel te worden gesloopt. Via aanpassing van het bestemmingsplan wordt geborgd dat nieuwbouw van bedrijfsgebouwen, stallen en glas op de locatie duurzaam wordt voorkomen.

Uitgangspunt voor de vergoeding voor sloop is dat in onbruik geraakte bebouwing en glas wordt verwijderd, niet dat nog functionerende bedrijven worden gesaneerd. Daarom richt de bijdrage zich op de sloopkosten en niet op de waardevermindering van de opstallen. Deze hebben immers geen functionele waarde meer. Daarbij kan in gebieden waar sloop urgent is er eventueel voor gekozen worden ook andere zaken te waarderen, zoals verwijdering van verharding of andere kosten.

Er zal steeds voor gewaakt moeten worden dat niet meer vergoed wordt dan de kosten, ter voorkoming van verboden staatssteun.

Normering sloop van bebouwing en glas

Normering sloop van bebouwing en glas

Voor de sloop van bebouwing zoals stallen, schuren en andere bebouwing geldt als richtlijn € 25 per m² te slopen opstal.

Er wordt geen restwaarde of actuele waarde voor de gebouwen vergoed, er wordt van uit gegaan dat het om oudere gebouwen gaat. Bovendien is de sloop vrijwillig en is eventuele kapitaalvernietiging (afbreken van opstallen met waarde) geen aanvaardbare tegenprestatie.

Voor de sloop van glasopstanden geldt een richtlijn van € 4 per m². Een nadere uitwerking is te vinden in de notitie 'provinciale glasregeling' (www.limburg.nl).

Er wordt geen restwaarde of actuele waarde voor de glasopstanden vergoed, er wordt van uitgegaan dat het om oudere kassen gaat. Bovendien is de sloop vrijwillig en is eventuele kapitaalvernietiging (afbreken van opstallen met waarde) geen aanvaardbare tegenprestatie.

Aandachtspunten

De sloop van glas en/of gebouwen dient duurzaam te zijn. Sloop van gebouwen die daarna op dezelfde plaats of in de directe omgeving weer opnieuw worden gebouwd is geen duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De sloop van glasopstand op het bedrijf dat uitbreidt telt niet mee. Dit is als vernieuwing van bestaand glas op te vatten. Het gaat om de netto uitbreiding van het bedrijf die dient te worden gecompenseerd.

De bouw van woningen op de eigen kavel is alleen mogelijk wanneer de te bouwen woningen voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden die ook aan nieuwe solitaire woningen worden gesteld.

Via wijziging van het bestemmingsplan zal een passende bestemming moeten worden gegeven aan de gronden die overblijven na de sloop van glas of bebouwing. Op basis van het POL 2006 is doorstart op de locatie enkel als (volwaardig) grondgeboden bedrijf mogelijk. Het gebruik van hoge boogkassen is hierbij uitgesloten.

De sanering van agrarische bedrijven die willen beëindigen is geen doelstelling van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Voor bedrijven die reeds zijn beëindigd is er deze mogelijkheid om de sloop van stallen als kwaliteitsverbeterende maatregel in te zetten.

Het gaat om het duurzaam weghalen van bebouwing en glasopstanden. Het weg-bestemmen van 'papieren' glas en 'papieren' bebouwing is daarom geen kwaliteitsverbetering

7.5 Verplaatsing van agrarische bedrijven



Inleiding

De verbetering van de ruimtelijke structuur voor agrarische bedrijven is een belangrijk maatschappelijk doel in het buitengebied van Limburg. Daarom worden intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven geconcentreerd op daartoe aangewezen locaties. Bedrijven in gevoelige gebieden, zoals de 'extensiveringsgebieden intensieve veehouderij', worden in hun ontwikkelingen beperkt om zo een zogenaamde 'afwaartse beweging' richting concentratiegebieden op gang te krijgen. Om de concentratie gestalte te geven, om de gevoelige gebieden te vrijwaren van bedrijven en om ruimtelijke en milieukundige knelpunten op te lossen zet de Provincie instrumenten in zoals de VIV(2) regeling en de aankoopregeling voor de EHS. De (ondersteuning van) de verplaatsing van een agrarisch bedrijf is, wanneer dit leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen een maatregel die past in het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De kwaliteitsverbeterende maatregel

In het kader van het kwaliteitsmenu kunnen gemeenten de verplaatsing van agrarische (intensieve) veehouderijbedrijven ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit stimuleren. De realisering van overheidsdoelen is leidend. Daarom dient het bij te verplaatsen bedrijven om het oplossen van een objectiveerbaar en kwantificeerbaar ruimtelijk, milieukundig en maatschappelijk knelpunt te gaan. Verbetering van de bedrijfs-economische, ruimtelijke of financiële situatie van het agrarisch bedrijf kan een mededoel zijn, maar niet de (enige) aanleiding. Er dient een goede balans te zijn tussen de inzet van middelen en het bereik van de doelen. Deze balans wordt gestalte gegeven via een (grond-)exploitatieberekening.

De gemeenten werken in het kwaliteitsbeleid uit in welke gebieden verplaatsing aan de orde is op basis van knelpunten en doelen. Ook dient duidelijk te zijn hoe de duurzaamheid van de nieuwe locaties wordt beoordeeld. Daarnaast kunnen gemeenten kiezen voor een gedifferentieerde aanpak op basis van gebiedskwaliteiten. De oplossingen dienen duurzaam te zijn en duurzaam vastgelegd te worden. Dit betekent dat zowel bestuursrechtelijk als privaatrechtelijk de oplossing dient te worden vastgelegd. De oude locaties moeten een duurzame bestemmingswijziging krijgen.

Ter voorkoming van ongeoorloofde staatssteun kan niet meer worden vergoed dan de kosten die voortkomen uit de verplaatsing.

Normering verplaatsing van agrarische bedrijven

De bedragen voor de verplaatsing van bedrijven zijn richtlijnen. Onder de VORm-regeling en bij de verplaatsingsregeling intensieve veehouderij (VIV) is ervaring opgedaan met verplaatsingen. Daarbij is gewerkt met kostensoorten. Op basis van deze ervaringen komen we als richtlijn tot de volgende invulling van de kostensoorten:

- Max. € 25/m² sloop van gebouwen
- Gecorrigeerde vervangingswaarde van de gebouwen op basis van taxatie DLG
- Max. € 20.000,-- kosten bouwrijp maken
- Max. € 50.000,-- onderzoeks- en advieskosten

Totaal Max. € 400.000,-- per bedrijf

De gecorrigeerde vervangingswaarde zal afhangen van de ouderdom van de stallen. Deze gecorrigeerde vervangingswaarde dient door DLG te worden vastgesteld. Functieschade door bestemmingswijziging wordt in deze regeling niet vergoed, daar in het algemeen de gronden voor agrarische waarde gekocht zijn.

Naast de maximering van de kosten per kostensoort geldt er ook een richtlijn voor het plafond van de totale bijdrage per bedrijf. Er is gekozen voor een plafond in de bijdrage, omdat het een stimuleringsbijdrage betreft. Voor de bepaling van de maximale hoogte van de bijdrage gebruiken we de ervaringen van VORm. Het uitgangspunt is dat zuinig wordt omgegaan met fondsen en de inzet van woningbouw en andere kostendragers. Er wordt gekozen voor het laaghangend fruit; de bedrijven waarvan de verplaatsing een grote bijdrage levert aan de kwaliteit van het buitengebied en die relatief goedkoop te verplaatsen zijn. Als richtlijn wordt een plafond van € 400.000 per bedrijf geadviseerd. Als aandachtspunt geldt dat nooit méér kan worden vergoed dan de daadwerkelijke kosten. Dit om problemen met staatssteun te voorkomen.

Aandachtpunten

Voor de intensieve veehouderijbedrijven in de extensiveringsgebieden heeft de Provincie een provinciale verplaatsingsregeling opgesteld. Deze staat los van het kwaliteitsmenu. Uitgangspunt van de regeling is dat deze de toegerekende kosten dekt. Daardoor is er geen aanvullende financiering uit het kwaliteitsmenu nodig.

Beëindiging en sanering van agrarische bedrijven valt buiten het kader van dit kwaliteitsmenu. In voorkomende gevallen zoals gebiedsontwikkelingen kan de Provincie in overleg met gemeenten en andere betrokken partijen besluiten om mee te werken aan de sanering van bedrijven om daarmee ruimtelijke doelen te bereiken. Er is dan echter altijd sprake van maatwerk en gezamenlijke betrokkenheid.

7.6 Gemeentelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen



Inleiding

De gemeente kan ook zelf kwaliteitsverbeterende maatregelen ontwikkelen en opnemen in het gemeentelijke kwaliteitsmenu. Voor deze maatregelen zijn de lokale omstandigheden, ambities en knelpunten van belang. Het POL, het reconstructieplan, het plan vitaal platteland maar ook de gemeentelijke structuurplannen, landschapsonwikkelingsplannen, beeldkwaliteitsplannen etc. kunnen de inspiratie vormen voor deze maatregelen.

Kwaliteitsverbeterende maatregel

De gemeente kan eigen kwaliteitsverbeterende maatregelen uitwerken. Hiervoor gelden de voorwaarden van causaliteit, additionaliteit en legitimiteit. Uitgewerkt betekent dit:

- De kwaliteitsverbeteringen zijn alle fysiek ruimtelijk van aard en komen ten goede aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied;
- Het dient bij de kwaliteitsverbeteringen te gaan om additionele verbeteringen. Zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen daarom niet in aanmerking;
- De kwaliteitsverbeteringen dienen in tijd en plaats een verband te hebben met de ingreep/ontwikkelingen;
- De kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

Beheer, plannenmakerij, festiviteiten etc, vormen geen maatregel. De maatregelen zijn bij voorkeur gebaseerd op vastgestelde overheidsdocumenten zoals inrichtingsplannen, natuur- en landschapsplannen, structuurvisies etc.

Projecten binnen de contouren, in de kernen of de stedelijke gebieden, kunnen niet als kwaliteitsverbeterende maatregel in het kader van het LKM worden ingezet. Projecten binnen de kernen dragen niet direct bij aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Ook 'rode' maatschappelijke functies zoals multifunctionele accommodaties (MFA's), kunnen niet als kwaliteitsverbeteringen maatregel in het kader van het LKM worden opgevoerd, ook al liggen deze in het buitengebied.

De maatregelen worden opgenomen in het gemeentelijke beleid en op de projecten- of doelenlijst. Zo mogelijk worden ze uitgewerkt in concrete projecten en opgenomen in de uitvoeringsparagraaf of projectenlijst die gekoppeld wordt aan de gemeentelijke structuurvisie

Aandachtpunten

Onderhoud van groen en landschap is een maatregel die door een aantal gemeenten is genoemd als wenselijke kwaliteitsverbeterende maatregel. De mogelijkheden hiervoor lijken beperkt. Het dient in het kwaliteitsmenu te gaan om additionele maatregelen. Het financieren van het reguliere onderhoud kan daarom geen kwaliteitsverbeterende maatregel zijn. Bijzondere maatregelen, herstel van landschap en cultuurhistorie en het onderhoud dat deel uitmaakt van aanleg van nieuwe natuur en landschap in het kader van het kwaliteitsmenu kunnen dat eventueel wel zijn.

Bijlage 1: Kwaliteitsmenu van toepassing

Buiten de contouren Noord- en Midden-Limburg en binnen begrenzing Stedelijke dynamiek in perspectieven P2 en P3.	Alle modules LKM van toepassing
Buiten de contouren Zuid-Limburg	Alle modules LKM van toepassing met uitzondering van uitbreidingsgebieden woningbouw, uitbreiding bedrijventerreinen en glastuinbouw ⁹
Binnen begrenzing stedelijk dynamiek in perspectief P8	De LKM modules voor agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, glastuinbouw en nieuwe landgoederen zijn van toepassing. Aanvullend kwaliteitsbeleid en gebruik van de overige modules van het LKM is naar eigen keuze van de gemeente.
Binnen de begrenzing stedelijke dynamiek in de perspectieven P6 en P9	Gemeenten kunnen naar eigen keuze een kwaliteitsbeleid voeren en onderdelen van het LKM toepassen.

⁹ We gaan er van uit dat in Zuid Limburg in verband met de ingezette krimp, buiten de grens stedelijke dynamiek, geen uitbreidingsgebieden meer aan de orde zijn. Uitbreiding van bedrijfsterein, buiten de grens stedelijke dynamiek, is hier niet aan de orde. Ook glastuinbouw is hier niet aan de orde.

Bijlage 2: Tabel van ontwikkelingen, kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeteringen

Naast de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ter plaatse gelden de volgende bijdragen en kwaliteitsverbeteringen per module.

Ontwikkeling	Kwaliteitsbijdrage	Kwaliteitsverbetering	Opmerkingen
Nieuwe landgoederen	--	5 of 10 hectare nieuw groen	Als onderdeel van het landgoed
Gebiedseigen recreatie en toerisme	--	Ca. 5m ² groen per m ² rood	Richtlijn. Bij voorkeur als onderdeel van de ontwikkeling
Niet gebiedseigen recreatie en toerisme	€ 25,--/m ²	Naar keuze ¹⁰	
Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding	Eventueel, afhankelijk van de mogelijkheden ter plaatse	Inpassing, waterafkoppeling en eventueel verdergaande kwaliteitsverbeterende maatregelen	Op maat, afhankelijk van de ontwikkeling en de omgeving
Uitbreiding glastuinbouw	--	Sloop 2m ² glas per 1m ² uitbreiding glas	Altijd in combinatie met module agrarische nieuwvestiging en uitbreiding
Uitbreiding bedrijventerrein	€ 5,-- /m ² bedrijventerrein	Groen, natuur, landschap en landschappelijke cultuurhistorie	
Uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied	€ 35,--/m ² bestemd bedrijfsterrein	Naar keuze	
Nieuwe solitaire woningbouw	€100,--/m ² kavel €125,--/m ² b.v.o. (bij appartementen)	Naar keuze	
Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw	€ 5,--/m ² plangebied € 25,--/m ² b.v.o. (bij appartementen)	Groen, natuur, landschap en landschappelijke cultuurhistorie	
Overige (bebouwde) functies	divers	divers	

¹⁰ Naar keuze betekent dat de gemeente zelf kan kiezen voor een kwaliteitsverbetering, zolang deze past binnen de algemene voorwaarden.

Bijlage 3: Benodigde gegevens ten behoeve van de monitoring van het kwaliteitsmenu

1. Algemeen

Naam initiatief(nemer)

Adres + huisnummer

Gemeente

Datum binnenkomst projectvoorstel

Datum behandeling projectvoorstel in kwaliteitscommissie

Inhoudelijke beoordeling project door kwaliteitscommissie

Datum vaststelling Bestemmingsplan / projectbesluit (rode ontwikkeling en tegenprestatie) door College

Afhankelijk van gebiedseigenheid ontwikkeling ofwel gegevens benodigd onder punt 2a of onder 2b.

Punt 3 geldt weer voor alle projecten

2a. Niet gebiedseigen projecten (voorheen VORM)

Rode ontwikkeling

Adres + huisnummer

Gemeente

Kadastrale ligging

Vigerende en nieuwe bestemming

Ligging ontwikkeling t.o.v. contour (aan contour, in lint of cluster, solitair)

Aard ontwikkeling

.. (n) solitaire woning of appartement (in lint of cluster)

.. (n) woningen (appartementen) uitleggegebied

uitbreiding solitair bedrijventerrein

uitbreiding bedrijventerreinen

.. bbvo m² kantoren

maatschappelijke functie,

niet gebiedseigen R&T

nieuw landgoed

uitbreiding bestaand landgoed

Oppervlakte nieuwe ontwikkeling in m²

Feitelijke realisatiedatum rode ontwikkeling

Kwaliteitsbijdrage

Aard kwaliteitsbijdrage

Vigerende en nieuwe bestemming kwaliteitsbijdrage

Kadastraal nummer kwaliteitsbijdrage

Oppervlakte kwaliteitsbijdrage

Kosten kwaliteitsbijdrage

2b. Wel gebiedseigen projecten, voorheen BOM+

Rode ontwikkeling

Adres + huisnummer

Gemeente

Bestaande bebouwing

Aard bestaande bebouwing:

bouwkavel, gebouwen, containerveld, tunnel, gebiedseigen R&T, glas

Oppervlakte in m²

Perspectief

Kadastrale gegevens

Vigerende bestemming

Nieuwe bestemming

Aard nieuwe ontwikkeling

Aard nieuwe ontwikkeling:

bouwkavel, gebouwen, containerveld, tunnels, gebiedseigen R&T, glas

Oppervlakte in m²

Perspectief

Kadastrale gegevens

Vigerende bestemming

Nieuwe bestemming

Kwaliteitsbijdrage

Aard kwaliteitsbijdrage

- Bestaande bebouwing: landschappelijke inpassing, hemelwaterafkoppeling
- Nieuwe bebouwing: landschappelijke inpassing, hemelwaterafkoppeling
- Andere omgevingsmaatregel: sloop, cultuurhistorie, landschap, erosiemaatregel etc.

Oppervlakte kwaliteitsbijdrage

- bestaande bebouwing in m²
- nieuwe bebouwing in m²
- oppervlakte kwaliteitsbijdrage in m²

Kosten kwaliteitsbijdrage in €

Kadastrale ligging

Vigerende en nieuwe bestemming kwaliteitsbijdrage

3 **Overeenkomst** *(invullen voor alle projecten)*

Afsluitingsdatum overeenkomst

Hoogte bankgarantie / boetebeding

Uiterlijke datum realisatie overeenkomst volgens OVK

Feitelijke datum realisatie overeenkomst

Geplande controledatum overeenkomst

Feitelijke controledatum overeenkomst

Datum claim bankgarantie / inning boete

Datum afgifte dechargeverklaring

Geplande controledatum in stand houding kwaliteitsbijdrage

Feitelijke controledatum in stand houding kwaliteitsbijdrage

Bijlage 4 : Overzicht belangrijkste wijzigingen ten opzichte van LKM 2010

- De Provinciale rol bij pijplijnplannen en nieuwe plannen, overgangsregeling is aangepast.
- Er zijn alternatieven voor de bankgarantie gegeven.
- De mogelijkheden van bestuursrechtelijk en privaatrechtelijk borgen en handhaven zijn aangepast naar aanleiding van recente uitspraken.
- Het aanbod van een provinciaal registratiesysteem voor LKM plannen is opgenomen.
- Een waarschuwing voor mogelijke fiscale gevolgen van het LKM is opgenomen.
- Kamperen bij de boer is verder uitgewerkt in de agrarische module.
- De mogelijkheid om kwaliteitsverbeteringen ook in de EHS te realiseren is opgenomen.
- De verplichting vanuit de Provincie om als gemeente het LKM in een structuurvisie uit te werken is komen te vervallen. De verplichting volgt uit de Grexwet bij financiële bijdragen.
- Het halfjaarlijks aanleveren van gegevens over toepassing van het LKM door de gemeenten is vervangen door een jaarlijkse aanlevering.
- De combinatie van een bestuurlijke afspraak/afsprakenkader samen met een acceptabele doelen- en projectenlijst als basis voor de gemeente om de verantwoordelijkheid te verkrijgen voor de toepassing van het LKM is opgenomen.
- De jaarlijkse evaluatie van de toepassing van het LKM door de gemeenten is opgenomen.
- De werkwijze waarbij de Provincie niet tussentijds ingrijpt bij plannen en niet meer steekproefsgewijze controleert is opgenomen.
- Het formeren van een regionale kwaliteitscommissie is niet meer verplicht en vervangen door de advisering bij een casus door een onafhankelijke en deskundige kwaliteitscommissie.
- De uitspraak van de RvS over de onmogelijkheid om inpassing via een privaatrechtelijke overeenkomst te regelen omdat dit via een voorwaardelijke bestemming moet gebeuren is verwerkt.

De volgende verduidelijkingen zijn in de tekst doorgevoerd:

- Een verduidelijking in de verhouding tussen het invullen van VAB's met nieuwe woningen in hoofdgebouwen en bijgebouwen, nieuwe economische dragers etc in paragraaf 6.13.
- Een verduidelijking in de behandeling van nieuwe (solitaire)vakantieappartementen gebouwen en complexen in de paragrafen 6.5 en 6.6.
- De term b.v.o. is verklaard in de paragrafen 6.6, 6.11 en 6.12
- De verwijzingen naar de beschikbare documentatie op internet is geactualiseerd in paragraaf 3.8.
- de mogelijkheid om vragen over het Limburgs Kwaliteitsmenu te stellen via limburgskwaliteitsmenu@prvlimburg.nl is in paragraaf 3.8 opgenomen.
- De leeswijzer is aangepast zodat de wijzigingen ten opzichte van het LKM 2010 herkenbaar zijn.
- In paragraaf 5.5. is een korte toelichting op de kwaliteitsbijdrage toegevoegd.
- De toelichting op kwaliteitsverbeteringen in paragrafen 5.6 en 7.2 is uitgebreid zodat duidelijk is dat kwaliteitsbijdragen voor het buitengebied niet in de kern kunnen worden ingezet en niet voor 'rode' maatschappelijke functies zoals MFA's etc kunnen worden ingezet.
- In paragraaf 7.4 is aangegeven dat de sloop van papieren gas en papierenbebouwing niet voldoet als kwaliteitsverbetering.

- In bijlage 2 is een schema opgenomen waarbij per ontwikkeling de kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeteringen zijn opgenomen.

