

Vraag en antwoord site
(versie 6, 31 december 2011)

Thema's:

- 1 Nieuwe Landgoederen**
- 2 Gebiedseigen recreatie en toerisme**
- 3 Niet gebiedseigen recreatie en toerisme**
- 4 Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding**
- 5 Uitbreiding glastuinbouw**
- 6 Uitbreiding bedrijventerreinen**
- 7 Uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied**
- 8 Nieuwe (solitaire) woningen**
- 9 Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw**
- 10 Overige (gebouwde) functies**
- 11 Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie**
- 12 Sloop van bebouwing en glas**
- 13 Verplaatsing van agrarische bedrijven**
- 14 Gemeentelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen**
- 15 Kwaliteitsbijdrage**
- 16 Structuurvisies, bestemmingsplannen en POL**
- 17 Overige**

1 Nieuwe landgoederen

Relatie LKM versus Natuurschoonwet (NSW):

Bij de vorming van een (LKM-)landgoed, wordt regelmatig gevraagd naar de relatie met de rangschikking van een NSW-Landgoed.

Vraag: *Wat is de **Natuurschoonwet** (NSW)?*

De NSW is een soort van belastingwet bedoeld voor de instandhouding van bestaande landgoederen. Mits voldaan wordt aan de NSW-rangschikkingseisen, krijgen de landgoedeigenaren fiscale voordelen bij de instandhouding van landgoederen. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen oude of nieuwe landgoederen.

De uitvoering van de NSW gebeurt door de Dienst Regelingen (DR), van het Ministerie van E, L, & I. Meer informatie kan worden ingewonnen o.a. via www.hetInvloket.nl

Vraag: *Wat is het verschil tussen LKM en de NSW landgoederen?*

LKM is een planologische regeling die het mogelijk maakt een nieuwe landgoedwoning (of andere 'rode component') op te richten, in het landelijk gebied, Zonder deze regeling en de bijbehorende tegenprestatie voor het maken van nieuwe natuur is het niet toegestaan een nieuw gebouw op te richten. Het zijn twee op zichzelf staande regelingen en ze worden onafhankelijk van elkaar toegepast. Volg tijdelijk in het proces wordt eerst het LKM-landgoed geregeld, in het achterhoofd rekening houdend met de NSW eisen. Daarna kan de NSW-landgoed rangschikking worden aangevraagd.

Vraag: *Als ik een nieuw LKM-Landgoed onder de NSW rangschik mag ik dan volstaan met **minder dan de verplichte 5 of 10 ha nieuwe natuur aan te leggen?***

Nee: NSW en LKM zijn niet hetzelfde. Het verplichte 30% natuurcriterium dat voor de NSW geldt, is een op zichzelf staande eis. Dit staat los van de LKM eis om 5 of 10 ha nieuwe natuur te realiseren. De met LKM gerealiseerde natuur kan wel meetellen bij het verplichte 30% natuurcriterium NSW.

Vraag: *Moet ik een nieuw LKM-landgoed onder **de NSW rangschikken?***

Dit is geen verplichting. De Provincie streeft er wel naar dat dit het geval is omdat de duurzame instandhouding en de openstelling tbv het recreatief medegebruik is gegarandeerd. Bij de aanleg is het dus van belang een nieuw landgoed te ontwikkelen dat impliciet ook aan de NSW criteria voldoet.

(Voor meer informatie over NSW-Landgoedvorming in combinatie met Particulier Natuurbeheer: P.Vleugels, Provincie Limburg (LGN),)

Het Groen; Hoeveelheid en soort:

Vraag: *Moet de 10 ha nieuwe natuur **aaneengesloten** zijn?*

In principe wel. Bij uitzondering en in geval van bijzondere omstandigheden mag hier van worden afgeweken. De totale kwaliteit die met het plan gerealiseerd wordt is maatgevend. Het minimum te realiseren areaal blijft echter altijd 5 cq 10 ha. Is het niet mogelijk dit aaneengesloten te doen, dan kan

mogelijk de ontbrekende oppervlakte elders (in de omgeving) worden gerealiseerd. Het leveren van maatwerk vormt het uitgangspunt.

Vraag: *Moet het nieuwe groen, altijd bos of mogen het ook **andere vormen van natuur** zijn?*

Het is geen verplichting om alleen bos aan te leggen. Bepanting op erven en in tuinen kan niet worden meegerekend. Er moet sprake zijn van samenhangende natuur en landschapsontwikkeling. De natuurdoeltypen uit de gebiedsplannen van het Provinciaal Natuurbeheerplan (voorheen Stimuleringsplan voor Natuur, Bos en Landschap) zijn richtinggevend. Er moet 'echte' natuur als heide, gemengd bos, moeras/poel, natuurlijk grasland, etc. worden gerealiseerd.

Feitelijk moet het gaan om zogeheten functieverandering van agrarisch naar natuur, met de bijbehorende afwaardering van de vermogenswaarde van de grond; Op de ingerichte natuurgronden dient tzt een zogeheten notariële 'kwalitatieve verplichting' te worden gevestigd. (Dit is analoog aan de systematiek van de SKNL subsidieregeling.)

De rode component

Vraag: *Moet bij een nieuw landgoed het **gebouw** altijd een woning zijn?*

Dit hoeft niet. Het op te richten gebouw moet ter plaatse passend en functioneel zijn. In het kader van de ruimtelijke ordening zal een afweging worden gemaakt, over wat wel/niet aanvaardbaar is. De eerste verantwoordelijkheid ligt daarvoor bij de gemeente.

Vraag: ***Hoe groot** (omvang/m³ - oppervlakte/m²) mag het op te richten gebouw zijn?*

Dit is niet concreet bepaald. Uitgangspunt is dat een kwalitatief hoogwaardig en samenhangend complex wordt gerealiseerd. Het gaat om de balans tussen rood en groen, waarbij het gebouw landschappelijk optimaal wordt ingepast. Het totale landgoedplan wordt ter advisering voorgelegd aan een Kwaliteitscommissie. Dit advies is richtinggevend voor de verdere besluitvorming.

Nu

Vraag: *Mag een nieuw landgoed in de EHS worden aangelegd?*

Het gebouw mag niet **in de EHS** worden geprojecteerd. Omdat in voorkomende gevallen al (subsidie)instrumenten beschikbaar zijn voor realisatie van de EHS, dient de nieuwe natuur die in het kader van het LKM wordt gerealiseerd in principe buiten de EHS te zijn gelegen. Onder de huidige omstandigheden waar sprake is van een herijking / herbegrenzing van de EHS en in het kader van zuinig ruimte gebruik (Verklaring van Roermond) kunnen mogelijk andere oplossingen en maatwerk aan de orde zijn. Het basisprincipe geldt dat zaken niet dubbel worden 'gesubsidieerd'.

Openbare toegankelijkheid en recreatief medegebruik

Vraag: *Moet het nieuwe landgoed **openbaar toegankelijk** zijn?*

Ja, het aan te leggen landgoed moet via een passend ontsluitingspatroon, op het daarvoor bestemde padenstelsel openbaar toegankelijk zijn voor extensieve vormen van recreatief medegebruik. Bijvoorbeeld wandelen. Ca. maximaal 10% van de oppervlakte mag uit een oogpunt van privacy en veiligheid worden afgesloten en aan de openbaarheid onttrokken.

2 Gebiedseigen recreatie en toerisme

Vraag: *In de module gebiedseigen recreatie en toerisme wordt gesproken over een verhouding groen en rood. Wat wordt hier met 'rood' bedoeld?*

Met 'rood' wordt bedoeld op de bebouwing en de verharding. De bebouwing is daarbij duidelijk. Voor de verharding zal de gemeente moeten bepalen hoe zij omgaat met bijvoorbeeld half-verharding of onverharde parkeerplaatsen.

Vraag: *In de module voor gebiedseigen recreatie en toerisme wordt over **groen** gesproken, wat wordt hiermee bedoeld. Is de fairway van een golfbaan groen?*

Wanneer gekeken wordt naar de verhouding 'rood' en 'groen' wordt de vraag gesteld wat als 'groen' moet worden beschouwd. De gemeente zal zelf - net als bij de invulling van de richtlijn- de definiëring moeten bepalen. Het gaat om het kwaliteitsgroen dat onderdeel uitmaakt van het terrein zelf of de omgeving. Als hulpmiddel bij het bepalen van de definitie kan het onderscheid tussen het gebruiksgroen enerzijds en het landschappelijke en natuurlijke groen anderzijds als uitgangspunt worden genomen. Trapveldjes, kampeerplaatsen, speeltuinen, fairways etc. zijn gebruiksgroen en maken geen deel uit van het bedoelde kwaliteitsgroen.

De grotere landschapselementen, landschappelijke inpassing, bos en natuur maken wel onderdeel uit van het kwaliteitsgroen.

Vraag: *Geldt het LKM ook voor bedrijven die op het bestaande terrein nieuwe huisjes bijbouwen en daarmee de bebouwing **intensiveren**?*

Ja, bij intensivering van terreinen zal volgens het hoofdprincipe van het Limburgs Kwaliteitsmenu in alle gevallen gezocht moeten worden naar kwaliteitsverbetering. Daarbij kan de gemeente een benadering kiezen die rekening houdt met de reeds geleverde inspanning om de kwaliteit te verbeteren en de aanwezige kwaliteiten (of juist het ontbreken daarvan). Per saldo dient er in ieder geval ook bij intensivering sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering waarbij als richtlijn een verhouding van 1:5 kan worden gehanteerd voor het nieuwe rood. Dus meer rood erbij, dan ook meer groen.

Vraag: *Wanneer de nieuwvestiging van een recreatieve functie niet om huisjes of bebouwing gaat, maar om een **andere functie** zoals een recreatievijver hoe kunnen we dan met het LKM omgaan? Is dan de richtlijn van 1:5 ook van toepassing?*

Het is aan de gemeente om - op maat- invulling te geven aan de gewenste kwaliteit. Om de gemeente daarbij een handvat mee te geven is in het Limburgs Kwaliteitsmenu een richtlijn van 1: 5 genoemd. Deze is vooral bedoeld voor nieuwe terreinen om een goede verhouding tussen rood en groen te garanderen. De richtlijn is gebaseerd op ervaringsgegevens van bungalowparken en dergelijke. In de praktijk kenmerkt de sector zich door een groot aantal zeer onderscheiden bedrijfstypes en functies. Vandaar dat

niet is gekozen voor een drempel, maar een richtlijn waaraan de gemeente zelf -gebaseerd op de lokale situatie- invulling kan geven.

De gemeente zal dan ook in veel gevallen maatwerk moeten toepassen, gebaseerd op de soort ontwikkeling en de lokale situatie. Het bereiken van voldoende kwaliteit op en om het terrein, de goede inpassing en de groene uitstraling van de bedrijven staat daarbij voorop.

*Vraag: Als ik **een vakantiewoning** in het buitengebied wil realiseren, is dan de module gebiedseigen recreatie en toerisme van toepassing?*

Nee. Bij solitaire vakantiewoningen (alle vakantiewoningen niet gelegen op een complex of bungalowpark) wordt de module voor solitaire woningbouw toegepast. Vakantiewoningen worden planologisch gelijk behandeld als solitaire woningen. Nieuwvestiging is dan ook alleen mogelijk op plaatsen waar ook nieuwe woningen kunnen worden gebouwd.

3 Niet gebiedseigen recreatie en toerisme

--

4 Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding

*Vraag: In ons bestemmingsplan is de **BOM+ regeling** opgenomen. Kunnen we deze na de invoering van het LKM blijven gebruiken?*

Veel gemeenten willen de BOM+ voorschriften in de bestemmingsplannen (voorlopig) handhaven omdat de module agrarische nieuwvestiging en uitbreiding maar weinig verschilt van de oude BOM+ regeling. Eén van de verschillen is dat, indien naast het basispakket kwaliteitsverbeterende maatregelen aan de orde zijn, volgens het LKM in ieder geval de volledige bebouwing dient te worden ingepast. Wanneer van de oude BOM+ regeling gebruik wordt gemaakt moet de gemeente dit als voorwaarde in het inrichtingsplan meenemen. Gezien recente jurisprudentie moet dit via een voorwaardelijke bestemming geregeld worden. Privaatrechtelijke overeenkomsten hebben hiervoor nog maar een beperkte waarde.

Houdt er rekening mee dat in 2012 de BOM+ commissie komt te vervallen en dat advies gevraagd dient te worden aan een kwaliteitscommissie

Overigens raden we ook voor de agrarische nieuwvestiging en uitbreidingen aan om deze in de structuurvisie mee te nemen, ook wanneer dit in het bestemmingsplan geregeld is.

*Vraag: Een agrarisch ondernemer wil graag een **tweede woning**. Is het LKM van toepassing? Om welke module gaat het dan?*

In de handreiking RO van de provincie is opgenomen dat voor een volwaardig agrarisch bedrijf op een agrarische bedrijfskavel slechts één zelfstandige agrarische bedrijfswoning is toegestaan. Indien een tweede woning gewenst is, dan is deze alleen mogelijk via de module solitaire woningen uit het LKM.

Daarbij dient aan de voorwaarden van het LKM te worden voldaan waaronder ligging in lint of cluster of aan de contour

Vraag: *Een groot probleem in onze gemeente zijn agrarische bedrijven die er mee stoppen. Kan het Limburgs Kwaliteitsmenu worden gebruikt om **agrarische bedrijven te saneren**?*

Nee, het Limburgs kwaliteitsmenu is niet bedoeld om agrarische bedrijven mee te laten beëindigen. Dit is een autonome ontwikkeling, waarbij het LKM wel kan worden ingezet. Sloop van (overtollige)bebouwing kan namelijk als kwaliteitsverbeterende maatregel in het kader van het LKM worden opgevoerd.

Vraag: *Is het LKM van toepassing wanneer bij beëindiging van het agrarische bedrijf de **(voormalige)bedrijfswoning** wordt bestemd tot burgerwoning?*

Nee, vanuit het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu is dan niet in een kwaliteitsbijdrage voorzien. Wel maken veel gemeenten van dit moment gebruik om kwaliteitsverbeteringen op de kavel te laten realiseren, zoals de sloop van overtollige bebouwing en het opruimen van verhardingen, silo's etc. Deze voorwaarden zijn vaak in het bestemmingsplan opgenomen. De gemeenten kunnen dit ook opnemen in het gemeentelijke kwaliteitsbeleid.

5 Uitbreiding glastuinbouw

Vraag: *Mogen op een plek waar glasopstanden gesloopt zijn in het kader van de module uitbreiding glastuinbouw weer **opnieuw kassen gebouwd** worden?*

Nee. De insteek van de module uitbreiding glastuinbouw is een blijvende ontstening op de locaties waar het glas gesloopt wordt. Dit betekent dat zowel de bestemming als de milieuvergunning die glastuinbouw mogelijk maakt ingetrokken dienen te worden.

Vraag: *In de provinciale beleidsregels staat beschreven dat gemeenten een regeling opstellen. Zijn er al voorbeelden van een door de gemeente **uitgewerkte module** uitbreiding glastuinbouw?*

Nee, nog niet. Een drietal gemeenten zijn in samenwerking met de Limburgse Land- en Tuinbouwbond (LLTB) aan de slag gegaan om de module glastuinbouw uit te werken op het gebiedsniveau van de gemeenten. Het betreft de gemeenten waar het merendeel van het glasareaal gelegen is, te weten Horst aan de Maas, Venlo en Peel en Maas. De samenwerking moet leiden tot een praktisch inzetbaar instrument en tot de opzet van een uitvoeringsorganisatie. Een en andere op een zodanige wijze dat dit te ook te implementeren is in andere gemeenten met glasopstanden.

6 Uitbreiding bedrijventerreinen

Vraag: *Kan er bij uitleggebienden en uitbreiding van bedrijventerreinen - **aanvullend op het LKM**- een bijdrage voor maatschappelijke doelen herstructurering etc. worden gevraagd?*

Minimaal het drempelbedrag van € 5,- dient besteed te worden aan groen, landschap, natuur of herstel van cultuurhistorie. Voor deze doelen kan, afhankelijk van de waarden, inbreuk etc., ook een hoger

bedrag gevraagd worden. De compensatie van de ingreep is de motivering om deze bijdrage te vragen. Er kan aanvullend op het LKM ook een bijdrage voor andere doelen worden gevraagd. Bij de twee genoemde modules kan dat zeker aan de orde zijn. Wanneer deze bijdragen gevraagd worden voor doelen die geen relatie hebben met het compenseren van verlies aan ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, dan zal dit wel apart gemotiveerd en geregeld moeten worden in de structuurvisie.

Vraag: Een aan de rand van het bedrijventerrein gelegen bedrijf wil uitbreiden waardoor een deel van het bedrijf(sterrein) buiten maar wel aansluitend aan het bedrijventerrein komt te liggen. De gemeente wil dit graag beschouwen als de uitbreiding van een solitair bedrijf en een tegenprestatie vragen van meer dan € 5.

Voor de uitbreiding van bedrijventerreinen is een drempelbedrag van € 5 opgenomen. Dit is mede gedaan om zo ook ruimte te geven om waar mogelijk een hogere bijdrage te vragen en waar nodig ook andere soorten bijdragen (bijvoorbeeld in het exploitatieplan). Wanneer de gemeente kiest voor een hogere bijdrage dan de drempelwaarde van € 5, is dit niet in strijd met het LKM.

7 Uitbreiding solitaire bedrijven in het buitengebied

Vraag: Wanneer ik mijn bedrijfsterrein wil uitbreiden met 1.000m² om een nieuwe loods van 300 m² op te kunnen bouwen, geldt de bijdrage dan over 300m² of over 1.000m².

De bijdrage wordt bepaald over de 1.000m² uitbreiding van het bestemd oppervlak bedrijfsterrein.

8 Nieuwe (solitaire) woningen

Vraag: Op een (ruim) bestemde woningbouwkavel staat al een woning. Via een bestemmingswijziging wordt de bouw van een tweede woning mogelijk. Is hierop het LKM van toepassing?

Ja, het LKM is van toepassing. Er is (zowel) sprake van (een planwijziging als van) nieuwe bebouwing in het buitengebied. De tegenprestatie wordt bepaald a.d.h.v. het drempelbedrag voor solitaire woningen (blz. 39 LKM) en de grootte van het perceel (dus niet alleen van de nieuwe bebouwing) behorende bij de nieuwe woning.

Vraag: wanneer is er sprake van meerdere woningen en wanneer van appartementen?

Woningen hebben een eigen kavel. Appartementen zijn meerdere wooneenheden op één kavel in één gebouw. In het LKM is voor beiden een eigen drempel opgenomen.

*Vraag: Wat wordt met **linten en clusters** bedoeld?*

In het Limburgs Kwaliteitsmenu is geen definitie van linten en clusters opgenomen. Voor de toepassing van het kwaliteitsmenu is een eenduidig begrip van de linten en clusters binnen de gemeente van belang, omdat hieraan de mogelijkheid van de bouw van woningen wordt gekoppeld. Het is aan de gemeente om de linten of clusters op een goede manier aan te geven. Er kan daarbij voor worden gekozen om de

daarvoor in aanmerking komende gebieden op kaart aan te duiden of om een tekstuele omschrijving te geven van linten en clusters. In het eerste geval wordt vooraf duidelijkheid gegeven of het een lint of cluster betreft, in het laatste geval zal bij een aanvraag de situatie aan de tekstuele omschrijving moeten worden getoetst. Een aantal gemeenten heeft linten en clusters aangeduid in de bestemmingsplannen. Omdat dit over het algemeen met een ander doel is gedaan dan de toepassing van het LKM zal bekeken moeten worden of deze aanduidingen nu bruikbaar zijn voor de toepassing van het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

In het Contourenbeleid is de volgende omschrijving gebruikt:

"Als een lint of cluster wordt beschouwd een in het buitengebied gelegen verzameling van gebouwen die op geringe afstand van elkaar gelegen zijn en die zich manifesteert als een bij elkaar behorende eenheid van behoorlijke omvang in het landschap. Een lint of cluster kan hiermee gezien worden als een tussenvorm tussen verspreid liggende bebouwing enerzijds en een door contouren begrensde kern anderzijds. Een lint kenmerkt zich hierbij door een langgerekte vorm. Een cluster of lint van bebouwing kan alleen als zodanig worden aangemerkt als er sprake is van een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedsfuncties."

Vraag: *Er worden 5 woningen gebouwd op een voormalige glaslocatie. Is hier sprake van een **uitleggegebied of van 5 solitaire woningen***

De gemeente zal in haar kwaliteitsbeleid moeten aangeven wat zij verstaat onder een uitleggegebied. Normaal gesproken zijn dit de (grotere)gebieden die door de gemeente worden ontwikkeld in het kader van uitbreiding van de kern op basis van de woonvisie. De kleinere gebieden die bijvoorbeeld worden ontwikkeld als invulling van een gesloopt bedrijf worden dan als solitaire woningen beschouwd.

Vraag: *Hoe groot of hoe klein mogen de (solitaire) **woningbouwkavels** zijn?*

In het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu zijn geen stedenbouwkundige voorwaarden zoals frontbreedte of kavelgrootte opgenomen. Dit om de gemeenten in de gelegenheid te stellen hier lokaal invulling aan te geven. Bij de uitwerking van het beleid door de gemeenten zal de vraag naar voren komen of dit geregeld dient te worden en waar dit geregeld dient te worden of dat dit per geval beoordeeld wordt. (bijvoorbeeld minimale frontbreedte van een kavel om zodoende doorzichten te houden in linten, minimale kavelgrootte voor een specifiek segment van woningen)

9 Nieuwe uitbreidingsgebieden voor woningbouw

Vraag: *Kan er bij uitleggegebieden en uitbreiding van bedrijventerreinen - **aanvullend op het LKM**- een bijdrage voor maatschappelijke doelen herstructurering etc. worden gevraagd?*

Minimaal het drempelbedrag van € 5,- dient besteed te worden aan groen, landschap, natuur of herstel van cultuurhistorie. Voor deze doelen kan, afhankelijk van de waarden, inbreuk etc., ook een hoger bedrag gevraagd worden. De compensatie van de ingreep is de motivering om deze bijdrage te vragen. Er kan aanvullend op het LKM ook een bijdrage voor andere doelen worden gevraagd. Bij de twee genoemde modules kan dat zeker aan de orde zijn. Wanneer deze bijdragen gevraagd worden voor doelen die geen relatie hebben met het compenseren van verlies aan ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, dan zal dit wel apart gemotiveerd en geregeld moeten worden in de structuurvisie.

Vraag: *Wanneer is sprake van een **uitlegge** gebied voor woningbouw?*

In het Limburgs Kwaliteitsmenu wordt voor solitaire woningen een andere benadering voor de bepaling van kwaliteitsbijdrage toegepast als voor uitlegge gebieden. Daarom is het van belang om duidelijkheid te geven wanneer er sprake is van een uitlegge gebied en wanneer van solitaire woningbouw. Het is aan de gemeente om deze duidelijkheid te geven. De definitie is op gemeentelijk niveau eenduidiger te geven dan op provinciaal niveau. De gemeente kan uitlegge gebieden definiëren in haar beleid maar ze kan de uitlegge gebieden ook aangeven op kaart.

Normaal gesproken zijn dit de (grotere) gebieden die door de gemeente worden ontwikkeld in het kader van uitbreiding van de kern op basis van de woonvisie.

Voor de uitlegge gebieden zullen gemeenten naar verwachting ook voor andere doelen (herstructurering, leefbaarheid) gebruik willen maken van de mogelijkheden van de Grondexploitatiewet. Dat betekent dat er naast de bijdrage voor groen op basis van het kwaliteitsmenu ook bijdragen gevraagd worden voor andere doelen. Dit dient op vergelijkbare wijze in de structuurvisie geregeld te worden.

10 Overige (gebouwde) functies

Vraag: *Is het Limburgs Kwaliteitsmenu ook van toepassing op de invulling van **voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's)***

In veel vigerende bestemmingsplannen is een regeling voor vrijkomende agrarische (bedrijfs-) bebouwing (VAB) opgenomen. Deze regelingen zijn in lijn met de provinciale handreiking RO en laten nieuwe functies toe in de bestaande, maar in onbruik geraakte agrarische bebouwing. In de VAB regeling is over het algemeen een passend gebruik van de bijgebouwen mogelijk, maar zijn hierin geen nieuwe woningen toegestaan. In het hoofdgebouw zijn één of meerdere nieuwe woningen wel toegestaan. Als randvoorwaarde is over het algemeen aangegeven dat bij toepassing van de VAB regeling de ruimtelijke kwaliteit moet verbeteren, meestal: overtollige bebouwing dient gesloopt te worden.

Wanneer de door de initiatiefnemer gewenste ontwikkelingen verder gaan dan het VAB beleid mogelijk maakt is het LKM aan de orde. Het kan dan gaan om (grotere) nieuwbouw ten behoeve van de nieuwe functie of de invulling van niet voor permanente bebouwing bedoelde gebouwen zoals de stallen met nieuwe woningen (zie ook blz. 62 van het LKM), of om een andere nieuwe functie in hoofdgebouw of bijgebouwen die niet in het VAB beleid past.

In die gevallen wordt het LKM toegepast, waarbij óf de betreffende module kan worden toegepast, óf wanneer er geen module voldoende passend is, zo goed mogelijk wordt aangesloten op een passende module (zie ook hiervoor bladzijde 62).

Vraag: *Vanwege hun functie bestaat soms de wens om **maatschappelijke voorzieningen** (niet-commercieel / publiek of commercieel) als brandweer of zorginstellingen te situeren buiten de contour. Daarbij is de vraag of er een kwaliteitsbijdrage volgens het LKM moet worden gevraagd?*

Ook voor maatschappelijke voorzieningen geldt een kwaliteitsbeleid. Voor niet commerciële publieke voorzieningen, die noodzakelijkerwijze in het buitengebied moeten worden gesitueerd geldt dat kan worden afgezien van een (aanvullende) kwaliteitsbijdrage. (Door de noodzaak om ze in het buitengebied te situeren zijn ze als het ware te vergelijken met gebiedseigen functies). De goede ruimtelijke en

landschappelijke inpassing blijft wel noodzakelijk. Voorbeelden zijn brandweerkazerne, politiebureau en werkloosheids.

In het geval van commerciële maatschappelijke voorzieningen buiten de contour geldt wel een aanvullende kwaliteitsbijdrage, deze is op maat. Er kan aansluiting gezocht worden bij vergelijkbare ontwikkelingen waarvoor in het LKM wel modules zijn opgenomen:

- Voor nieuwe vormen van permanent verblijf buiten de contour dient aangesloten te worden bij de module voor nieuwe solitaire woningen.
- In het geval van maatschappelijke voorzieningen waar meer een tijdelijk of kort verblijf geboden wordt kan wat betreft de hoogte van de kwaliteitsbijdrage worden aangesloten op de module van niet gebiedseigen toerisme en recreatie.
- Voor kantoren en werkplaatsen bij bedrijven.

*Vraag: Ik wil een **zorgboerderij** realiseren in het buitengebied. Heb ik dan te maken met het Limburgs Kwaliteitsmenu?*

Wanneer de zorg als onderdeel van de verbrede landbouw op een (bestaand) agrarisch bedrijf wordt aangeboden en er hiervoor geen extra bebouwing wordt neergezet is het Limburgs Kwaliteitsmenu in het algemeen niet van toepassing. Wanneer er voor de zorgcomponent nieuw gebouwd wordt is het LKM wel van toepassing. Afhankelijk van het aandeel van de zorgcomponent en het aandeel van het boerenbedrijf kan het daarbij gaan om verbrede landbouw (module agrarische nieuwvestiging en uitbreiding) of om een zorginstelling (module overige (bebouwde) functies).

11 Realisering nieuw groen, landschap en herstel cultuurhistorie

*Vraag: Kan de groene tegenprestatie ook **in de EHS** worden gerealiseerd?*

Ja, in het LKM wordt gesteld dat de inzet van de kwaliteitsverbetering bij voorkeur gebaseerd is op democratisch gelegitimeerde plannen. Daaraan voldoet de EHS. Er is een groot en breed draagvlak om de EHS te realiseren. Omdat de EHS niet (volledig) gedekt is door financiële middelen is er geen strijd met de voorwaarde dat het om additionele kwaliteitsverbetering dient te gaan. Het basisprincipe hiervoor is dat geen dubbele financiering mogelijk is. Voor LKM verplichtingen moet dus geen EHS subsidie worden gegeven.

*Vraag: Kan de realisatie van groen en **natuur binnen de contouren** (in de kern) een kwaliteitsverbetering in het kader van het LKM zijn?*

Met het LKM dienen kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied te worden gerealiseerd. De contour maakt een duidelijk onderscheid tussen de plattelandskernen en het buitengebied. De realisatie van groen en natuur in de kern zal daarom niet kunnen worden gezien als een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. (Dat geldt ook voor andere soorten kwaliteitsverbeteringen binnen de contouren)

Binnen de grenzen stedelijke dynamiek is dit onderscheid niet zo duidelijk aanwezig omdat binnen deze begrenzing ook stukken buitengebied zijn opgenomen. Hier zal de gemeente zelf moeten bepalen in hoeverre er sprake is van buitengebied en in hoeverre er sprake is van kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

Vraag: *Kan de realisatie van **nieuw buitengebied** (door sloop) binnen de begrenzing stedelijke dynamiek een kwaliteitsverbetering zijn?*

Wanneer er door sloop binnen de grens stedelijke dynamiek nieuwe natuur, landschap etc. ontstaat kan dit een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied zijn. Binnen de begrenzing stedelijke dynamiek is zowel bebouwd gebied als open buitengebied aanwezig. De gemeente zal hier zelf moeten aangeven in hoeverre er sprake is van buitengebied en in hoeverre er sprake is van verbetering van de kwaliteit van het buitengebied.

Vraag: *Waarom moeten bij agrarische ontwikkelingen en bij campings en dergelijke de kwaliteitsverbeteringen op en rond de kavel worden gerealiseerd?*

Uitgangspunt is dat het hier om gebiedseigen functies gaat, waarbij de nadruk ligt op de verbetering van de kwaliteit van het product zelf (het eigen terrein), de inpassing van het terrein en de directe omgeving. Daarom wordt via het Limburgs Kwaliteitsmenu gezeurd dat agrarische en gebiedseigen recreatieve functies als bungalowparken, kampeerterreinen en golfbanen een groene uitstraling krijgen en voldoende groene kwaliteiten in zich herbergen.

Op die manier wordt niet alleen de kwaliteit van het recreatieve product verbeterd maar draagt de sector ook bij aan de omgevingskwaliteit. Een kwaliteit waarvan de gebiedseigen recreatieve toeristische bedrijven -in tegenstelling tot de niet gebiedseigen bedrijven- vaak sterk afhankelijk zijn. Het mes snijdt aan twee kanten en de ondernemer draagt bij aan het landschap waarvan hij afhankelijk is.

Voor agrariërs geldt dat zij via een goede inpassing van het bedrijf bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving en de maatschappelijke aanvaardbaarheid van het bedrijf.

12 Sloop van bebouwing en glas

--

13 Verplaatsing van agrarische bedrijven

14 Gemeentelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen

Vraag: *Kan de realisatie van een **brede school, dorpshuis** etc. worden gezien als een kwaliteitsverbetering in het kader van het LKM?*

De realisering van de genoemde maatschappelijke voorzieningen via het Limburgs Kwaliteitsmenu is **niet** mogelijk. Alleen zaken die bijdragen aan de verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit van het buitengebied komen in aanmerking zoals aanleg van groen, natuur en landschap, sloop van stallen en

herstel van cultuurhistorie. De in het LKM opgenomen randvoorwaarden, die de gemeente zal uitwerken in haar structuurvisie, geven dat ook duidelijk aan.

De gemeente kan wel aanvullend op de LKM kwaliteitsbijdrage een eigen additionele bijdrage vragen voor een maatschappelijke ontwikkeling. Ze kan dit doen op basis van de Wro/Grondexploitatiewet. Deze bijdrage staat echter los van het LKM. De Wro geeft aan dat de gemeente dit in een structuurvisie moet regelen en onderbouwen.

Een verdere toelichting vindt u in de handleiding LKM in de structuurvisie. Deze handleiding vindt u op de internetpagina van de provincie www.limburg.nl/ruimte/lkm

15 Kwaliteitsbijdrage

Vraag: Een nieuwe woningbouwkavel gaat 1 meter over de contour heen, waardoor er totaal 12 m² buiten de contour komt te liggen. Is het LKM hierop van toepassing?

De in het Limburgs kwaliteitsmenu opgenomen ontwikkelingen dragen bij aan kwaliteitsverbeteringen. Daaraan is een proces verbonden waarin bijdragen worden geleverd, overeenkomsten worden gesloten, bankgaranties worden gesteld etc. Soms gaat het om kleine ontwikkelingen, bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de contour. Voorkomen moet worden dat het inspanning van het proces groter is dan de geleverde bijdrage rechtvaardigt. De gemeente zal daarom in de structuurvisie moeten aangeven waar de ondergrens ligt bij ontwikkelingen waarvoor een bijdrage wordt gevraagd. Zij kan dat op verschillende manieren doen, bijvoorbeeld door een minimumbedrag als bijdrage te bepalen of door een inhoud of oppervlaktemaat te bepalen waaronder geen bijdrage wordt gevraagd. Denk daarbij ook aan de relatie met het bestemmingsplan, waarin vaak een mogelijkheid zit om 10% te vergroten of af te wijken.

*Vraag: Onze gemeente wil gebruikmaken van een **fonds**. Wat te doen als de kwaliteitsbijdrage in het fonds groter blijkt te zijn dan de kosten van de maatregel die er in het fonds aan verbonden was (er is geld over)?*

Voor een initiatiefnemer dient duidelijk te zijn wat er met zijn bijdrage gebeurt. De bijdrage dient besteed te worden aan kwaliteitsverbeteringen, eventuele overschotten kunnen daarom niet naar de algemene middelen worden overgebracht. Wanneer de gemeente werkt met een kwaliteitsfonds en een projectenlijst kan hierin aangegeven worden aan welke projecten eventuele overschotten worden besteed. Voor de duidelijkheid richting de initiatiefnemer kan een dergelijke afspraak ook in de privaatrechtelijke overeenkomst worden opgenomen.

16 Structuurvisies/bestemmingsplannen/POL

*Vraag: Op basis van de **vigerende bestemmingsplannen** is vaak een uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied mogelijk. Moet hiervoor ook een kwaliteitsbijdrage worden gevraagd?*

De methodiek waarbij een bijdrage wordt gevraagd in de anterieure fase kan alleen werken wanneer de ontwikkeling niet (rechtstreeks) in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Wanneer een vaste

uitbreiding (bijvoorbeeld 10%) door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, dan kan hier geen kwaliteitsbijdrage over worden gevraagd wanneer het bestemmingsplan daar niet in voorziet.

Voor wat betreft agrarische ontwikkelingen is in het LKM aangegeven dat voor alle nieuwe ontwikkelingen, ook binnen de bouwkevel, een inpassing of kwaliteitsverbetering moet worden geleverd.

*Vraag: In het LKM wordt aangegeven dat kwaliteitsverbeteringen ook planologisch moeten worden geborgd. Wij hebben een **globaal bestemmingsplan**. Hoe moeten we dit regelen?*

De instandhouding van de kwaliteitsverbetering wordt in eerste instantie via de overeenkomsten geborgd. Bij agrarische nieuwvestiging en uitbreiding maakt het inpassingsplan deel uit van de overeenkomst. Daarnaast moet de kwaliteitsverbetering ook planologisch worden geborgd. Dit kan door het geven van een passende en beschermende bestemming. De gemeente zal daarbij zelf voor het passende detailniveau moeten kiezen. Ze kan gebruik maken van dubbelbestemmingen, differentiatievlakken en de doeleindenomschrijving van het bestemmingsplan.

*Vraag: Het lijkt of nu, met de komst van het LKM, **alles mogelijk** is in het buitengebied? Zij er nog zaken die niet kunnen?*

Via het gemeentelijk kwaliteitsbeleid wordt gewaarborgd dat ontwikkelingen gepaard gaan met de compensatie van de negatieve effecten hiervan door deze middels kwaliteitsverbetering van het buitengebied te compenseren. Dat betekent echter niet dat nu alles mogelijk is, mits het maar gecompenseerd wordt. De ruimtelijke afweging en de goede ruimtelijke ordening staan voorop. Ontwikkelingen kunnen zo groot worden of dermate slecht passen in het buitengebied dat geconcludeerd moet worden dat ze ook met toepassing van een kwaliteitsinstrumentarium niet mogelijk zijn. Niet alles is met inzet van een kwaliteitsmenu mogelijk. Daarom verdient het aanbeveling om in de structuurvisie aan te geven waar de grenzen liggen; welke ontwikkelingen niet mogelijk zijn en waar de ontwikkeling dermate niet passend is dat de gemeente alsdan niet wil meewerken aan een bestemmingsplan wijziging.

*Vraag: Van een ontwikkeling binnen de begrenzing van het stedelijke gebied is niet duidelijk of deze **in P2 ligt of in P6**. Is hiervoor het Kwaliteitsmenu van toepassing?*

In het stedelijk gebied is het LKM - of delen van het LKM- ook van toepassing in de perspectieven P2, P3 en P8. De aanduiding van de perspectieven op de POL plankaarten is een indicatieve. Deze is niet op perceelniveau toepasbaar. De betreffende gemeente zal voor de toepassing van het LKM de begrenzingen van de perspectieven op een passend schaalniveau moeten uitwerken (in de structuurvisie) zodat het toepassingsgebied geen discussies oplevert. Dan is duidelijk of het LKM van toepassing is of niet.

*Vraag: Op welk **detailniveau** moet de structuurvisie worden uitgewerkt wanneer daar het LKM in wordt opgenomen?*

De structuurvisie geeft in ieder geval de hoofdlijnen van de beleidsdoelen van de gemeente aan. In hoeverre de structuurvisie daarna verder in detail gaat hangt af van de wensen van de opsteller. Voordeel van een meer gedetailleerde uitwerking is de duidelijkheid die dit voor initiatiefnemers en behandelend ambtenaar oplevert. Nadeel is het vele werk dat dit vraagt bij het opstellen van de structuurvisie en het

gebrek aan flexibiliteit om op nieuwe ontwikkelingen in te spelen. Wanneer het gewenst is om beleid meer in detail uit te werken kan er ook voor gekozen worden om deze detaillering niet in de structuurvisie zelf op te nemen maar in een aparte beleidsnota. Wanneer het bijvoorbeeld de verschijningsvorm betreft, in het beeldkwaliteitsplan. In het algemeen geldt; uitwerken wat belangrijk is en zo ver als mogelijk is.

17 Overig

*Vraag: Met het LKM worden we als gemeente verantwoordelijk voor de kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen, hoe **bepalen we wat kwaliteit is?***

Kwaliteit is naar ons idee niet uitputtend van tevoren te bepalen. Daarom heeft de provincie gekozen voor advisering door een onafhankelijke en deskundige kwaliteitscommissie. Deze adviseert aan de gemeenten over de kwaliteit van de 'rode' ontwikkeling, de voorgenomen kwaliteitsverbetering en over de verhouding tussen beide. In documenten zoals het beeldkwaliteitsplan en het landschapontwikkelingsplan kan de gemeente bepaalde gewenste kwaliteiten omschrijven als ondersteuning in de bepaling van de kwaliteit. Ook in de structuurvisie kan de gemeente richting geven aan de bepaling van kwaliteit.

*Vraag: **Initiatiefnemers voor projecten hoeven momenteel niet alle aanvragen voor projecten voor advies voor te leggen aan de provinciale kwaliteitscommissie. Zo hoeven agrarische ontwikkelingen binnen het bouwblok en uitbreidingen van het agrarisch bouwblok binnen de referentiematen in agrarisch gebied zonder extra waarden, momenteel niet te worden voorgelegd. Deze kunnen door de gemeente zelf worden afgehandeld. Vanaf 1 januari 2012 zijn de gemeenten zelf verantwoordelijk voor het vragen van advies. In het LKM is aangegeven dat alle LKM **aanvragen aan de adviescommissie** moeten worden voorgelegd. Geldt dat ook voor de BOM+ adviezen die voorheen niet voorgelegd behoeften te worden, of voor kleine ontwikkelingen?***

Alle ontwikkelingen waarvoor een module uit het LKM geldt dienen te worden voorgelegd aan de kwaliteitscommissie, met uitzondering van een agrarische ontwikkeling binnen het bestaande bouwblok of binnen de referentiemaat in agrarisch gebied zonder bijzondere waarden (vergelijkbaar met voorheen BOM+). Overigens kan de gemeente uiteraard in goed overleg met de kwaliteitscommissie bepalen dat ook over deze plannen een kwaliteitsadvies wordt gevraagd en gegeven.