

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

*Ruimtelijke kwaliteitsprincipes toepassen in de praktijk
van de ruimtelijke ordening in Overijssel*

September 2010

***Werkboek Kwaliteitsimpuls
Groene Omgeving***

Colofon

Dit werkboek is opgesteld in samenwerking met de gemeenten Steenwijkerland, Zwartewaterland, Kampen, Hardenberg, Olst-Wijhe, Raalte, Deventer, Enschede, Dinkelland, Tubbergen en Almelo.

Datum

September 2010

Auteurs

Provincie Overijssel, gemeenten Deventer en Enschede.

Projectteam:

Gemeente Deventer, K. Schoorlemmer-Horevoets en M. Wolbrink

Gemeente Zwartewaterland, H. van Blom

Gemeente Dinkelland, D. Bonenkamp

Gemeente Kampen, P. Bos

Gemeente Hardenberg, J. Wuite

Gemeente Tubbergen, A.W.M. Staarink

Gemeente Enschede, Y. Weustink en H. Wieringa

Gemeente Steenwijkerland, A.P. van der Wal

Gemeente Olst-Wijhe, D. van Dijken

Gemeente Raalte, V. Breen

Gemeente Almelo, N. van Benthem

Provincie Overijssel, P. Dikhoff, B.K. Vries en H.J. Stoffer

Vormgeving

Medialab – provincie Overijssel

Druk

Molenberg Media, Zwolle

Inlichtingen

Provincie Overijssel

H.J. Stoffer

Eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid

telefoon 038 499 82 51

Adresgegevens

Provincie Overijssel

Luttenbergstraat 2

Postbus 10078

8000 GB Zwolle

Telefoon 038 499 87 04

Fax 038 425 48 30

www.omgevingsvisie.nl

omgevingsvisie@overijssel.nl

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

*Ruimtelijke kwaliteitsprincipes toepassen in de praktijk
van de ruimtelijke ordening in Overijssel*

September 2010



Inhoudsopgave

<i>Voorwoord</i>	9
<i>Deel 1</i>	11
1 Inleiding en leeswijzer	13
2 Status van het werkboek	17
3 Kwaliteitsprincipes vanuit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009	21
4 Algemene vertrekpunten en toepassing van sturingsprincipes	25
5 Toepassingsbereik Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving	29
6 Proces en organisatie	33
7 Aanbevelingen voor een goede balans	41
8 Juridische borging van kwaliteitsprestaties	51
<i>Deel 2</i>	57
9 Categorieën en referenties voor praktijksituaties	59
<i>Bijlagen</i>	95
1 Informatiebronnen	96
2 Begrippenlijst	97

Voorwoord

Voor u ligt het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Resultaat van de uitwisseling van praktijk-ervaringen van 11 Overijsselse gemeenten en de provincie.

In dit werkboek is de basis gelegd voor toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in de dagelijkse praktijk. Een gezamenlijk referentiekader, een handvat, antwoorden op vragen en vooral veel voorbeelden uit de praktijk, dat is wat u in dit boek vindt. De titel van dit document is niet voor niets 'werk'boek. Ik hoop dat u er werkelijk mee gaat werken, dat de voorbeelden aanzetten tot inspiratie. En dat het uitnodigt tot verzamelen en delen van meer goede voorbeelden, zodat u ruimtelijke kwaliteit als een vanzelfsprekend onderdeel van het werkproces ervaart.

Ons buitengebied is mooi en dynamisch en dat willen we graag zo houden. De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan daarbij hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Ik zie die ontwikkelingen als een kans en niet als een bedreiging. Uitbreiding van bijvoorbeeld een boerenbedrijf, een nieuw landgoed, of een recreatievoorziening moet mogelijk zijn, onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van onze leefomgeving. Vanuit die kwalitatieve benadering hebben Provinciale Staten in het kader van de Omgevingsvisie Overijssel beleidsruimte geboden aan de gemeenten. Beleidsruimte die ook ruimte biedt voor ontwikkelingen in de groene ruimte. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, geïntroduceerd in de Omgevingsvisie, is het nieuwe kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied. Het vervangt het oude detailkader van de provincie (bijvoorbeeld Rood-voor-rood) en biedt gemeenten veel ruimte voor maatwerk. Dit vernieuwende instrument biedt dus kansen voor de gemeente.

Gedeputeerde Staten hebben op 29 juni 2010 besloten dit werkboek over te nemen en te hanteren bij het vooroverleg over ruimtelijke plannen voor het buitengebied. Ik spreek de hoop en verwachting uit dat ook u als gemeentebestuurder en gemeenteambtenaar het werkboek gaat toepassen in beleid en de dagelijkse praktijk. Voor initiatiefnemers in het buitengebied – ondernemers en particulieren – krijgt het dan betekenis in de vorm van gestroomlijnder processen, meer maatwerk en meer kwaliteit.

In 2009, na vaststelling van de Omgevingsvisie, is een voortvarende start gemaakt met de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving als nieuw instrument. Deze gezamenlijke inspanning heeft geleid tot het fraaie resultaat dat u nu in handen heeft! Dit voorwoord wil ik dan ook aangrijpen om een ieder te bedanken voor zijn of haar bijdrage tot nu toe. Maar meer nog hoop ik dat we deze succesvolle samenwerking kunnen voortzetten en uitbouwen.

Ik wens u veel inzicht en inspiratie bij het gebruik van dit werkboek!

Theo Rietkerk,
gedeputeerde Ruimte, Wonen en Milieu





Deel 1





Inleiding en leeswijzer

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is het eerdere detailkader van de provincie van Rood-voor-rood, Rood-voor-groen en Nieuwe landgoederen vervallen. Daarvoor in de plaats is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving geïntroduceerd als nieuw kwaliteitsinstrument. In het uitvoeringsprogramma van de Omgevingsvisie is opgenomen dat dit instrument samen met gemeenten vorm zal worden gegeven. In een pilot met 11 gemeenten heeft dat geresulteerd in het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Bij het opstellen van het werkboek zijn de VNG en partners die in het landelijk gebied werkzaam zijn geconsulteerd.

Gemeenten staan voor de uitdaging de Omgevingsvisie te vertalen naar de gemeentelijke praktijk. Binnen de randvoorwaarden uit de Omgevingsvisie hebben gemeenten de ruimte om eigen beleid te ontwikkelen.

Eén van die hoofdlijnen van beleid is de zogenaamde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Kort gezegd betekent dit dat er in het buitengebied ruimte is voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen, meer dan in het Streekplan het geval was, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn.

In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervan uitgegaan dat de uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een eenduidige bundeling bevat van diverse bestaande regelingen als 'Rood-voor-rood', 'Rood-voor-groen', Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB-beleid), landgoederen, etc. Die kunnen daar overigens wel herkenbaar in blijven. Het moet een eenvoudige werkwijze opleveren die leidt tot deregulering, vermindering van administratieve lasten en – naar verwachting – meer effect.

In een gezamenlijk project van 11 gemeenten en de provincie Overijssel is door middel van onderlinge kennisuitwisseling dieper ingegaan op de achtergronden van de ruimtelijke kwaliteitsprincipes voor de groene omgeving. De provincie heeft dit project gefaciliteerd. De contouren van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vanuit provinciaal beleid zijn – samen met de wensen, vragen en verwachtingen van de deelnemende gemeenten – verder uitgewerkt en specifiek gemaakt. In themabijeenkomsten hebben gemeenten met elkaar kunnen sparren over een goede

manier om de vertaling te maken naar de eigen praktijk en de eigen organisatie.

De volgende besproken vraagstukken worden in dit werkboek uitgewerkt:

1. wat is het doel en de status van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
2. welke algemene basisprincipes zijn te onderscheiden;
3. hoe kan de kwaliteitsimpuls concreet en transparant gemaakt worden en hoe is een eenduidige uitvoering ervan te borgen;
4. wanneer is de kwaliteitsimpuls van toepassing, welke categorieën zijn te onderscheiden en welke ruimte is er voor maatwerk;
5. wanneer is sprake van evenwicht in geboden ontwikkelingsruimte en de hoogte van de kwaliteitsinvesteringen;
6. hoe kan een kwaliteitsimpuls geborgd worden in bestemmingsregelingen en de uitvoeringspraktijk;
7. hoe is ruimtelijke kwaliteit op een ontwikkelingsgerichte manier te vertalen naar bestemmingsplannen (gereedschapskist).

Het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving bevat aanbevelingen en voorbeelden voor het toepassen van principes van ruimtelijke kwaliteit in ruimtelijke planprocessen bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Twee principes uit de Omgevingsvisie Overijssel vormen het vertrekpunt:

1. elke ontwikkeling dient bij te dragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
2. de ontwikkelingsruimte die men krijgt dient in evenwicht te zijn met investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

Uit punt twee volgt dat als met kwaliteitsprestaties op het 'eigen erf' (de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit) dat evenwicht niet bereikt kan worden, er aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving nodig zijn. Er is dan sprake van een meer gebiedsgerichte benadering. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is dan van toepassing. Dit geldt voor nieuwe functies en grootschalige uitbreiding van bestaande functies in het buitengebied.

Het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt handvatten voor zowel het stroomlijnen van

de gemeentelijke praktijk als het vooroverleg over ruimtelijke plannen tussen gemeente en provincie. Het bevat geen nieuw beleid, maar stelt gemeenten in staat ruimtelijke kwaliteitsprincipes concreet en op een eenduidige manier toe te passen. De provincie kan zo in het vooroverleg in veel gevallen meer op afstand blijven. Daarnaast geeft het werkboek meer duidelijkheid voor gemeente, provincie en initiatiefnemer en leidt het tot snellere procedures met als resultaat meer kwaliteit. Een voorwaarde voor toepassing is dat een gemeente beschikt over een ruimtelijk kwaliteitskader, bijvoorbeeld een structuurvisie, waarin de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden zijn aangegeven. Vanuit een visie op de ontwikkeling van gebiedskenmerken, bijvoorbeeld een landschapsontwikkelingsplan, is richting te geven aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. Het werkboek geeft inzicht in hoe een functie ingepast kan worden en welke mogelijkheden er zijn om ruimtelijke kwaliteit in de omgeving te verbeteren.

Ook als een gemeente niet beschikt over een eigen kwaliteitskader kan het werkboek als hulpmiddel gebruikt worden voor de behandeling van een initiatief en het opstellen van een ruimtelijk plan.

In de praktijk blijkt dat met gezamenlijk opgestelde vertrekpunten een basis gevonden kan worden voor het bereiken en meten van het evenwicht tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke inpassing zoals situering van gebouwen en erfbeplantingen.

Voor het bepalen van de hoogte van aanvullende kwaliteitsprestaties zijn drie variabelen te hanteren:

1. is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;
2. wat is de schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving;
3. dient het initiatief een eigen belang of ook maatschappelijke belangen.

In deel 2 van het werkboek, is voor een aantal categorieën van ontwikkelingen een samenvatting gemaakt in de vorm van een module met criteria en aandachtspunten die helpen bij het vinden van een goede balans. Als basis hiervoor zijn de hoofdlijnen van oude regelingen gebruikt, zoals Rood-voor-rood en nieuwe landgoederen. Nieuw is dat er meer mogelijkheden zijn voor maatwerktoepassing,

afgestemd op de eigen gemeente of op de kansen die zich voordoen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Per type ontwikkeling zijn ontwerpvoorbeelden als referentie opgenomen.

Er worden aanbevelingen gedaan voor een goed georganiseerd proces met inschakeling van deskundigheid op het juiste moment. Daarin ligt een basis voor het bereiken van een goed evenwicht. Voor een aantal categorieën is kapitaliseren van de ontwikkelingsruimte (toename grondwaarde) en de kwaliteitsprestaties een goede meetmethode voor het bepalen van het evenwicht. Hier zijn enkele voorbeelden van uitgewerkt.

Ten slotte worden aanbevelingen gedaan voor de juridische borging van de ontwikkeling met kwaliteitsprestaties. Vragen die hierbij aan bod komen zijn: wat zijn de grenzen en verplichtingen voor de toepassing van bestuursrechtelijke mogelijkheden via het bestemmingsplan; hoe is de daadwerkelijke uitvoering van de kwaliteitsprestaties met privaatrechtelijke overeenkomst te verzekeren; en welke mogelijkheden zijn er voor toepassing van een gemeentelijk kwaliteitsfonds?



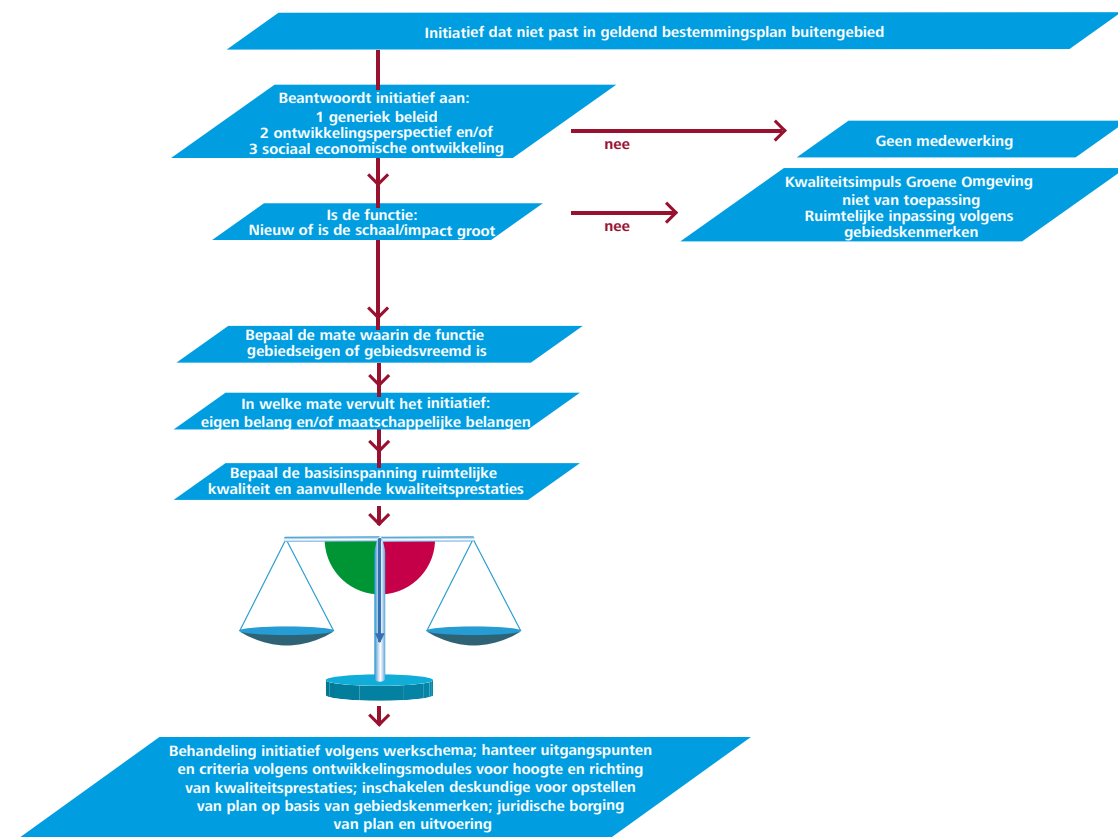
De juridische afdwingbaarheid van kwaliteitsprestaties/investeringen blijkt samen te hangen met de relatie met de ruimtelijke ontwikkeling en de effecten van die ontwikkeling op de omgeving. Hoe sterker die relatie is, des te groter zijn de juridische mogelijkheden.

Voorliggend werkboek is een momentopname. Met kennisbijeenkomsten streeft de provincie ernaar dat gemeenten ervaringen met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving met elkaar delen. Goede voorbeelden zullen op de website van de provincie worden toegevoegd om zo het document verder te ontwikkelen.

Leeswijzer

Het werkboek is als volgt opgebouwd. Eerst wordt ingegaan op de status van het werkboek (hoofdstuk 2). In dit gedeelte worden ook de afspraken over de toepassing ervan beschreven. In hoofdstuk 3 staan de uitgangspunten samengevat zoals die zijn opgenomen in de op 1 juli 2009 door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel. Vervolgens wordt in hoofd-

stuk 4 besproken op welke wijze het werken met ruimtelijke kwaliteit concreet is gemaakt en wat de uitgangspunten zijn voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hoofdstuk 5 gaat in op het toepassingsbereik van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op proces en organisatie. De werkwijze van de gemeente Enschede heeft hiervoor als voorbeeld gediend. In hoofdstuk 7 wordt beschreven op welke wijze de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving kan worden toegepast. In dit hoofdstuk worden criteria benoemd die van nut zijn voor het bepalen van een balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties. Er worden enkele methoden beschreven om de balans specifiek te maken. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de manier waarop afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer kunnen worden vertaald naar een bestemmingsplan en een overeenkomst. Daarnaast worden de mogelijkheden van een gemeentelijk kwaliteitsfonds inzichtelijk gemaakt. Ten slotte zijn in deel 2 referenties uitgewerkt voor categorieën van vaker voorkomende initiatieven en voor initiatieven waarvoor apart beleid was ontwikkeld.





2

Status van het werkboek

Dit werkboek is een hulpmiddel en bevat principes en referenties die gemeenten en provincie gebruiken bij de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in de praktijk. Deze principes zijn richtinggevend en kunnen als uitgangspunt dienen voor de vertaling in gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld een structuurvisie).

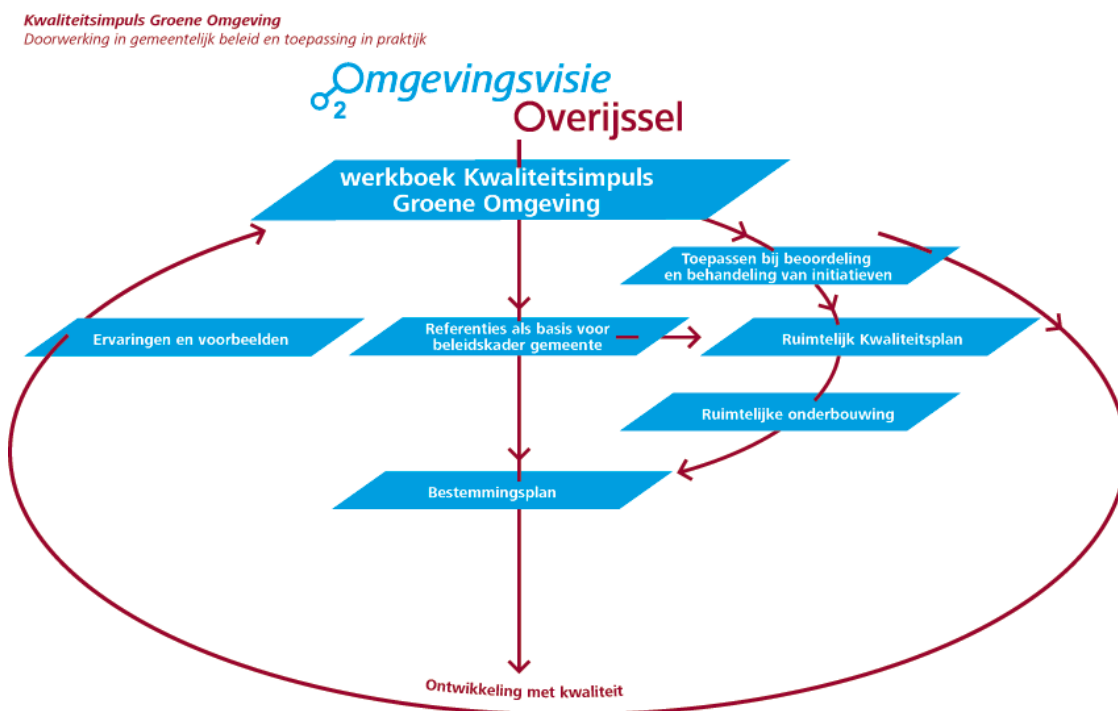
De basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ligt in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Overijssel 2009. Op pagina 82 van de Omgevingsvisie staat aangegeven:

Bij grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. Op deze manier voorkomen of compenseren we aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet blijken uit

een ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor kan de gemeente een kader opstellen waarin het beoogde evenwicht tussen ontwikkeling van bebouwing en de investering in ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd. Als er geen gemeentelijk kader is, zal dit evenwicht per geval onderbouwd moeten worden. We willen gemeenten faciliteren dit uit te voeren.

Het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene omgeving is geen nieuw beleid(skader), maar bevat richtinggevende aanbevelingen en referenties voor de toepassing bij de behandeling en beoordeling van initiatieven. Het werkboek kan als hulpmiddel dienen voor het opstellen van een eigen gemeentelijke visie. Bovenal is het bedoeld als een gereedschapskist met tools die bij de toepassing van de kwaliteitsimpuls benut kunnen worden: instrumenten, voorbeeldregelingen en -situaties en referenties. Daarnaast bevat dit werkboek tips voor uitvoering, proces en organisatie, waaronder een beslisboom met processtappen.

Onderstaande figuur 1 geeft de positie van het werkboek weer:



Afspraken en verwachtingen bij toepassing van het werkboek

In het uitvoeringsprogramma van de Omgevingsvisie is in diverse realisatieschema's opgenomen dat *de provincie met gemeenten (prestatie)afspraken wil maken over de uitvoering van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*.

Het eindresultaat van het proces, dat samen met gemeenten is doorlopen, leent zich niet direct voor het maken van prestatieafspraken. Het werkboek is te beschouwen als een hulpmiddel voor een maatwerktoepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In lijn met de uitgangspunten van het 'lentedocument Sturen en samenwerken onder de nieuwe WRO' kan het werkboek een belangrijke rol vervullen bij de sturing vooraf en het vooroverleg over ruimtelijke plannen. Het werkboek kan daarin als richtinggevend document gebruikt worden. Aan de toepassing ervan kunnen partijen verwachtingen ontleenen.

Bij de toepassing van het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in de praktijk van ruimtelijke planontwikkeling en vooroverleg, spreken de Overijsselse gemeenten en provincie Overijssel de volgende verwachtingen uit:

1. dit werkboek gebruiken provincie en gemeenten als richtinggevende aanbeveling voor de toepassing van de zogenaamde Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving bij initiatieven voor het landelijk gebied;
2. de beschreven categorieën gebruiken gemeenten en provincie als referentie voor een maatwerktoepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving;
3. de gemeente gebruikt de aanbevelingen uit het werkboek bij het vaststellen van het eigen beleidskader, bijvoorbeeld in een structuurvisie en past het toe bij het opstellen van bestemmingsplannen voor het buitengebied;
4. een gemeente kan er in principe vanuit gaan dat een ruimtelijk plan dat met toepassing van het werkboek is opgesteld voldoet aan artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel;
5. indien de gemeente over een eigen kwaliteitskader beschikt dat in lijn is met dit werkboek en de Omgevingsvisie, dan wordt voor de concrete gevallen die in lijn zijn met dat beleidskader het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro geacht te zijn gevoerd. Bij ontwikkelingen die nadrukkelijk

provinciale belangen raken zoals bijvoorbeeld EHS en waterveiligheid en bij nieuwe vestigingen van niet-agrarische bedrijven, landgoederen en verblijfsrecreatie is vooroverleg wenselijk;

6. de provincie zal in 2010 en 2011 de toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ondersteunen met een stimuleringsbudget, opleiding en met beschikbaarheid van expertise.

Als een gemeente kiest voor een andere methode als basis voor een eigen beleidskader, dan is die methode niet bij voorbaat uitgesloten. De provincie zal dan eerst moeten instemmen met dat beleidskader voordat vooroverleg voor plannen niet meer nodig is.

Voor de interimperiode waarin een gemeente niet beschikt over een eigen beleidskader kan het werkboek gewoon toegepast worden bij de behandeling van initiatieven, waarover dan nog wel regulier vooroverleg met de provincie gewenst is.

Dit ontslaat partijen niet van de verplichting om onderling af te stemmen als dat op grond van specifieke wetgeving nodig is, bijvoorbeeld in het kader van de Natuurbeschermingswet.



Kwaliteitsimpuls loont.





3

Kwaliteitsprincipes vanuit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel 2009

De toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is onderdeel van een integrale benadering die gericht is op een duurzame ontwikkeling met versterking van ruimtelijke kwaliteit. In dit hoofdstuk wordt de gekozen werkwijze kort samengevat. Een uitgebreide toelichting is gegeven in de Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit is in de Omgevingsverordening als volgt gedefinieerd: *de gevolgen van menselijk handelen en natuurlijke processen die de ruimte geschikt maken en houden voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.*

Ruimtelijke kwaliteit is het totaal van toekomstwaarden, gebruikswaarden en belevingswaarden. Het gaat dan niet alleen om de waarden die gebieden en objecten nu hebben, maar ook om de potenties om waarden tot ontwikkeling te brengen. Deze waarden hebben betrekking op eigenheid, identiteit, herkenbaarheid, bruikbaarheid en continuïteit.

Sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid betekent, naast het beschermen van bestaande kwaliteiten, vooral inzetten op het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Het sturingsprincipe dat we daarbij hanteren is schematisch weergegeven

in onderstaand uitvoeringsmodel. Met dit model wordt bepaald of er aan een ontwikkeling behoefte is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden op basis van de Catalogus Gebiedskenmerken.

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Ze zijn bepalend voor de beoordeling of ontwikkelingen nodig/mogelijk zijn.

In de ontwikkelingsperspectieven zijn de beleidsambities op hoofdlijnen neergelegd voor sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkelingen die leiden tot claims op de fysieke leefomgeving. In het kader van sturen op ruimtelijke kwaliteit dient de gemeente in een bestemmingsplan in te gaan op het geldende ontwikkelingsperspectief.

De gebiedskenmerken zijn gegroepeerd in vier lagen: de laag van het natuurlijke landschap; de laag van het agrarisch cultuurlandschap; de stedelijke laag; en de laag van het lust en leisure landschap. Voor alle gebiedstypen is beschreven wat de karakteristieken zijn, hoe het landschap zich ontwikkeld heeft, wat de ambities van de provincie zijn en met welke sturing (norm, richting, inspiratie) deze visie zal worden bewerkstelligd.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Figuur 2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.

Op deze manier is vanuit het provinciaal belang concreet gemaakt hoe invulling gegeven wordt aan ruimtelijke kwaliteit.

Uitgaande van de 'vier lagen'-benadering en de Catalogus Gebiedskenmerken, is via de Omgevingsverordening aan de gemeenten gevraagd te onderbouwen dat een initiatief/beoogde ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Hieraan kunnen de volgende basisprincipes ontleend worden die voor alle ruimtelijke plannen van toepassing zijn.

Algemene basisprincipes

1. De principes van ruimtelijke kwaliteit gelden voor elk planproces en dienen voor elk initiatief/ontwerp/opgave te worden toegepast.
2. De grondslag voor ruimtelijke kwaliteit en de gehanteerde ontwerpingrediënten worden ontleend aan de gebiedskenmerken van de Catalogus Gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie, of ontleend aan een verfijning daarvan op gebiedsniveau van de gemeente.
3. Er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling, mits deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief ter plekke en tot slot wordt uitgevoerd volgens de Catalogus Gebiedskenmerken.

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt door provincie en gemeenten uitgewerkt om de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaaleconomische ontwikkelingen in de groene omgeving.

Zo is het mogelijk om aan de geboden ontwikkelingsruimte voorwaarden te verbinden om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Het gaat hierbij altijd om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling.

Bij nieuwe ontwikkelingen en grootschalige uitbreiding van bestaande functies wordt – naast een investering in de ontwikkeling zelf – tegelijkertijd geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit. De balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en ruimtelijke kwaliteitsprestaties moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan. De basis voor die onderbouwing kan gevonden worden in een gemeentelijk kader of in een specifiek ruimtelijk kwaliteitsplan.





4

Algemene vertrekpunten en toepassingen van sturingsprincipes

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de basisprincipes die gelden vanuit de Omgevingsvisie en -verordening en de gedachte die hieraan ten grondslag ligt. Door gebruik te maken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving worden (meer dan voorheen met het Streekplan) ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor functies in het landelijk gebied.

Basisprincipe ruimtelijke kwaliteit

Het algemeen geldende basisprincipe van de Omgevingsvisie en -verordening dat is gericht op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de groene omgeving luidt:

Elke nieuwe ontwikkeling dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

Hierbij maken we onderscheid tussen uitbreiding van bestaande functies en nieuwvestiging. Voor uitbreidingen van bestaande functies in de groene ruimte die niet als grootschalig zijn te beschouwen geldt: een afweging via het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, en een ruimtelijke onderbouwing en inpassing van de ontwikkeling op basis van de Catalogus Gebiedskenmerken. In die gevallen voldoet een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling: de zogenaamde basisinspanning. Uiteraard is het streven dat de ontwikkeling zelf al een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent. Meestal zal echter, om een voldoende kwaliteitsverbetering te bereiken, een aanvullende inspanning met betrekking tot de ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling nodig/gewenst zijn.

Een nieuwe ontwikkeling kan aanleiding zijn voor het bevorderen van een verbeterde ruimtelijke inpassing van het totale bedrijf. De gemeente Tubbergen heeft hiervoor bijvoorbeeld beleid ontwikkeld waarbij – afhankelijk van de omvang van de nieuwe bebouwing – volstaan kan worden met:

- een landschappelijke inpassing van die nieuwe bebouwing;
- of een landschappelijke inpassing die betrekking heeft op het totale erf.

In het laatste geval kan dit ook een reorganisatie van de gebruiksruimte van een bedrijf inhouden.

Zolang het gericht is op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, staat het een gemeente vrij om – met het basisprincipe als uitgangspunt – beleid te formuleren dat is toegesneden op de eigen gemeente en de lokale situatie.

Basisprincipes Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Het basisprincipe als vertrekpunt voor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is opgenomen in artikel 2.1.6.1 van de Omgevingsverordening Overijssel:

Bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Hieruit zijn de volgende vertrekpunten te destilleren:

1. er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief en volgens de Catalogus Gebiedskenmerken wordt uitgevoerd;
2. een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is altijd een basisvoorwaarde of basisinspanning;
3. bij nieuwvestiging en bij grootschalige uitbreiding van bestaande functies wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving/het omliggende gebied;
4. de balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en investering in ruimtelijke kwaliteit moet blijken uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan;

Uiteraard moet de nieuwe ontwikkeling passen binnen het generieke beleid. De ontwikkeling mag niet onaanvaardbaar zijn. Bijvoorbeeld: het vestigen van een intensieve veehouderij in een extensieve-ringszone van het Reconstructiegebied, of in een waterwingebied, past niet in het generieke beleid. Daarmee is het onaanvaardbaar.

Voor nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen wordt een meer gebiedsgerichte benadering gevraagd met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit buiten de eigen locatie. Die kwaliteitsinvesteringen kunnen ook bestaan uit prestaties die niet direct in geld zijn uit te drukken, zoals maatschappelijke waarde, belevingswaarde en/of toegankelijkheid. Daarom wordt hierna dieper ingegaan op kwaliteitsprestaties.

We benadrukken nog eens dat het streven is dat de ontwikkeling zelf al een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent.

Verder betekent een ruimtelijke inpassing op basis van de gebiedskenmerken niet dat er gestreefd moet worden naar historiserende ontwerpen. Door de gebiedskenmerken te verbinden met nieuwe ontwikkelingen/toevoegingen worden ook kansen geboden voor nieuwe identiteiten.

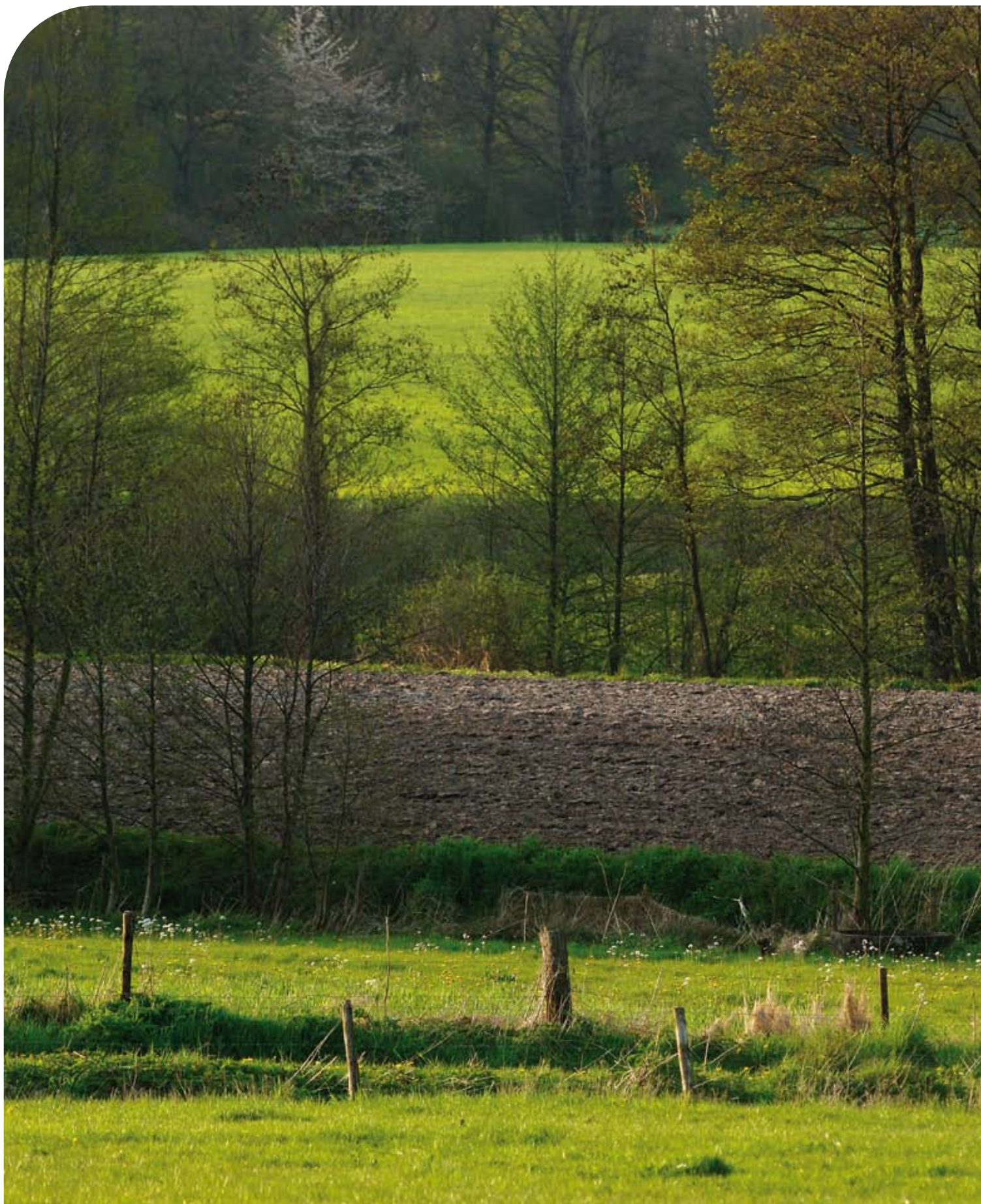
Ruimtelijke kwaliteit realiseren we door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Door deze benadering:

- bevorderen we een weloverwogen locatiekeuze, vormgeving en inrichting van nieuwe initiatieven;
- beogen we dat ontwikkelingen en projecten in een tijdsperspectief worden geplaatst en ook in de verdere toekomst nog een functie kunnen vervullen;
- willen we de bestaande en hoog gewaardeerde verscheidenheid in Overijssel versterken en zo de belevingswaarde vergroten.



Ambulancepost in vrijkomend agrarisch bedrijf.





5

Toepassingsbereik Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Wanneer is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing? Met andere woorden: in welke gevallen is een investering in de ruimtelijke kwaliteit vereist die verder gaat dan een ruimtelijke/landschappelijke inpassing van de ontwikkeling op zich? In algemene zin is dat het geval als een balans (ontwikkelingsruimte/kwaliteitsprestatie) niet te bereiken is op 'het eigen erf'. In dat geval zijn aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving nodig om die balans te bereiken.

Juridische basis

De grondslag voor de toepassing van de Kwaliteitsimpuls ligt in de herziening van een bestemmingsplan, een projectbesluit of de toepassing van een ontwikkelingsregeling uit een bestemmingsplan waarmee nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Dat is de juridische basis voor (en het moment waarop) de kwaliteitsinvesteringen in de omgeving met die nieuwe ontwikkeling kunnen worden verbonden. Ook als in een nieuw integraal plan Buitengebied nieuwe ontwikkelingsruimte wordt geboden dan

dient, per locatie of categorie van gevallen waarvoor de Kwaliteitsimpuls van toepassing is, de balans tussen geboden ontwikkelingsruimte en de kwaliteitsinvesteringen te worden verzekerd.

Voor ontwikkelingsruimte die in een vigerend plan is opgenomen dat nog niet op de Omgevingsverordening is aangepast (of onder de overgangsbepalingen valt en niet is aangepast), kan de extra kwaliteitsinvestering niet worden afgedwongen. Dan is het een kwestie van kennisoverdracht, bewustwording en stimuleren van de initiatiefnemer om investeringen te doen die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Categorieën van ontwikkelingen

In de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en de toelichting daarop is al een aantal categorieën van ontwikkelingen genoemd, waarvoor in principe de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is. Die categorieën vormen de basis voor dit werkboek. De hoofddeling is ingestoken vanuit het primaire doel van de ontwikkeling:

Primair doel: kwaliteitsverbetering

- Rood-voor-groen op bestaande landgoederen
- Nieuwe landgoederen
- Rood-voor-rood
- Knooperven

Primair doel: ontwikkelingsruimte

Nieuwvestiging van:

- agrarisch bedrijf;
- woningen;
- niet-agrarische bedrijvigheid;
- verblijfsrecreatie.

Grootschalige uitbreiding van:

- agrarisch bouwperceel;
- niet-agrarisch bedrijf;
- bestaande verblijfsrecreatie;
- mestvergisting.

Functiewijziging:

- boomteelt en ondersteunend glas;
- vrijkomend agrarisch bedrijf.

Deze categoriën worden in deel 2 van dit werkboek nader uitgewerkt

Als het doel van de ontwikkeling primair gericht is op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, dan is per definitie de Kwaliteitsimpuls aan de orde. De ontwikkelingsmogelijkheden volgen dan uit het hoofddoel 'investerings in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit'.

Wat precies onder nieuwvestiging wordt verstaan volgt indirect uit de begripsbepaling van bestaande functies zoals in artikel 2.1.1 van de Omgevingsverordening is omschreven:

Bestaande functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerpbestemmingsplannen, voor zover de provinciale diensten daarover een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/ artikel 10 Bro.

Alles wat niet als bestaande functie kan worden aangemerkt is te beschouwen als nieuwvestiging en hiervoor geldt de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Bij de categorieën zoals die hiervoor bij nieuwvestiging zijn omschreven gaat het in hoofdzaak om nieuwe bouw mogelijkheden. In algemene zin kan het ook gaan over nieuwe vormen van grondgebruik die van invloed zijn op de omgevingskwaliteiten. Veelal gaat het dan om een functiewijziging zonder bouw mogelijkheden, zoals opslagterrein, containerteelt (potplanten), boomteelt of ondersteunend glas. Daarnaast zijn er functiewijzigingen die nieuwe bouw mogelijkheden inhouden, bijvoorbeeld vrijkomende agrarische erven of verbreding van agrarische bedrijven.

Wanneer is sprake van grootschalige uitbreiding

In de toelichting van de Omgevingsverordening is aangegeven dat de kwaliteitsimpuls in elk geval van toepassing is, als er een agrarisch bouwperceel ontstaat dat groter is dan 1,5 ha. Voor het overige laat het provinciebestuur de gemeenten zelf bepalen wat nu precies onder grootschalig kan worden verstaan, of dient te worden verstaan. Daarvoor worden hierna een aantal handvatten besproken.

De impact van de uitbreiding op de omgeving is bepalend voor de beantwoording van de vraag of een

uitbreiding grootschalig is. Dit is afhankelijk van een aantal factoren:

1. Functionaliteit

Om te bepalen of een uitbreiding op zich grootschalig is, kan onderscheid gemaakt worden in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies. De impact van een gebiedseigen functie is veelal kleiner dan die van een gebiedsvreemde functie. Bij een gebiedsvreemde functie is eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op de omgeving. Hierbij valt te denken aan een negatieve invloed op ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, maar ook aan aspecten als verkeer, milieu, geurgevoeligheid, etc. Voor een gebiedsvreemde functie kan eerder sprake zijn van een grootschalige uitbreiding.

In elk geval is dit onderscheid bruikbaar bij het bepalen van de hoogte van de investeringen in kwaliteitsprestaties. Gelet op de impact, zijn voor een gebiedsvreemde functie hogere investeringen te vragen dan voor een gebiedseigen functie, die vanuit de functie zelf al bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

2. Verschijningsvorm

De omvang van de uitbreiding op zich en de relatie tot de bestaande bebouwing kunnen als principe gebruikt worden om grootschaligheid te duiden. Dit kan uitgedrukt worden in een uitbreidingspercentage en/of in een absolute omvang. Absolute maten en percentages scheppen duidelijkheid, maar hebben als nadeel dat de focus daarop is gericht in plaats van op een goede situering van gebouwen en de ruimtelijke kwaliteit in het algemeen. Soms wordt pas in de loop van het ontwerpproces duidelijk wat de impact is en hoe het ontwerp kan worden benut om de impact te verzachten. Ook materiaalgebruik en ontwerp kunnen bepalend zijn of een uitbreiding als grootschalig wordt ervaren.

3. Gebiedskwaliteiten

In een gebied met kwetsbare natuur of landschap, of bijvoorbeeld in een gebied met een waterfunctie, kunnen de gebiedskwaliteiten medebepalend zijn voor de beoordeling of (het effect van) een uitbreiding als grootschalig kan worden aangemerkt. De gemeente kan ervoor kiezen om in gevoelige gebieden bij uit-

breidingen altijd de kwaliteitsimpuls van toepassing te laten zijn. Als de schaal van het landschap grotere ontwikkelingen goed verdraagt, kan dat ook leiden tot een aangepaste beoordeling.

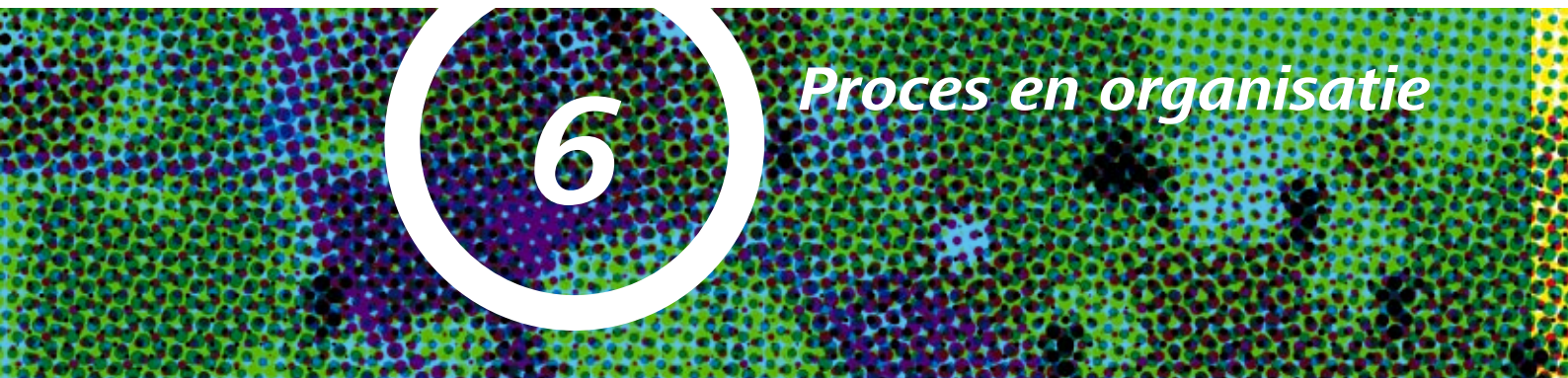
4. Ontwikkelingsperspectief

De vaststelling van de ondergrens waarbij de kwaliteitsimpuls van toepassing is, is mede afhankelijk van de beleidsdoelstellingen voor een gebied. Hierbij wordt gedacht vanuit behoud/bescherming, in relatie tot de impact van de ontwikkeling op bestaande kwaliteiten. Dit criterium kan ook ontwikkelingsgericht gebruikt worden, waarbij bepaalde ontwikkelingsruimte kansen biedt voor versterking van kwaliteiten en het bereiken van beleidsdoelstellingen. Bijvoorbeeld in stadsrandgebieden, landgoederenzones of een gebied met ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatie.

Maatwerk

In de Omgevingsvisie is opgemerkt dat er ruimte is voor maatwerk. De maatwerkbenadering kan gelden voor categorieën van gevallen waarvoor een gemeente de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing verklaart. Meestal zal het echter gaan om maatwerk voor het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsinvesteringen en de vorm waarin de kwaliteitsprestaties plaatsvinden. De laatste twee vraagstukken komen hierna aan de orde.

Binnen de categorieën van gevallen die we hiervoor hebben benoemd, kunnen zich situaties voordoen die om flexibiliteit en een maatwerkbenadering vragen. Hierbij kan gedacht worden aan de vestiging van bepaalde zorgfuncties of niet-commerciële functies die op die plek in de groene ruimte juist in een maatschappelijke wens voorzien, hoewel ze niet aan de groene ruimte gebonden zijn. In dergelijke situaties kan de gemeente kiezen voor een beoordeling per geval of een algemeen kader opstellen waarin wordt aangegeven voor welke (bijzondere) gevallen de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is. Het is aan gemeenten om in die gevallen – uitgaande van het algemene kader, of in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan – de balans tussen ontwikkelingsruimte en de bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit concreet te maken.



6

Proces en organisatie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal algemene basisvoorwaarden, waarbij de werkwijze van de gemeente Enschede (vanuit de Gids Buitenkans) als voorbeeld is gebruikt. Deze basisvoorwaarden zijn aan te bevelen voor een goede toepassing van de kwaliteitsprincipes in de praktijk. Ze zijn gericht op een vlotte en adequate behandeling van initiatief tot realisatie, waarbij de ontwikkeling en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in balans zijn. Ook bij andere gemeenten zijn of worden vergelijkbare werkwijzen ontwikkeld, afgestemd op eigen beleid en organisatie. Inhoudelijke aspecten voor een goede balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie worden in hoofdstuk 7 uitgewerkt.

In de werkwijze van Enschede zijn de volgende hoofdlijnen te onderscheiden:

1. Beleid

In een (structuur)visie neemt de gemeente de hoofdlijnen op van: generiek beleid; ontwikkelingsperspectief/-visie en ambities; en de gebiedskenmerken.

Daarmee is enerzijds een beleidsmatige basis gelegd om te beoordelen voor welke ontwikkelingen wel, geen of eventueel ruimte is. Anderzijds is hiermee de relatie gelegd met de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De (structuur)visie is in overeenstemming met de hoofdlijnen en normerende uitspraken van de Omgevingsverordening en de Catalogus Gebiedskenmerken van de provincie. De invulling op gemeentelijk niveau is gebiedsspecifiek en is, voor zover nodig of gewenst, voorzien van op de gebiedskenmerken gebaseerde aanvullende voorwaarden, normen en/of maatvoeringen.

Met een beleidskader ontstaat de mogelijkheid om sturing te geven aan individuele initiatieven om zo voor

een gebied een streefbeeld of -richting te ontwikkelen. Met spelregels kunnen investeringen die zich aandienen bijdragen aan verwerkelijking van een streefbeeld.

Een beleidskader kan bestaan uit een integrale visie of een aantal thematische visies die een samenhangend ruimtelijk kwaliteitskader vormen. Een beleidskader kan ook gericht zijn op een beoogde gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld een visie voor een stadsrandgebied of een landbouwonwikkelingsgebied. Met een verdiepingsslag voor de gebiedskenmerken of kernkwaliteiten van een gebied (ten opzichte van de Catalogus Gebiedskenmerken van de provincie) vormt het de basis voor een maatwerktoepassing binnen een gemeente.

2. Visie en ambitie

Een heldere visie op de kansen die benut kunnen worden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied en duidelijke beelden die als referentie voor gewenste gebiedsontwikkelingen dienen (ambities) vormen het vertrekpunt van de juiste werkwijze.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is vooral ook gebaat bij stimulering, informatie, voorbeelden, bewustwording en enthousiasme. Dat vormt een sterkere basis voor het bereiken en behouden van kwaliteiten dan een basis van regels en normen. Enschede heeft dit bijvoorbeeld voor diverse thema's in beeld gebracht met ansichten met gewenste beelden en met niet passende voorbeelden. Zo worden initiatiefnemers bewust van de kwaliteiten van gebieden en worden zij tevens bewust van hun mogelijkheden om daaraan bij te dragen. Dat dit principe in de praktijk positief werkt blijkt ook uit de diverse projecten van 'Streekeigen huis en erf' in Overijssel. Bewustwording en stimulering leiden tot investeringen in erfbeplantingen en gebouwen die passen in een gebied.

Intermezzo



De gemeenteraad van Enschede heeft in juni 2008 de Gids Buitenkans vastgesteld. Deze gids wil meer mogelijk maken in het buitengebied, maar tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit verbeteren. De gids is het instrument om sturing te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Ruimtelijke kwaliteit is daarbij leidend. Oorspronkelijk was het idee om ruimtelijke kwaliteit niet alleen leidend, maar zelfs bepalend te laten zijn: “het maakt niet uit welke functie in een leegstaande schuur komt, als het maar voldoet aan onze eisen

van ruimtelijke kwaliteit”. Gaandeweg bleek dat ideaal niet realistisch.

Het begrip ruimtelijke kwaliteit is daarvoor soms te onbepaald. Rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en sectoraal beleid zouden daarmee te veel in het geding komen. Ruimtelijke kwaliteit als begrip laat zich moeilijk in vastomlijnde regels vatten. Daarom bevat de Gids Buitenkans ook beleidskaders waarmee de speelruimte wordt aangegeven. Ruimtelijke kwaliteit blijft echter het hart van de gids.

3. Proces en communicatie

Met een werkschema kunnen initiatieven op een interactieve wijze worden behandeld en kan een goede en inzichtelijke afweging worden gemaakt tussen alle relevante belangen. De adviseur of beslisser doorloopt dit werkschema samen met de initiatiefnemer en (eventueel) belangen- en/of gebiedsorganisaties.

Werkschema

Ontwikkelingsruimte moet gepaard gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Een goede vormgeving en ruimtelijke inpassing van een initiatief is daarvoor niet voldoende. Zowel de initiatiefnemer als de kwaliteiten van het buitengebied moeten er beter van worden. De Gids Buitenkans maakt dit inzichtelijk met een werkschema, dat aangeeft hoe initiatieven worden behandeld (zie figuur 4).

Fase 1. Intake

In de intakefase komen onder andere het programma, de organisatie en het perspectief van het initiatief aan de orde. Vragen die hierbij spelen zijn:

- hoe ziet het erf er nu uit;
- wat houdt het initiatief in;
- past het initiatief in generiek beleid;
- hoe ziet het erf er na realisering van het initiatief uit;
- wat is er nodig voor een goede beoordeling?

Fase 2. Verdieping

In de tweede fase wordt het initiatief getoetst aan het effect op cultuurhistorie, natuur, stedelijk gebruik, landschap, economie en landbouw. Deze aspecten zijn in de Gids Buitenkans nader uitgewerkt. Maar er wordt ook gekeken naar welke maatregelen het initiatief treft ten gunste van de genoemde aspecten. Daarnaast komt het nut van het initiatief aan de orde, en de doelgroepen die het dient:

- wie heeft er belang bij;
- wie heeft er baat bij;
- gaat het alleen om een individueel belang;
- heeft een groter gebied of een grotere groep er belang bij;
- worden er hogere doelstellingen gerealiseerd, bijvoorbeeld de Ecologische Hoofdstructuur?

De mogelijkheden om een initiatief te verbinden met andere maatschappelijke doelstellingen kunnen dan in beeld worden gebracht. Dit biedt mogelijk kansen voor

een integrale (gebieds)ontwikkeling waaraan provincie, waterschap en/of gemeente kunnen bijdragen.

Fase 3. Beoordeling

In de derde fase vindt de beoordeling plaats. Hoe scoort het initiatief op effecten, maatregelen, nut en doelgroep? Als bijvoorbeeld een initiatief negatief scoort op effecten en maatregelen en er staat slechts een individueel belang tegenover, dan zou het initiatief in principe moeten worden afgewezen. Staat er een groter belang tegenover – bijvoorbeeld de realisering van een gewenste sociale functie – dan kan getracht worden door toevoeging van kwaliteit toch aan het initiatief medewerking te verlenen.

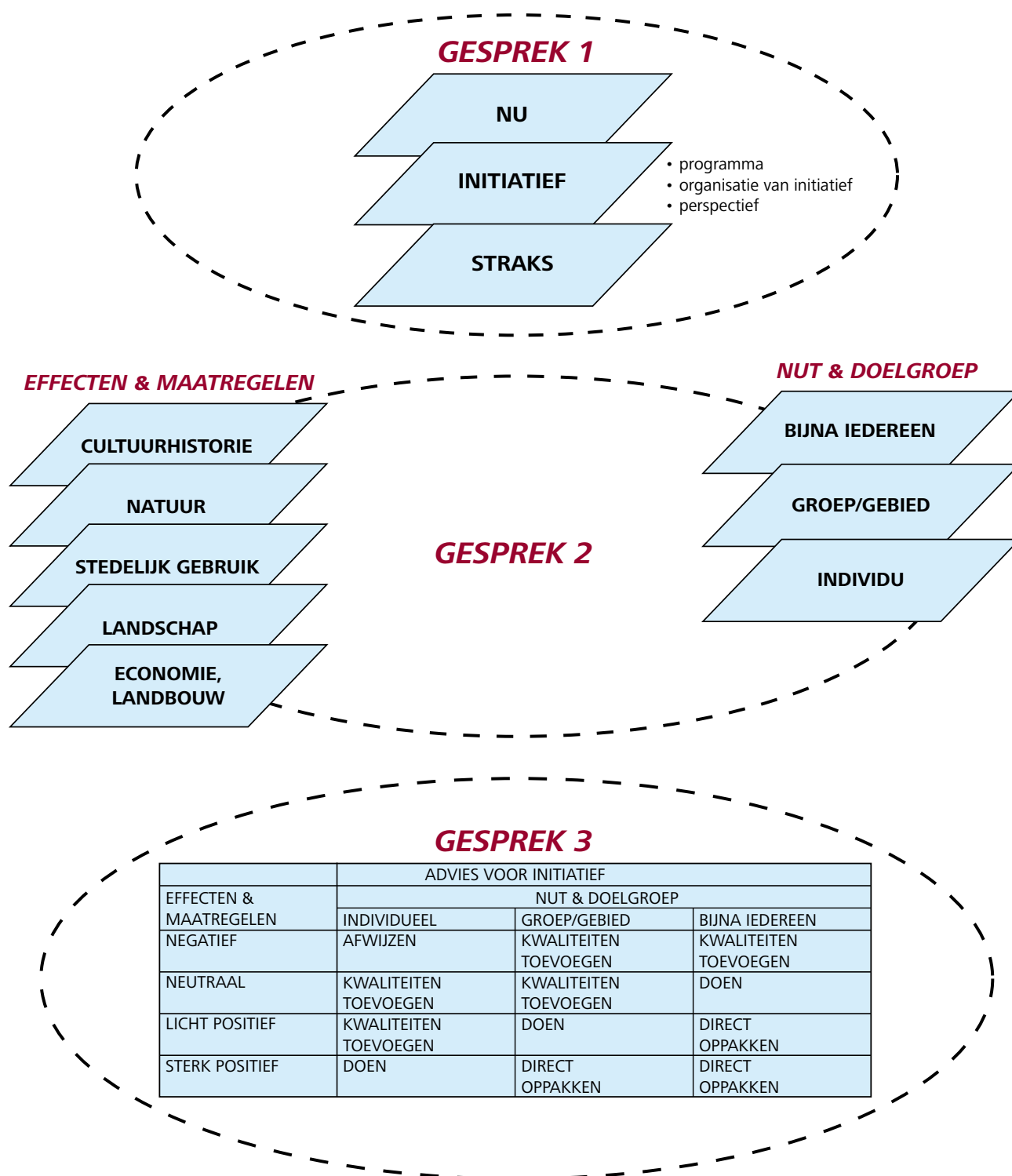
Met het werkschema kunnen initiatieven op een interactieve wijze worden behandeld en kan een goede en inzichtelijke afweging worden gemaakt tussen alle relevante belangen. Het is daarbij de bedoeling dat de adviseur of beslisser het werkschema samen met initiatiefnemer en eventueel met belangen- en/of gebiedsorganisaties doorloopt.

Het toepassen van een vergelijkbare manier van werken betekent, naast een beleidsmatige basis, dat werkprocessen door de medewerkers met een integrale benadering worden toegepast. Resultaat: een integrale werkwijze met oog voor kansen op versterking van de ruimtelijke kwaliteit en maatwerkoplossingen. Daarnaast betekent het voldoende inzicht in het beleid en de factoren die bepalend zijn voor ruimtelijke kwaliteit. Aandacht voor het implementeren van deze manier van werken met ruimtelijke kwaliteit in de organisatie is noodzakelijk. Daarnaast is het bieden van gelegenheid tot het opdoen van kennis ook een voorwaarde.

Een eerste stap is het snel schiften van initiatieven op haalbaarheid. Beleidsadviseur en vergunningverlener dienen in een eerste 'quick scan' met de initiatiefnemer duidelijkheid te kunnen geven over de aanvaardbaarheid en haalbaarheid van het initiatief. Ook de intentie tot het realiseren van meerwaarde kan dan worden beoordeeld.

De centrale vraag hierbij is of er sprake is van eigen belang dat los staat van gemeentelijk beleid, of dat er ook een maatschappelijk belang wordt gediend met het initiatief.

Figuur 4: Werkschema behandeling initiatief.



Om te voorkomen dat een initiatiefnemer met een kant-en-klaar plan komt, kan – afhankelijk van het initiatief – vervolgens in het gemeentehuis, of met een veldbezoek van beleidsadviseur/vergunningverlener, informatie worden uitgewisseld met de initiatiefnemer. Aspecten die tijdens deze informatie-uitwisseling aan bod komen zijn de aard van het initiatief, de relatie met de omgeving, gebiedskwaliteiten en kansen voor kwaliteitsverbetering. Het doel hierbij is: informeren, faciliteren, bewustwording genereren van kwaliteiten en kansen, procesafspraken vaststellen en ontwerp-kaders formuleren.

Vanuit ruimtelijke kwaliteit gezien gaat het bij ontwerp-kaders om drie aspecten: functionele waarde, toekomstwaarde en belevingswaarde. De input daarvoor komt uit:

- de functionele kwaliteitseisen van de initiatiefnemer en de omgeving;
- beleidsmatige randvoorwaarden gericht op een duurzame en toekomstgerichte ontwikkeling;
- en randvoorwaarden vanuit de belevingswaarde (bijvoorbeeld normen en richtingen uit de Catalogus Gebiedskenmerken van de provincie en uit het gemeentelijk landschapsonwikkelingsplan).

Het tijdig inschakelen van deskundigen zoals een ervenconsulent voor een schetsontwerp of (landschaps)architect voor het ontwerp, is een aandachtspunt bij het bepalen van de ontwerp-kaders en bij het uitwerken van een ontwerp of inrichtingsplan. Het betrekken van deskundigen voorkomt onnodige investeringen en leidt tot investeringen die gericht bijdragen aan een duurzame oplossing en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met deze werkwijze kan de voorbereidingstijd van een plan bekort worden en daarmee de kosten die ermee gemoeid zijn.

Aandachtspunten organisatie

- Opleiden van bouwplantoetser en vergunningverlener om kansen en bedreigingen voor ruimtelijke kwaliteit te onderkennen.
- Regelmatige interne afstemming organiseren, bijvoorbeeld op een vast moment en met integrale benadering.
- Relevante partijen betrekken die werkzaam zijn in het landelijk gebied om mogelijkheden voor versterking van ruimtelijke kwaliteit te

onderkennen.

- Snelheid in het proces houden om betrokkenheid vast te houden.
- Benoem een aanspreekpunt of account voor de initiatiefnemer.
- Niet te snel op de inhoud richten, maar stap voor stap en integraal benaderen.
- Goede opdracht beschrijven en meegeven aan adviseur.
- Beoordelen of kan worden volstaan met een goede ruimtelijke inpassing van het initiatief of dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving ook van toepassing is.

Passage uit een interview met de families Kloosterman en Luchtenberg over het project waar hun agrarische bedrijven deel van uitmaken

De families zijn bijzonder blij met het resultaat, maar geven toe dat het een zware tijd is geweest. Zij zijn niet gewend om met instanties en overheden te onderhandelen en vinden het vaak te lang duren voordat iets beslist wordt. Harry Luchtenberg: "Iedereen praat mee over wat jij wilt en ziet ondertussen niet hoe het jou bezig houdt". Bert-Jan Kloosterman: "Ze zien niet hoeveel tijd het je kost, er is nog niets tastbaar". Toch werd er bewust voor gekozen om de initiatiefnemers zoveel mogelijk zelf het woord te laten doen. Manon Kloosterman: "Dat was wel moeilijk, dat zijn wij niet gewend, maar het werkte wel en we hebben veel geleerd." De emoties liepen soms hoog op, en Henk Scheven (Eelerwoude) heeft dan moeten bemiddelen. Manon: "Wat echt frustreerde was het feit dat op een gegeven moment ambtenaren wisselden en we in het traject weer stappen terug moesten doen. Eerst was er een ambtenaar met een goede intentie en vervolgens kwam er een andere die er weer zo zijn eigen mening over had". Er werd een communicatieadviseur ingeschakeld om via bijeenkomsten en de pers de

omgeving te informeren over de plannen. Bezwaren kwamen er weinig. Op dit moment wordt de verkoop van de huizen voorbereid, en ook dat vraagt veel denkwerk en overleg. Ondertussen gaat het werk op de boerderij voor beide families gewoon door. In de zomer van 2010 hoopt de familie Kloosterman alvast te verhuizen naar het nieuwe huis bij het bedrijf op de nieuwe locatie.

Gevraagd naar de kracht van dit project zeggen zowel de boeren als hun adviseur: "Niet afwachten, maar er zelf op af en de lijntjes in handen houden, de regie houden." En daarnaast: "Maatwerk leveren, je doel helder houden en zorgen dat het plan breed gedragen wordt. En het vooral sámen doen. Samen ben je sterker, en daarom hou je het samen ook zo lang vol." Met een resultaat dat telt: vijfenzeventig hectare natuur met gedeeltelijk waterretentie, een nieuw en groot melkveebedrijf (vierhonderd zeventig koeien) in het Landbouw Ontwikkeling Gebied (LOG) in Hellendoorn, drie landgoederen en toepassing van de Rood-voor-rood-regeling (zie onderstaande afbeelding).

Bron: www.eelerwoude.nl







Aanbevelingen voor een goede balans



Voor de categorieën van ontwikkelingen die in de tabel in hoofdstuk 5 zijn onderscheiden, worden in dit hoofdstuk handvatten en referenties gegeven voor het beantwoorden van de vraag of de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in principe van toepassing is, en hoe hoog de kwaliteitsprestatie dan dient te zijn. De wegingsfactoren die voor het beantwoorden van die laatste vraag bepalend zijn, worden inhoudelijk behandeld. Voor de categorieën van ontwikkelingen is dit in deel 2 concreet uitgewerkt in zogenaamde modules.

Bepalende factoren voor een balans

In het voorgaande is aangegeven in welke gevallen de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in principe van toepassing is. In die gevallen is een aanvulling op de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit vereist. Een ruimtelijke inpassing van de locatie volgens de gebiedskenmerken, die op elke ontwikkeling van toepassing is, is dan niet voldoende voor een balans.

Hierna gaan we in op drie wegingsfactoren die in samenhang richting kunnen geven aan het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsprestaties die nodig zijn voor het bereiken van een goede balans.

1. Gebiedseigen of gebiedsvreemde functie

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Een grondgebonden agrarisch bedrijf in een grootschalig open gebied bijvoorbeeld draagt vanuit de functie zelf bij aan de instandhouding van die gebiedskenmerken en gebiedskwaliteiten. De impact van een gebiedseigen functie is veelal kleiner dan die van een gebiedsvreemde functie, die in feite slechts gebruik maakt van relatief goedkope ontwikkelingsruimte.

Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.). Hieruit volgt dat aan ontwikkelingsruimte voor een gebiedsvreemde functie hogere kwaliteitsprestaties/investeringen gevraagd kunnen worden om een goede balans te bereiken. Voor een gebiedsvreemde

functie kan eerder sprake zijn van een grootschalige uitbreiding, waarvoor meer dan een basisinspanning vereist is.

Het onderscheid tussen gebiedseigen en gebiedsvreemd is geen doel op zich, maar een hulpmiddel voor het bepalen van de balans.

2. Schaal/impact op de omgeving

De omvang van de uitbreiding op zich en de verhouding daarvan tot de bestaande bebouwing kan als criterium gebruikt worden om de hoogte van de kwaliteitsprestaties te bepalen. Hoe groter de ontwikkelingsruimte is die verkregen wordt, hoe meer kwaliteitsprestaties er nodig zijn voor een goede balans. Dit kan gekoppeld worden aan de waardetoeename van gronden als gevolg van de bestemmingswijziging.

Voor verschillende categorieën van functies kan met een uitbreidingspercentage en/of een absolute omvang van ontwikkelingsruimte aangegeven worden wanneer meer dan een goede ruimtelijke inpassing (basisinspanning) vereist is. Dit kan in een ontwikkelingsregeling van een bestemmingsplan opgenomen worden.

3. Eigen belang/maatschappelijk belang

In hoeverre wordt met de ontwikkeling een eigen belang gediend en/of maatschappelijke belangen gerealiseerd? Als het initiatief bijdraagt aan maatschappelijke doelen dan kan dat geheel of gedeeltelijk als kwaliteitsprestatie onderdeel uitmaken van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Voorbeelden hiervan zijn het in stand houden van een landgoed en een zorgfunctie in een vrijkomend agrarisch bedrijf. Zo krijgen initiatieven die bijvoorbeeld bijdragen aan de leefbaarheid van het landelijk gebied een andere weging dan kapitaalkrachtige ontwikkelingen met winstoogmerk. Overigens is niet slechts de intentie van de initiatiefnemer bepalend voor het onderscheid, maar juist het effect op de ruimtelijke kwaliteit.

Als sprake is van een maatschappelijk belang dan is er een bijdrage vanuit de functie zelf aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het is geen aanleiding voor minder aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing, waaronder een ontwerp-kwaliteit met een positieve ruimtelijke uitstraling.



Kulturhus in het buitengebied bij Wythmen, voorbeeld van een sociaal-maatschappelijke functie.

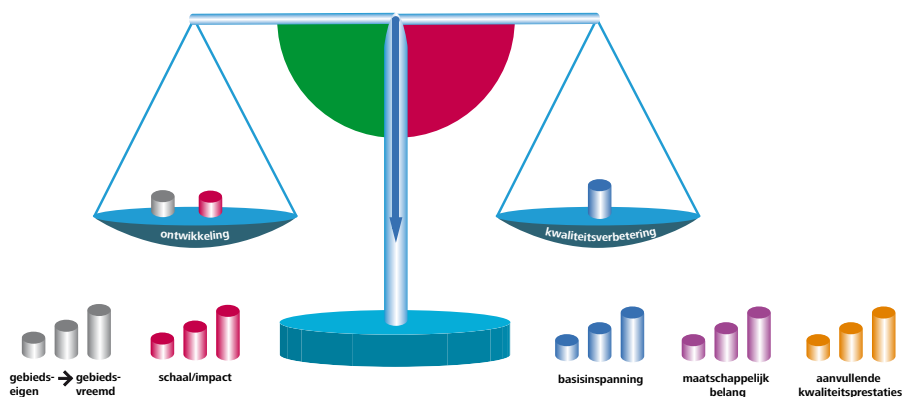
De werking van de kwaliteitsimpuls en de hoogte van de kwaliteitsprestaties zijn te verduidelijken aan de hand van de drie bepalende mechanismen. Deze worden in figuur 5 zichtbaar gemaakt.

De figuur werkt als volgt: aan de ontwikkelingskant van de balans dienen gewichten in de schaal te worden gelegd voor gebiedseigen/gebiedsvreemd en voor de

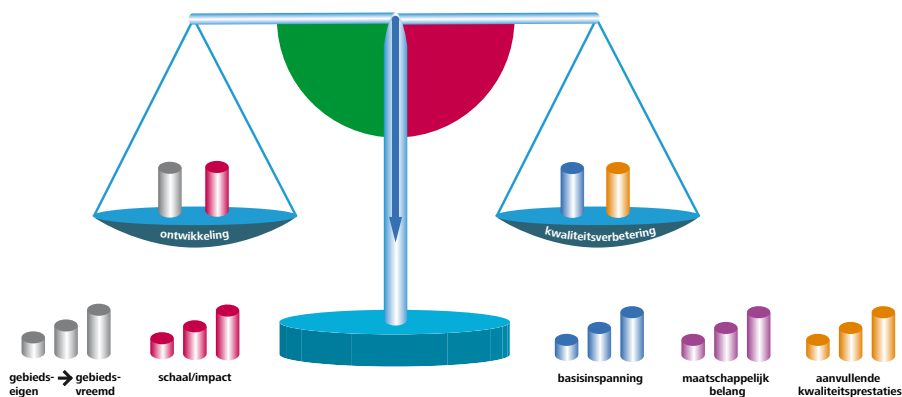
schaal/impact. Voor gebiedseigen een klein gewicht, voor gebiedsvreemd een groter gewicht. Aan de kwaliteitskant wegen de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit, het maatschappelijk belang en aanvullende kwaliteitsprestaties.

De balans (weegschaal) dient tenminste in evenwicht te zijn, slaat de wijzer door naar rood dan dienen aanvullende kwaliteitsprestaties ingebracht te worden.

Uitbreiding agrarisch bedrijf



Uitbreiding aannemersbedrijf



Figuur 5: Balans voor ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties.

Als de wijzer in het groen komt dan is mogelijk de Stimuleringsregeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing en komen de extra kwaliteitsprestaties wellicht in aanmerking voor subsidie van de provincie.

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en/of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn.

Als het gaat om een gebiedseigen ontwikkeling en/of een ontwikkeling van een beperkte schaal en met een geringe impact op de ruimtelijke kwaliteit, dan kan worden volstaan met een basisinspanning. Als het echter gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering nodig zijn. Het gaat dan niet alleen over inpassing, maar ook over compensatie.

Investerings zijn niet alleen in geld uit te drukken, maar bijvoorbeeld ook in belevingswaarde, (cultuur)-historische waarde, of de mate waarin een maatschappelijk belang wordt vervuld. Ook dat legt gewicht in de schaal. Bij het bepalen van aanvullende kwaliteitsprestaties dient hiermee rekening te worden gehouden. Zo kan voorkomen worden dat maatschappelijk gewenste ontwikkelingen bemoeilijkt worden door kosten voor extra kwaliteitsinvesteringen.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit

Zoals al eerder naar voren is gekomen bestaat de basisinspanning ruimtelijke kwaliteit uit een goede ruimtelijke inpassing van het totale erf waar de ontwikkeling deel van uitmaakt. Die basisinspanning is afhankelijk van de functie in relatie tot de omgeving. In algemene zin is voor een ontwikkeling van grotere omvang ook een grotere ofwel robuustere basisinspanning vereist. Dat kan tot uitdrukking komen in de landschapselementen, maar bijvoorbeeld ook in een aanpassing van de ontsluiting en/of in nadere eisen voor vorm, omvang en situering van gebouwen. Compensatieverplichtingen die volgen uit specifieke wetgeving (bijvoorbeeld van effecten op de waterhuishouding, het milieu of voor natuur/landschap),

behoren tot een basisinspanning en tellen niet mee als aanvullende kwaliteitsprestatie zoals bedoeld in de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Aanvullende kwaliteitsprestaties

De invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties is maatwerk. Met een integrale benadering van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving kunnen kansen onderkend worden die leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Zonder hier een uitputtende opsomming te geven kan gedacht worden aan:

Vanuit de functie zelf

- Sociaal maatschappelijk.
- Bijdrage aan gebiedskwaliteiten en -doelstellingen.

Extra kwaliteitsinvesteringen op de locatie zelf

- Aangepast ontwerp op basis van gebiedskenmerken.
- Sanering landschapsontsierende opstellen.
- Investerings voor beheer op langere termijn.

Kwaliteitsinvesteringen in de omgeving

- Landschap (patronen, elementen, reliëf, etc.).
- Cultuurhistorie en archeologie (behoud, herstel).
- Natuur en bos.
- Recreatie kwaliteitsverbetering.
- Waterdoelstellingen – kwaliteit – kwantiteit.
- Sanering landschapsontsierende opstellen/functies.
- Investerings voor beheer op langere termijn.

Voor investeringen op het eigen erf geldt dat die in algemene zin niet als aanvullende kwaliteitsprestatie worden gezien. Uitzonderingen kunnen verband houden met maatschappelijke belangen.

Als een gebiedseigen ontwikkeling vanuit de functie zelf al bijdraagt aan de omgevingskwaliteiten, dan kan dat deels gezien worden als invulling van de aanvullende kwaliteitsprestaties. In dat geval kan materieel gezien worden volstaan met een basisinspanning ruimtelijke kwaliteit. Het uitgangspunt hierbij is dat de schaal van de ontwikkeling past in de gebiedskenmerken. Een voorbeeld hiervan is de schaalvergroting van een grondgebonden agrarisch bedrijf in een groot-schalig open gebied dat ligt in het perspectief 'buiten-gebied accent productie, schoonheid van de moderne landbouw'. Die bedrijfsontwikkeling past in het beleids-



Erfbeplanting onderdeel van de basisplanning ruimtelijke kwaliteit.



Voorbeelden van kwaliteitsprestaties in de omgeving: recreatieve mogelijkheden, aanleg nieuwe natuur, herstel landschapselementen en sloop van landschapontsierende gebouwen.

perspectief en draagt op zich bij aan de instandhouding en/of versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In zo'n geval kan er volstaan worden met een goede ruimtelijke inpassing van het bedrijf. Mogelijk kunnen extra investeringen in ontwerp en vormgeving (op basis van gebiedskenmerken), die verder gaan dan basiseisen uit gemeentelijke regel-

geving (bestemmingsplan en welstand), gedeeltelijk aangemerkt worden als aanvullende kwaliteitsprestatie. Echter alleen voor zover dat gericht is op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en de instandhouding van de kwaliteiten is gegarandeerd. Eigen wensen voor verfraaiing tellen niet automatisch als extra kwaliteitsprestatie.



Een goede ruimtelijke inpassing op basis van de gebiedskenmerken kan ook samengaan met een betekenisvol contrasterend ontwerp van een functie, als de context en onderlegger van de gebiedskenmerken fysiek gezien maar zoveel mogelijk onaangetast blijft.

Uit de dagelijkse praktijk blijkt dat gemeenten alert zijn op een oneigenlijke toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In de volgende gevallen beschouwen zij de investeringen (terecht) niet als aanvullende kwaliteitsprestatie:

- om de begroting sluitend te maken van projecten waarvoor een specifiek budget beschikbaar is;
- als een ontwikkeling alleen maar gericht is op financieel gewin;
- als subsidies beschikbaar zijn. Deze vervangen niet de kwaliteitsprestaties (investeringen) van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, maar dienen als extra stimulans;
- om andere verplichtingen (compensatie bos/natuur/landschap) of achterstallig onderhoud te bekostigen.

Stimuleringsregeling

Als provinciale (en gemeentelijke) doelen mee kunnen liften met de (private) economische ontwikkeling kan

hieraan een publieke investering of een stimulerings-subsidie gekoppeld worden. Dit kan het geval zijn als de investering uitkomt boven de voor een balans vereiste 'kwaliteitsprestatie'. Zie voor de mogelijkheden het Uitvoeringsbesluit subsidies (Ubs) van de provincie.

Categorieën van ontwikkelingen uitgewerkt in modules

In deel 2 is, voor de verschillende categorieën van ontwikkelingen waarvoor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in principe van toepassing is, het voorgaande in zogenaamde modules uitgewerkt. Per categorie worden de ontwikkeling en het doel ervan toegelicht. Daarnaast is aangegeven of er sprake is van een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie. Voor het bepalen van de hoogte en de vorm van kwaliteitsprestaties zijn diverse criteria opgenomen. Verder zijn er aandachtspunten voor toepassing en wordt ook de juridische borging van de ontwikkeling met kwaliteitsprestatie benoemd.

De modules dienen toegepast te worden in samenhang met figuur 6. Per module zijn ontwerppreferenties opgenomen om duidelijk te maken welke ontwikkelingsruimte aan de orde is, wat als basisinspanning kan worden beschouwd en welke aanvullende kwaliteitsprestaties gerealiseerd worden met het oog op de vereiste balans. De modules dienen als hulpmiddel en methodiek

voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Vragen die hierbij een rol spelen zijn:

- wanneer kan nu worden volstaan met een basisinspanning;
- wanneer mag een extra inspanning worden gevraagd;
- hoe hoog of hoe zwaar moet die inspanning zijn?

Meten van kwaliteitsprestaties

Hiervoor zijn de criteria besproken die van invloed zijn op de bepaling van de hoogte van de kwaliteitsprestaties. Maar hoe is nu heel concreet de hoogte van de kwaliteitsprestatie of -investering te bepalen?

Als het gaat om een basisinvestering, het meest simpele voorbeeld, dan gaat het in feite om ruimtelijke inpassing. Dat kan worden bepaald aan de hand van door de gemeente te ontwikkelen ruimtelijke kwaliteitscriteria met inachtneming van de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie. De onderlegger zou een landschapontwikkelingsplan of een vergelijkbaar document kunnen zijn.

Voor de aanvullende kwaliteitsprestaties wordt het bepalen van de hoogte daarvan wat lastiger.

Voor het in alle gevallen bepalen van de precieze hoogte van de kwaliteitsprestaties bestaan geen sluitende methoden. Wel zijn er aanbevelingen te geven die daarbij kunnen helpen. Daarvoor zijn verschillende manieren, eventueel in combinatie, toepasbaar:

1. een goed proces;
2. kapitaliseren van ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties;
3. normbedragen;
4. vaste prestatieafspraken.

Ad 1. Een goed proces

Via een goed proces, waarbij op de juiste momenten deskundigheid wordt ingeschakeld, is het in veel gevallen al mogelijk om een goede balans te bepalen. Vergelijk het met het werkschema in de Gids Buitenkans van de gemeente Enschede (zie hoofdstuk 6). Het gaat

dan om het in kaart brengen van alle effecten, maatregelen, nut en belangen en op grond daarvan – samen met initiatiefnemer en deskundigen – een afweging maken van wat redelijk is. In feite betreft dit een belangenafweging. Ook immateriële aspecten wegen mee in deze belangenafweging.

Ad 2. Kapitaliseren van ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties

Een eenvoudiger methode om de balans te meten is het op waarde zetten van ontwikkelingsruimte en kwaliteitsinvesteringen. Zoals dat bij 'Rood-voor-rood' gebruikelijk is. De bouwkwavel voor de compensatiewoning wordt getaxeerd. Uit die getaxeerde opbrengst worden de sloopkosten en kosten van asbestverwijdering betaald. 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de gesloopte gebouwen mag de eigenaar houden. Na aftrek van advies-, plan- en legeskosten blijft er een bedrag over, dat moet worden geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit alles dient te worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Deze methode is ook in andere gevallen te gebruiken, zoals bij de aanleg van nieuwe landgoederen, de bouw van (compensatie)woningen of de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf.

Ad 3. Richtbedragen

Een derde methode is de methode die in Limburg is ontwikkeld: het werken met drempelbedragen. Per categorie van ontwikkeling is een vast minimumbedrag bepaald, dat geïnvesteerd moet worden in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Die drempelwaarde is in Limburg bepaald door de provincie. Gemeenten mogen daarboven gaan zitten, maar niet daaronder. Zo is de minimale investering bij uitbreiding van niet-agrarische solitaire bedrijven € 35,-- per m² bestemd bedrijfsterrein en bij nieuwe solitaire woningbouw € 100,-- per m² uitgeefbare bruto vloeroppervlakte. Een nadeel van deze methode is dat initiatiefnemers geld als algemene maatstaf voor een goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke kwaliteit gaan beschouwen en dat het normbedrag een doel op zich gaat worden.

Praktijkvoorbeeld Tubbergen

De gemeente Tubbergen heeft in een pilot voor een aantal niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, met een uitbreidingswens die past in de ruimtelijke kwaliteitskaders van de gemeente, uitgangspunten

geformuleerd om de toegekende uitbreidingsruimte en te leveren kwaliteitsprestaties te kapitaliseren.

Proces en een kwalitatieve benadering zijn leidend, een berekening van opbrengsten en investeringen maakt de balans inzichtelijk:

Gegevens vergelijkbare bedrijfsgrond

Benodigde oppervlakte bedrijfsterrein = A m²

M²-prijs voor bedrijfsterrein in Tubbergen is € B

Kosten aankoop vergelijkbaar stuk bedrijfsterrein in de kern = A x B

Gegevens aankoopkosten grond bedrijfsuitbreiding

Aankoopkosten grond bedrijfsuitbreiding A m² x € C = € AC

Kosten bouwrijp maken grond én landschappelijke inpassing op en direct rond het bedrijf vastgestelde prijs is € D = € AD

Totale kosten = € AC + AD

Totaal te investeren in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving

(Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) is: AB minus (AC + AD) = €,--

Ad 4. Vaste prestatieafspraken

Een vierde methode kan het werken met vaste prestatieafspraken zijn. Dit zijn criteria waarmee een vaste verhouding tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie als basis voor een goede balans wordt beschouwd. Voorbeelden hiervan zijn:

- de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsierende bebouwing geeft in principe recht op een compensatiekavel voor een woning;
- bij nieuwe landgoederen geldt als voorwaarde voor bouwrecht voor een landhuis dat het landgoed minimaal 10 ha moet beslaan, waarvan 30% bestaat uit nieuwe natuur en 90% van het landgoed wordt opengesteld.

Vaste prestatieafspraken geven duidelijkheid vooraf, maar hebben als nadeel dat het een maatwerkbenadering in de weg kan staan.

Het is uiteindelijk de gemeente die bepaalt welke methodiek zij voor welke gevallen wil toepassen. Ook een mix is mogelijk, zoals dat bijvoorbeeld al gebeurt bij 'Rood-voor-rood': een vaste prestatieafpraak (sloop 850 m²) in combinatie met een taxatie van de bouwkaal om te controleren of voldoende kwaliteitsinvesteringen plaatsvinden.

Het beleid van de provincie laat meer dan voorheen een maatwerkbenadering toe, als de vereiste balans maar

onderbouwd kan worden. Zo zou bij een kleinere oppervlakte te slopen landschapsontsierende bebouwing de vereiste kwaliteitsprestatie aangevuld kunnen worden met bijvoorbeeld investeringen in nieuwe natuur.

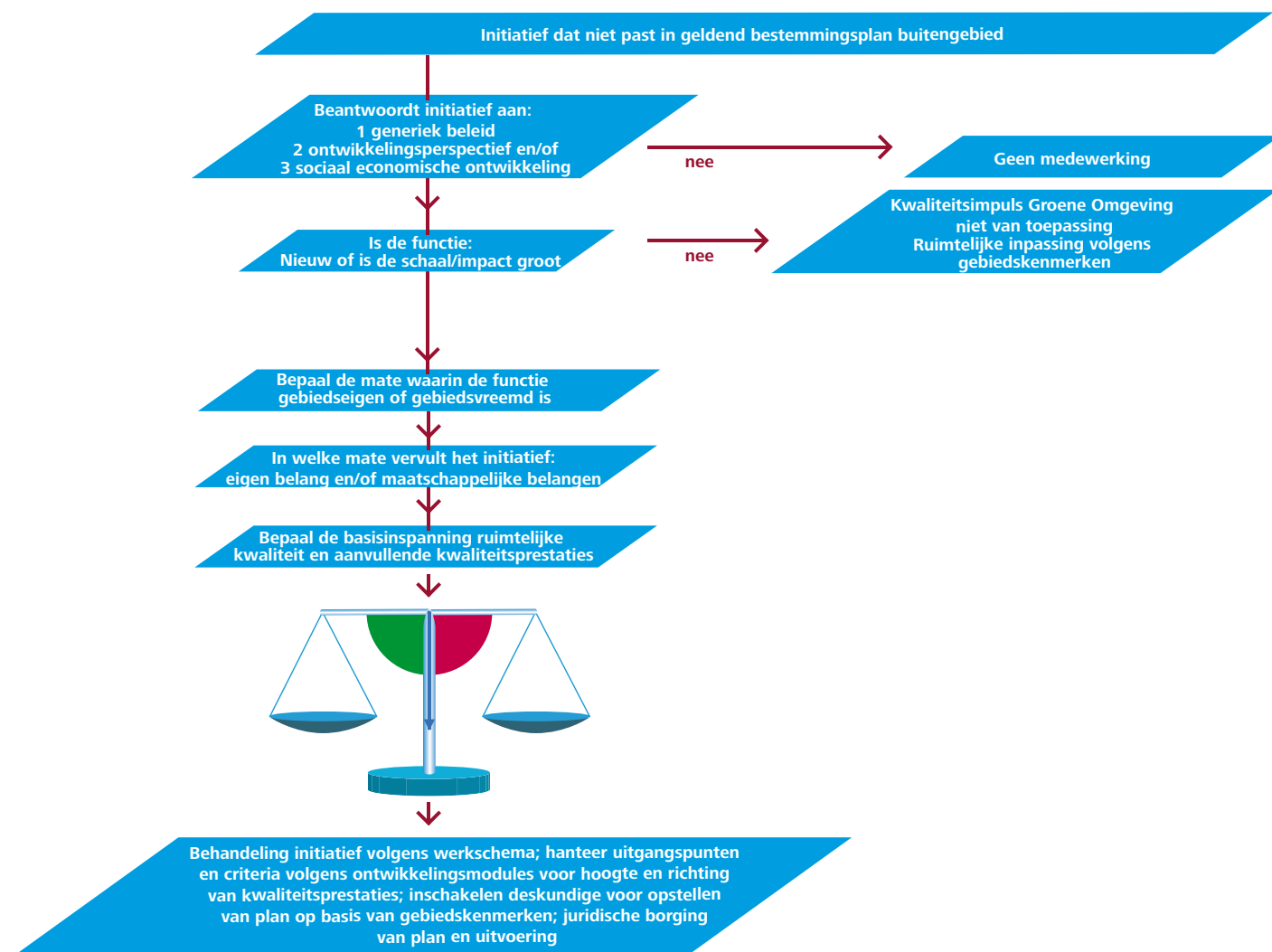
Het is van belang dat de te volgen methodiek voldoende transparant is en binnen een categorie van gevallen eenduidig wordt toegepast.

Overigens geldt voor welke methodiek dan ook, dat er sprake moet zijn van een goed procedureel en inhoudelijk afwegingskader om de methodiek goed te kunnen toepassen.

Voor een eenduidige en transparante toepassing verdient het aanbeveling dat gemeenten voor vergelijkbare gebieden de onderlinge afstemming zoeken of bijvoorbeeld een gezamenlijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit instellen.

In figuur 6 worden alle stappen uit voorgaande hoofdstukken in een processchema samengevat. Met dit schema kan worden bepaald of de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is. In het processchema zijn de criteria verwerkt waarmee inzicht verkregen kan worden in de hoogte van de te leveren kwaliteitsprestaties (gebiedseigen/gebiedsvreemd; schaal/impact; eigen belang/maatschappelijk belang).

Figuur 6: Processchema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving







8

Juridische borging van kwaliteitsprestaties

Een goede voorkantsturing en begeleiding van een initiatief leggen de basis voor de daadwerkelijke uitvoering van het totale plan, inclusief de kwaliteitsprestaties die moeten worden gerealiseerd. Een initiatiefnemer die zich bewust is van zijn bijdrage aan de gebiedskwaliteiten en daar trots op is, zal als regel zijn verplichtingen nakomen. Het is echter niet uitgesloten dat in de praktijk er verschillen van opvatting kunnen ontstaan over de vraag of verplichtingen zijn nagekomen en of dat in voldoende mate is gebeurd. Daarom is het gewenst dat een gemeente kan terugvallen op juridische instrumenten waarmee de uitvoering gegarandeerd en zonodig afgedwongen kan worden. Het voordeel van het tijdig nadenken over de eventuele inzet van juridische instrumenten is, dat het vooraf voor alle betrokken partijen duidelijk is welke rechten en plichten zij hebben.

Vragen die hierbij een rol spelen zijn:

- wat zijn de grenzen en verplichtingen voor de toepassing van bestuursrechtelijke mogelijkheden via het bestemmingsplan?;
- hoe is de daadwerkelijke uitvoering van de kwaliteitsprestaties met privaatrechtelijke overeenkomst te verzekeren?;
- welke mogelijkheden zijn er voor de toepassing van een gemeentelijk kwaliteitsfonds?

In dit hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van het juridische advies dat op de website van de provincie Overijssel integraal wordt opgenomen; www.overijssel.nl

Bestuursrechtelijk (Wro, bestemmingsplan)

De Wro kent verschillende mogelijkheden om alleen planologische ontwikkelingsruimte te bieden als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Het gaat om de volgende constructies:

- toepassen van de wijzigingsbevoegdheid;
- stellen van nadere eisen;
- opnemen van voorwaardelijke bestemmingen;
- verbinden van voorwaarden aan een projectbesluit.

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Op grond van artikel 3.6, lid 1, onder a Wro kan de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan bepalen dat burgemeester en wethouders

het plan mogen wijzigen als wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden die in het bestemmingsplan zijn genoemd. Tot 1 juli 2008 was in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een vergelijkbare bepaling opgenomen in artikel 11.

De bedoeling van de wetgever met deze wijzigingsmogelijkheid is om een soepele aanpassing van bestemmingsplannen aan zich wijzigende omstandigheden mogelijk te maken, zonder dat de waarborgen voor de belanghebbende in het gedrang komen.

Het is mogelijk om in de wijzigingsvoorwaarden ook ruimtelijk relevante kwaliteitscriteria op te nemen waaraan vervolgens een wijzigingsplan moet worden getoetst. Dit betekent dat in de wijzigingsregels (indirect) voorwaarden kunnen worden gesteld die betrekking hebben op de wijze waarop de ontwikkeling die door middel van het wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, in haar omgeving moet worden ingepast. Zo zou de voorwaarde kunnen worden opgenomen dat inpassing in het groen plaatsvindt of bepaalde bebouwing wordt gesloopt. Tot op zekere hoogte kunnen door middel van een wijzigingsbevoegdheid dus verplichtingen aan de initiatiefnemer worden opgelegd. Als blijkt dat hij niet aan de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden wil voldoen, dan zullen burgemeester en wethouders geen wijzigingsplan vaststellen.

De gemeente moet wel kunnen onderbouwen dat het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan nodig is vanwege een ruimtelijk relevante reden of meerdere ruimtelijk relevante redenen. Redenen die uitsluitend in de privaatrechtelijke sfeer liggen, zijn in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Het stellen van nadere eisen

Op grond van artikel 3.6, lid 1, onder d Wro kan de raad in het bestemmingsplan aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toekennen om aan bepaalde onderwerpen of onderdelen nadere eisen te stellen. In de WRO was een vergelijkbare bevoegdheid opgenomen in artikel 15. Omdat de wetgever niet beoogd heeft op dit punt in de Wro wijzigingen van materiële aard aan te brengen, behoudt de jurisprudentie die onder de WRO is gevormd haar betekenis.

Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld voor zover er in het bestemmingsplan primaire eisen zijn gesteld. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat burgemeester en wethouders alleen bevoegd zijn om voor bepaalde gevallen voor zover een aanvraag om vergunning daartoe aanleiding geeft, op bepaalde punten nadere eisen te stellen¹. Voor nadere eisen geldt net als voor de voorwaarden voor toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dat die objectief bepaald moeten zijn in het belang van de rechtszekerheid.

In de praktijk wordt een nadere eisenregeling vooral gebruikt om eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen. Uit jurisprudentie blijkt dat het toepassingsbereik iets ruimer is. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn nadere eisen met betrekking tot bijvoorbeeld materiaalkeuze wel toelaatbaar, maar nadere eisen ten aanzien van beplanting achtte de Kroon niet aanvaardbaar.

Het opnemen van voorwaardelijke bestemmingen

Het Nederlandse ruimtelijk bestuursrecht wordt gekenmerkt door het beginsel van de toelatingsplanologie². Het bestemmingsplan geeft aan wat is toegestaan, maar verplicht gebruikers van gronden en opstallen niet tot het uitvoeren van wat in het bestemmingsplan is bepaald. Met andere woorden, een bestemmingsplan kan slechts verboden en geen geboden bevatten.

Uit de jurisprudentie blijkt echter dat een uitzondering gemaakt wordt voor zogenoemde 'voorwaardelijke verplichtingen'. Een voorwaardelijke verplichting is te omschrijven als *"een voorschrift in het bestemmingsplan dat de grondgebruikers pas verplicht tot het uitvoeren van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald, op het moment dat de grondgebruiker op eigen initiatief een door het bestemmingsplan toegestane wijziging in de bestaande gebruiksvorm aanbrengt"*. Zolang het gebruik niet wordt gewijzigd, is de grondgebruiker niet verplicht tot uitvoering van wat in het bestemmingsplan is bepaald.

Gelet op artikel 3.1 Wro is het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen in een bestemmingsplan

alleen mogelijk als onderbouwd kan worden dat de regels die gesteld worden, qua inhoud ruimtelijk relevant zijn. Verder is van belang dat de voorwaarde uit een oogpunt van rechtszekerheid duidelijk wordt geformuleerd, want de burger moet weten waar hij aan toe is. Ook is van belang dat nagegaan wordt of aan de voorwaarde daadwerkelijk kan worden voldaan.

Een voorwaardelijke verplichting is een geschikt instrument om via een bestemmingsplan landschappelijke waarden te beschermen, omdat dit in beginsel ruimtelijke relevantie heeft. Een dergelijke voorwaardelijke verplichting zou opgenomen kunnen worden in een subbestemming, bijvoorbeeld ten behoeve van een subbestemming 'Wonen' naast de (hoofd)-bestemming 'Agrarisch'. Aan het toestaan van het gebruik van de gronden voor Wonen zou dan de voorwaardelijke verplichting gekoppeld kunnen worden dat een deel van de stallen afgebroken moet worden, of dat conform een beplantingsplan bepaalde beplanting moet worden aangelegd. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de bebouwingsvoorschriften kan geregeld worden dat slechts een bouwvergunning voor de bouw van een woning verkregen kan worden, nadat bepaalde werkzaamheden zijn uitgevoerd.

Overigens lijkt het praktisch onmogelijk om voorwaardelijke financiële verplichtingen in het bestemmingsplan vast te leggen. Dit past namelijk niet in de systematiek van de Wro. Voor het kostenverhaal is immers, voor zover verhaal van kosten niet anderszins is verzekerd, (bijv. met een anterieure overeenkomst), de figuur van het exploitatieplan in het leven geroepen.

Het verbinden van voorwaarden aan een projectbesluit

Artikel 3.10 Wro bepaalt dat de gemeenteraad, of met delegatie burgemeester en wethouders, ten behoeve van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit kan nemen. Het projectbesluit kan gezien worden als de opvolger van de vrijstelling ex artikel 19 WRO. Artikel 3.10, lid 3 Wro bepaalt dat aan een projectbesluit voorschriften en beperkingen kunnen worden verbonden. Met de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet is de koppeling tussen het

¹ KB 6 april 1994, AB 1994, 472.

² A.G.A. Nijmeijer, *Voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan*, M&R 2006, p. 363.

projectbesluit en het bestemmingsplan vervallen. Dit zal toepassing van het projectbesluit voor gemeenten interessanter maken.

Aan een vrijstelling ex artikel 19 WRO konden voorschriften worden verbonden ter bescherming van de belangen, ten behoeve waarvan de bepalingen waarvoor een vrijstelling werd verleend, in het plan waren opgenomen. De ruimte hiervoor was primair afhankelijk van de mate van concreetheid van het bestemmingsplanvoorschrift waarvan vrijstelling werd verleend. Noch uit de wet, noch uit de parlementaire geschiedenis blijkt of de wetgever heeft beoogd door middel van de WRO deze beperking te schrappen. Het is nog niet helemaal zeker of de bestuursrechter ook vindt dat aan een projectbesluit voorwaarden kunnen worden verbonden nu een expliciete wettelijke verankering ontbreekt³.

Onder de werking van de WRO is jurisprudentie gevormd die erop neerkomt dat aan een vrijstelling alleen voorschriften verbonden mogen worden die in voldoende mate planologisch relevant zijn⁴. Het is te verwachten dat deze jurisprudentiële lijn onder de WRO zal worden voortgezet.

Voor zover beplantingseisen worden gesteld ter bescherming van landschappelijke waarden, zijn deze dus ruimtelijke relevant en daarmee aanvaardbaar. Dat geldt ook voor andere voorwaarden die aan een projectbesluit worden verbonden.

Het sluiten van een (privaatrechtelijke) complementaire overeenkomsten

In de voorgaande paragrafen is weergegeven op welke wijze aanvullende regels in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd om de gewenste investeringen in ruimtelijke kwaliteit te borgen. In deze paragraaf wordt nagegaan in hoeverre voorafgaand of parallel aan een bestemmingsplan overeenkomsten kunnen worden gesloten. Dergelijke overeenkomsten worden aangeduid als 'complementaire overeenkomsten', omdat zij complementair zijn aan het bestemmingsplan. In de praktijk wordt regel-

matig gewerkt met complementaire overeenkomsten. Uit bestuursrechtelijke procedures is gebleken dat de rechter dergelijke complementaire overeenkomsten in principe aanvaardbaar acht.

In sommige gevallen sluit de publiekrechtelijke regeling het gebruik van het privaatrecht uit en dan is direct duidelijk dat het sluiten van overeenkomsten niet is toegestaan. Als de overheid door gebruik te maken van de publiekrechtelijke regeling een vergelijkbaar resultaat kan bereiken, dan is dat een belangrijke aanwijzing dat er sprake is van een onaanvaardbare doorkruising waardoor toepassing van het privaatrecht niet tot de mogelijkheden behoort. Het is dan de vraag of de gemeente haar aan een gesloten overeenkomst ontleende aanspraken geldend zal kunnen maken.

Als de initiatiefnemer de opgelegde verplichtingen niet nakomt, dan zal de gemeente die de overeenkomst heeft gesloten, eerst uitdrukkelijk nakoming moeten verlangen. Blijft die uit, dan zal een procedure bij de burgerlijke rechter gestart moeten worden om nakoming in rechte af te dwingen.

In het algemeen zijn de belangen van de burger in het kader van de handhaving in het publiekrecht beter geborgd. Daar kan het volgende tegenover worden gesteld. Als regel zullen de privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt voordat een bestemmingsplanprocedure wordt gestart. In de overeenkomst wordt vastgelegd binnen welke kaders het gemeentebestuur bereid is planologische medewerking aan een initiatief te verlenen. Gesteld kan worden dat er dan geen sprake is van de aanwending van privaatrechtelijke bevoegdheden naast (of in plaats van) de bestuursrechtelijke bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan, maar dat het gaat om een privaatrechtelijk voortraject. De overeenkomst is bedoeld om de weg te banen voor publiekrechtelijke besluitvorming. In deze redenering is van onaanvaardbare doorkruising geen sprake. Dit betekent wel dat steeds getoetst moet worden of een beding strekt ter behartiging van belangen die liggen op het terrein van de ruimtelijke ordening.

³ Zie ook de noot van Nijmeijer onder AbRS 4 februari 2009 (AB 2009, 149), waarin hij zich afvraagt of de wetgever deze wijziging wel heeft beoogd.

⁴ Onder andere AbRS 18 december 2002, AB 2003, 90 en AbRS 6 december 2006, zaaknummer 200601142/1, www.raadvanstate.nl.

Kosten 'ruimtelijke ontwikkelingen'

De juridische afdwingbaarheid van kwaliteitsprestaties/investeringen hangt samen met de relatie met de ruimtelijke ontwikkeling en de effecten van die ontwikkeling op de omgeving. Hoe sterker die relatie is, des te groter zijn de juridische mogelijkheden.

Exploitatieplan

In artikel 6.2.1 Bro zijn de gevallen genoemd waarvoor geldt dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld. In artikel 6.12 Wro is bepaald dat in die gevallen een exploitatieplan gelijktijdig moet worden vastgesteld met het bestemmingsplan of het projectbesluit. In bepaalde gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan, onder meer als de zogenoemde exploitatiekosten, bijvoorbeeld plankosten, kosten van voorzieningen van openbaar nut en compensatoire maatregelen buiten het plangebied anderszins verzekerd is. Daarvan is sprake als een anterieure overeenkomst is gesloten waarin afspraken over het kostenverhaal zijn vastgelegd.

Op grond van artikel 6.24 Wro kunnen burgemeester en wethouders in een overeenkomst bepalingen opnemen over financiële bijdragen aan de grondexploitatie en aan ruimtelijke ontwikkelingen mits daarvoor een basis is gelegd in een vastgestelde structuurvisie. In de Wro is niet nader omschreven wat onder ruimtelijke ontwikkelingen moet worden verstaan. In de praktijk bestaat daarover dan ook onduidelijkheid. Aangenomen wordt dat er altijd een relatie dient te bestaan tussen het project en de ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. Is dat niet het geval, dan is er waarschijnlijk geen sprake van een kostenverhaal, maar van baatafoming. Dit laatste staat de Wro niet toe. Als het gaat om de ontwikkeling van een woonwijk, zou een bijdrage kunnen worden gevraagd voor de aanleg van een grote recreatieve voorziening die aan de andere zijde van de stad is gepland en die niet wordt aangelegd vanwege de verwezenlijking van de woonwijk, maar waarvan de toekomstige bewoners wel gebruik zullen maken. Het kostenverhaal voor een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling mag slechts plaatsvinden op basis van een structuurvisie.

Landschapsfonds of ruimtelijk kwaliteitsfonds

Er zijn gemeenten die bij bouwplannen in het buitengebied een bijdrage vragen voor de verdere

ontwikkeling en revitalisering van het buitengebied. Op grond van artikel 6.24 Wro moet aangenomen worden dat dergelijke bijdragen niet contractueel mogen worden verlangd als daarvoor geen basis is gelegd in de structuurvisie. Wordt er toch gecontracteerd, dan loopt de gemeente het risico dat het bedrag dat betaald is, als onverschuldigd betaald wordt teruggevorderd. Om de kans van slagen van een dergelijke terugvorderingsactie te verkleinen, is in bijlage 2 van het volledige advies een voorbeeld opgenomen van een beding dat aan de overeenkomst kan worden toegevoegd.

Nazorg/handhaving

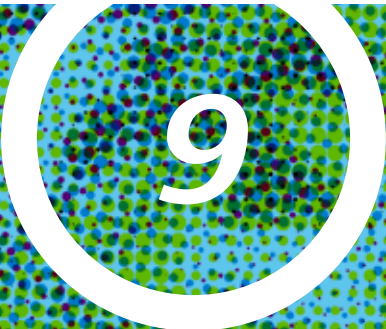
Uit themadiscussies is gebleken dat het toezicht op ruimtelijke kwaliteit provinciebreed nog een aandachtspunt is. Uiteindelijk moet het onderdeel zijn van normaal programmatisch toezicht. Voorlopig zijn de gevallen te overzien, en wordt het niet als een acuut probleem ervaren. Wel zal het – nu de kwaliteitsimpuls verder vorm krijgt – een steeds actueler vraagstuk worden. Hoe moet met name worden toegezien op het beheer en hoe ziet de locatie er na 5-10 jaar uit? Het instellen van een aantal vaste evaluatiemomenten om lopende kwaliteitsafspraken te controleren kan daarbij een begin zijn. De gemeente Steenwijkerland hanteert voor het nakomen van kwaliteitsprestaties het principe van financiële zekerheid, in de vorm van een bankgarantie. Deze moet worden afgegeven bij het sluiten van de overeenkomst en wordt gekoppeld aan de uit te voeren kwaliteitsverbeteringen. Het voordeel van deze werkwijze is dat de initiatiefnemer probleemeigenaar is. Als hij zijn afspraken niet nakomt, dan wordt het bedrag dat nodig is voor de realisering van de overeengekomen kwaliteitsprestaties, bij de bank geïnd en gebruikt om de kwaliteitsverbetering daadwerkelijk te realiseren.

Een laatste, breed gedeelde opmerking is dat de benadering ofwel de persoonlijke communicatie een belangrijk sturingsmiddel is voor een daadwerkelijke uitvoering. De betrokken initiatiefnemer dient de te bereiken ruimtelijke kwaliteit (mede) als het product van zijn opvattingen en verbeelding te zien. Wanneer mensen enthousiast gemaakt worden voor het ruimtelijke kwaliteitsaspect, en er vanuit de overheid goed wordt meegedacht, dan kunnen vervelende procedures en handhavingstrajecten grotendeels worden vermeden.

bestemmingsplan
kwaliteitsprestaties
maatschappelijk belang
golfbaan
windmolens
gebiedseigen
ondersteunend glas
gebiedskennmerken
knooperf
rood voor rood
sociaaleconomisch
landgoed
gebiedsvreemd
balans
woningen
grootschalige uitbreiding
kansen
ruimtelijke kwaliteit
boomteelt
functie
ontwikkelingsruimte
agrarisch bedrijf
duurzaam
beleving
verblijfsrecreatie
basisinspanning
niet-agrarisch bedrijf
erfinrichtingsplan
maatwerk
ruimtelijke inpassing
glastuinbouw
rood voor groen
mestvergisting
nieuwvestiging
vrijkomend agrarisch bedrijf

Deel 2





9

Categorieën en referenties voor praktijksituaties

In dit hoofdstuk zijn de hoofdlijnen uitgewerkt voor de verschillende categorieën van ontwikkelingen waarvoor de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving in principe van toepassing is. Criteria uit bestaande regelingen zoals Rood-voor-rood en Nieuwe landgoederen zijn daarvoor als basis gebruikt. Volgens eerder (streekplan)beleid werd dat geaccepteerd als goede balans tussen ontwikkeling en kwaliteitsprestatie.

Per categorie worden de ontwikkeling en het doel ervan toegelicht. Hierbij is aangegeven of er voor het bepalen van de balans sprake is van een gebiedseigen of gebiedsvreemde functie. Er zijn richtinggevende criteria opgenomen voor de hoogte van kwaliteitsprestaties en de vorm waarin deze gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast worden er aandachtspunten benoemd voor de toepassing en juridische borging van de ontwikkeling met kwaliteitsprestaties.

De modules dienen te worden toegepast in samenhang met de hoofdstukken 5 tot en met 8. Wat daar is besproken over proces en communicatie, impact, balans en juridische borging is op alle ontwikkelingen van toepassing. Dat betekent ook dat de modules in samenhang met het uitvoeringsmodel en het beleid van Omgevingsvisie en Omgevingsverordening worden gebruikt. Dat beleid is niet voor elke categorie in de modules opgenomen.

Per module zijn ontwerpreferenties opgenomen.

Ter inspiratie en om duidelijk te maken welke ontwikkelingsruimte aan de orde is, wat als basisinspanning kan worden beschouwd en welke aanvullende kwaliteitsprestaties gerealiseerd moeten worden met oog op de vereiste balans. De modules dienen als hulpmiddel en methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Zo kan worden vastgesteld wanneer er kan worden volstaan met een basisinspanning, wanneer een extra inspanning mag worden gevraagd en hoe hoog of hoe zwaar die inspanning moet zijn.

In alle gevallen is het proces van groot belang voor het behalen van een goed resultaat. Met procescriteria, bijvoorbeeld gericht op inschakeling van deskundigen voor een ontwerp met kwaliteit en het opstellen van een ruimtelijk kwaliteitsplan, wordt een basis gelegd voor een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De modules kunnen gebruikt worden voor het opstellen van een eigen gemeentelijk beleidskader. Binnen de normen van de Omgevingsvisie en -verordening kan een gemeente zelf richting geven aan een maatwerktoeepassing. Voorop blijft staan dat ontwikkelingen dienen te leiden tot versterking van ruimtelijke kwaliteit en daarmee voldoende in balans zijn.



De volgende categorieën worden besproken

1.	Uitbreiding agrarisch bouwvlak	62
2.	Nieuw agrarisch bouwvlak	66
3.	Boomteelt en ondersteunend glas	68
4.	Mestvergisting op agrarisch bouwvlak	70
5.	Rood-voor-rood	72
6.	Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB)	74
7.	Ontwikkeling van knooppervlen in kleinschalig landschap	76
8.	Nieuwe woningen	78
9.	Uitbreiding niet-agrarisch bedrijf	80
10.	Nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid	84
11.	Uitbreiding bestaande verblijfsrecreatie	86
12.	Nieuwe recreatieve verblijven en complexen	88
13.	Rood-voor-groen op bestaande landgoederen	90
14.	Nieuwe landgoederen	92

Categorie

Uitbreiding agrarisch bouwvlak

Doel

Ruimte voor agrarische bedrijfsontwikkeling die past in haar omgeving.

Toelichting

De schaalvergroting in de landbouw zet door, grotere boerderij-complexen vragen om een robuuste inpassing in het landschap.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

De functie is gebiedseigen c.q. hoort thuis in de groene omgeving.

Kwaliteitsprestaties

Ruimtelijke inpassing afhankelijk van de schaal en de gebiedskenmerken. Mogelijk aangepaste situering, ontwerp en maatvoering van gebouwen passend bij gebiedskenmerken. Eventueel op eigen erf of ander erf sanering van landschapsontsierende gebouwen die niet meer in gebruik zijn ('stal voor stal'-principe). Aanvullende prestaties in landschap, natuur, water en toegankelijkheid e.a. indien nodig voor goede balans.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Basisinspanning is ruimtelijke inpassing van het totale erf. Kwaliteitsimpuls geldt vanaf 1,5 ha en bij grotere impact van de uitbreiding. Meestal volstaat een robuuster ruimtelijke inpassing. Aanvullende kwaliteitsprestaties op maat, afhankelijk van gebiedskenmerken en ontwikkelingsperspectief van een gebied.

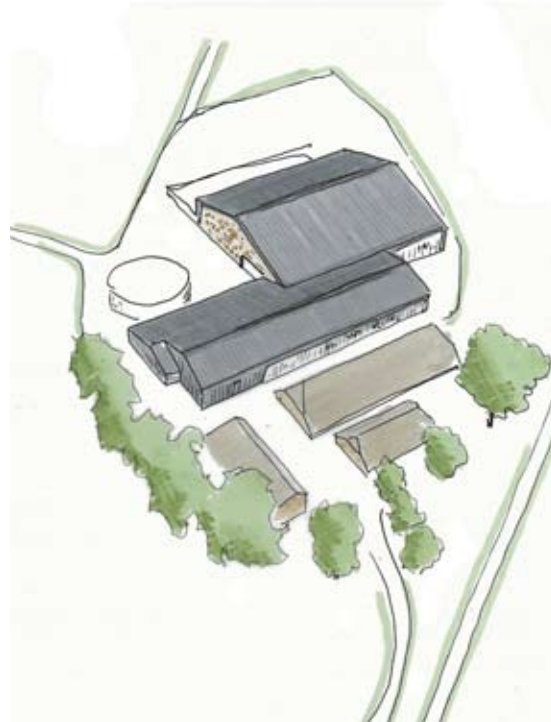
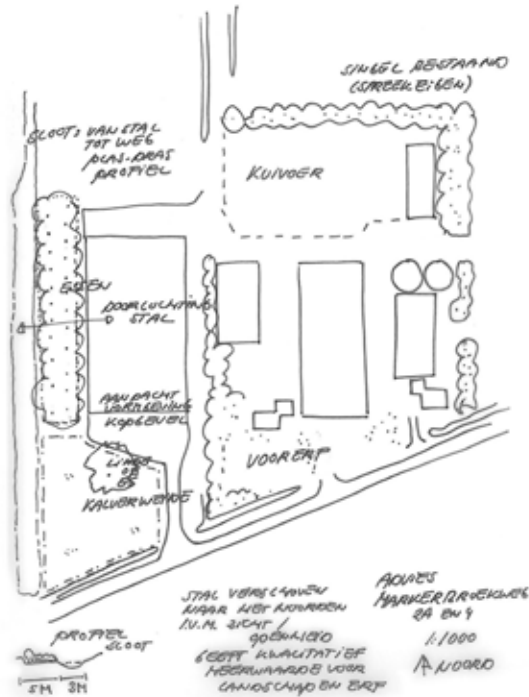
Borging

In voorkomend geval nadere eisen opnemen in bestemmingsplan voor situering van gebouwen. Eventueel specifiek bestemmen van waardevolle landschapselementen, karakteristieke bebouwing aanduiden en opnemen aanlegvergunningstelsel. Erfinrichtingsplan opstellen als basis voor ruimtelijke inpassing. Uitvoering van het plan eventueel borgen met privaatrechtelijke overeenkomst.

Aandachtspunten

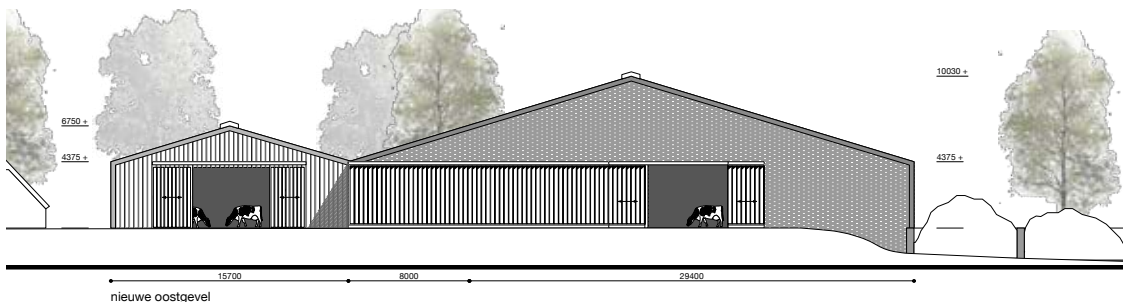
De vorm van het erf en de situering van gebouwen (het erfensemble) zijn in open landschap bepalend voor ruimtelijke kwaliteit. In het reconstructiegebied gelden voor intensieve veehouderij specifieke regels.

Referentievoorbeelden



Steenwijkerland: nieuwe stal bij melkveebedrijf in open landschap, advies voor goede ruimtelijke inpassing van totale erf met aandacht voor situering en vormgeving van gebouwen. (Bron: Gemeente Steenwijkerland).

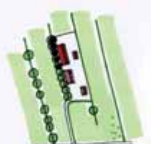
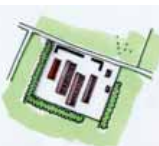
Kampen: uitbreiding erf van agrarisch bedrijf op een terp. Bron: Onix.nl, uit 'Agrarisch bouwen – met inspiratie uit de streek – IJsseldelta' (Het Oversticht).



Informatiebronnen

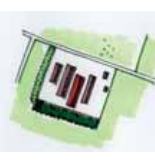
- Project Grootchalig Boeren in Kleinschalig Landschap.
- Agrarisch bouwen in de IJsseldelta, 2010, Het Oversticht/provincie Overijssel.
- Over stallen gesproken, Kwaliteitsimpuls stallenbouw in Overijssel, 2009, Het Oversticht/provincie Overijssel.
- Ruimte voor het boerenerf, 2008, Parklaan Landschapsarchitecten/LTO Noord/provincie Overijssel.
- Handreiking Paardenhouderij en ruimtelijke ordening, feb 2009, VNG en Sectorraad Paarden.
- Diverse ontwikkelingsvisies voor Landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's).

Wat kan ik?

BEPLANTINGSTYPE	ESSENTIE	VARIATIE	PLAATSING	BEELD BREKEN/HECHTEN	ENTREE MAKEN
 Singel	Met loofhout beplante strook. De beplanting bestaat uit bomen en struiken. Een singel is een lijnelement.	Verschillende lengtes en breedtes zijn mogelijk zolang het de vorm van een lijn houdt. Een hele dichte singel breekt de wind. Bij een singel is altijd sprake van verschillende soorten beplanting bij elkaar, de verhouding binnen het assortiment kan verschillen.	Een singel wordt toegepast langs perceelsgrenzen en langs erfgronden. Singels zijn kenmerkend in het beekdallandschap. Ook komen singels van oorsprong veel voor in het jong ontginningslandschap. In het veenontginningslandschap komen veel smalle elzensingels voor.	 BREKEN	
 Houtwal	Met kreupelhout beplante aarden wal (0,8 tot 1 meter hoog). De beplanting heeft een dichte structuur en is ecologisch waardevol. Een houtwal is een lijnelement.	De houtwal gaat vaak samen met een greppel of sloot aan één of beide zijden. De beplanting op de wal kan bestaan uit struiken en/of bomen. Een dichte structuur kan bereikt worden door het plantmateriaal regelmatig af te zetten.	Houtwallen komen voor als omheining van akkers (waarbij de oorspronkelijke functie veekering was) en langs perceelsgrenzen. Houtwallen zijn kenmerkend in het oud cultuurlandschap van essen en kampen.	 BREKEN	
 Bomenrij	Aantal bomen die in het verlengde van elkaar staan. De plantafstand en kroonhoogte zijn zodanig dat deze tot manshoogte geen zichtbelemmering vormen. Een bomenrij vormt een lijnvormig element.	Soorten in één rij kunnen hetzelfde zijn maar dit hoeft niet. Door een geringe plantafstand kunnen de boomkronen een dichte massa vormen. We spreken van een laan of dubbele laan wanneer er aan weerszijden van een straat of pad één of meerdere bomenrijen staan.	Bomenrijen zijn vaak langs perceelsgrenzen, erfgronden, inritten, wegen en paden gesitueerd en lanen langs inritten, wegen en paden.	 HECHTEN	
 Haag	Afscheiding bestaande uit kreupelhout of struikgewas. De beplanting is op een rij geplaatst. De struiken staan dicht naast elkaar geplant waardoor de takken en stammen met elkaar verweerd zijn. Een haag vormt een lijnelement.	Een strak geschoren haag wordt ook wel een heg genoemd. Hoogte en breedte kunnen variëren mits het een rij blijft. Een lage haag schept dieptewerking, terwijl een hoge haag het zicht kan beïnvloeden of belemmeren. Een haag kan bestaan uit meerdere soorten.	Op een voor- en zijerf is een haag vaak laag en strak gesnoeid. Hier dient de haag als omheining (van een moestuin, siertuin of fruitgaard) of als afscheiding (van het erf of tussen siertuin en weide). De hagen op perceelsgrenzen zijn veelal weelderig uitgegroeid.	 BREKEN	
 Boomweide	Een groot aantal solitaire bomen in het gras zonder onderbegroeiing. Een boomweide is een vlakkelement.	De onderlinge afstanden tussen de bomen zijn vaak verschillend en kunnen sterk uiteenlopen. Hebben de bomen een nutsfunctie, dan spreken we van een gaard. Karakteristiek in Tubbergen zijn eikengaarden (een boomweide met eiken). Recent aangeplante fruitgaarden hebben meestal een regelmatig plantverband.	Een fruitgaard is van oorsprong op het voor- en zijerf gelegen. Een eikengard is veelal in het oud cultuurlandschap van essen en kampen kenmerkend en staat op het voorerf of als bindend element bij een cluster van gebouwen of erven.	 HECHTEN	
 Solitair	Eenling. Een solitair heeft voldoende ruimte om zich heen om uit te groeien tot zijn maximale hoogte en breedte. Een solitair is een puntelement.	Een klein aantal solitaire bomen bij elkaar vormt een boomgroep. Enkele solitaire bomen, zoals lindes, kunnen geknot of geleid worden. Solitaire bomen kunnen een sierfunctie (parkbomen) en/of nutsfunctie hebben.	Solitair bomen staan op het voorerf, zijerf en achtererf (op een hoek of kruising maar ook gewoon tussen opstallen). Op het voorerf staan de solitaire bomen bij de voorgevel en bij de toegang van het erf als markering. Parkbomen staan wat meer verspreid over het voorerf. Op het achtererf zijn de solitaire bomen meestal van dezelfde beplantingssoort als de bomen in de omgeving.	 BREKEN	
 Bosje	Een terrein beplant met beplanting die bestaat uit verschillende beplantingslagen; een kruidlaag, een struiklaag en een bomenlaag. Een bosje is een vlakkelement.	Op een voedselrijke bodem kan er meer onderbegroeiing groeien dan in een bosje op een schrale bodem. Meerdere soorten aanplanten levert een gevarieerde beplanting op. Een groot oppervlak biedt gelegenheid om een bosrand met hoge kruiden en brede struiken aan te leggen.	Bosjes op het erf worden erfbosjes genoemd. Deze werden vroeger gebruikt als geriefhoutbosjes en zijn kenmerkend in het oud cultuurlandschap van essen en kampen. In het jong ontginningslandschap komen overhoefbosjes voor die de karakteristieke kavelverdraaiingen markeren.	 HECHTEN	

Inpassing van nieuwe gebouwen en uitbreiding van erf met beplantingen afgestemd op de gebiedskenmerken én de wensen van bewoners. (Bron: Gemeente Tubbergen en Het Oversticht)

Wat wil ik?

BESTAANDE STRUCTUUR VERSTERKEN	SCHERPE/GELEIDELIJKE OVERGANG CREËREN TUS- SEN ERF EN LANDSCHAP	ACHTERGROND GEVEN	AANDACHT TREKKEN/AFLEIDEN	ERFSTRUCTUUR BEHOUDEN
	 GELEIDELIJK		 TREKKEN	
	 SCHERP		 TREKKEN	
	 SCHERP		 AFLEIDEN	
	 GELEIDELIJK		 AFLEIDEN	
	 GELEIDELIJK		 AFLEIDEN	
	 GELEIDELIJK		 AFLEIDEN	
	 SCHERP		 TREKKEN	

Categorie

Nieuw agrarisch bouwvlak

Doel

Ruimte bieden voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven in verband met verplaatsing.

Toelichting

Door stedelijke ontwikkelingen, uitbreiding van infrastructuur en als onderdeel van gebiedsprojecten dienen agrarische bedrijven te verplaatsen (wijkers). Bedrijven die geen ontwikkelingsmogelijkheden meer hebben kunnen zelf kiezen voor verplaatsing.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

De functie is gebiedseigen.

Kwaliteitsprestaties

Ruimtelijke inpassing of nieuwe toevoeging rekening houdend met (oude of beoogde) schaal en gebiedskenmerken. Mogelijk aangepaste situering, ontwerp en maatvoering van gebouwen passend bij gebiedskenmerken. Opheffen van het bedrijf op de oude locatie en sanering van landschapsontsierende gebouwen die niet meer in gebruik zijn. Aanvullende prestaties in landschap, natuur, water en toegankelijkheid e.a. indien nodig voor goede balans.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Basisinspanning voor de nieuwe locatie is ruimtelijke inpassing van het erf. Bij grotere impact van bouwvlak steviger/robuuster ruimtelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsprestaties op maat. Het salderingsprincipe is van toepassing, als daar niet aan voldaan kan worden is altijd de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving met aanvullende kwaliteitsprestaties van toepassing. Met saldering wordt de bedrijfsvoering op de oude locatie stopgezet, de kwaliteitsprestaties zijn op die locatie afhankelijk van de vervolgfunctie (of transformatie).

Borging

In bestemmingsplan de bouw mogelijkheden op de oude locatie opheffen en de bestemming aanpassen. De milieuvergunning voor de oude locatie intrekken. Eventueel specifiek bestemmen van aan te leggen landschapselementen. Erfinrichtingsplan opstellen als basis voor ruimtelijke inpassing. Uitvoering van het plan eventueel borgen met privaatrechtelijke overeenkomst.

Aandachtspunten

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik; voorkeur voor benutten van geschikte vrijkomende bedrijfslocatie boven nieuwvestiging. Voor intensieve veehouderij gelden in het reconstructiegebied specifieke regels.

Referentievoorbeelden



Nieuw melkveebedrijf voor 600 tot 1.000 melkkoeien. Deze omvang vraagt aanvullende kwaliteitsprestaties voor bijvoorbeeld ontwerp, situering en inpassing van gebouwen.



Ontwerp als zichtstal, de passant kan het melken van de koeien volgen.



Bereikbaarheid, ontwerp, materiaalgebruik en landschappelijke inpassing bepalen een goede ruimtelijke inpassing van een nieuw bedrijf.

Informatiebronnen

- Diverse ontwikkelingsvisies voor Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's).
- Ruimte voor het boerenerf, 2008, Parklaan Landschapsarchitecten/LTO Noord/provincie Overijssel.
- Handreiking Paardenhouderij en ruimtelijke ordening, feb 2009, VNG en Sectorraad Paarden.

Categorie

Boomteelt en ondersteunend glas

Doel

Ruimte voor specifieke agrarische ontwikkelingen die passen binnen de gebiedskenmerken.

Toelichting

Er is ruimte voor intensievere vormen van agrarisch grondgebruik voor zover die passen in de gebiedskenmerken en deze niet leiden tot nieuwe glastuinbouwbedrijven.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

Boomteelt in vollegrond is in beginsel een activiteit die in het buitengebied thuishoort. De gebiedskenmerken zijn bepalend voor de vraag of het gebiedseigen is. Hetzelfde geldt voor daarmee verbonden ondersteunend glas- en potcultuur.

Kwaliteitsprestaties

Een goede ruimtelijke inpassing op basis van de gebiedskenmerken.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Ondersteunend glas en potcultuur maken deel uit van het agrarisch bouwperceel of sluiten daarop aan en zijn goed ingepast in het landschap. De omvang van het bouwperceel is bepalend voor de kwaliteitsprestaties, vergelijkbaar met de categorie 'uitbreiding agrarisch bouwvlak'.

Borging

In bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden specifiek bestemmen en/of aanduiden, indien nodig ook de landschapselementen bestemmen en aanlegvergunningstelsel opnemen. Zo nodig met privaatrechtelijke overeenkomst de uitvoering van de ruimtelijke inpassing garanderen en financiële aspecten regelen.

Aandachtspunten

De vorm van het erf en de situering van glas zijn in open landschap bepalend voor ruimtelijke kwaliteit. Archeologische en bodemkundige waarden. Boomteelt op essen uitsluiten.

Andere intensieve teelten zoals algenkweek kunnen op vergelijkbare wijze worden behandeld, afhankelijk van de impact op de omgeving.

Referentievoorbeelden



Boomteelt met impact op het landschap.



Boomteelt met positief effect op de belevingswaarde van de stadsrand Zwolle.



*Ondersteunend glas op of aansluitend aan het agrarisch bouwvlak, meestal volstaat een goede ruimtelijke inpassing.
Liever niet zo!*



Boomteelt passend in het landschap.

Categorie

Mestvergisting op agrarisch bouwvlak

Doel

Ruimte voor grootschalige mestvergisting op het agrarisch bouwvlak die past in de omgeving.

Toelichting

Het ruimtelijk beleid geeft mogelijkheden voor mestvergisting op het agrarisch bouwperceel voor eigen bedrijf of lokaal samenwerkende bedrijven.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

Productie van duurzame energie in de vorm van vergisting van mest van eigen bedrijf of van samenwerkende lokale bedrijven is, als verbreding van het agrarisch bedrijf, te beschouwen als gebiedseigen.

Kwaliteitsprestaties

Ruimtelijke inpassing afhankelijk van de schaal en de gebiedskenmerken. Mogelijk aangepaste situering en maatvoering van gebouwen passend bij gebiedskenmerken. Eventueel op erf sanering landschapsontsierende gebouwen die niet meer in gebruik zijn. Aanvullende prestaties in landschap, natuur, water e.a. indien nodig voor goede balans. Extra investering in levering van duurzame energie aan gebruiker in de omgeving kan een maatschappelijke meerwaarde betekenen.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Bij bouwvlak van in het gebied gebruikelijke omvang is een ruimtelijke inpassing van het erf als basisinspanning voldoende. Bij groter bouwvlak forser/robuuster ruimtelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsprestaties op maat, bijvoorbeeld in landschap, natuur en water.

Borging

In voorkomend geval nadere eisen opnemen in bestemmingsplan voor situering van gebouwen en installaties. Eventueel specifiek bestemmen van waardevolle landschapselementen. Erfinrichtingsplan opstellen als basis voor ruimtelijke inpassing. Uitvoering van het plan eventueel borgen met privaatrechtelijke overeenkomst.

Aandachtspunten

De vorm van het erf en de situering van installaties en opslag zijn in open landschap bepalend voor ruimtelijke kwaliteit. Kansen voor benutting van energie (en warmte) voor bedrijven/zwembaden/woningen in de omgeving (zie Kansenskaart bio-energie op www.overijssel.nl).

Referentievoorbeelden



Mestvergisting en in pandige opslag van co-vergistingsmateriaal op een melkveebedrijf te Marknesse.



Steenwijkerland: Uitbreiding bestaande pluimveebedrijf, tevens akkerbouwbedrijf, met 3 stallen en mestvergisting tot een bouwvlak van 6 ha in grootschalig open landschap. Mogelijke toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: basis-inspanning is een ruimtelijke inpassing, robuust en passend bij bedrijfsomvang en gebiedskenmerken.

Mogelijkheden voor aanvullende prestaties:

- situering en vormgeving van gebouwen gericht op zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassen stal-voor-stal-principe door sanering van vrijgekomen agrarische bouwpercelen bij natuurgebied;
- een aangrenzende 2e bedrijfslocatie benutten, geeft een evenwichtiger beeld;
- aanvullende investeringen in natuur/landschap/water in de omgeving.

Categorie

Rood-voor-rood

Doel

Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van buitengebied door sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing.

Toelichting

Op vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties staan in toenemende mate veel en grote gebouwen. Rood-voor-rood stimuleert de sloop van landschapsontsierende gebouwen.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

Het (voormalige) boerenerf is gebiedseigen, de compensatiewoning is te beschouwen als gebiedsvreemd.

Kwaliteitsprestaties

Sloop van landschapsontsierende gebouwen. Versterking van natuur en landschap en erfkarakter.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Gemeenten hebben aangegeven de geaccepteerde bestaande gemeentelijke regelingen, die gebaseerd zijn op eerder geldend streekplanbeleid, als handvat te gebruiken. Uitgangspunt daarvan is de sloop van ten minste 850 m² landschapsontsierende bedrijfsgebouwen (of 4.500 m² kassen), waarbij alle landschapsontsierende gebouwen op een erf moeten worden afgebroken. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en tegenprestatie is maatwerk met andere kwaliteitsprestaties in bijv. natuur, landschap e.a. mogelijk. De hoogte van investeringen in ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van de getaxeerde waarde van de toegekende bouwka-
vel.

Borging

Met procescriteria.

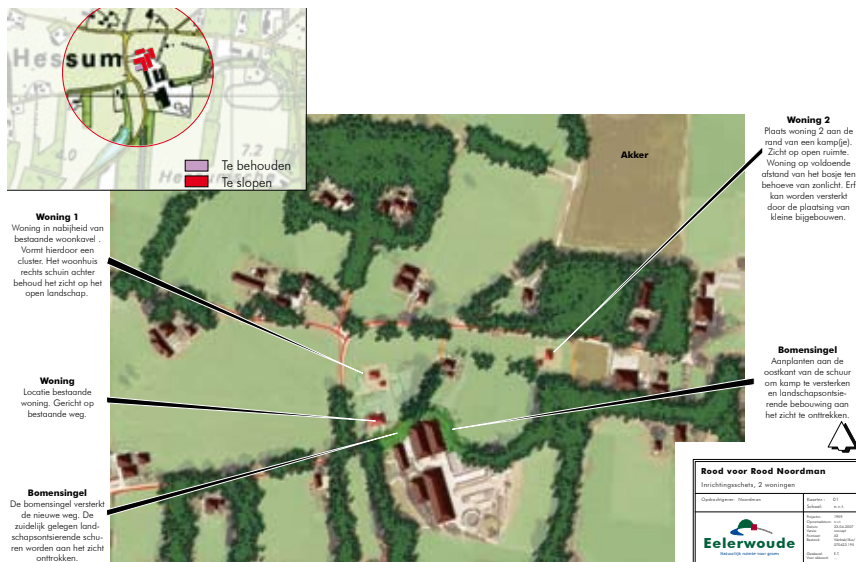
In bestemmingsplan de bouw mogelijkheden van het agrarisch bedrijf opheffen, de bestemming aanpassen en de bouwka-
vel opnemen.

De milieuvergunning aanpassen of intrekken. Erfinrichtingsplan opstellen als basis voor ruimtelijke inpassing. Met privaatrechtelijke overeenkomst de uitvoering garanderen en financiële aspecten regelen.

Aandachtspunten

Locatie en woning moeten voldoen aan eisen ruimtelijke kwaliteit en planologisch verantwoord zijn. Combinatie met VAB-beleid is mogelijk. In het reconstructiegebied kan het instrument worden gebruikt voor beëindiging van de intensieve tak van een gemengd bedrijf (niet in LOG). Kapitaliseren kwaliteitsprestaties op basis van standaard uitgangspunten. Waardevolle karakteristieke of monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor sloop. Objectieve criteria formuleren, bijv. op basis van advies Monumentencommissie, zie bijv. ook artikel 8.123 Uitvoeringsbesluit subsidies op www.overijssel.nl.

Referentievoorbeelden

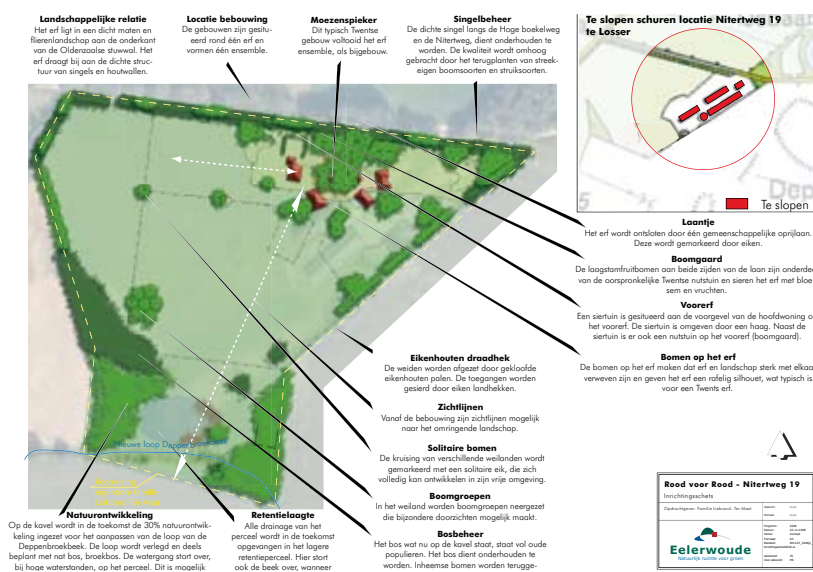


Dalfsen, nabij Hessum: sloop van bestaande bedrijfsgebouwen in combinatie met verplaatsing van het varkensbedrijf met gebruikmaking van Rood-voor-rood, in dit geval met drie compensatiewoningen.



Compensatiewoningen in Twentse stijl, Rood-voor-rood-project in de gemeente Losser. Bron: Eelerwoude.

Ontwerp van woning op basis van gebiedskenmerken van Noordwest-Overijssel.



Informatiebronnen

- Inspiratieboek transformatie erven en boerderijen.
- Streekeigen huis en erf-projecten.

Categorie

Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB)

Doel

Versterken van sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied. Behoud en versterking van waardevolle boerenerven.

Toelichting

Om sociaaleconomische redenen biedt het beleid ruimte voor nieuwe functies op Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

Afhankelijk van de nieuwe functie voor vrijkomende agrarische gebouwen en het gebiedsperspectief kan sprake zijn van een gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling, of een mix daarvan.

Kwaliteitsprestaties

Meestal volstaat een ruimtelijke inpassing afhankelijk van de schaal en de gebiedskenmerken. Aanvullende kwaliteitsprestaties worden gevraagd bij een ingrijpende aanpassing en uitbreiding van de bestaande bebouwing en erfinrichting en/of bij vestiging van een nieuwe gebiedsvreemde functie. Kwaliteitsprestaties zijn bijvoorbeeld sanering van landschapsoetsierende gebouwen op het erf en prestaties in de omgeving (landschap, natuur, water e.a.). Maatschappelijke meerwaarde van de functie op zich kan ook meewegen (bijvoorbeeld: zorg).

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Basisinspanning is ruimtelijke inpassing van het totale erf. De hoogte van de aanvullende kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de aanpassing/uitbreiding/nieuwe functie voor de kwaliteit van het erf en omgeving meewegen. Dit geldt ook voor de waardevermeerdering door de bestemmingswijziging, bijvoorbeeld door als voorwaarde te stellen, dat minimaal 25% van de waardevermeerdering moet worden geïnvesteerd in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Borging

Met procescriteria.
Nieuwe functie- en bouw mogelijkheden in bestemmingsplan afbakenen. De milieuvergunning aanpassen of intrekken. Erfinrichtingsplan opstellen als basis voor ruimtelijke inpassing. Met privaatrechtelijke overeenkomst de uitvoering garanderen en de financiële aspecten regelen.

Aandachtspunten

De gemeente weegt af welke kosten voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit ten laste mogen worden gebracht van de waardevermeerdering. Bepalen kosten van ambtelijke begeleiding en andere standaardposten in relatie tot de concreet uit te voeren kwaliteitsprestaties.

Referentievoorbeelden



Zwartewaterland: nieuwe manege en bedrijfswoning op een VAB-locatie, goede ruimtelijke inpassing en extra aandacht voor ontwerp leiden tot een balans.



Tubbergen: behoud van een karakteristieke Twentse schuur door middel van een woonfunctie. Voor een goede balans zijn gelijktijdig landschapsontsierende bedrijfsgebouwen op het landgoed gesloopt.



Dierenartsenpraktijk op goed ontsloten VAB-locatie in de gemeente Hardenberg.

Informatiebronnen

- Levende erven, juli 2007, Atelier Overijssel.

Categorie

Ontwikkeling van knoopen in kleinschalig landschap

Doel

Behoud en versterking van waardevolle boerenerven. Versterking van landschap en landbouwstructuur, behoud cultuurhistorie, ontwikkeling van recreatief medegebruik en nieuwe landelijke woonmilieus. Verbetering van ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit van het buitengebied.

Toelichting

Een knooperf is een boerenerf dat door paden en beplantingen met andere erven verbonden is. Hergebruik van bestaande gebouwen en/of nieuwbouw op een knooperf wordt gecombineerd met herstel, aanleg en beheer van landschapselementen en wandel- of fietspaden. Vrijkomende agrarische gronden komen ter beschikking van omliggende agrarische bedrijven voor schaalvergroting.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

De bouw van nieuwe woningen hoort primair in het stedelijk gebied thuis en is voor het bepalen van de kwaliteitsimpuls te beoordelen als gebiedsvreemd.

Kwaliteitsprestaties

Naast versterking en duurzaam beheer van de ruimtelijke kwaliteit van erf en omgeving een substantiële bijdrage aan maatschappelijke doelen. Herstel van landschapsstructuren en cultuurhistorische waarden, herstel en aanleg van routestructuren, zoals kerkpaden.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

De hoogte van de kwaliteitsprestaties is maatwerk, waarbij de gevolgen van de aanpassing/uitbreiding/nieuwe functie voor de kwaliteit van het knooperf en omgeving moeten worden meegenomen. De waardevermeerdering door de bestemmingswijziging kan als maatstaf dienen voor investeringen in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bijdrage aan de woningbehoefte wordt – mits neergelegd in een woonvisie of structuurvisie – meegewogen bij het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie.

Borging

Met procescriteria.
De bouw mogelijkheden en kwaliteitsprestaties in het bestemmingsplan vastleggen. Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst de uitvoering van het totaalplan garanderen en de financiële aspecten regelen.

Aandachtspunten

De gemeente weegt af welke kosten voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit ten laste mogen worden gebracht van de waardevermeerdering. Bepalen kosten ambtelijke begeleiding en andere standaardposten.

Referentievoorbeelden



Ontwikkelschets van een knooperf; nieuwe verbinding tussen landschap, wonen, landbouw, cultuurhistorie en recreatie (bron: InnovatieNetwerk, provincie Overijssel, gemeente Tubbergen, Van Paridon x de Groot landschapsarchitecten).



Informatiebronnen

- www.knooperven.nl.
- Knooperven, het concept en juridische aspecten, Innovatienetwerk.

Categorie

Nieuwe woningen

Doel

Verbetering van ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit van het buitengebied. Bijdragen aan de woningbehoefte.

Toelichting

Als onderdeel van een gebiedsontwikkeling is er eventueel ruimte voor nieuwe woningen. Bijvoorbeeld als gebiedstransformatie of als onderdeel van een integraal plan om de kwaliteit van een stadsrandzone te verbeteren.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

De functie hoort primair in het stedelijk gebied thuis en is voor het bepalen van de kwaliteitsimpuls te beoordelen als gebiedsvreemd.

Kwaliteitsprestaties

Naast versterking en duurzaam beheer van de ruimtelijke kwaliteit van woonlocatie(s) en omgeving een substantiële bijdrage aan maatschappelijke doelen. Herstel van cultuurhistorische waarden, herstel en aanleg van landschappelijke structuren, water en routestructuren als onderdeel van een totaalplan.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Naast een basisinspanning geldt een forse investering in ruimtelijke kwaliteit op het terrein en de omgeving op basis van een gebiedsvisie. De hoogte van de kwaliteitsprestaties is maatwerk, waarbij de gevolgen die de nieuwe functie heeft voor de kwaliteit van de omgeving moeten worden meegenomen. De toename van de grondwaarde door de bestemmingswijziging kan als maatstaf dienen voor de minimale investering in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bijdragen aan de woningbehoefte, mits neergelegd in een woonvisie of een structuurvisie, en bijdragen aan sociaal-maatschappelijke doelstellingen (bijvoorbeeld zorg) wegen mee bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsprestatie.

Borging

De bouwmogelijkheden en kwaliteitsprestaties in landschap, natuur en water in het bestemmingsplan vastleggen. Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst de uitvoering van het totaalplan garanderen en de financiële aspecten regelen. Mogelijk opstellen van een exploitatieplan.

Aandachtspunten

Allereerst toets aan generiek beleidskader of nieuwvestiging in de groene omgeving aan de orde is. De locatie dient planologisch verantwoord te zijn, bij voorkeur verankerd in een structuurvisie. Ontwikkeling van nieuwe woningen staat nooit op zichzelf maar is onderdeel van een gebiedsplan gericht op verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Voor deze categorie is altijd vooroverleg met de provincie vereist.

Referentievoorbeelden



Zwolle: sanering van een autosloperijlocatie en herontwikkeling als woonlocatie in het stadsrandgebied.



Steenwijkerland: kwaliteitsimpuls door sanering van een bedrijfslocatie in buurtschap Moespot nabij de kern Vollenhove met toevoeging van woningen.

Categorie

Uitbreiding niet-agrarisch bedrijf

Doel

Ruimte voor bedrijfsontwikkeling die past in haar omgeving en bijdraagt aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit van het buitengebied.

Toelichting

De Omgevingsvisie biedt, meer dan voorheen, mogelijkheden voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven als dit leidt tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

Niet-agrarische bedrijvigheid is meestal te beoordelen als gebiedsvreemd, omdat zij niet aan de groene omgeving gebonden is en primair thuis-hoort in het stedelijk gebied.

Kwaliteitsprestaties

Zijn afhankelijk van type bedrijf, schaal/impact en gebiedskenmerken en kunnen betreffen investeringen in landschap, natuur, cultuurhistorie, water e.d. in de omgeving van de eigen locatie. Mogelijk een kwaliteitsverbetering van het totale bedrijfsterrein en aangepaste situering en vormgeving van gebouwen passend bij gebiedskenmerken.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Procescriteria: opstellen van een ruimtelijk kwaliteitsplan. Met behoud van de balans in ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties is maatwerk mogelijk. De impact van de ontwikkeling is van invloed op de wijze van uitvoering en de hoogte van de kwaliteitsprestaties. De toename van de grondwaarde en de besparing op kosten kunnen als maatstaf dienen voor investeringen in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Borging

Met procescriteria.
In bestemmingsplan de kwaliteitsprestaties in landschap, natuur en water zo mogelijk specifiek bestemmen. De situering van bebouwing specifiek bestemmen. Nadere bepalingen voor bouwhoogte en dakhelling. De uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan met privaatrechtelijke overeenkomst borgen en financiële aspecten regelen.

Aandachtspunten

Sociaaleconomische redenen en behoefte moeten aanwezig zijn, verplaatsing is onhaalbaar. In structuurvisie zijn bepaalde typen van bedrijvigheid uit te sluiten. Het is aan te bevelen een aantal standaard kostenposten vast te stellen, zodat kwaliteitsinvesteringen voldoende tastbaar resultaat opleveren.

Referentievoorbeelden



Impressie van 1 van de pilotprojecten in de gemeente Tubbergen voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijven: uitbreiding van bedrijf in combinatie met een kwaliteitsslag op het erf en een landschappelijke inpassing van het bedrijf op basis van gebiedskenmerken. Voor een goede balans zoeken ondernemer en gemeente naar mogelijkheden voor aanvullende kwaliteitsprestaties in de omgeving. Bron: gemeente Tubbergen.



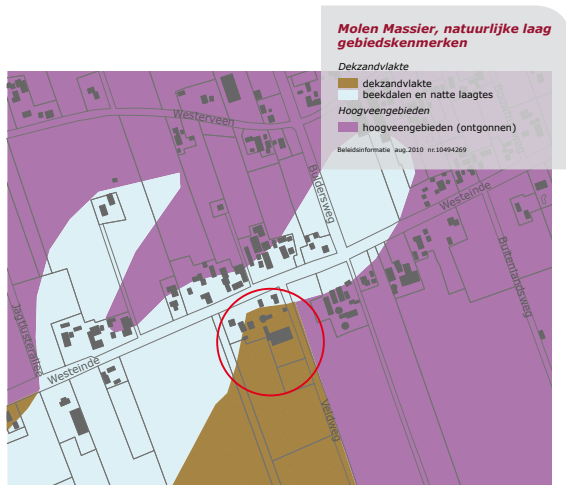
Een ondernemer in het buitengebied van Nieuwleusen had de wens om zijn bedrijf uit te breiden. Het oude Streekplan van de provincie liet dit niet toe.



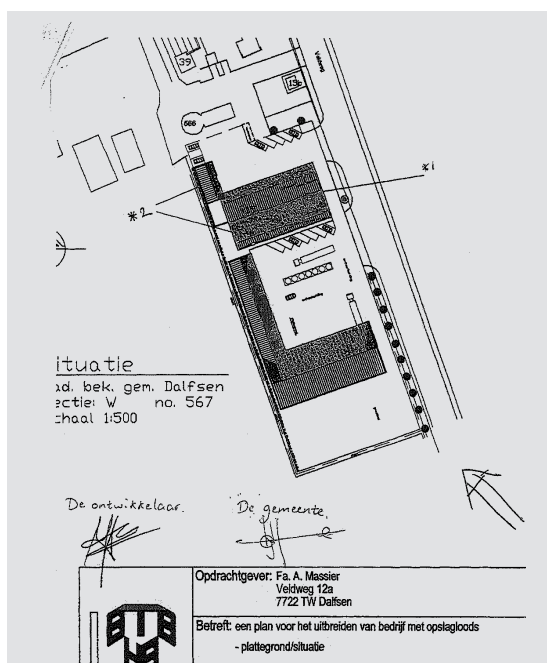
De vervallen windmolen waar het bedrijf mee is ontstaan was in gebruik als opslagruimte.



Er was sprake van een aantal storende elementen die om een oplossing vroeg, zoals de silo's aan de achterzijde.



Met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uit de Omgevingsvisie werd de ontwikkeling wel mogelijk, dankzij een goede balans met de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op basis van de gebiedskenmerken.



Gemeente en ondernemer zijn in overleg gegaan over de mogelijkheden voor het bedrijf en de kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is ook een ervenconsulent ingeschakeld voor advies. Het totaalplan bevat:

- een basisinspanning;
- uitbreiding en gelijktijdige sanering en kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijfsgebouwen passend in de streek;
- buitenopslag op een binnenplaats;
- landschappelijke inpassing met streekeigen beplantingen.

Als aanvullende kwaliteitsprestatie heeft de ondernemer de molen afgestaan aan een stichting zodat herstel mogelijk werd. Ondernemer en gemeente hebben een overeenkomst getekend voor uitvoering van het totaalplan en het doorlopen van een planologische procedure.



De molen is onder meer met subsidie van de gemeente Dalfsen en de provincie gerestaureerd en draait weer.



De bedrijfsuitbreiding is gerealiseerd samen met de 1e fase van de erfbeplanting. Met als gevolg dat de ruimtelijke kwaliteit een impuls heeft gekregen, door bijvoorbeeld de silo's (storende elementen) aan het zicht te onttrekken.

Categorie

Nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid

Doel

Ruimte bieden voor bedrijfsontwikkeling die bijdraagt aan verbetering ruimtelijke kwaliteit en sociale en economische vitaliteit van het buitengebied.

Toelichting

Als onderdeel van gebiedsontwikkeling is eventueel ruimte voor nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid. Bijvoorbeeld als gebiedstransformatie of als onderdeel van een integraal plan om de kwaliteit van een stadsrandzone te verbeteren.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

Meestal gebiedsvreemd en primair thuishorend in het stedelijk gebied. Nieuwe horeca (gericht op passanten) of dagrecreatie kan gebiedseigen zijn.

Kwaliteitsprestaties

Naast versterking en duurzaam beheer van de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijfslocatie(s) en omgeving een bijdrage aan maatschappelijke doelen. Herstel van cultuurhistorische waarden, herstel en aanleg van landschappelijke structuren en kwaliteiten, routestructuren en water als onderdeel van een totaalplan.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Gebiedsontwikkeling: naast een basisinspanning (afhankelijk van functie) forse investering in ruimtelijke kwaliteit op terrein en omgeving op basis van een gebiedsvisie. Voor een individueel bedrijf met geringe impact: opstellen ruimtelijk kwaliteitsplan waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit verbetert. De hoogte van kwaliteitsprestaties is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe functie voor de kwaliteit van de omgeving moeten worden meegenomen. De toename van de grondwaarde door de bestemmingswijziging en de besparing van kosten kunnen als maatstaf dienen voor de minimale investering in de verbetering van ruimtelijke kwaliteit.

Borging

Met procescriteria.
Bouwmogelijkheden en kwaliteitsprestaties in landschap, natuur en water in bestemmingsplan vastleggen. Uitvoering ruimtelijk kwaliteitsplan borgen via privaatrechtelijke overeenkomst. Mogelijk opstellen exploitatieplan.

Aandachtspunten

Allereerst toets aan generiek beleidskader of nieuwvestiging in groene omgeving aan de orde is. De locatie moet planologisch verantwoord zijn, bij voorkeur verankerd in een structuurvisie. Voor de gebiedsvreemde categorie is altijd vooroverleg met de provincie vereist.

Referentievoorbeelden



Windenergie is een vorm van nieuwe bedrijvigheid in de groene omgeving waarvoor een kwaliteitsimpuls geldt.



Zandwinlocatie, voorbeeld van een bedrijfsontwikkeling als motor voor een integrale gebiedsontwikkeling.

Categorie

Uitbreiding bestaande verblijfsrecreatie

Doel

Ruimte bieden voor uitbreiding van verblijfsrecreatie als onderdeel van een kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatieterrein.

Toelichting

De Omgevingsvisie biedt mogelijkheden voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen en/of uitbreiding van het terrein om een kwaliteitsverbetering van bestaande bedrijven te realiseren. Ter vergroting van de diversiteit van bestaande verblijfsaccommodaties is er ontwikkelingsruimte voor innovatieve concepten.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

Vormgeving van gebouwen en terreinen kenmerkt zich veelal als 'lichte stedenbouw' en is dan voor het bepalen van de kwaliteitsimpuls te beschouwen als gebiedsvreemd.

Kwaliteitsprestaties

Kwaliteitsverbetering van het totale bedrijf. Terreinen voor verblijfsrecreatie hebben meestal een sterke relatie met omgevingskwaliteiten die mede bepalend zijn voor het voortbestaan van de functie. Kwaliteitsprestaties op het terrein en de omgeving kunnen gerealiseerd worden in bijv. natuur, landschap, water, cultuur(historie) en toegankelijkheid. Overige prestaties bijv. op sociaal-maatschappelijk gebied, door sanering van verouderde aanbod, of afname recreatiedruk op kwetsbare gebieden.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Procescriteria: opstellen van ondernemingsplan en ruimtelijk kwaliteitsplan (eventueel bedrijfsnatuurplan) als basis voor aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De hoogte van de kwaliteitsprestaties is te relateren aan het aantal en de verschijningsvorm van de recreatieverblijven, de uitbreiding van het terrein en de impact op de omgeving. De toename van de grondwaarde door de bestemmingswijziging kan als maatstaf dienen voor investeringen in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Borging

Met procescriteria.
In bestemmingsplan bouwmogelijkheden en zo nodig fysieke prestaties in landschap/natuur/water specifiek opnemen, permanente bewoning recreatiewoningen uitsluiten. Met privaatrechtelijke overeenkomst is de uitvoering van kwaliteitsplan, financiële aspecten en verhuur te borgen.

Aandachtspunten

Criteria voor kwaliteitsverbetering en (ver)nieuwe(nde) concepten kunnen zijn: omgeving (gebiedskenmerken, cultuur, identiteit, e.a.); duurzaamheid (energie, klimaat, materiaalgebruik); doelgroep (sociaal-maatschappelijk, zorg, e.a.); samenwerking (ondernemingen, activiteiten, product-marktcombinaties, merkbenadering, e.a.). Economische ontwikkeling en verdringingseffecten op bestaande aanbod.

Referentievoorbelden



Bedrijfsnatuurplan Camping De Bles, gemeente Hof van Twente (Bron: Eelerwoude).



Uitbreiding en reconstructie met kwaliteitsslag voor bestaand recreatieterrein.

Camping 't Voshuus in Giethmen krijgt 40 plaatsen extra en nieuwe natuur

ging heeft
gas dat zij
reekbaar is
vindt de
iet nodig.
rein Al-
e-functie.
lijk toege-
voorschrift
niet en kun-
n een verjaar-
ren moeten
en."

vol dat tot
reding is
rschu-
nu be-
eisen.
reactie
rg

door **Sandra Veltmaat**

GIETHMEN - Het heeft even geduurd, maar de uitbreidingsplannen voor camping 't Voshuus in Giethmen liggen eindelijk ter inzage bij de gemeente. Al bijna twaalf jaar is eigenaar Gerrit-Jan Zwinselman bezig om zijn camping met vaste standplaatsen toekomstbestendig te maken. „Dat is nodig voor opvolgers of eventuele verkoop.”

Al wil hij benadrukken dat hij met zijn 63 jaar nog lang niet aan stoppen denkt.

„Onder voorwaarde dat we grond inleveren voor nieuwe natuur en wateropvang mogen we nu van de gemeente uitbreiden.”

Ruim acht hectare voormalig akkerland heeft Zwinselman overgedragen aan de Dienst Landelijk Gebied. Die levert het straks aan Landschap Overijssel (LO). Samen met Waterschap Regge en Dinkel wil LO een oude Reggearm herstellen tussen de Dalmsholterweg en de Regge.

De versterking van de natuur is de reden dat gemeente en natuurinstantie akkoord zijn gegaan met de uitbreiding.

Zwinselman, die een rustige camping bestiert waar voornamelijk vutters komen, hoopt in het voor-

jaar de uitbreiding aan te kunnen pakken. Van hem wordt ook wat verwacht.

De wat rommelige beplanting op zijn campingterrein heeft hij al grotendeels aangepakt. Ook krijgt de entree een impuls met nieuwe bomen en extra parkeer ruimte.

Zwinselman hoopt op een vlotte behandeling door provincie en uitblijven van bezwaren. „Dan kunnen we riolering, water en gas aanleggen in het voorjaar. Ik heb nu al wel tien plekken mondeling vergeven.”

➔ Het plan is in te zien op www.ommen.nl, via 'ondernemers', 'ruimtelijke plannen' en 'dalmsholterweg 1a'

Ander referentievoorbeld voor deze categorie is Camping Lemeler Esch.

Categorie

Nieuwe recreatieve verblijven en complexen

Doel

Ruimte bieden voor nieuwvestiging van innovatieve concepten voor differentiatie en kwaliteitsverbetering van het recreatieve aanbod.

Toelichting

Er is ontwikkelingsruimte voor (ver)nieuwe(nde) concepten die bijdragen aan verbetering van het toeristisch-recreatieve aanbod.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

Vormgeving van gebouwen en terreinen kenmerkt zich als 'lichte stedenbouw' en is voor het bepalen van de kwaliteitsimpuls te beschouwen als gebiedsvreemd.

Kwaliteitsprestaties

Verblijfsrecreatiecomplexen hebben meestal een sterke relatie met omgevingskwaliteiten die mede bepalend zijn voor het voortbestaan van de functie. Kwaliteitsprestaties op het terrein en de omgeving kunnen gerealiseerd worden in bijv. natuur, landschap, water, cultuur(historie) en toegankelijkheid. Overige prestaties bijv. op sociaal-maatschappelijk gebied, door sanering van verouderde aanbod, of afname recreatiedruk op kwetsbare gebieden.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Procescriteria: opstellen van ondernemingsplan en ruimtelijk kwaliteitsplan (eventueel bedrijfsnatuurplan) als basis voor aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De hoogte van de kwaliteitsprestaties is te relateren aan het aantal en de verschijningsvorm van de recreatieverblijven, de omvang van het terrein en de impact op de omgeving. De toename van de grondwaarde door de bestemmingswijziging kan als maatstaf dienen voor investeringen in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Borging

Met procescriteria.
In bestemmingsplan bouwmogelijkheden en fysieke prestaties in landschap/natuur/water specifiek opnemen. Permanente bewoning recreatiewoningen in bestemmingsplan uitsluiten. Met privaatrechtelijke overeenkomst is de uitvoering van kwaliteitsplan, financiële aspecten en verhuur te borgen. Eventueel opstellen exploitatieplan.

Aandachtspunten

Een innovatief concept dient vernieuwend te zijn op de criteria: omgeving (gebiedskenmerken, cultuur, identiteit, e.a.); duurzaamheid (bijv. energie, klimaat, materiaalgebruik); doelgroep (sociaal-maatschappelijk, zorg, e.a.); samenwerking (ondernemingen, activiteiten, product-marktcombinaties, merkbenadering, e.a.). Verdringings-effecten op bestaande aanbod. Voor deze categorie is altijd vooroverleg met de provincie gewenst.

Referentievoorbeelden



Bestemmingsplan Beulakerpolder gemeente Steenwijkerland.

Nieuwe verblijfsrecreatie met kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Ontwikkeling 50 ha recreatie (recreatiewoningen, jachthaven, natuurkampeerterrein, camperplaatsen), 47 woningen voor Giethoorn, 109 ha nieuwe natuur, rondweg, water en vaarverbinding. Bron: Stedenbouwkundig adviesbureau Witpaard.



Gemeente Raalte: Het concept 'Koe in de Kost' gaat uit van een verblijf te midden van een werkend agrarisch bedrijf. De nieuwe accommodaties (ook wel grondulow genoemd) worden ontwikkeld als 'graswoningen'. Uitgangspunt daarbij is dat zij op natuurlijke wijze onderdeel uitmaken van het erf en het omringende landschap. Bron: fam. Alferink (Koe in de Kost) en VAB Rijssen (architect).



Recreatieverblijven voor paard en ruiter in een horsetellerie, gemeente Hardenberg.

Een ander voorbeeld is dat van de Reggehooibergen van de Stichting Ontdek de Reggestreek en Vereniging De Reggehooibergen; www.reggehooibergen.nl.

Categorie

Rood-voor-groen op bestaande landgoederen

Doel

Behoud en versterking van cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke kwaliteiten en het recreatief medegebruik van landgoederen.

Toelichting

Karakteristieke kwaliteiten van bestaande landgoederen gaan achteruit doordat een duurzame exploitatie onder druk staat. Voor herstel hiervan en voor het ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten wordt gezocht naar nieuwe economische dragers (inkomstenbronnen).

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

Het bestaande landgoed is gebiedseigen. De toe te voegen rode functies (wonen, werken) zullen deels gebiedsvreemd zijn. Kenmerk van een landgoed is wel dat er vanouds allerlei functies, waaronder wonen, samen voorkomen.

Kwaliteitsprestaties

Versterken van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed, zowel door herstel als door nieuwe toevoegingen. Verbeteren van de toegankelijkheid. Garanderen van een duurzaam beheer van het landgoed.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

1. Op basis van een landgoedontwikkelingsplan de maatregelen bepalen die wenselijk of noodzakelijk zijn voor versterking van de kwaliteiten en het recreatief medegebruik van het landgoed.
2. De kosten van het bijbehorende beheer gedurende minimaal 30 jaar in beeld brengen.
3. in beeld brengen welke onderdelen gefinancierd kunnen worden door subsidies (bijv. natuur) en medefinanciëring (bijv. waterschap) en bepalen voor welk deel van de gewenste maatregelen geen financiering voorhanden is.
4. Parallel aan 3 bepalen wat mogelijk is in bestaande bebouwing en hoeveel nieuw rood het landgoed kan verdragen.
5. Op basis van 3 en 4 bepalen hoeveel nieuw rood wordt toegestaan (de Rood-voor-groen-balans).

Borging

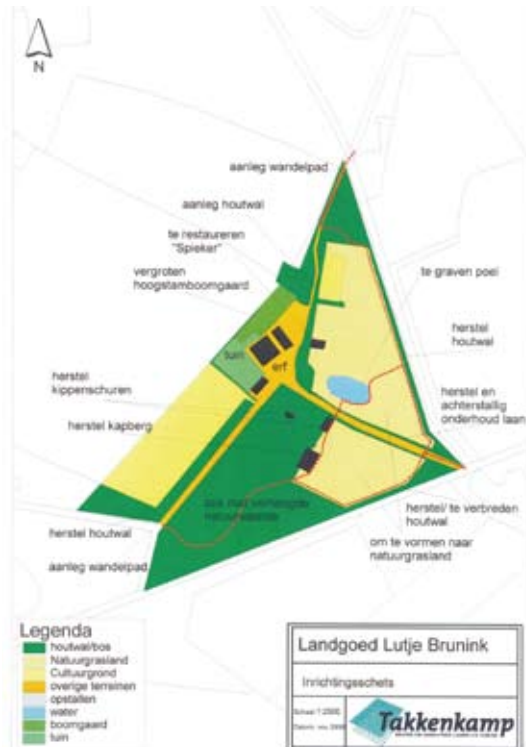
Met procescriteria.

In het bestemmingsplan de wijzigingen in grondgebruik en de bouw-mogelijkheden regelen. Met een privaatrechtelijke overeenkomst de uitvoering en het beheer van de groene maatregelen borgen. Door middel van een rechtsvorm zoals een stichting of door storting in een landschapsfonds garanderen dat de opbrengsten van de rode functie(s) blijvend (voor minmaal 30 jaar) ten goede komen aan het beheer van het landgoed.

Aandachtspunten

Rood voor groen is een geschikt instrument voor landgoederen van een behoorlijke oppervlakte en ouderdom. Voor historische buitenplaatsen ligt het accent van de maatregelen anders, vanwege de beperktere oppervlakte. Buitenplaatsen zijn parkachtige landgoederen met monumentale gebouwen, waarvan de beheerslasten groot en de inkomsten gering zijn. Bij uitgifte van bouwkvavels in erfpacht dienen de erfpachtinkomsten gedurende 30 jaar als grondslag voor berekening van de balans. Voor deze categorie is altijd vooroverleg met de provincie gewenst. Het Handelingskader Rood-voor-groen op bestaande landgoederen (november 2008) kan als uitgangspunt worden gebruikt.

Referentievoorbeelden



Landgoed Lutje Brunink, gemeente Enschede; investeringen in groene kwaliteiten uit opbrengsten van een (elders gesitueerde) compensatiewoning.



Gemeente Raalte: landgoed Den Alerdinck II; schets voor landgoedontwikkelingsplan met nieuwe natuur en bos (EHS) in combinatie met nieuwe economische dragers. Bron: Dienst Landelijk Gebied.

Categorie

Nieuwe landgoederen

Doel

Realiseren van nieuwe natuur, bos, voorzieningen voor recreatief medegebruik en verbetering van landschappelijke kwaliteiten door private investering in ruil voor een unieke woonsituatie.

Toelichting

Het realiseren van een nieuw landgoed heeft het private doel om een mooie woonplek voor de eigenaar te realiseren en het maatschappelijke doel om meer bos en natuur te realiseren en duurzaam te laten beheren. Nevendoelen zijn landschappelijke kwaliteit, recreatief medegebruik, grondwaterbescherming e.d.

Gebiedseigen/gebiedsvreemd

Als een landgoed als geheel aansluit bij gebiedskenmerken en gebiedsperspectief dan is het, voor het bepalen van de balans, te beoordelen als gebiedseigen. De toe te voegen rode functies (wonen, werken) zullen deels gebiedsvreemd zijn.

Kwaliteitsprestaties

Naast de bouw van een nieuw landhuis met hoogstaande beeldkwaliteit worden kwaliteitsprestaties geleverd door aanleg van nieuwe natuur, bos, landschapselementen en bijvoorbeeld water. Openstelling van het landgoed voor publiek.

Criteria en hoogte kwaliteitsprestaties

Gemeente bepaalt minimale omvang per gebiedstype. Uitgangspunt is 10 ha omvang, 30% nieuwe natuur (met eigen middelen) toevoegen en 90% van het landgoed openstellen. Opstellen ruimtelijke kwaliteitsplan waaruit de toegevoegde waarde van het landgoed blijkt. Opstellen beheerplan en aantonen dat beheer voor de lange termijn (30 jaar) gegarandeerd is.

Borging

Met procescriteria.
Met inzet architect en landschapsarchitect in planproces.
Bouwmogelijkheden en kwaliteitsprestaties in natuur, water, landschap in bestemmingsplan vastleggen. Uitvoering en beheer, openstelling en dergelijke via privaatrechtelijke overeenkomst borgen. Rangschikking onder Natuurschoonwet.

Aandachtspunten

Het nieuwe landgoed dient toegevoegde waarde te hebben voor het gebied, bij voorkeur passend in een gemeentelijke structuurvisie of Landschapsontwikkelingsplan. Voor deze categorie is altijd vooroverleg met de provincie gewenst. De Partiële herziening Rood-voor-rood en Nieuwe landgoederen van het Streekplan Overijssel 2000+ (maart 2005) en de Aanvullende handreiking nieuwe landgoederen (april 2008) kunnen als handvatten worden gebruikt.

Referentievoorbelden



Gemeente Zwolle: Bos en Buitenplaatsen. 23 ha nieuw bos, 7 buitenplaatsen en recreatieve routes in de stadsrandzone.
Bron: www.zwolle.nl



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Hof van Twente: ontwerpbestemmingsplan voor integrale ontwikkeling van de buurtschap Azelo:

- verbetering landbouwverkeveling;
- beëindiging intensieve veehouderij op 5 locaties;
- sloop van 7.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen;
- bouw van 5 compensatiewoningen en herbouw van een karakteristieke boerderij;
- ontwikkeling van een recreatieve functie;
- verplaatsing van een paardenhouderij;
- ontwikkeling van een nieuw landgoed met 10 ha nieuwe natuur in de EHS.

Informatiebronnen

- <http://www2.minInv.nl/thema/groen/ruimte/ols/algemeen/vb/inftgroav52.shtml>
- <http://www.overijssel.nl/thema's/natuur-platteland/landschap/landschapsvisies/landgoederen/>



Bijlagen

Bijlage 1. Informatiebronnen

De zoekterm 'ruimtelijke kwaliteit' levert op internet ongeveer 300.000 hits op. Hieronder is daaruit een greep gedaan. Het betreft informatiebronnen die voor het opstellen van dit werkboek zijn gebruikt of die van nut kunnen zijn bij de toepassing van het werkboek.

- Omgevingsvisie Overijssel, juli 2009, www.overijssel.nl.
- Limburgs Kwaliteitsmenu, provincie Limburg.
- Gemeente Tubbergen, beplantingshandreiking, 2009.
- Gids Buitenkans, gemeente Enschede, 2008.
- Projectenboek landelijk gebied, gemeente Wierden o.a. ontwikkelingsvisie Landbouwonontwikkelingsgebied, www.wierden.nl.
- Stichting Plattelandsontwikkeling Wierden.
- Streekeigen huis en erf, projecten provincie Overijssel, Het Oversticht.
- Industrieel en agrarisch erfgoed, provincie Overijssel.
- Inspiratieboek over industrieel erfgoed 'voltooid verleden tijd', juli 2010, www.overijssel.nl.
- Cultuurhistorische waarden in bestemmingsplan Maastricht, gemeente Maastricht.
- Cultuurhistorische atlas Overijssel, www.overijssel.nl.
- Kansenkaart bio-energie Overijssel, www.overijssel.nl.
- Atelier Overijssel, werkplaats voor ruimtelijke kwaliteit, www.atelieroverijssel.nl, diverse adviezen en projecten.
- Knooperven, het concept en juridische aspecten, www.knooperven.nl.
- Ervenconsulent, Het Oversticht, www.oversticht.nl.
- Streekeigen stallenbouw IJsseldelta, Het Oversticht.
- Landschapsonwikkelingsplan Salland, www.sallandbuiten.nl.
- Bedrijfsnatuurplan p.m.
- Traditie en vernieuwing, inspiratieboek voor de transformatie van erven en boerderijen in Overijssel, januari 2008, provincie Overijssel/Het Oversticht.
- www.erveninoverijssel.nl.
- Uitvoeringsbesluit subsidies Overijssel, www.overijssel.nl, voor onder andere Stimuleringsregeling kwaliteitsimpuls groene omgeving.
- Landschapsvisie waterschap Velt en Vecht, concept feb. 2010, www.veltenvecht.nl.
- IJssel Handreiking ruimtelijke kwaliteit, provincie Overijssel, 2007, www.ruimtevoorderivier.nl.
- Veelzijdige varianten, inspiratieboek voor de herinrichting van waterlopen in West-Overijssel, Waterschap Groot Salland, www.wgs.nl.
- De paardenhouderij in beeld, Alterra, 2007.
- Nationaal landschap Noord oost Twente, 3D visualisatie cascolandschap, WUR.

Bijlage 2. Begrippenlijst

Juist om een maatwerktoeepassing in de praktijk niet onnodig te beperken is er in de Omgevingsvisie en -verordening van af gezien om alle begrippen te definiëren. Om de leesbaarheid van dit werkboek te ondersteunen is een aantal gebruikte begrippen in onderstaande lijst omschreven en/of nader toegelicht.

- Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit: een goede ruimtelijke inpassing van de locatie volgens de gebiedskenmerken die op elke ontwikkeling van toepassing is.
- Grootschalige uitbreiding: een uitbreiding met grote impact op de omgeving (zie hoofdstuk 7).
- Gebiedseigen: aan de groene omgeving gebonden.
- Gebiedskenmerken: de verschillende typen landschappen en hun kenmerkende eigenschappen (zoals bijvoorbeeld beschreven in de Catalogus gebiedskenmerken van de Omgevingsvisie Overijssel).
- Gebiedsvreemd: niet functioneel aan de groene omgeving gebonden.
- Groene omgeving: landelijk gebied, buitengebied.
- Knoop: een boereenerf dat door paden en beplantingen met andere erven verbonden is.
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving: kwaliteitsinstrument waarmee ontwikkelingen in de Groene Omgeving tegelijkertijd leiden tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Een eenduidige bundeling van diverse regelingen als Rood-voor-rood, Rood-voor-groen, VAB's, landgoederen, etc.
- Kwaliteitsprestaties: materiële en immateriële prestaties die bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.
- Maatschappelijke belangen: belangen of behoeften die het individuele niveau overstijgen.
- Ontwikkelingsruimte: uitbreidingsruimte of ruimte voor nieuwe functies en/of bouwmogelijkheden.
- Ruimtelijke kwaliteit: het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is. Ook wel het samenstel van functionele waarde, toekomstwaarde en belevingswaarde.
- Ruimtelijk kwaliteitsplan: inrichtingsplan met toelichting/onderbouwing waaruit concreet de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit blijkt.
- Ubs: Uitvoeringsbesluit subsidies.
- VAB: vrijkomende agrarische bebouwing.

