

**Structuurvisie
Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling
gemeente Venray
2011**

Colofon:

Tekst:

Jos Kniest

Sonja van Griethuysen

Danny Danckaert

Gea Denissen

Margo van Bergen/ Lieke van Blijkshof

NL.IMRO.0984.STV11003

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Toepassingsbereik.....	5
1.2	Procedure totstandkoming en status.....	6
2	Kwaliteitsbeleid	10
2.1	Doel	10
2.2	Ruimtelijke kwaliteit	10
2.3	Ontwikkelingsgericht	11
2.4	Gebiedsindeling.....	12
3	Ontwikkelingen.....	16
3.1	Solitaire woningbouw.....	16
3.2	Uitbreiding projectmatige woningbouw.....	17
3.3	Nieuwe landgoederen	18
3.4	Nieuwvestiging/uitbreiding solitaire bedrijvigheid	19
3.5	Uitbreiding bedrijventerrein	20
3.6	Agrarische bedrijven.....	22
3.7	Glastuinbouwbedrijven (uitbreiding)	23
3.8	Gebiedseigen en/of kleinschalige recreatie	24
3.9	Niet gebiedseigen, grootschalige recreatie (leisure)	26
3.10	Overige (gebouwde) functies	27
4	Bijdrage in kosten aanleg parkeerplaatsen	29
5	Kwaliteitscommissie Venray	32
5.1	Inleiding	32
5.2	Taken en bevoegdheden Kwaliteitscommissie	32
5.3	Onafhankelijkheid en deskundigheid	33
6	Kwaliteitsfonds	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Voeding en besteding kwaliteitsfonds.....	35
6.3	Omzetting bestaande bestemmingsreserve.....	37
6.4	Beheer bestemmingsreserve kwaliteitsfonds	37
6.5	Monitoring.....	37
7	Bijlagen	38
7.1	Overzicht toepassingskader en bijdragen RO	39

1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is afdeling 6.4 Grondexploitatie, ook wel genoemd de grondexploitatiewet, opgenomen. Deze afdeling verplicht de gemeente bij bepaalde ontwikkelingen tot kostenverhaal (zie hierna onder 'Toepassingsbereik'). Bij de implementatie van de grondexploitatiewet in Venray heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om naast het kostenverhaal twee bijdragen te vragen:

1. bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen
2. bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Deze laatste bijdrage wordt mogelijk gemaakt door artikel 6.24 van de grondexploitatiewet.

Dit artikel luidt als volgt:

Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake:

- a. financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen;
- b. verrekening van schade die op grond van artikel 6.1 voor vergoeding in aanmerking zou komen.

Het artikel geeft aan dat de bijdrage zijn basis moet vinden in een vastgestelde structuurvisie. Om aan dat vereiste te voldoen is de bijdrage opgenomen in de na juli 2008 als structuurvisie vastgestelde nota's grondbeleid. De laatste nota grondbeleid is op 29 maart 2011 door de gemeenteraad als structuurvisie vastgesteld. Onderdeel van het uitvoeringsprogramma van deze nota is de onderhavige structuurvisie Ruimtelijke ontwikkeling waarin de bijdragen nader moeten worden uitgewerkt.

Onderdeel van onderhavige structuurvisie is ook de implementatie van het Limburgse Kwaliteitsmenu. Het Limburgs kwaliteitsmenu (verder te noemen LKM) is door Gedeputeerde Staten op 12 januari 2010 vastgesteld.

In het LKM zijn de 'oude' kwaliteitsregelingen en instrumenten VORM, BOM+, Rood voor Groen en Ruimte voor Ruimte samengevoegd tot één regeling.

De provincie Limburg vraagt de Limburgse gemeenten om het LKM over te nemen en uit te werken in het eigen gemeentelijke ruimtelijk beleid.

Grondprincipe van dit kwaliteitsmenu is, dat bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Deze bijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken. Een kwaliteitscommissie (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, ARK) toetst het initiatief en de kwaliteitsverbetering. De juridische basis voor deze kwaliteitsbijdrage is de bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling.

Voor de eenduidigheid wordt de kwaliteitsbijdrage in de Structuurvisie hierna genoemd: een bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling

Naast de implementatie van het LKM is in hoofdstuk 4 van deze structuurvisie eveneens een regeling opgenomen voor het vragen van een bijdrage in de aanleg van parkeerplaatsen. Deze bijdrage is van toepassing indien de voor een ontwikkeling benodigde parkeerplaatsen niet bij die ontwikkeling, op grond eigendom van de initiatiefnemer, kunnen worden aangelegd.

Overeenkomst

In het kader van de grondexploitatiewet wordt het kostenverhaal en de bijdragen vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Indien het gaat om ruimtelijke relevante aspecten worden deze zo veel mogelijk vastgelegd in een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro, of in een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken.

In hoofdstuk 3 worden diverse ontwikkelingen beschreven en worden de daarbij behorende bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen genoemd. Voor het merendeel van deze bijdragen is de gemeente gehouden aan de door de provincie Limburg voorgeschreven drempelwaarden: deze mogen wel verhoogd worden maar niet verlaagd.

Benaming

Vóór de vaststelling van deze structuurvisie werd in Venray een onderscheid gemaakt tussen de bijdrage in het kader van het LKM en de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Met de vaststelling en inwerkingtreding van deze structuurvisie heten alle bijdragen: bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Deze kan in het ene geval betrekking hebben op een bijdrage gebaseerd op het provinciaal beleid: LKM en in een ander geval bijvoorbeeld betrekking hebben op parkeren. De onderhavige structuurvisie wordt aangehaald als: 'Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling 2011'.

In deze structuurvisie worden de termen stedelijk gebied en landelijk gebied gehanteerd. Onder stedelijk dynamiek wordt verstaan alle gebieden liggend binnen de contouren van de dorpen en de begrenzing stedelijke dynamiek (zie paragraaf 2.4). Het overige grondgebied van de gemeente Venray heet in deze structuurvisie landelijk gebied.

Indexatie

De in deze structuurvisie genoemde bijdragen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met het CPI (consumentenprijzen index).

Overgangsrecht

Voor lopende particuliere initiatieven, waarbij de gemeente op basis van een principeverzoek schriftelijk kenbaar heeft gemaakt om medewerking te verlenen, geldt het overgangsrecht.

Voor deze initiatieven geldt de regeling bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling zoals deze verwoord is in de nota Grondbeleid 2011, paragraaf 2.4.1.

1.1 Toepassingsbereik

Artikel 6.12 van de Wro geeft aan wanneer de grondexploitatiewet van toepassing is.

Het eerste lid luidt als volgt:

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

Uit het tweede lid van aangehaald artikel blijkt dat het vaststellen van een exploitatieplan aan de orde is ingeval van:

- de vaststelling van een bestemmingsplan;
- een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro, of

- naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken.

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ontwikkeling (Bro) staan de bouwplannen aangegeven wanneer de grondexploitatiewet in **ieder geval moet** worden toegepast:

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bij de implementatie van de grondexploitatiewet in Venray is besloten dat Venray deze grondexploitatiewet alleen toepast voor de bouwplannen die de wet voorschrijft. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om de grondexploitatiewet, het kostenverhaal dus, ook toe te passen op andere, meerdere bouwplannen als die de wet zelf voorschrijft. Daar heeft Venray expliciet niet voor gekozen. Dit uitgangspunt geldt nog steeds.

Echter, het Limburgse kwaliteitsmenu van de provincie is op meer bouwplannen van toepassing dan genoemd staan in de grondexploitatiewet.

Dit betekent dat er verschil zit in het toepassingsbereik van deze structuurvisie:

Betreft het een ontwikkeling buiten de contouren van de kerkdorpen en buiten de grens stedelijke dynamiek van het Provinciaal omgevingsplan Limburg, dan is deze structuurvisie van toepassing. Dit geldt tevens voor ontwikkelingen binnen de grens stedelijke dynamiek waar de perspectieven P2 en P3 uit het POL gelden (zie verder paragraaf 2.4).

Betreft het een ontwikkeling binnen de voornoemde contouren, niet zijnde P2 en P3, dan is deze structuurvisie alleen van toepassing indien de ontwikkeling valt onder één van de bouwplannen die de grondexploitatiewet expliciet benoemt.

Voor alle duidelijkheid zij vermeld dat de bouwplannen die hierboven staan opgesomd niet alleen betrekking hebben op particuliere initiatieven maar ook op gemeentelijke initiatieven: de gemeentelijke grondexploitaties betalen dus ook de bijdragen die van toepassing zijn.

1.2 Procedure totstandkoming en status

Inspraak

De procedure van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening is vormvrij. Op grond van de Inspraakverordening 2007 en het besluit van de gemeenteraad op 4 november 2008 (Gemeentebblad 2008, nr. 344) is de mogelijkheid tot het verlenen van inspraak bij structuurvisies

door de gemeenteraad gedelegeerd aan het college van B&W. In dit besluit is tevens aangegeven dat er in principe geen inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van een structuurvisie.

In het voortraject van de Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling zijn vertegenwoordigers van burgers en maatschappelijke organisaties betrokken in de vorm van een tweetal informatieavonden. Tijdens deze avonden is de structuurvisie inhoudelijk toegelicht. De vertegenwoordigers van burgers en maatschappelijke organisaties konden tijdens deze avonden inhoudelijk reageren en vragen stellen. Hiermee is voldaan aan artikel 2.1.1. Bro.

Inspraak verlenen zou in dit geval een doublure betekenen. Inspraak is met name van belang wanneer het maatschappelijk of politiek gevoelige projecten betreft. Hoewel de vaststelling van een Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling natuurlijk op grote belangstelling kan rekenen, kan niet gezegd worden dat hier sprake van is. Daarnaast behelst de structuurvisie voor een groot deel bestaand instrumentarium en beleid.

De provincie Limburg en de VROM Inspectie Zuid zijn geïnformeerd over deze Structuurvisie door toezending van de ontwerp-Structuurvisie samen met het ontwerp-besluit tot vaststelling en de kennisgeving.

Structuurvisie

De Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling krijgt met de vaststelling de status van structuurvisie. Op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het college van B en W verplicht om bij de voorbereiding van besluiten met betrekking tot een structuurvisie een kennisgeving te publiceren over het voornemen. Deze kennisgeving is gepubliceerd op 29 september 2011.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten de ontwerp-Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling in procedure te brengen. De kennisgeving daartoe is gepubliceerd en de ontwerp-Structuurvisie bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling heeft samen met het ontwerpbesluit tot vaststelling ter informatie ter inzage gelegen. Dit is overigens geen verplichte procedurele stap op basis van de Wet ruimtelijke ordening of het Besluit ruimtelijke ordening. De stukken zijn tevens digitaal beschikbaar gesteld door middel van het plaatsen van de stukken op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Digitalisering gemeentelijke structuurvisie

Sinds 1 januari 2010 geldt de verplichting van digitale raadpleegbaarheid en uitwisseling van structuurvisies volgens de RO-standaarden van VROM (PRgSV 2008). Dit betekent dat structuurvisies, net als bestemmingsplannen, moeten voldoen aan de verplichtingen van digitalisering.

Een structuurvisie kent een ander karakter dan de meeste bestemmingsplannen.

Bestemmingsplannen leggen zaken juridisch vast in regels, een structuurvisie heeft veel meer een globaal karakter en geeft beleidsdoelstellingen en ontwikkelingsrichtingen aan die vaak nog niet concreet zijn. Hierdoor is de verbeelding bij een structuurvisie anders dan die van een bestemmingsplan; in het gebied waarop de structuurvisie betrekking heeft wordt een tekst- en beeldgerichte overdracht van het relevante beleid in de structuurvisie vastgelegd.

Gerelateerd beleid

Nota Grondbeleid 2011

De onderhavige structuurvisie is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de nota grondbeleid 2011. In het algemeen deel van deze nota is de werking van de Grondexploitatiewet uitgelegd. In het Venrayse deel van de nota is het beleid rondom de gemeentelijke toepassing van de Grondexploitatiewet opgenomen.

Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL)

Daar waar in de onderhavige structuurvisie het POL wordt genoemd, wordt de op het moment van indienen van een ontvankelijke aanvraag inhoudende het wijzigen van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt afgeweken, geldende POL bedoeld.

Bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010"

Voor het buitengebied van de gemeente Venray is in december 2010 een bestemmingsplan vastgesteld. In dat verband zijn in de toelichting de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd. Het uitgangspunt is om in het kader van deze structuurvisie ook dit beleid te laten gelden voor het Buitengebied- Oost (buitengebied van Geijsteren, Wanssum en Blitterswijck). Bij het vaststellen van deze structuurvisie is de herziening van het bestemmingsplan-oost opgestart.

Kadernotitie Wonen

In dit beleid is vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt. Op het moment dat er geen aantoonbare vraag is naar de geplande woningtypes, zal het initiatief negatief worden beoordeeld. De gemeente werkt mee aan het realiseren van de lopende provinciale Ruimte voor Ruimte kavels op het grondgebied van de gemeente (ten tijde van vaststellen Kadernotitie) Aan nieuwe kavels wordt niet meegewerkt omdat er beperkte afzetmogelijkheden zijn voor RvR-kavels (nee, tenzij). De gemeente geeft daarbij prioriteit aan gemeentelijke RvR-kavels die het realiseren van de doelen uit het Reconstructieplan ondersteunen. Hierbij staat het maatschappelijk rendement van de kerkdorpen en centrum voorop.

Deel 1 Beleid

2 Kwaliteitsbeleid

2.1 Doel

Het in deze structuurvisie vastgelegde kwaliteitsbeleid omtrent een bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling is gebaseerd op de gedachte dat ruimtelijke ontwikkelingen (bouwactiviteiten) leiden tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit en dat dit verlies moet worden gecompenseerd. Achterliggend doel is het behoud en waar mogelijk versterking van de (groene) kwaliteiten van zowel het buitengebied als het stedelijk gebied.

De gemeente Venray vindt het belangrijk dat het buitengebied van Venray waarin de landbouw, de natuur en recreatie een hoofdplaats hebben, vitaal en aantrekkelijk blijft. Het beleid moet ertoe leiden dat het buitengebied landschappelijk en ecologisch waardevoller wordt en daardoor gelijktijdig ook meer kwaliteit te bieden heeft voor mens, plant en dier.

Tegelijkertijd zit het buitengebied niet 'op slot': er wordt ruimte geboden aan nieuwe en/of uitbreiding van bestaande economische functies. Achterliggend doel is dat het economische draagvlak van het buitengebied wordt behouden waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid. Door nieuwbouw in beperkte mate toe te staan zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit zo weinig mogelijk wordt aangetast, maar per saldo juist wordt versterkt. Met andere woorden: 'groen' staat voorop en 'rood' is een middel. De draagkracht van het gebied is bepalend voor de mate waarin nieuwe bebouwing kan worden toegevoegd.

Het stedelijk gebied is in principe de plek waar stedelijke ontwikkelingen (woningbouw, bedrijvigheid etc.) thuishoren. Hier is dus ruimte voor stedelijke dynamiek. Dit neemt niet weg dat de gemeente Venray het wenselijk vindt dat ook in het stedelijk gebied sprake is van groene kwaliteiten. Groen (zoals stadsparken, laanbeplanting etc.) in en om de dorpen en de kern van Venray draagt tenslotte bij aan een gezond en aantrekkelijk leefklimaat. Daarnaast acht de gemeente het van belang dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen niet mogen leiden tot leegstand of verloedering op bestaande locaties. Vandaar dat in deze structuurvisie specifiek aandacht wordt besteed aan de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen; dit wordt in de komende hoofdstukken verder uitgewerkt.

In paragraaf 2.4 wordt een nadere definitie gegeven van de begrippen 'buitengebied' en 'stedelijk gebied'. Allereerst wordt in de volgende paragrafen ingegaan op het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' en het onderscheid tussen *gebiedseigen* en *niet-gebiedseigen* ontwikkelingen.

2.2 Ruimtelijke kwaliteit

Venray wil de ruimtelijke kwaliteit versterken. Maar wat verstaan we onder ruimtelijke kwaliteit? In de literatuur wordt deze vaak gedefinieerd door middel van de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

'Het ruimtelijk beleid is er op gericht de *gebruikswaarde* van een gebied te vermeerderen, de *belevingswaarde* te verhogen en de *toekomstwaarde* te vergroten. De concrete invulling van die ruimtelijke kwaliteit zal daarbij van geval tot geval verschillen' (Vierde Nota Ruimtelijke Ordening, 1988).

Het spreekt voor zich dat ruimtelijke kwaliteit sterk gebiedsafhankelijk is. Voor het buitengebied is er o.a. het Ruimtelijk kwaliteitskader buitengebied Venray (vastgesteld door de gemeenteraad in 2010) dat aangeeft welke kwaliteiten de gemeente waar wil behouden en hoe ze deze wil versterken. In het stedelijk gebied bieden o.a. de ruimtelijke visies en de Dorps- en Wijkontwikkelingsplannen (de DOP's en WOP's) goede aanknopingspunten voor behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

2.3 Ontwikkelingsgericht

De vraag of een bepaalde ontwikkeling wel/niet gewenst is op een bepaalde plek, wordt allereerst bepaald door een zorgvuldige planologische afweging (de juiste functie op de juiste plek). De basis hiervoor is gelegen in de verschillende ruimtelijk beleidskaders van rijk, provincie, regio en gemeente. Daarbij komen tevens landschappelijke, stedenbouwkundige, natuurlijke, cultuurhistorische, maatschappelijke en economische argumenten aan bod.

Hierbij wordt tevens onderscheid gemaakt in *gebiedseigen* en *niet-gebiedseigen* ontwikkelingen. Gebiedseigen ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die qua functie en verschijningsvorm passen in het stedelijk respectievelijk buitengebied.

Voor gebiedseigen ontwikkelingen in het buitengebied (denk aan uitbreiding van agrarische of recreatieve bedrijven) gelden o.a. het Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL 2006), het bestemmingsplan buitengebied Venray 2010, het ruimtelijk kwaliteitskader buitengebied Venray 2010 en het Reconstructieplan Noord- en Midden-Limburg (2004) als uitgangspunt.

In het bestemmingsplan buitengebied zijn reeds voorwaarden uitgewerkt voor bepaalde ontwikkelingen. Als deze voorwaarden betrekking hebben op een bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling, dan is het bestemmingsplan hierin leidend.

Voor gebiedseigen ontwikkelingen in het stedelijk gebied als woningbouw, bedrijfsontwikkeling gelden o.a. de SER-ladder van de Sociaal-Economische raad en gemeentelijke beleidsnota's als de Economische visie, de Woonvisie en de Kadernotitie Wonen als uitgangspunt.

Bij de **SER-ladder** gaat het erom dat de verschillende ruimtelijke mogelijkheden zorgvuldig worden afgewogen. Dit houdt in dat ten eerste aandacht wordt besteed aan een optimaal gebruik van de reeds beschikbare (of door herstructurering beschikbaar te maken) ruimte, ten tweede aan de mogelijkheden om meervoudig ruimtegebruik toe te passen en pas ten derde wordt gedacht aan uitbreiding van het ruimtegebruik.

In de praktijk is het onderscheid tussen gebiedseigen en niet-gebiedseigen ontwikkelingen soms moeilijk te maken. Zo kunnen agrarische bedrijfsontwikkelingen in het buitengebied van een zo'n grote omvang zijn dat ze eigenlijk meer een industrieel karakter hebben. Daarentegen kunnen kleinschalige woningbouwontwikkelingen juist goed inpasbaar zijn in een bepaald landschapstype. En ook in het stedelijk gebied is het best goed mogelijk dat een (kleinschalige) agrarische ontwikkeling passend geacht wordt. Daarom is er altijd behoefte aan een individuele afweging. Zo zijn de *omvang* en de *impact* van de ingreep van groot belang voor het bepalen van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling. Compensatie van de ingreep is dus niet alleen afhankelijk van het soort

ontwikkeling, maar ook van de plek waar de ingreep plaatsvindt en de kwaliteit(en) die worden aangetast.

Het ruimtelijk beleid in het stedelijk en het buitengebied is vastgelegd in diverse ruimtelijke visies en bestemmingsplannen. Deze zijn maatgevend voor waar welke ontwikkelingen worden toegestaan.

In dit beleid en deze regelgeving wordt ook ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit en maatregelen die kunnen worden genomen. Sommige maatregelen worden niet via een bijdrage voor de ruimtelijke ontwikkeling geregeld. In het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" zijn een tweetal uitgangspunten uitgewerkt die rechtstreeks gericht zijn op behoud van de ruimtelijke kwaliteit:

1. hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB): nieuwvestiging van een niet-agrarisch bedrijf of recreatiebedrijf is alleen in een VAB toe te staan;
2. bij uitbreiding van woningen, landbouwverwante en kleinschalige bedrijven (meer dan het maximale bebouwingsvolume) is uitbreiding op basis van een sloopregeling mogelijk.

Ter plaatse van de ontwikkeling wordt allereerst gezorgd voor een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing in de omgeving. Indien nodig, is een aanvullende bijdrage ruimtelijke ontwikkeling vereist. Hierbij geldt dat de compenserende maatregel(en) bij voorkeur in de nabijheid van de ingreep plaatsvinden. Hier vindt tenslotte de verstoring plaats. Door een integrale ontwikkeling van 'rood' en 'groen' wordt geborgd dat de nieuwe gebouwde functie zorgvuldig wordt ingepast in het bestaande landschap en wordt een aantasting van het buitengebied ter plaatse voorkomen dan wel gecompenseerd. Positief is ook dat de landschappelijke omgeving van de nieuwe ontwikkeling aantrekkelijker wordt gemaakt. Dit komt de algehele kwaliteit van de omgeving ten goede. Tenslotte is hierdoor ook het profijt van de vereiste bijdrage ruimtelijke ontwikkeling voor de nieuwe ontwikkeling objectief aanwijsbaar en kunnen de kosten worden meegenomen in een en dezelfde grondexploitatie.

Echter, in sommige gevallen is het niet mogelijk om in de nabijheid of binnen de gestelde termijn compenserende maatregelen te treffen. Zo zal veel afhangen van de beschikbaarheid van grond. Dan biedt een (financiële) bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling in het kwaliteitsfonds de oplossing. Het principe van het kwaliteitsfonds wordt verder toegelicht in hoofdstuk 5.

Compenserende maatregelen ('tegenprestaties') zijn mogelijk op het gebied van: natuur en landschap, cultuurhistorie, recreatie en sloop/herstructurering. Ook combinaties van verschillende maatregelen zijn hierbij mogelijk.

De belangrijkste voorwaarden zijn (zie ook beleidskader LKM provincie blz. 31):

- de kwaliteitsverbetering is fysiek ruimtelijk van aard
- het gaat om additionele verbeteringen (zaken waarvoor al middelen gereserveerd zijn komen niet in aanmerking)
- de kwaliteitsverbetering hebben in tijd en plaats een verband met de ingreep
- de kwaliteitsverbetering is kwantificeerbaar.

2.4 Gebiedsindeling

Allereerst wordt er onderscheid gemaakt tussen het buitengebied en het stedelijk gebied.

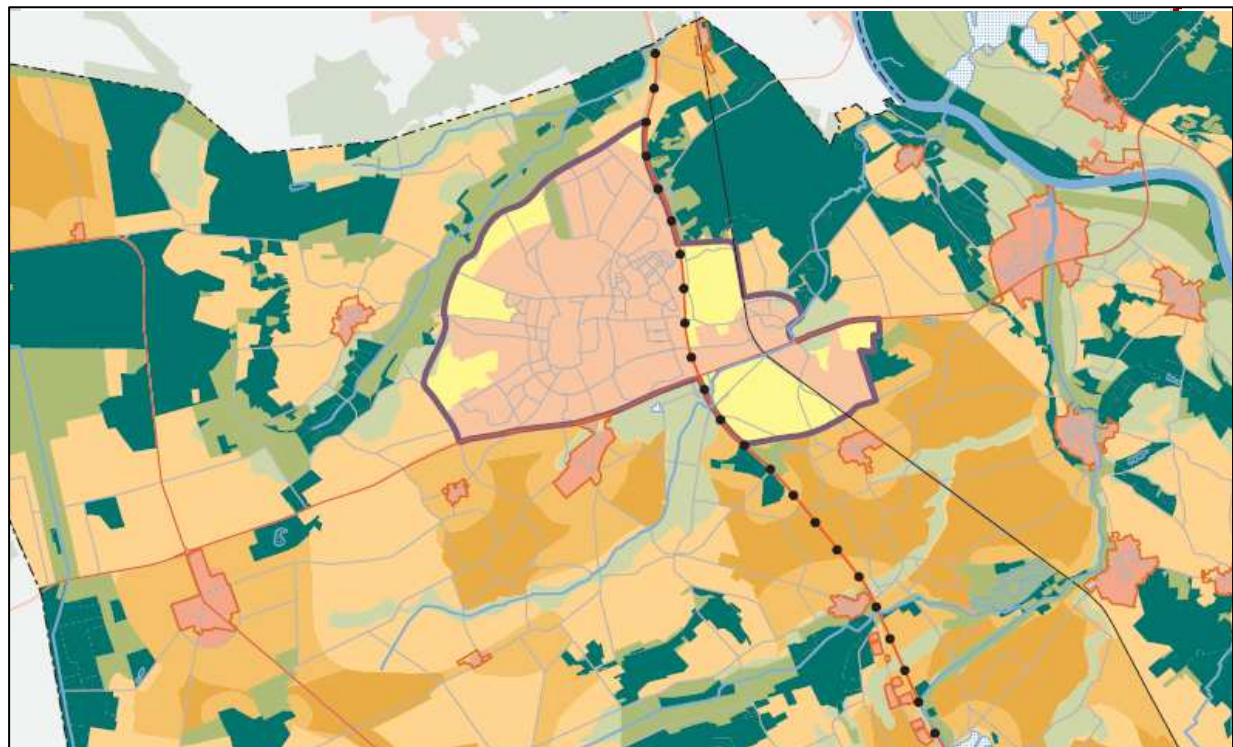
Onder buitengebied wordt verstaan alle gronden die buiten de contouren van de kerkdorpen en buiten de grens 'stedelijke dynamiek' van het POL vallen.

De gronden binnen de dorpscontouren en de grens stedelijke dynamiek van het POL vallen onder het stedelijk gebied.

Hieronder is een uitsnede opgenomen van de POL-kaart 1 Perspectieven (actualisatie januari 2011) met de genoemde contouren (rode omlijning) en de grens 'stedelijke dynamiek' (paarse omlijning).

Op de internetpagina van de provincie Limburg

([http://www.limburg.nl/Beleid/Provinciaal Omgevingsplan Limburg/POL Actueel](http://www.limburg.nl/Beleid/Provinciaal_Omgevingsplan_Limburg/POL_Actueel)) is de kaart tevens digitaal raadpleegbaar (met de mogelijkheid om in te zoomen).



- P1 Ecologische hoofdstructuur
- P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen
- P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen
- P4 Vitaal landelijk gebied
- P5a Ontwikkelingsruimte voor landbouw en toerisme
- P5b Dynamisch landbouwgebied
- P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg
- P6b Plattelandskern Zuid-Limburg
- P7 Corridor
- P8 Stedelijke ontwikkelingszone
- P9 Stedelijke bebouwing
- P10 Werklandschap
- Contour plattelandskern
- Grens stedelijke dynamiek

Afbeelding 1. Uitsnede POL-kaart 1 Perspectieven, actualisatie januari 2011

Daarnaast maakt het POL onderscheid tussen verschillende perspectieven of kwaliteitsdoelen per gebied. Voor deze perspectieven kunnen verschillende vormen van ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Zo zal in gebieden waar verbetering van natuurwaarden een belangrijk doel is, de realisatie van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of Provinciale ontwikkelingszone groen (POG) prioriteit hebben, terwijl in gebieden waar openheid van het landschap belangrijk wordt geacht, de sloop van overtollige bebouwing prioriteit krijgt.

In het volgende hoofdstuk wordt per type ontwikkeling aangegeven welke doelen per gebied belangrijk zijn, en welke bijdragen Ruimtelijke ontwikkeling gevraagd worden. In de bijlage is tevens een schematisch overzicht opgenomen.

Voor de Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum (GOW) is het kwaliteitsbeleid in principe niet van toepassing. De onder de GOW vallende ontwikkelingen vormen tenslotte één integraal pakket van maatregelen die gezamenlijk bijdragen aan diverse natuur-, landschap-, water-, economische en maatschappelijke doelstellingen, zodat er per saldo sprake is van kwaliteitsverbetering van het gebied. In bijgaande afbeelding is de begrenzing van de gebiedsontwikkeling opgenomen (bron: Maatregelenkaart Gebiedsontwikkeling Ooijen-Wanssum, 2009).

In het volgende hoofdstuk wordt de ruimtelijke kwaliteit per rode ontwikkeling besproken. De vorm en omvang van de ruimtelijke tegenprestatie zijn afhankelijk van de vraag of de ontwikkeling passend is in het gebied (gebiedseigen) of niet (niet gebiedseigen). In onderstaande tabel is dit op basis van de POL-indeling uitgewerkt. Daarbij de opmerking dat het niet vanzelfsprekend is dat het uiteindelijk oordeel of het ruimtelijk ook passend is afhankelijk is van het gemeentelijk beleid.

Rode ontwikkeling	Gebiedseigen ontwikkeling in	Niet-gebiedseigen ontwikkeling in
Solitaire woningbouw	P6a, P8, P9	P4, P5
Uitbreiding projectmatige woningbouw	P6a, P8, P9	P4, P5
Nieuwe landgoederen	P2, P3, P4	P5, P6a, P9
Nieuwvestiging/uitbreiding solitaire bedrijvigheid	P8, P9	P4, P5
Uitbreiding bedrijventerrein	P8, P9	P4, P5
Agrarische bedrijven	P3, P4, P5	P2, P6, P9
Glastuinbouwbedrijven (uitbreiding)	P3, P4, P5	P2, P6, P9
Gebiedseigen en/of kleinschalige recreatie	P3, P4, P5	
Niet gebiedseigen, grootschalige recreatie (leisure)		P8, P9
Overige (gebouwde) functies		P8, P9

3 Ontwikkelingen

Op basis van het Limburgs kwaliteitsmenu zijn verschillende soorten ontwikkelingen in modules uitgewerkt. Deze modules worden in de volgende paragrafen beschreven.

Per module wordt allereerst ingegaan op de algemene beleidsdoelen en voorwaarden die gelden voor een dergelijke ontwikkeling. Tevens is per module de hoogte van de bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling, indien van toepassing uitgedrukt in een bepaald bedrag per m², aangegeven. Daarnaast is aangegeven welke soort kwaliteitsverbeterende maatregelen gewenst zijn.

3.1 Solitaire woningbouw

Inleiding

Door demografische ontwikkelingen als de ontgroening en vergrijzing neemt de behoefte aan nieuwe woningen af. Hierbij komt dat door de economische omstandigheden anno 2011 de woningmarkt grotendeels op slot zit. Woningbouwplannen worden uitgesteld of geschrapt en er is minder financiële armslag om risicovolle investeringen te doen. De woningmarkt verandert van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte markt. Ook is er steeds meer aandacht voor herstructurering van de bestaande voorraad in plaats van uitbreiding.

Beleidsdoelen

Woningbouw dient in principe plaats te vinden binnen de contouren van de dorpen en de grens stedelijke dynamiek. Daarnaast kan het in bepaalde gevallen toch wenselijk zijn om ook in het buitengebied op beperkte schaal incidentele woningbouw toe te staan. Deze dient dan wel in of aansluitend aan bestaande kernen/clusters/linten plaats te vinden. Binnen de perspectieven P1 en P2 is de ontwikkeling van nieuwe woningen niet toegestaan.

De Ruimtelijke visies voor de dorpen (vastgesteld door de gemeenteraad in december 2007) bieden een beoordelingskader voor de vraag waar in de toekomst woningbouw ruimtelijk mogelijk is. Uitgangspunt is dat de bebouwing en inrichting van de kavel passen binnen (de ruimtelijke structuur van) de omgeving.

Voor alle woningbouwontwikkelingen geldt dat alleen kan worden gebouwd bij aantoonbare vraag. Daarnaast is levensloopbestendig en flexibel bouwen het uitgangspunt voor elk nieuw woningbouwplan (zie Kadernotitie Wonen, 2011).

Een bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling is niet van toepassing op het splitsen van woningen, het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen, het invullen van voormalige agrarische bedrijven (VAB's, zie hoofdstuk 2) met woningbouw en/of het in pandig bouwen of aanbouwen van zorgwoningen. Onder ruimte-voor-ruimte woningen wordt mede verstaan de realisatie van woningen als bijdrage van een bedrijfsverplaatsing zoals in de Kadernotie Wonen is opgenomen.

Bijdrage RO buitengebied

Uitgangspunt voor de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling is dat de bouw van een solitaire woning plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting reeds aanwezig is en de kosten van bouw- en woonrijp maken hierdoor relatief laag zijn. Conform het provinciale beleidskader LKM wordt een bijdrage gevraagd van € 100,- per m² kavel. Bij appartementen geldt een bijdrage van € 125,- per m² bruto vloer oppervlak (bvo).

De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats (zie ook paragraaf 2.3). Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage ten goede van het kwaliteitsfonds buitengebied (zie ook hoofdstuk 6).

Bijdrage RO stedelijk gebied

Voor het bepalen van de hoogte van de bijdrage in het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgelegd in de nota grondbeleid 2011. Deze bijdrage bestaat uit € 2.500,- per kavel of appartement, met uitzondering van sociale huurwoningen en koopwoningen < € 170.000,-.

Alleen binnen perspectief P3 wordt een bijdrage gevraagd van € 100,- per m² kavel, en bij appartementen van € 125,- per m² bvo.

De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats (zie ook paragraaf 2.3). Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage ten goede van het kwaliteitsfonds stedelijk gebied (zie hoofdstuk 6).

3.2 Uitbreiding projectmatige woningbouw

Inleiding

Door demografische ontwikkelingen als de ontgroening en vergrijzing neemt de behoefte aan nieuwe woningen af. Hierbij komt dat door de economische omstandigheden anno 2011 de woningmarkt grotendeels op slot zit. Woningbouwplannen worden uitgesteld of geschrapt en er is minder financiële armslag om risicovolle investeringen te doen. De woningmarkt verandert van een aanbodgerichte naar een vraaggerichte markt. Ook is er steeds meer aandacht voor herstructurering van de bestaande voorraad in plaats van uitbreiding.

Beleidsdoelen

Projectmatige woningbouw is in principe alleen toegestaan binnen de contouren van de dorpen en de grens stedelijke dynamiek, in of aansluitend aan de bestaande kernen. Hierbij wordt de SER-ladder als uitgangspunt genomen. Pas wanneer aantoonbaar is gebleken dat er binnen de contouren onvoldoende ruimte beschikbaar is, mag ook daarbuiten worden gebouwd. Uitgangspunt daarbij is dat voor een locatie wordt gekozen die zo min mogelijk waarden aantast.

Binnen de perspectieven P1 en P2 is de ontwikkeling van nieuwe woningen hoe dan ook niet toegestaan. Daarnaast bieden de Ruimtelijke visies voor de dorpen (2007) een beoordelingskader voor de vraag waar in de toekomst woningbouw ruimtelijk mogelijk is.

Voor alle projectmatige woningbouwontwikkelingen geldt dat alleen kan worden gebouwd bij aantoonbare vraag. Daarnaast is levensloopbestendig en flexibel bouwen het uitgangspunt voor elk nieuw woningbouwplan, gezien de grote toename van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder (zie Kadernotitie Wonen, 2011).

Deze module is niet van toepassing op de ontwikkeling van landgoederen; hiervoor geldt een aparte regeling, zie de volgende paragraaf.

Bijdrage RO buitengebied

Het betreft hier uitbreidingsgebieden waar naast woningbouw ook nieuwe voorzieningen en infrastructuur worden gerealiseerd. Conform het provinciale beleidskader LKM wordt een bijdrage

gevraagd van € 5,- per m² exploitatiegebied. Bij appartementen geldt een bijdrage van € 25,- per m² bvo.

De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats (zie ook paragraaf 2.3). Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage ten gunste van het kwaliteitsfonds buitengebied (hoofdstuk 6).

De 'normale', goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vormt overigens een basisonderdeel van de ontwikkeling zelf; deze kan derhalve niet worden verrekend met de bijdrage. Wel is het mogelijk om een structurele, grootschalige groene ontwikkeling (bijvoorbeeld een groene long die doorloopt van het buitengebied in de nieuwe woonwijk) in mindering te brengen. Naast een bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied (groen, natuur, landschap) kan deze ook deels worden ingezet voor de verbetering van de kwaliteit van de kernen, bijvoorbeeld voor het herstel van cultuurhistorische waarden.

Bijdrage RO stedelijk gebied

Voor het bepalen van de hoogte van de bijdrage in het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zoals vastgelegd in de nota grondbeleid 2011. Deze bijdrage bestaat uit € 2.500,- per kavel of appartement, met uitzondering van sociale huurwoningen en koopwoningen < € 170.000,-.

Alleen binnen perspectief P3 wordt aangesloten bij het provinciale beleidskader LKM en wordt een bijdrage gevraagd van € 5,- per m² exploitatiegebied, en bij appartementen van € 25,- per m² bvo.

De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats (zie ook paragraaf 2.3). Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage ten goede van het kwaliteitsfonds stedelijk gebied (hoofdstuk 6).

3.3 Nieuwe landgoederen

Inleiding

Landgoederen zijn een juridische, ruimtelijke en economische eenheid van natuur, landschap en gebouwen die waarden bezitten op esthetisch, architectonisch en landschappelijk vlak. Een landgoed heeft een herkenbaarheid en uitstraling die bepaald worden door een zekere allure, samenhang en duurzaamheid. De invulling van het landgoed is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid. Landgoederen zijn opengesteld voor publiek en dragen bij aan de versterking van natuur en het landschap. Een bekend voorbeeld binnen de gemeentegrenzen van Venray is het landgoed Geijsteren.

Beleidsdoelen

Ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve functie van het buitengebied kunnen nieuwe landgoederen worden opgericht. Belangrijkste doel is het creëren en/of verbeteren van het groen en landschap; het 'rood' dient beperkt te zijn tot enkele woningen respectievelijk wooneenheden. Een nieuw landgoed heeft kwaliteiten op zichzelf, maar versterkt bij voorkeur ook de kwaliteiten van nabijgelegen natuurgebieden, landschappelijk waardevolle gebieden en/of de uitloopgebieden van de kernen. Het landgoed vormt dan ook een eenheid en sluit aan op de in de gemeente aanwezige groene en/of cultuurhistorische structuren. De gebouwen worden op een logische en compacte plaats op het landgoed gesitueerd (niet in de EHS) en hebben een esthetische meerwaarde. Tevens geldt als voorwaarde dat het landgoed voor 90% openbaar

toegankelijk is. Recreanten hebben de gelegenheid om wegen en paden te betreden en van het landgoed te genieten.

Het oprichten van nieuwe landgoederen in het buitengebied is niet toegestaan binnen perspectief P5b. In principe is het niet toegestaan in P 1 (EHS). In de EHS (P1) is maatwerk aan de orde in overleg met de provincie. In P4 (vitaal platteland) is het alleen toegestaan indien hier sprake is van de bestemming Agrarisch met Waarde. In de overige perspectieven (zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied) is de oprichting van nieuwe landgoederen in principe toegestaan; belangrijkste uitgangspunt is dat het leidt tot een versterking van de ruimtelijke, landschappelijke en natuurlijke structuur ter plekke.

Bijdrage RO buitengebied en stedelijk gebied

Een nieuw landgoed heeft een minimale oppervlakte van 10 hectare. Hierbij zijn maximaal 4 nieuwe wooneenheden toegestaan. Als er meer woningen worden aangelegd dan dient per extra wooneenheid 2,5 ha nieuw landgoed te worden ingericht.

Is er sprake van bestaande bebouwing (bijvoorbeeld voormalige boerenbedrijven) waarvoor een passende functie wordt gezocht, dan dient er minimaal 5 hectare landgoed te worden aangelegd. Betreft het wonen dan is er sprake van maximaal 4 wooneenheden. Bij beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing staat de ruimtelijke kwaliteit voorop. Het is mogelijk om in plaats van woningen ook andere functies in de bebouwing te situeren (bijvoorbeeld zorg, recreatie); de beoordeling hiervan is maatwerk.

De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt in principe volledig op het landgoed zelf gerealiseerd.

3.4 Nieuwvestiging/uitbreiding solitaire bedrijvigheid

Inleiding

Als gevolg van ruimtelijke en milieuregels en uit oogpunt van economische clustering zijn de meeste bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein (zie volgende paragraaf). Dit neemt niet weg dat er in het buitengebied en in het stedelijk gebied (bijvoorbeeld in woonwijken) nog verspreid solitaire bedrijven zijn gelegen. Sommige hiervan zijn inmiddels uitgegroeid tot bedrijven met een groot ruimtebeslag en mede hierdoor lastig te verplaatsen.

Beleidsdoelen

Het provinciale en gemeentelijke beleid is erop gericht om nieuwe bedrijfslocaties in het buitengebied te voorkomen. Een uitzondering is mogelijk voor (kleinschalige) bedrijven die zich vestigen in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's).

In Venray liggen de spelregels vast in het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010". Uitgangspunten voor het hergebruik zijn onder andere het voorkomen van kapitaalvernietiging, het behoud van eventuele cultuurhistorische waarden en het versterken van de leefbaarheid op het platteland. Landbouwverwante bedrijven worden in het buitengebied beschouwd als een gebiedseigen bedrijvigheid. Daarnaast wordt kleinschalige bedrijvigheid toegestaan afhankelijk van aard (maximaal milieucategorie 2) en omvang. Bestaande bedrijven in het buitengebied die niet gebiedseigen zijn (Overig niet-agrarische bedrijven) hebben geen ontwikkelingsruimte binnen het bestemmingsplan.

Ook in het stedelijk gebied is nieuwvestiging in principe alleen toegestaan op bedrijventerreinen, tenzij het kleinschalige, lichte bedrijven (maximaal milieucategorie 2) betreft die goed inpasbaar

zijn in de bestaande woonomgeving, in het centrum en/of de wijkwinkelcentra van Venray. Hiermee wordt bijgedragen aan het principe van 'het juiste bedrijf op de juiste plek' (zie ook Economische visie Venray, 2008).

Uitbreiding van bestaande bedrijven in het buitengebied, of van VAB's die worden hergebruikt voor bedrijfsvestiging, is alleen toegestaan onder strikte voorwaarden. Allereerst zal worden gekeken naar de mogelijkheden om (een deel) van het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Ook dient de SER-ladder te worden doorlopen. Indien blijkt dat er geen andere mogelijkheden zijn dan uitbreiding ter plekke, dan zal een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling moeten worden geleverd.

Nieuwvestiging van solitaire bedrijven is niet toegestaan in gebieden waar perspectief P1 en P2 geldt (zowel in het buitengebied als in het stedelijk gebied).

Bijdrage RO buitengebied

De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling bestaat allereerst uit een zorgvuldige inpassing van het bedrijf in het landschap, dus uit het inrichten van natuur/landschappelijke elementen in de directe nabijheid van het bedrijf. Hiervoor gelden de randvoorwaarden zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" (inclusief het Ruimtelijk kwaliteitskader en Beeldkwaliteitplan).

Voor landbouwverwante bedrijven geldt geen aanvullende bijdrage. Voor alle andere bedrijven wordt een bijdrage gevraagd van € 35,- per m² bedrijfsbestemming.

De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats (zie ook paragraaf 2.3). Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage ten goede van het kwaliteitsfonds buitengebied (hoofdstuk 6).

Bijdrage RO stedelijk gebied

In gebieden waar P2 en P3 geldt, is naast een goede landschappelijke inpassing een bijdrage vereist van € 35,- per m² bedrijfsbestemming. In de overige gebieden geldt een bijdrage van € 10,- per m² bedrijfsbestemming.

De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats (zie ook paragraaf 2.3).

Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage bij P2 en P3 ten goede van het kwaliteitsfonds stedelijk gebied. De overige bijdragen komen ten goede van de kwaliteitsfonds herstructurering bedrijventerreinen (hoofdstuk 6).

3.5 Uitbreiding bedrijventerrein

Inleiding

Als gevolg van ruimtelijke en milieuregels en uit oogpunt van economische clustering zijn de meeste bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein. Venray wil graag de bedrijven de ruimte bieden om zich nieuw te vestigen en te groeien. Daar staat tegenover dat bedrijventerreinen een groot beslag leggen op de schaarse ruimte. Zorgvuldig ruimtegebruik staat dan ook voorop. Mede doordat de grond voor bedrijventerrein vaak relatief goedkoop is, werd in het verleden (te) snel gekeken naar uitbreiding van/aanleg van nieuwe terreinen in plaats van naar herstructurering en revitalisering van bestaande terreinen. Meer en meer gaat nu ook de aandacht uit naar herstructurering van verouderde terreinen en het voorkomen van leegstand in de bestaande bedrijfsruimtevoorraad. Ook de demografische ontwikkelingen nopen tot een omslag in het

denken: minder in termen van groei en meer in termen van kwaliteit. De verwachting is dat op termijn de behoefte aan bedrijventerreinen zal afnemen. Sectoren die zich van oudsher op bedrijventerreinen vestigen, zoals industrie, vertonen slechts een beperkte werkgelegenheidsgroei. Daarnaast neemt de groei vanaf 2020 sterk af door de dalende beroepsbevolking.

Beleidsdoelen

Venray kiest in haar Economische visie (2008) voor een tweesporenbeleid: enerzijds zorgvuldige uitgifte van de nog uit te geven terreinen Hulst II en de Blakt en anderzijds revitalisering en herstructurering van de bestaande terreinen. Het een kan niet los worden gezien van het ander. Elke nieuwe ontwikkeling zal gepaard moeten gaan met kwaliteitsinvesteringen in het bestaande. Wij onderschrijven hiermee de principes van de SER ladder van eerst intensiveren en herstructureren en dan pas uitbreiden. Uitgangspunt is 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Er worden verschillende typen van bedrijventerreinen onderscheiden (segmentering). Uitbreiding en/of nieuwe aanleg van bedrijventerreinen kan alleen wanneer er sprake is van aantoonbare behoefte in het specifieke segment.

Nieuwe bedrijventerreinen zijn in principe alleen toegestaan binnen de grens stedelijke dynamiek en/of aansluitend aan de bestaande bedrijventerreinen van Ysselsteyn (Agrobaan) en Wanssum (Haven- en industrieterrein). Pas wanneer aantoonbaar is gebleken dat er binnen de grens stedelijke dynamiek onvoldoende ruimte beschikbaar is, mag ook daarbuiten worden gebouwd. Uitgangspunt daarbij is dat voor een locatie wordt gekozen die zo min mogelijk waarden aantast. Binnen de perspectieven P1 en P2 is de ontwikkeling van bedrijventerreinen hoe dan ook niet toegestaan.

Uitbreiding van bedrijventerreinen is daarnaast alleen mogelijk onder voorwaarde dat een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling wordt geleverd. Deze bijdrage komt bovenop een 'normale', goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Omdat we als gemeente de wenselijkheid en de noodzaak van de herstructurering /revitalisering van bestaande bedrijventerreinen onderschrijven, willen we de bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling gedeeltelijk storten in een herstructureringsfonds voor verouderde bedrijventerreinen.

Bijdrage RO buitengebied

Voor nieuwe/uitbreiding van bedrijventerreinen in het buitengebied geldt allereerst dat er sprake moet zijn van een zorgvuldige inpassing van het bedrijventerrein in het landschap. Daarnaast geldt een bijdrage van € 10,- per m2 bedrijventerrein (exploitatiegebied). Deze bijdrage komt ten gunste van het fonds buitengebied.

Bijdrage RO stedelijk gebied

In gebieden waar P3 geldt, is een bijdrage vereist van € 10,- per m2 bedrijventerrein (exploitatiegebied).

In de overige gebieden geldt een bijdrage van € 10,- per m2 bedrijventerrein (exploitatiegebied). De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats (zie ook paragraaf 2.3).

Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage bij P3 ten goede van het kwaliteitsfonds stedelijk gebied. De overige bijdragen komen ten goede van de kwaliteitsfonds herstructurering bedrijventerreinen (hoofdstuk 6).

3.6 Agrarische bedrijven

Inleiding

De agrarische sector is een belangrijke economische drager voor de gemeente Venray. De landbouw heeft daarnaast een belangrijke bijdrage geleverd aan de vorming van het landschap. Het aantal landbouwbedrijven neemt weliswaar geleidelijk af, maar deze afname is veel minder groot dan elders in Nederland en in de provincie Limburg. Dit beeld geldt voor de akkerbouwbedrijven, tuinbouw- en teeltbedrijven en de intensieve veehouderij. De afname van het aantal graasdierbedrijven is inmiddels gestabiliseerd. Duidelijk is dat de bedrijven in Venray zich steeds meer gaan specialiseren en een steeds grotere omvang krijgen.

De verwachting is dat de komende jaren de trend van schaalvergroting (grondgebruik en aantal dieren per bedrijf) verder door zal zetten. De blijvende bedrijven zullen doorgroeien en zich naar verwachting organiseren in (gespecialiseerde) robuuste agrarische en agrofoodbedrijven, of hun economische activiteiten verbreden. Ook de teeltvorm wordt intensiever waarbij het gebruik van teeltondersteunende technieken steeds belangrijker wordt. Daarnaast zijn bedrijfstukken als boomteelt en paardenhouderij in opkomst.

Onderstaand kwaliteitsbeleid is van toepassing op agrarische bedrijven, boomkwekerijen, paardenhouderijen e.d. Specifiek voor glastuinbouwbedrijven geldt een afwijkend beleid; dit is verder uitgewerkt in paragraaf 3.8. In het provinciale beleidskader LKM vallen agrarische hulp- en nevenbedrijven en hoveniersbedrijven ook onder deze module. Omdat in het kader van het bestemmingsplan buitengebied 2010 deze bedrijven vallen onder de bestemming bedrijven worden deze in paragraaf 3.4 besproken.

Beleidsdoelen

De gemeente Venray zet in op verdere ontwikkeling van de agribusiness sector. Daarom wordt ruimte geboden voor de verdere ontwikkeling van zowel grond- als niet-grondgebonden landbouw op duurzame locaties.

Bij nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf dient een ruimtelijke afweging plaats te vinden. Daarbij zal de agrariër op basis van een bedrijfsontwikkelingsplan moeten aantonen dat zijn bedrijf – op termijn – volwaardig is. In het algemeen geldt dat hervestiging op een bestaande agrarische locatie (bestemming) de voorkeur heeft.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven binnen de POL-perspectieven P1, P2 en P3 is niet toegestaan. Voor de intensieve veehouderij is nieuwvestiging alleen toegestaan in de zoekgebieden Landbouwontwikkelingsgebieden (P5b) waarbij in de bestemming Agrarisch met Waarden alleen nieuwvestiging op een bestaande locatie mogelijk is. Het oprichten van overige nieuwe agrarische bedrijven is alleen mogelijk binnen de ontginnings- en mozaïekgebieden liggend in de bestemming Agrarisch van het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010, en niet in de cultuurhistorisch waardevolle esgronden en beekdalen (bestemming Agrarisch met waarden).

Voor het buitengebied rondom de drie nieuwe dorpen Wanssum, Geijsteren en Blitterswijck geldt dat er in 2013 een bestemmingsplan Buitengebied Oost zal worden vastgesteld waarin de voorwaarden voor nieuwvestiging en uitbreiding verder worden uitgewerkt (waarbij wordt aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied Venray).

De wens om te groeien kan op gespannen voet staan met de wens om de kwaliteit van het landschap te behouden. Bij de ontwikkelingsmogelijkheden moet daarom rekening worden gehouden met de waarden die in het gebied aanwezig zijn. Hiervoor gelden de randvoorwaarden

zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010"(inclusief het Ruimtelijk kwaliteitskader en Beeldkwaliteitsplan).

In het stedelijk gebied is nieuwvestiging van agrarische bedrijven alleen toegestaan in de gebieden waar de POL-perspectieven P4 en P5a gelden. Nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven is niet toegestaan.

Bijdrage RO buitengebied en stedelijk gebied

Bij uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf is landschappelijke inpassing vereist. Dit wordt beoordeeld op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing).

Bij nieuwvestiging of in geval van een agrarisch bouwblok groter dan 1,5 hectare is naast de landschappelijke inpassing ook een aanvullende kwaliteitsverbetering vereist. De voorwaarden hiervoor zijn nader uitgewerkt in het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010 en in het Ruimtelijk Kwaliteitskader buitengebied. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan architectonische vormgeving, het slopen van oude gebouwen/verharding, de aanleg van nieuwe natuur en/of het aanbrengen van milieureducerende maatregelen.

De landschappelijke inpassing en de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zijn in hoge mate maatwerk. De aard, grootte en vorm van de ontwikkeling enerzijds en de waarden van de omgeving anderzijds zijn hierin leidend. In het algemeen is het wenselijk om de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zo veel mogelijk aan de ontwikkelingslocatie en het soort ontwikkeling te koppelen, dus op het bedrijf zelf of in de directe omgeving. Bij landbouwontwikkelingsgebieden is daarnaast ook inpassing op gebiedsniveau mogelijk, bijvoorbeeld aan de randen van de gebieden. Wanneer het niet mogelijk of beleidsmatig niet wenselijk is om de voorzieningen ter plekke uit te voeren, kan dit ook elders gebeuren of kan een bijdrage via een storting in het kwaliteitsfonds buitengebied gebeuren. Bij dat laatste kan de geldelijke waarde van de normaal gebruikelijke inpassing van de bouwkael worden gebruikt als waardebeplating. Wanneer sprake is van bedrijven die worden verplaatst naar een ontwikkelingsgebied, kan voor de versteningswinst naar sloop op de oude locatie worden gekeken. Naast het vastleggen van de kwaliteitsverbetering is dan ook aanpassing van de milieuvergunning(en) aan de orde.

3.7 Glastuinbouwbedrijven (uitbreiding)

Inleiding

Enkele bedrijven in Venray zijn gespecialiseerd in glastuinbouw. Hierbij is sprake van een bedrijfsvoering waarbij in hoofdzaak onder een permanente opstand van glas of kunststof gewassen worden geteeld. Het betreft onder meer groente, bloemen en bladgewassen. Maar ook de teelt van uitgangs- en vermeerderingsmateriaal is mogelijk. In de gemeente Venray is een aantal solitaire glastuinbouwbedrijven gevestigd. Binnen de glastuinbouw is schaalvergroting een trend.

Beleidsdoelen

De provincie Limburg streeft naar concentratie van glastuinbouwbedrijven in duurzame gebieden. De gemeente Venray onderschrijft dit. Nieuwvestiging van glastuinbouwbedrijven in Venray is daardoor niet mogelijk omdat er binnen de gemeente geen concentratiegebieden glastuinbouw zijn aangewezen op basis van het provinciaal beleid (POL).

Het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" biedt wel uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande glastuinbouwlocaties onder een aantal voorwaarden. Voor het buitengebied rondom de drie nieuwe dorpen Wanssum, Geijsteren en Blitterswijck geldt dat er binnenkort een bestemmingsplan Buitengebied Oost zal worden opgesteld waarin de voorwaarden voor uitbreiding van glastuinbouwbedrijven verder worden uitgewerkt (waarbij wordt aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied Venray).

Uitbreiding van glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (P1 en P2) is uitgesloten.

Bijdrage RO buitengebied en stedelijk gebied

Bij uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf is landschappelijke inpassing vereist. Dit wordt beoordeeld op basis van een inpassingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing).

In geval van een uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf boven de referentiemaat van 3 hectare netto glas, is naast de landschappelijke inpassing ook een aanvullende kwaliteitsverbetering vereist voor de uitbreiding boven de 3 hectare. Dit geldt ook voor kleinere uitbreidingen van bedrijven die binnen P3 gebieden liggen. Deze aanvullende kwaliteitsverbetering bestaat uit de sloop van 2 m² (in onbruik geraakte) solitaire glasopstanden per m² uitbreiding.

Deze bijdrage ruimtelijke ontwikkeling kan rechtstreeks worden ingezet. Maar het is ook mogelijk om de bijdrage in een fonds te storten waarmee de sloop van elders in onbruik geraakte solitaire glasopstanden wordt gefinancierd. Aangezien in de gemeente Venray een beperkte hoeveelheid glas aanwezig is, is de kans groot dat de sloop elders (buiten de gemeente Venray) zal plaatsvinden.

Gezien de beperkte sloopcapaciteit en het feit dat er vrijwel geen glas in P3 gebied ligt, wordt niet voorgesteld om de sloopfactor (1:2) te variëren naar gebied (door bijvoorbeeld in P3 een lagere factor te gebruiken).

3.8 Gebiedseigen en/of kleinschalige recreatie

Inleiding

In Venray zijn diverse functies aanwezig op het gebied van de recreatie. Een groot deel hiervan is te beschouwen als een vorm van recreatief medegebruik, waarbij het recreëren ondergeschikt is aan de hoofdfunctie landbouw (bijvoorbeeld kamperen bij de boer) of natuur (wandelen, fietsen en paardrijden). Het belang van de recreatieve functie neemt toe, zowel voor de bewoners van het gebied zelf als voor de toerist. Dit is onder meer het gevolg van de vergrijzing, toenemende vrije tijd en keuzevrijheid en individualisering in de sport (minder lidmaatschappen van verenigingen). De uitdaging is het zoeken naar een goede balans tussen het economisch belang van de agrarische sector, het behoud van natuurwaarden en het bieden van een recreatief aantrekkelijk gebied. Zo draagt een goede landschappelijke inpassing van bedrijven bij aan het verhogen van de aantrekkelijkheid van het landschap. Anderzijds mag de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen niet leiden tot het aantasten van bestaande natuurwaarden.

Voorbeelden van grotere, gebiedseigen recreatie zijn campings, golfbanen, openluchtrecreatie en bungalowparken. Deze zijn over het algemeen afhankelijk van een ligging in het buitengebied en worden ontwikkeld met een groene inrichting.

Niet-commerciële voorzieningen zoals gemeentelijke sportparken, trapveldjes en speelvoorzieningen vallen overigens niet onder dit beleid. Dit neemt niet weg dat ook hiervoor als basisvoorwaarde geldt een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

Voor de ontwikkeling van nieuwe vakantiewoningen geldt de bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen zoals vastgelegd voor solitaire woningen (zie paragraaf 3.1).

Beleidsdoelen

Het buitengebied van Venray is door zijn gevarieerde landschap vooral geschikt om te genieten van de rust, ruimte, natuur en cultuur. Het gemeentelijk beleid is dan ook gericht op het stimuleren van extensieve, kleinschalige recreatie in het buitengebied, bij voorkeur gekoppeld aan de agrarische sector (agrotourisme) en/of aan cultureel erfgoed. Een toename van het aantal grootschalige recreatiebedrijven in het buitengebied is in beginsel niet gewenst (zie de volgende paragraaf).

Voor dagrecreatieve voorzieningen geldt als uitgangspunt dat deze vooral passen binnen een gevarieerd en kleinschalig landschap, dus vooral binnen het kleinschalig mozaïeklandschap, in de nabijheid van bossen en grootschalige landschapselementen en aan de randen beekdalen en essen (bestemming 'Agrarisch met waarden' in het bestemmingsplan Buitengebied Venray 2010). Als voorbeeld kunnen worden genoemd het Loobeekdal en Landgoed Geijsteren.

Tevens zijn onder voorwaarden kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen toegestaan als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf.

Met betrekking tot verblijfsrecreatie stimuleren wij het kleinschalig kamperen bij de boer in combinatie met de verhuur van vakantieappartementen, groepsaccommodaties en/of bed&breakfast faciliteiten, mits deze niet groter zijn dan 100 m². Vestiging dient plaats te vinden in vrijkomende agrarische bebouwing. Bij recreatieve bedrijven (waar sprake is van de bestemming Recreatie) zijn ruimere mogelijkheden. Hierbij dient de bestaande vrijkomende bebouwing te worden gebruikt. Indien de beschikbare ruimte onvoldoende is, bestaat de mogelijkheid tot verdere uitbreiding, mits er sprake is van sloop elders. Voor een verdere toelichting wordt doorverwezen naar het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010".

Op eventuele solitaire recreatiewoningen en appartementen die bij een recreatief bedrijf worden ontwikkeld (nieuwbouw), is de module solitaire woningbouw van toepassing (zie paragraaf 3.1).

Bijdrage RO buitengebied

Basisvoorwaarde is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de recreatieve voorziening(en). Om te borgen dat deze een voldoende groen karakter hebben, wordt de volgende minimumverhouding groen ten opzichte van rood gehanteerd: inclusief inpassing dient de ontwikkeling ca. 5 keer zoveel nieuw m² groen op te leveren als er aan m² nieuwe bebouwing en/of verharding wordt aangelegd. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd. Bij voorkeur vindt de compensatie binnen de ontwikkeling zelf of in de directe omgeving plaats.

Bijdrage RO stedelijk gebied

In de gebieden waar de perspectieven P2 en P3 van toepassing zijn, gelden dezelfde voorwaarden als voor het buitengebied (zie hierboven).

In het resterende stedelijke gebied is geen bijdrage van toepassing.

3.9 Niet gebiedseigen, grootschalige recreatie (leisure)

Inleiding

Bij grootschalige, niet gebiedseigen recreatie ('leisure') kan bijvoorbeeld gedacht worden aan hotels, wellnesscentra, pretparken en indoor sport- en spelvoorzieningen. Ook grootschalige /zelfstandige horecavoorzieningen worden hieronder geschaard.

Leisure is een veel gehoorde term de laatste jaren. Het past in de trend van schaalvergroting, commercialisering en professionalisering van vrijetijdsvoorzieningen. Consumenten hebben steeds meer te besteden en zijn steeds meer op zoek naar beleving en comfort. Zie ook de vorige paragraaf.

Beleidsdoelen

Voor de ontwikkeling van grootschalige, niet gebiedseigen recreatie/leisurevoorzieningen geldt dat deze bij voorkeur in het stedelijk gebied een plek dienen te krijgen. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan eventueel een locatie in het buitengebied in beeld komen (volgens de principes van de SER-ladder). Uitgangspunt daarbij is dat voor een locatie wordt gekozen die zo min mogelijk waarden aantast.

In de gemeentelijke 'Kadernota Toerisme en recreatie Venray' (2010) wordt vooral ingezet op het verder versterken van het stadscentrum van Venray. In de Handreiking 'Leisure' op bedrijventerreinen (2010) heeft de gemeente voorts een aantal zones op bedrijventerreinen aangewezen waar leisurevoorzieningen onder voorwaarden een plaats kunnen vinden.

Voor horecavoorzieningen in het buitengebied geldt dat deze in beginsel alleen als nevenactiviteit zijn toegestaan bij een recreatieve hoofdactiviteit; nieuwe zelfstandige horecavestigingen zijn in het buitengebied niet gewenst.

Bij elke ontwikkeling in het buitengebied dient een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaats te vinden en zal daarnaast ook een aanvullende bijdrage moeten worden geleverd.

Dit geldt ook voor ontwikkelingen binnen de perspectieven P2 en P3 in het stedelijk gebied.

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing is geen bijdrage ruimtelijke ontwikkeling verplicht, zolang er geen onbebouwde gebiedsdelen qua bestemming worden omgezet naar bebouwing.

Als de ontwikkeling ook solitaire recreatiewoningen en appartementen bevat, zijn deze planologisch te beschouwen als woningen. Hiervoor is de module solitaire woningbouw van toepassing (zie paragraaf 3.1).

Bijdrage RO buitengebied

Voor elke ontwikkeling in het buitengebied is een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing vereist. Daarnaast geldt een aanvullende bijdrage van € 50,- per m² b.v.o., met uitzondering van horecavoorzieningen. Voor deze laatste categorie geldt een bijdrage van € 25,- per m² b.v.o.

De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats (zie ook paragraaf 2.3). Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage ten goede van het kwaliteitsfonds buitengebied (hoofdstuk 6).

Bijdrage RO stedelijk gebied

Voor elke ontwikkeling binnen de perspectieven P2 en P3 in het stedelijk gebied geldt dat een goede ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing vereist is. Daarnaast wordt een aanvullende

bijdrage gevraagd van € 50,- per m2 b.v.o., met uitzondering van horecavoorzieningen. Voor deze laatste categorie geldt een bijdrage van € 25,- per m2 b.v.o.

Binnen de overige perspectieven in het stedelijk gebied geldt een aanvullende bijdrage van € 10,- per m2 bestemming.

De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats (zie ook paragraaf 2.3). Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage bij P2 en P3 ten goede van het kwaliteitsfonds stedelijk gebied. De overige bijdragen komen ten goede van de kwaliteitsfonds herstructurering bedrijventerreinen (hoofdstuk 6).

3.10 Overige (gebouwde) functies

Inleiding

In de gemeente Venray komen nog diverse andere gebouwde functies voor. Voor maatschappelijke functies (zoals een brandweerkazerne) geldt dat hiervoor geen bijdrage Ruimtelijke ontwikkeling is vereist. Dit is wel het geval bij overige commerciële functies zoals detailhandel, kantoren/zakelijke dienstverlening en commerciële vormen van zorg.

Beleidsdoelen

Ook voor de overige, commerciële functies die niet eerder zijn genoemd in voorgaande paragrafen, geldt dat nieuwe ontwikkelingen pas mogelijk zijn wanneer er sprake is van aantoonbare behoefte en een zorgvuldige planologische afweging heeft plaatsgevonden.

Afhankelijk van het type functie dient de ontwikkeling voorts te passen binnen de gemeentelijke beleidskaders als de Economische visie (2008), de nota Herziening detailhandelsbeleid Venray (2005), het bestemmingsplan buitengebied Venray 2010, het Ruimtelijk kwaliteitskader buitengebied enz.

Overige commerciële functies dienen bij voorkeur in het stedelijk gebied een plek te krijgen. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan eventueel een locatie in het buitengebied in beeld komen (volgens de principes van de SER-ladder). Uitgangspunt daarbij is dat voor een locatie wordt gekozen die zo min mogelijk waarden aantast. Daarnaast is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gewenst. De wijze waarop deze het beste kan worden gerealiseerd, is sterk afhankelijk van het soort ontwikkeling en de impact op de omgeving en daarom maatwerk. Er kan aansluiting worden gezocht bij vergelijkbare ontwikkelingen die in voorgaande paragrafen zijn genoemd.

Bijdrage RO buitengebied

Naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing zal een bijdrage worden gevraagd van € 50,- per m2 b.v.o.

De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats (zie ook paragraaf 2.3). Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage ten goede van het kwaliteitsfonds buitengebied (hoofdstuk 6).

Bijdrage RO stedelijk gebied

Voor elke ontwikkeling binnen de perspectieven P2 en P3 in het stedelijk gebied geldt dat een goede ruimtelijke en/of landschappelijke inpassing vereist is. Daarnaast zal een aanvullende bijdrage worden gevraagd van € 50,- per m2 b.v.o.

Voor elke ontwikkeling in het resterende stedelijke gebied zal een bijdrage worden gevraagd van € 10,- per m2 bestemming.

De tegenprestatie vindt zo veel mogelijk ter plaatse en/of in de nabijheid van de ingreep plaats (zie ook paragraaf 2.3).

Indien dit niet mogelijk is, komt de bijdrage bij P2 en P3 ten goede van het kwaliteitsfonds stedelijk gebied. De overige bijdragen komen ten goede van de kwaliteitsfonds herstructurering bedrijventerreinen (hoofdstuk 6).

4 Bijdrage in kosten aanleg parkeerplaatsen

Inleiding

In het parkeerbeleidsplan (op 30 augustus 2011 door de gemeenteraad vastgesteld) wordt aan initiatiefnemers van ontwikkelingen de mogelijkheid geboden om ontheffing te verkrijgen van de aan de ontwikkeling verbonden verplichte aanleg van parkeerplaatsen. In plaats van de aanleg van de parkeerplaatsen dient de initiatiefnemer een bijdrage te doen in de aanleg van parkeerplaatsen op een andere locatie. Eén van de juridische bases voor het vragen van deze bijdrage is de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en daarmee de onderhavige structuurvisie. De andere mogelijkheid is gelegen in de bijdrage fonds bovenwijkse voorzieningen.

Concreet is het verschil in beide bijdragen met betrekking tot parkeren als volgt aan te geven:

De bijdrage parkeren valt onder de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling indien nog niet concreet bekend is welke parkeervoorziening gerealiseerd wordt met behulp van de bijdragen. Dat wil zeggen dat nog niet bekend is om wat voor voorziening het gaat, waar deze komt, wanneer deze wordt gerealiseerd en wat de totale kosten zijn.

De bijdrage parkeren valt onder de bijdrage bovenwijkse voorzieningen indien op het moment van de bijdrage bekend is welke parkeervoorziening waar wanneer gerealiseerd wordt, dus wanneer bekend is waar de bijdrage aan besteed wordt.

Dat wil zeggen dat indien een bepaalde ontwikkeling niet kan voldoen aan de eigen parkeerbehoefte er een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling gedaan moet worden indien nog niet bekend is waar de parkeerplaatsen door de gemeente gerealiseerd worden. Heeft de gemeente al een concreet plan waar deze parkeerplaatsen in opgenomen kunnen worden, moet er een bijdrage bovenwijkse voorzieningen gedaan worden.

De bijdrage bovenwijkse voorzieningen wordt niet verder in deze structuurvisie beschreven.

Uitgangspunt blijft uiteraard dat initiatiefnemers de voor de ontwikkeling benodigde parkeerplaatsen zelf op eigen terrein en voor eigen rekening bij de betreffende ontwikkeling aanleggen.

Beleidsdoelen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in het vigerende bestemmingsplan wordt, indien de gemeente planologische medewerking wil verlenen aan deze ontwikkeling, beoordeeld hoeveel parkeerplaatsen er ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkelingen door de initiatiefnemers gerealiseerd moeten worden. Uitgangspunt is dat deze op eigen terrein, de locatie van de ontwikkeling, worden gerealiseerd. Het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen vindt plaats aan de hand van de Beleidsnota Parkeernormen (indien deze beleidsnota nog niet is vastgesteld gelden de CROW-parkeerkcijfers).

Indien de initiatiefnemer de voor zijn beoogde ontwikkeling benodigde parkeerplaatsen niet of niet geheel op eigen terrein kan aanleggen bestaat de mogelijkheid dat de gemeente (deels) ontheffing verleent van de aanlegverplichting. Naast de ontheffing wordt alsdan met de initiatiefnemer overeengekomen dat voor de parkeerplaatsen die niet op eigen terrein kunnen worden aangelegd, aan de gemeente een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling per parkeerplaats wordt betaald. De gemeente legt vervolgens (het restant van) de parkeerplaatsen zelf aan.

Bijdrage RO parkeren

De bijdrage per parkeerplaats bedraagt zowel € 5.000,-. Voor deze bijdrage wordt geen onderscheid gemaakt tussen landelijk en stedelijk gebied. De bijdrage komt volledig ten gunste van het Kwaliteitsfonds Parkeren. Deze bijdrage komt bovenop de bijdragen die eventueel verschuldigd zijn op grond van voorgaande hoofdstukken.

Deel 2 Uitvoering

5 Kwaliteitscommissie Venray

5.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt de werkwijze van de Kwaliteitscommissie van de gemeente Venray omschreven (hierna: ARK+).

Als een gemeente toepassing wil geven aan het provinciale LKM-beleid, moet aan twee voorwaarden zijn voldaan:

1. het beleid is vastgelegd in een structuurvisie en uitgewerkt in beleidsregels;
2. er is een onafhankelijke kwaliteitscommissie die adviseert over de kwaliteitsaspecten.

Tot nu toe adviseerde de provinciale Kwaliteitscommissie Limburg over alle ontwikkelingen. Omdat deze taak de verantwoordelijkheid wordt van de afzonderlijke gemeenten, dient in de gemeente Venray een kwaliteitscommissie 'nieuwe stijl' op te richten, die over alle nieuwe ontwikkelingen waarbij kwaliteitsaspecten aan de orde zijn, kan adviseren.

Hoewel door de provincie de voorkeur wordt uitgesproken voor een regionale commissie, heeft de gemeente Venray gekozen voor een eigen commissie, omdat daarmee een efficiëntievoordeel is verkrijgen. ARK toetst dan zowel de rode ontwikkeling (welstandsplan) als de invulling van de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing) . Het ARK zal, daar waar kennis onvoldoende beschikbaar is, op incidentele basis uitgebreid worden. Met deze uitbreiding wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals gesteld door de provincie (zie paragraaf 5.2). Om deze aanvullende taak als kwaliteitscommissie te onderscheiden van de reguliere taken spreken we over een ARK+.

Het ARK is sedert 2007 de onafhankelijke en multidisciplinaire adviescommissie, die de gemeente adviseert over alle opgaven, die van invloed zijn op de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving binnen de gemeente. Zij bestaat niet alleen uit architecten en stedenbouwkundigen, maar ook uit een landschapsarchitect.

5.2 Taken en bevoegdheden Kwaliteitscommissie

In de POL-aanvullingen "Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering" (VGK, 2009) en de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM, 2010) is bepaald, dat bij de beoordeling van nieuwe, rode initiatieven in het buitengebied, gebruik wordt gemaakt van de advisering door een kwaliteitscommissie. De commissie adviseert over de ruimtelijke kwaliteit van het initiatief zelf en de eventueel benodigde kwaliteitsverbetering. Doordat zij onafhankelijk is en specifieke deskundigheid bezit, kan een zorgvuldige en uniforme advisering over de kwaliteitsaspecten binnen de gemeente Venray van de commissie worden verkregen.

Het ARK+ zal overwegend in een vroegtijdig stadium, voorafgaande aan de plan- of vergunningprocedure, de gemeente adviseren over het initiatief, kwaliteitsbehoud cq kwaliteitsverbetering. Het doel is om door de onafhankelijkheid en deskundigheid van de commissieleden, te komen tot uniforme en kwalitatief hoogstaande advisering.

De ARK+ adviseert over de volgende twee zaken:

- de locatie, situering op de kavel en maat en schaal van het gebouw in relatie tot de omgeving. Deze aspecten worden getoetst vanuit de volgende criteria: natuur en landschap, cultuurhistorische waarden en bebouwingspatroon. In voorkomende gevallen kan de commissie ook andere aspecten (zoals monumentale of karakteristieke bebouwing) bij haar advies betrekken;
- de met de rode ontwikkeling samenhangende bijdrage aan kwaliteitsbehoud cq kwaliteitsverbetering van het landelijk en stedelijk gebied (landschappelijke inpassing en/of aanvullende bijdrage ruimtelijke ontwikkeling).

Zij adviseert aan het bevoegde gezag: de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders. Het bevoegde gezag dient bij de beslissing op de vergunningaanvraag of bij de vaststelling van een bestemmingsplan, met dit advies rekening te houden.

5.3 Onafhankelijkheid en deskundigheid

De ARK+ moet aan twee randvoorwaarden voldoen:

- onafhankelijkheid
- deskundigheid.

Beide aspecten komen tot uitdrukking in de samenstelling van de ARK+.

Onafhankelijkheid.

Het is van groot belang, dat de ARK+ onafhankelijk opereert. Immers, die onafhankelijkheid is de basis voor een objectieve advisering. Tevens wordt daarmee geborgd dat alle relevante aspecten bij de advisering worden betrokken en gelijkwaardig in de beoordeling worden meegenomen.

De gemeente of de initiatiefnemer mogen geen invloed kunnen uitoefenen op het uiteindelijk te geven advies. Die onafhankelijkheid wordt op een vergelijkbare wijze gewaarborgd als in de reglementen van de ARK. Verder wordt voorkomen, dat de commissieleden een (professionele) relatie hebben met de gemeenten en initiatiefnemers waaraan en waarover zij adviseren. Bij de samenstelling van de ARK+ dient daarop gelet te worden.

Deskundigheid

Deskundigheid is noodzakelijk om de adviezen van de commissie voldoende 'gewicht' te geven.

Bij deskundigheid gaat het om twee aspecten, nl. de vraag welke deskundigheid en de vraag welke deskundige.

Wat betreft de deskundigheid van de ARK+ geldt dat bij een beoordeling vele aspecten en belangen een rol spelen en bij elkaar komen. De ARK+ moet al deze aspecten bij zijn advisering betrekken en hierover een integraal advies geven. Zij moet dus zo zijn samengesteld dat over al die verschillende belangen een beoordeling gegeven kan worden.

Daarom dient in de ARK+ minimaal de volgende deskundigheid te zijn vertegenwoordigd:

- stedenbouw en architectuur
- natuur en landschap
- cultuurhistorie

financiën/ bedrijfseconomie (waarbij, vanwege het buitengebied, de deskundigheid op het gebied van landbouw voldoende moet zijn gewaarborgd).

Het ARK+ zal met bovengenoemde samenstelling in beginsel beschikken over voldoende deskundigheid. In incidentele gevallen kan het voorkomen dat een bijzonder specialisme nodig is en dan zal de commissie hiermee op ad hoc basis moeten worden uitgebreid.

Behalve deskundig dienen de commissieleden ook in staat te zijn tot integrale afweging en advisering en over relevante gebiedskennis te beschikken.

6 Kwaliteitsfonds

6.1 Inleiding

In hoofdstukken 2, 3 en 4 wordt op een aantal plaatsen verwezen naar een kwaliteitsfonds.

Dit fonds wordt gevoed vanuit ontwikkelingen waarvan de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling niet op de locatie zelf of niet in de nabijheid van de ontwikkeling plaats kan vinden. Daarnaast wordt het fonds gevoed vanuit de bijdragen in parkeervoorzieningen als beschreven in hoofdstuk 4.

Er zijn vier verschillende soorten bijdragen ruimtelijke ontwikkeling:

- Buitengebied
- Stedelijk gebied
- Herstructurering bedrijventerreinen
- Parkeren.

Het kwaliteitsfonds bestaat dan ook uit vier gelijknamige deelfondsen.

6.2 Voeding en besteding kwaliteitsfonds

In hoofdstuk 3 wordt herhaaldelijk aangegeven dat compensatie zoveel mogelijk op de locatie van de ontwikkeling of in de nabijheid moet plaatsvinden. Compensatie moet fysiek meetbaar en herkenbaar zijn.

In sommige gevallen is dit echter niet mogelijk. Bijvoorbeeld omdat de gronden niet kunnen worden verworven. Of omdat het een zeer kleinschalige ontwikkeling betreft waardoor de gevraagde bijdrage ruimtelijke ontwikkeling eveneens te klein is om te kunnen spreken van een substantiële verbetering. Dan wordt de bijdrage in een fonds opgenomen. Hoe vaak dat laatste het geval zal zijn en om hoeveel geld het uiteindelijk gaat is nu nog niet te zeggen. We weten immers niet welke particuliere ontwikkelingen zich zullen voordoen, en of deze ontwikkelingen kunnen voorzien in de eigen compensatie c.q. parkeerbehoefte.

Dit is één van de redenen waarom er nog geen lijstje met uitvoeringsprojecten gehangen kan worden aan het fonds.

Juridisch gezien mag er geen lijst van uitvoeringsprojecten aan de structuurvisie worden gevoegd. Deze projecten zullen namelijk altijd voorzieningen zijn. Op het moment dat deze projecten, voorzieningen, bekend zijn, behoren deze op een andere wijze gefinancierd te worden (fonds bovenwijkse voorzieningen).

Het kwaliteitsfonds wordt dus gevoed vanuit diverse ontwikkelingen. Pas als in beeld is hoeveel middelen er in de deelfondsen beschikbaar is, kunnen er projecten van substantiële omvang mee worden uitgevoerd. Projecten waarvoor reeds een financiële verplichting bestaat komen derhalve niet in aanmerking. De projecten zijn immers afhankelijk van de opbrengsten uit de ontwikkelingen. Indien reeds financiële verplichtingen zijn aangegaan voor de realisatie van een 'groen' project zouden in theorie 'rode' ontwikkelingen gerealiseerd moeten worden om de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling te garanderen. Dat is niet de bedoeling van dit fonds.

Dit neemt niet weg dat er in potentie al veel mogelijke projecten bekend zijn waaraan de opbrengsten te zijner tijd zouden kunnen worden besteed. Als belangrijke input dienen o.a. de uitvoeringsprogramma's uit de Dorp- en Wijkontwikkelingsplannen (DOP's en WOP's) en het Platteland in uitvoering.

Hoewel de benaming van de deelfondsen al aangeeft voor welk soort projecten de middelen uit deze fondsen gebruikt kunnen worden, volgt hieronder een korte toelichting:

- Landelijk gebied: dit deelfonds is bedoeld om kwaliteitsverbetering in het buitengebied te realiseren. Te denken valt bijvoorbeeld aan: de aanleg van ecologische verbindingzones, de aanleg van landschaps- en/of cultuurhistorische elementen, lintbeplanting langs wegen in het buitengebied en/of het versterken van recreatieve routestructuren.
- Stedelijk gebied: dit deelfonds is de tegenhanger van het voornoemde fonds. Deze middelen komen ten gunste aan de kwaliteitsverbetering van het stedelijke gebied. Dit zou bijvoorbeeld de aanleg van een stadspark kunnen zijn, maar ook het versterken van groene, cultuurhistorische en/of recreatieve verbindingen in het stedelijk uitloopgebied.
- Herstructurering bedrijventerreinen: Dit deelfonds wordt gevoed vanuit de ontwikkelingen 'nieuwvestiging/uitbreiding solitaire bedrijvigheid', 'uitbreiding bedrijventerrein', 'leisure /grootschalige recreatie' en 'overige commerciële functies' en dan uitsluitend voor zover gelegen in 'overig stedelijk gebied' (niet zijnde P2 en P3). De middelen kunnen aangewend worden voor de herstructurering van bedrijventerreinen. Binnen de gemeente Venray zijn/worden de komende jaren drie bedrijventerreinen gerevitaliseerd; dit zijn De Hulst I, het Haven- en industrieterrein Wanssum en het stedelijk dienstenterrein De Brier.
- Parkeren. Deze middelen worden ingezet om parkeerplaatsen aan te leggen, die noodzakelijk zijn geworden door een bepaalde ontwikkeling maar niet binnen die ontwikkeling of in de nabijheid kunnen worden aangelegd. Naar verwachting zal dit vooral in het centrum van Venray het geval zijn.

Verder geldt in zijn algemeenheid:

- jaarlijks wordt door het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad opgave gedaan van de middelen in het kwaliteitsfonds en de verdeling ervan binnen de deelfondsen. Alsdan wordt ook aangegeven of de gegenereerde middelen inmiddels die omvang hebben dat een project gerealiseerd kan worden.
- De middelen kunnen alleen aangewend worden voor de daadwerkelijk uitvoering van de projecten dus niet voor het maken van beleid hierover of voor het beheer na de uitvoering.
- Er wordt in het kwaliteitsfonds geen rente ontvangen over de middelen in het kwaliteitsfonds. Deze rente vervalt conform gemeentelijk beleid aan de algemene middelen van de gemeente.
- De opbrengsten uit de diverse ontwikkelingen dienen in beginsel uiterlijk binnen 10 jaar na ontvangst gebruikt te worden voor de uitvoering van projecten.
- De middelen kunnen niet aangewend worden ten behoeve van gebouwen. Dit betekent dat ze evenmin kunnen worden aangewend voor maatschappelijke voorzieningen als een dorpshuis, brede school etc. Uit oogpunt van leefbaarheid zou dit wenselijk zijn, echter op basis van de Grondexploitatiewet en de provinciale regeling LKM (drempelbedragen) komen alleen zaken in aanmerking die bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van niet-gebouwen, zoals aanleg groen, natuur, landschap, recreatieve verbindingen, herstel van cultuurhistorie en/of verbetering van de openbare ruimte.
- De bijdrage Ruimtelijke ontwikkelingen voor parkeren kan geheven worden in combinatie met één van de andere bijdragen.

- De bijdragen Ruimtelijke ontwikkelingen buitengebied en stedelijk gebied kunnen gecombineerd geheven worden ingeval van ontwikkelingen die deels gerealiseerd worden in het landelijke gebied en deels in het stedelijke gebied.

6.3 Omzetting bestaande bestemmingsreserve

Bij de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is de basis voor deze structuurvisie, de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling gecreëerd. In de nota grondbeleid (de laatste dateert van 29 maart 2011) zijn de bedragen opgenomen die aan deze bijdrage gekoppeld zijn. De ontvangen bedragen zijn opgenomen in de bestemmingsreserve 'Ruimtelijke ontwikkeling'. Deze bestemmingsreserve wordt gewijzigd in de bestemmingsreserve 'Kwaliteitsfonds' en onderverdeeld in de hierboven genoemde deelfondsen.

Tot op heden is de bestemmingsreserve gevoed vanuit ontwikkelingen in het stedelijke gebied. De ontvangen bijdragen vanuit ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn rechtstreeks gebruikt voor kwaliteitsverbeterende projecten in het landelijk gebied.

Per 19 september 2011 bedroeg de bestemmingsreserve € 336.857,-. Dit bedrag verhoogd met de resterende opbrengsten uit 2011, komt ten gunste van de deelfondsen buitengebied, stedelijk gebied en herstructurering bedrijventerreinen.

6.4 Beheer bestemmingsreserve kwaliteitsfonds

Hoewel niet te voorspellen is in welke mate het kwaliteitsfonds gevuld gaat worden, worden jaarlijks de opbrengsten geraamd op basis van de daadwerkelijke opbrengsten uit het voorafgaande jaar. Uiteraard zijn de opbrengsten uit de gemeentelijke grondexploitaties beter te ramen dan de opbrengsten uit particuliere ontwikkelingen. Bij de jaarrekening wordt gerapporteerd over de daadwerkelijke opbrengsten. De budgetbeheerder zal eveneens rapporteren over onttrekkingen uit de bestemmingsreserve.

6.5 Monitoring

Bij het opstellen van beleid hoort ook de monitoring van de uitvoering en de effecten van dit beleid. Zoals hierboven in 6.1 is aangegeven zal het college van burgemeester en wethouders jaarlijks aan de gemeenteraad opgave doen van de middelen in het kwaliteitsfonds en de verdeling ervan binnen de deelfondsen. Op dat moment wordt ook aangegeven of de gegenereerde middelen inmiddels die omvang hebben dat een project gerealiseerd kan worden.

De monitoring geldt uiteraard niet alleen met betrekking tot het kwaliteitsfonds. Ook over de compensatie ter plekke of in de nabijheid van de ontwikkeling wordt jaarlijks gerapporteerd. Vanwege de overname van het LKM in de onderhavige structuurvisie vindt rapportage niet alleen jaarlijks plaats aan de gemeenteraad maar ook aan de provincie Limburg.

Op basis van de monitoringsgegevens draagt de Provincie zorg voor een Limburg-brede monitoring.

7 Bijlagen

7.1 Overzicht toepassingskader en bijdragen RO

Het principe is dat de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk ter plaatse of in de nabijheid wordt gerealiseerd. Wanneer dit niet haalbaar of effectief is staat in het schema aangegeven ten gunste van welke kwaliteitsfonds komt.

Type ontwikkeling	Bijdrage buitengebied	Bijdrage stedelijk gebied
Solitaire woningbouw	P1 en P2: niet toegestaan Overig: € 100,-/m2 kavel, € 125,-/m2 bvo appartement Deze bedragen komen ten gunste van fonds buitengebied.	P2: niet toegestaan P3: € 100,-/m2 kavel, € 125,-/m2 bvo appartement Overig stedelijk gebied: € 2.500,- per kavel of appartement ¹ Deze bedragen komen ten gunste van fonds stedelijk gebied.
Uitbreiding/ projectmatige woningbouw	P1 en P2: niet toegestaan Overig: € 5,-/m2 exploitatiegebied, € 25,-/m2 bvo appartement Deze bedragen komen ten gunste van fonds buitengebied.	P2 niet toegestaan P3: € 5,-/m2 exploitatiegebied, € 25,-/m2 bvo appartement Overig stedelijk gebied: € 2.500,- per kavel of appartement ² Deze bedragen komen ten gunste van fonds stedelijk gebied.
Nieuwe landgoederen	P5b niet toegestaan, P1 maatwerk. Nieuwe bebouwing, waarvan max. 4 wooneenheden: 10 ha. En per extra wooneenheden: 2,5 ha. Bestaande bebouwing waarvan max. 4 wooneenheden: 5 ha. De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling maakt onderdeel van de rode ontwikkeling.	Nieuwe bebouwing, waarvan max. 4 wooneenheden: 10 ha. En per extra wooneenheden: 2,5 ha. Bestaande bebouwing waarvan max. 4 wooneenheden: 5 ha. De bijdrage ruimtelijke ontwikkeling maakt onderdeel van de rode ontwikkeling.
Nieuwvestiging/ uitbreiding solitaire bedrijvigheid	P1 en P2: nieuwvestiging niet toegestaan. Landschappelijke inpassing altijd verplicht. Daarnaast aanvullende bijdrage van € 35,-/m2 bedrijfsbestemming (m.u.v. landbouwverwante bedrijven). Deze bedragen komen ten gunste van fonds buitengebied.	P2 nieuwvestiging niet toegestaan. P2/P3: € 35,-/m2 bedrijfsbestemming en landschappelijke inpassing. Deze bedragen komen ten gunste van fonds stedelijk gebied. Overig stedelijk gebied: € 10,-/m2 bedrijfsbestemming. Deze bedragen komen ten gunste van fonds herstructurering bedrijventerrein
Uitbreiding bedrijventerrein	P1 en P2: niet toegestaan Landschappelijke inpassing altijd verplicht. Daarnaast aanvullende bijdrage van € 10,-/m2 exploitatiegebied. Deze bedragen komen ten gunste van fonds buitengebied.	P2 niet toegestaan Landschappelijke inpassing altijd verplicht. P3: € 10,-/m2 exploitatiegebied. Deze bedragen komen ten gunste van fonds stedelijk gebied. Overig stedelijk gebied: € 10,-/m2 exploitatiegebied. Deze bedragen komen ten gunste van fonds herstructurering bedrijventerrein
Agrarische bedrijven	P1, P2, P3 nieuwvestiging niet toegestaan. Nieuwvestiging van intensieve veehouderijbedrijven alleen in P5b. Bij uitbreiding: landschappelijke inpassing vereist. Bij nieuwvestiging of uitbreiding groter dan 1,5 hectare: landschappelijke inpassing én aanvullende kwaliteitsverbetering (zie voorwaarden bp buitengebied). Tegenprestatie zo veel mogelijk ter plaatse of in nabijheid.	Nieuwvestiging alleen in P4 en P5a. Nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet toegestaan. Bij uitbreiding: landschappelijke inpassing vereist. Bij nieuwvestiging of uitbreiding groter dan 1,5 hectare: landschappelijke inpassing én aanvullende kwaliteitsverbetering (zie voorwaarden bp buitengebied). Tegenprestatie zo veel mogelijk ter plaatse of in nabijheid.
Uitbreiden glastuinbouw bedrijven (nieuwvestiging niet toegestaan)	P1 en P2: niet toegestaan Landschappelijke inpassing vereist. Bij uitbreiding binnen P3 of groter dan 3 ha glasopstanden een aanvullende kwaliteitsverbetering (> elke vierkante meter uitbreiding, 2 m2 sloop). Deze bedragen komen ten gunste van het provinciale glasfonds.	P2: niet toegestaan Landschappelijke inpassing vereist. Bij uitbreiding binnen P3 of groter dan 3 ha glasopstanden een aanvullende kwaliteitsverbetering (> elke vierkante meter uitbreiding, 2 m2 sloop). Deze bedragen komen ten gunste van het provinciale glasfonds
Gebiedseigen recreatie	Landschappelijke inpassing vereist. Tevens minimale compensatie van 5 x elke m ² nieuwe verharding en bebouwing door middel van nieuwe groene ontwikkeling. Tegenprestatie zo veel mogelijk ter plaatse of in nabijheid.	P2 en P3: landschappelijke inpassing vereist. Tevens minimale compensatie van 5 x elke m ² nieuwe verharding en bebouwing door middel van nieuwe groene ontwikkeling. Tegenprestatie zo veel mogelijk ter plaatse of in nabijheid.
Leisure /grootschalige recreatie	Landschappelijke inpassing vereist. Daarnaast aanvullende bijdrage van € 50,-/m2 bvo, m.u.v. horeca waarvoor een bijdrage geldt van € 25,-/m2 bvo. Deze bedragen komen ten gunste van fonds buitengebied.	P2 en P3: Landschappelijke inpassing vereist. Daarnaast aanvullende bijdrage van € 50,-/m2 bvo, m.u.v. horeca waarvoor een bijdrage geldt van € 25,-/m2 bvo. Deze bedragen komen ten gunste van fonds stedelijk gebied. Overig stedelijk gebied: € 10,-/m2 bestemming. Deze bedragen komen ten gunste van fonds herstructurering bedrijventerrein
Overige commerciële functies	Landschappelijke inpassing vereist. Daarnaast aanvullende bijdrage van € 50,-/m2 bvo Deze bedragen komen ten gunste van fonds buitengebied.	P2 en P3: Landschappelijke inpassing vereist. Daarnaast aanvullende bijdrage van € 50,-/m2 bvo. Deze bedragen komen ten gunste van fonds stedelijk gebied. Overig stedelijk gebied: € 10,-/m2 bestemming. Deze bedragen komen ten gunste van fonds herstructurering bedrijventerrein

¹ m.u.v. sociale huurwoningen en koopwoningen < € 170.000,-

² m.u.v. sociale huurwoningen en koopwoningen < € 170.000,-

