

Programma Omgevingskwaliteit

April 2025

Inhoud

Hoofdstuk 1: Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Waarom een programma?.....	3
1.3 Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2: Omgevingskwaliteit	5
2.1 Omgevingskwaliteit en ruimtelijke ordening	5
2.2 Wat is omgevingskwaliteit?	5
Hoofdstuk 3: Bestaande kwaliteit(en)	7
3.1 Waar staan we nu?	7
3.2 Landschappelijke deelgebieden.....	8
3.3 Gebiedstypen	9
Hoofdstuk 4: Toekomstige kwaliteit	11
4.1 Wat willen we in de omgevingsvisie	11
Hoofdstuk 5: Projecten en maatregelen	13
5.1 Hoe verbeteren we de omgevingskwaliteit?	13
5.2 Projecten	13
5.3 Uitvoering projecten	13
5.4 Maatregelen door derden	13
Hoofdstuk 6: Omgevingskwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.....	15
6.1 Omgevingskwaliteit in de planvorming	15
6.2 Beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit	17
6.3 Adviescommissie voor de fysieke leefomgeving	17
Hoofdstuk 7: Borging en monitoring.....	18
7.1 Borging	18
7.2 Risicobeheersing	18
7.3 Monitoring	18
Hoofdstuk 8: Financiële onderbouwing	20
8.1 Kwaliteitsfonds	20
8.2 Bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen	20
8.3 Overeenkomsten	20
8.4 Subsidies	21
Hoofdstuk 9: Proces en vaststelling.....	22
9.1 Participatie.....	22
9.2 Uitwerking en doorwerking	22
9.3 Procedure	22
9.4 Vaststelling	22
Bijlage 1: Afwegingsmatrix locatiekeuze	23
Bijlage 2: Positie en massa	24

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Algemeen

[In dit programma wordt verwezen naar de omgevingsvisie. Ten tijde van de vaststelling van dit programma is de omgevingsvisie nog in ontwerp. De ontwerp omgevingsvisie en het proces waardoor deze visie tot stand is gekomen vormen een adequate basis voor de uitwerking van dit programma.]

De omgevingsvisie neemt omgevingskwaliteit als basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Onze visie is dat (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen niet alleen moeten passen in het landschap maar juist de kernkwaliteiten van het landschap moeten versterken. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn onmisbaar voor het bereiken van onze doelen, opgaven en ambities. Bij het ontwerpen en beoordelen van ruimtelijke ontwikkelingen gaan wij uit van 'ja, mits': Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de omgevingskwaliteit behouden of versterkt wordt.

Het Programma omgevingskwaliteit is een uitwerking van de omgevingsvisie en geeft verdere invulling aan het begrip 'omgevingskwaliteit'. Wat kwaliteit is, is namelijk voor iedereen anders. Dit programma is gericht op het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het programma omgevingskwaliteit definieert wat omgevingskwaliteit is, wat de kwaliteiten van de gemeente Leudal zijn, hoe we kwaliteit kunnen toevoegen en wat we daarvoor gaan doen.

1.2 Waarom een programma?

Het "programma" is een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet. In een programma geeft de gemeente aan hoe de doelen en ambities uit de omgevingsvisie worden behaald en welke maatregelen daarvoor worden genomen. Een programma is daarmee een belangrijke schakel tussen het strategisch beleid en de uitvoering. Artikel 3.5 van de Omgevingswet bepaalt wat er in een programma moet staan, namelijk:

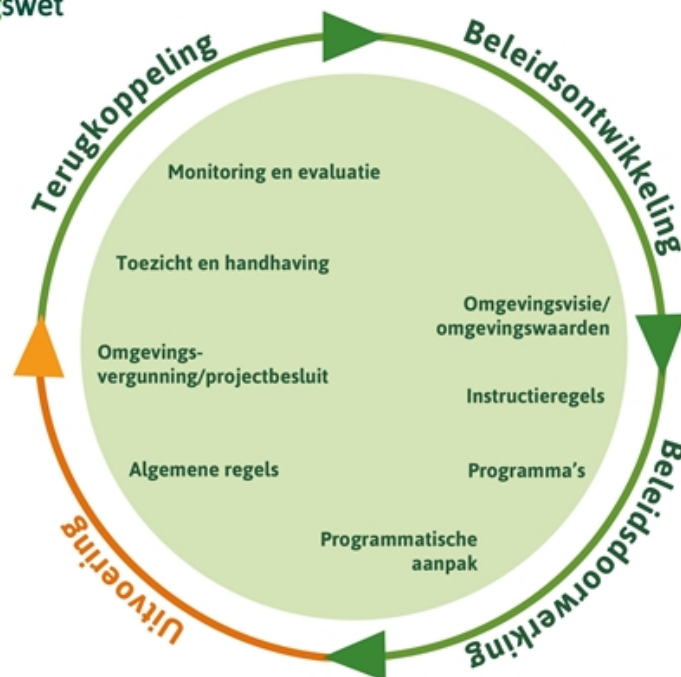
- een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud van de fysieke leefomgeving;
- maatregelen om aan een of meer omgevingswaarden te voldoen of een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken.

In de omgevingsvisie is (omgevings-)kwaliteit het uitgangspunt bij iedere ruimtelijke ontwikkeling. Het is nodig om dit begrip concreet te maken en uit te werken hoe die kwaliteit ontstaat. Kwaliteit ontstaat immers niet vanzelf; je moet er wel iets voor doen. Wij willen actief maatregelen nemen om de bestaande omgevingskwaliteit te verbeteren en er voor zorgen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen daar ook aan bijdragen. Wij zien het programma als een van de instrumenten om uitvoering te geven aan de omgevingsvisie.

1.3 Leeswijzer

Dit programma is als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 2 van dit programma gaat over wat we verstaan onder (omgevings-)kwaliteit en waarom het belangrijk is. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande omgevingskwaliteit in de gemeente Leudal beschreven. Deze kwaliteiten willen we verder versterken en verbeteren. Onze ambities staan in hoofdstuk 4. Hoe we deze ambities willen bereiken staat in hoofdstuk 5 en 6. In hoofdstuk 5 worden concrete maatregelen beschreven, met het doel de omgevingskwaliteit te verbeteren en hoofdstuk 6 biedt een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De borging en monitoring staat in hoofdstuk 7. Door te monitoren houden we bij waar we staan. Tot slot zijn de financiële en procedurele aspecten van het programma beschreven in hoofdstuk 8 en 9.

Het programma omgevingskwaliteit heeft een plaats in de beleidscyclus (figuur 1). Dit programma is onderdeel van de beleidsdoorwerking. De omgevingsvisie vormt de strategische basis voor het ruimtelijk beleid en dit programma is een verdere uitwerking daarvan. Dit programma geeft richting aan de uitvoering. De daadwerkelijke uitvoering bestaat uit de projecten en de toepassing van het programma bij het ontwerpen van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. De monitoring is onderdeel van het vierde kwadrant; terugkoppeling.



Hoofdstuk 2: Omgevingskwaliteit

2.1 Omgevingskwaliteit en ruimtelijke ordening

Een van de doelen van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Ruimte is schaars in Nederland, daarom moeten we zorgvuldig omgaan met de ruimte die we hebben. De opgaven waar we voor staan, maken aanspraak op deze ruimte. We hebben te maken met verschillende, soms zelfs strijdige belangen. Zo is er ruimte nodig voor onder andere woningen, natuur, (agrarische) bedrijven en recreatie. Door middel van ruimtelijke ordening kunnen we een balans vinden en ruimte maken voor al deze belangen.

Onder 'omgevingskwaliteit' verstaan we het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Kwaliteit ontstaat wanneer functies als wonen, ondernemen, natuur, etc. elkaar juist versterken. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is daarom een verplicht uitgangspunt van de Omgevingswet. ETFAL betekent dat er een balans bestaat tussen de verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. De schaarse ruimte wordt op een zo goed mogelijke wijze verdeeld, ingericht en benut. Iedere ontwikkeling heeft invloed op dit evenwicht. De kwaliteit van een ontwikkeling is de mate waarin de ontwikkeling tegemoet komt aan de waarden van de omgeving. Dit kan ook betekenen dat de bestaande waarden zoveel mogelijk behouden blijven, zoals natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Het is van belang dat we bewust kiezen wat we willen bereiken, waar we de ontwikkeling realiseren, en hoe we deze vormgeven.

Onze (beleids-)doelen halen we met ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven. Echter, er is een spanningsveld tussen de bestaande omgeving en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Elke ontwikkeling heeft impact op de kwaliteit van onze omgeving, dit kan zowel positief als negatief zijn. Ons doel is om de bestaande kwaliteiten te behouden en verbeteren, en nieuwe kwaliteiten toe te voegen die samenhangen met de opgaven. De samenhang tussen omgevingskwaliteit en de opgaven biedt kansen om maatschappelijke meerwaarde te creëren. Zo is het realiseren van meer (openbaar) groen een belangrijke klimaatadaptieve maatregel en draagt een groene omgeving bij aan het woongenot en aantrekkelijke recreatieve voorzieningen. Door bij iedere ruimtelijke ontwikkeling de omgevingskwaliteit als uitgangspunt te nemen en hier een bijdrage aan te leveren, kunnen meerdere doelen worden behaald.

2.2 Wat is omgevingskwaliteit?

Het begrip 'omgevingskwaliteit' is abstract en kan op verschillende manieren ingevuld worden. In de Nota kwaliteit uit 2013 ging het om ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit gaat over de balans tussen functionaliteit, esthetiek en duurzaamheid in de inrichting van onze leefomgeving. Echter, het begrip omgevingskwaliteit is breder dan alleen ruimtelijke kwaliteit. Omgevingskwaliteit gaat niet alleen over de kwaliteit van de bebouwing of de inpassing daarvan, maar ook over hoe de ontwikkeling past in het totale gebied en hoe deze aansluiten bij de kernmerken van de omgeving. Het gaat om de integrale verbinding van opgaven.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) staat het behoud van omgevingskwaliteit centraal. Alle ontwikkelingen moeten plaatsvinden met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Voor een goed begrip van de Leudalse vertaling gaan wij hierna kort in op de inhoud en strekking van deze drie afwegingsprincipes.

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies (gebruikswaarde)

In Nederland hebben we te maken met veel verschillende opgaven op een klein oppervlak. Het combineren van functies sluit aan op het principe van meervoudig ruimtegebruik, waarbij één locatie wordt gebruikt voor meerdere functies en daarmee meerdere doelen kunnen worden bereikt. Denk aan klimaatadaptieve en natuurinclusieve woningen. Daarbij is ook de bruikbaarheid van belang. De bruikbaarheid is niet alleen afhankelijk van de functionaliteit voor de (eind)gebruiker, maar ook van de ruimtelijke context. Het is van belang dat ontwikkelingen ruimtelijk en functioneel samenhangen met de

omgeving. Dit wordt nagestreefd door optimale concentratie van functies, door gelegenheid te scheppen voor functionele relaties en combinatiemogelijkheden tussen functies. Functies moeten elkaar niet belemmeren, maar aanvullen.

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal (belevingswaarde)

Een ontwikkeling moet bijdragen aan de kernmerken en identiteit van een gebied of daarbinnen passen. Welstand en landschappelijke inpassing zijn instrumenten die hiervoor al decennialang gebruikt worden. Het gaat hierbij om meer dan alleen schoonheid. Of een ontwikkeling 'mooi' is of niet, is voor iedereen anders en verandert met de tijd. De lokale identiteit van een locatie of gebied is essentieel wanneer het gaat om de belevingswaarde van een ontwikkeling. Leudal is een gemeente met een groot grondoppervlak en verschillende soorten landschappen. Ook ieder dorp in de gemeente is anders. Om deze unieke eigenschappen en diversiteit te behouden moeten deze herkenbaar blijven of worden.

Afwentelen wordt voorkomen (toekomstwaarde)

Het voorkomen van afwentelen betekent dat we er nu mee aan de slag gaan en niet uitstellen of doorschuiven. Bovendien kunnen we de negatieve effecten van de vooruitgang niet langer afwentelen op de generaties na ons en naar andere gebieden. Een ontwikkeling moet niet alleen bijdragen aan het behalen van doelen in het nu, maar ook in de toekomst. Dit hangt in hoge mate samen met duurzaamheid in de breedste zin. Een ontwikkeling moet ook op lange termijn en in de toekomst een meerwaarde zijn voor de omgeving. De negatieve externe effecten van ontwikkelingen op anderen moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Omgevingskwaliteit is contextafhankelijk en niet op iedere plek hetzelfde; wat omgevingskwaliteit inhoudt, verschilt per gebied en is afhankelijk van het landschap. De omgevingsvisie onderscheidt deelgebieden binnen de gemeente en beschrijft de kwaliteiten en ambities per gebied. Het programma omgevingskwaliteit sluit aan op deze gebiedsgerichte aanpak. De zeven deelgebieden (vier landschappen en drie gebiedstypen) en diens kwaliteiten zijn beschreven in hoofdstuk 6 van de omgevingsvisie en verder uitgewerkt in hoofdstuk 3 van dit programma.

Hoofdstuk 3: Bestaande kwaliteit(en)

De bestaande kwaliteiten van het landschap zijn op hoofdlijnen beschreven in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie biedt de basis voor de beoordeling van bestaand en nieuw/gewenst. Dit hoofdstuk bevat de basisteksten uit de visie uit welke kwaliteiten ons landschap is opgebouwd en wat we in de toekomst met het landschap voor ogen hebben. Hierbij is rekening gehouden met de ontwikkelingen die we op dit moment zien in het buitengebied van onze gemeente. Dit betreft hoofdstuk 2 en 6 van de omgevingsvisie Leudal.

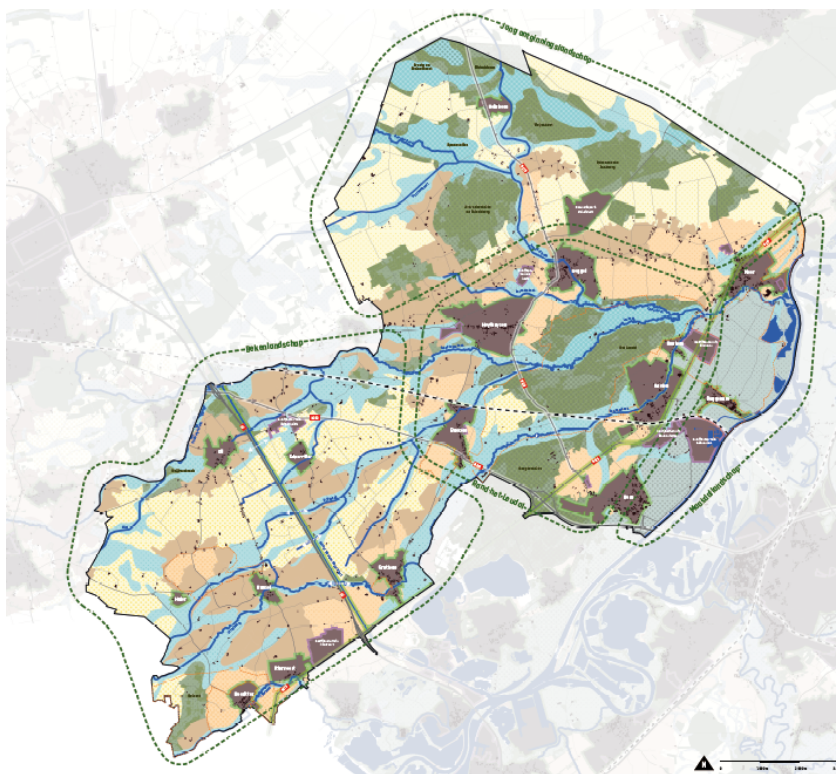
In de omgevingsvisie hebben wij omschreven hoe wij ons landschap in de toekomst willen versterken. Per landschappelijk deelgebied kijken we naar de unieke en karakteristieke elementen van het landschap op dit moment. Dit doen we vanuit de natuurlijke basis en cultuurhistorisch perspectief. Hierdoor is het landschap beter leesbaar.

3.1 Waar staan we nu?

De omgevingsvisie onderscheidt in Leudal vier landschappelijke deelgebieden:

1. Beekdalenlandschap
2. Leudal en omgeving
3. Jong ontginningslandschap
4. Maasdallandschap

Naast de landschappelijke deelgebieden zijn ook drie gebiedstypen te onderscheiden: de kernen, kernrandzones en bedrijventerreinen. In totaal bestaat Leudal uit zeven verschillende deelgebieden. Elk van deze gebieden heeft andere kwaliteiten en staat voor andere uitdagingen. Het verbeteren van de omgevingskwaliteit kan niet los worden gezien van de krachten en kansen van de plek waar een ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast is de bestaande kwaliteit belangrijk om te bepalen of er daadwerkelijk een verbetering heeft plaatsgevonden. Een goede omschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit is daarom van belang. De bestaande kwaliteiten zoals deze zijn opgenomen in de omgevingsvisie, zijn grofmazig en worden verder uitgewerkt. Voor dit programma maken wij vooralsnog gebruik van de (ontwerp) Omgevingsvisie.



Figuur 1: de 4 landschappelijke deelgebieden

3.2 Landschappelijke deelgebieden

Beekdalenlandschap

Het Beekdalenlandschap ligt in het zuidwesten van de gemeente. In dit gebied liggen de 7 dorpen Ell, Grathem, Haler, Hunsel, Ittervoort, Kelpen-Oler, en Neeritter.

Een beekdal wordt gekenmerkt door een overwegend halfopen kleinschalig landschap met afwisselend hooilanden, weilanden, bosjes en kleine landschapselementen. Met daartussen de oude bolle akkercomplexen met weinig structurerende beplanting. Deze kleine landschapselementen in de vorm van erfbeplanting of bosjes en houtstructuren bevinden zich bij de kernen.

In het Beekdalenlandschap bevinden zich veelal ook de cultuurhistorische objecten, zoals watermolens, schansen, boerderijen, kerken en archeologische monumenten. De oude bebouwing en de bebouwingslinten zijn ook nu nog duidelijk herkenbaar in de oude dorpskernen en langs de bouwlanden.

De oude bouwlanden bevonden zich op de dekzandruggen in de nabijheid van de beekdalen. Ze zijn ontstaan door eeuwenlange bemesting met heideplaggen vermengd met mest uit de potstallen. Deze bouwlanden zijn nu nog als velden en kampen herkenbaar door het bolle profiel en de donkere, rijke bodem.

Velden daarentegen ontstonden door gezamenlijke ontginning door meerdere boerderijen. Velden zijn dan ook groter dan kampen die meestal maar aan één boerderij toebehoorden. Momenteel zijn de kampen vaak niet meer herkenbaar als gevolg van ruilverkavelingen of doordat ze bebouwd zijn met woonwijken of bedrijventerreinen.

In de directe omgeving van de oude kernen liggen grenzend aan de velden en kampen de weides voor het vee en de hooilanden hadden voornamelijk hun plaats op de nattere beekdalgronden. Door de betrekkelijk ongeorganiseerde ingebruikname van het land, op basis van een grillige natuurlijke ondergrond, is het ontginningspatroon dat daar uit is voortgekomen kronkelig. Dit is nu nog vooral te zien aan het patroon van de oudere wegen van voor 1806. Daar waar het landschap gespaard is gebleven van ruilverkaveling zijn op de natte gedeelte nog broekbossen te vinden.

De beekdalen zijn de basis voor verbindingen en fijnmazige netwerken. Dit gebied is uniek voor de gemeente Leudal. Via de beekdalen loopt ook de ecologische verbinding van en naar de buurgemeenten. De beekdalen zijn letterlijk de verbindende factor voor Leudal en haar omgeving.

Leudal en omgeving

Het gebied Leudal en omgeving ligt centraal in onze gemeente. In dit gebied liggen Heythuysen, Roggel, Haelen, Horn (gedeeltelijk), Baexem, Nunhem en het centraal gelegen natuurgebied 'Het Leudal'.

In de omgeving van 'Het Leudal' staat de natuur en het wonen centraal. Hier is de omgevingskwaliteit bovengemiddeld. De voorzieningen zijn met name in dit deel geconcentreerd. Door goede verbindingen met de buurgemeente Roermond is dit gebied aantrekkelijk voor inwoners die willen profiteren van de rust, ruimte en woningen met een hoogwaardige kwaliteit.

Het natuurgebied (N-2000 'Het Leudal') bestaat uit een waardevol beekdal complex in de dalen van de Roerdalslenk veroorzaakt door 2 diep uitgesneden beken met veel verval. De Roggelsebeek en de Leubeek komen samen in 'Het Leudal'. Rondom de beken is de vegetatie zeer gevarieerd. Er komt moerasvegetatie voor in de afgesneden meanders. Daarnaast zijn er kenmerkende beekbegeleidende vochtige (berken) broekbossen met galgenstruwelen. Op de flanken bestaan eiken-beukenbossen en voedselrijke graslanden afgewisseld met heide. Aan de zuidkant van het deelgebied komen nog zandverstuivingen voor, door te intensief gebruik van de heide gronden in het verleden.

Grote delen van het N-2000 gebied 'Het Leudal' is voormalig houtwingebied. Hier werd in het verleden hout geoogst door de aanwezige zandboeren. Deze boeren lieten hun kuddes grazen in het gebied waardoor ook open vegetatiestructuren en heide zijn ontstaan. Aan de noordzijde, ten zuiden van Roggel, zijn in het dal van de Roggelsebeek nog fraaie voorbeelden van een coulisselandschap zichtbaar.

In het N-2000 gebied ligt ook klooster Elisabeth. Met de komst en ontwikkeling van klooster Elisabeth ontstaat een typisch kamerlandschap met daarin akkers en laanstructuren. Deze cultuurhistorische elementen vormen nu een meerwaarde voor het N2000 gebied.

Ten westen van het N-2000 gebied 'Het Leudal' gaan bos- en natuurgebieden, flankerend aan de beken, als groene linten door het landschap. Hierin liggen enkele fraaie monumenten. Zoals voormalige kloosters en landgoed Beylshof. Dit is een goed voorbeeld van een oude hoeveboerderij in een kleinschalig kampenlandschap.

Jong ontginningslandschap

Dit gebied ligt in het noorden van Leudal. In dit deelgebied ligt alleen het dorp Heibloem.

Na de ontginning is hier het voornaamste landbouwgebied van de gemeente ontstaan, met grootschalige productie. Dit is mede ontstaan door de efficiënte verkaveling en de intensieve bemesting en ontwatering. Dit werd gedaan om een zo hoog mogelijke voedselproductie tegen een zo laag mogelijke kostprijs te realiseren. Hierdoor zijn bestaande hoogteverschillen in het landschap rechtgetrokken en is niet de natuurlijke ondergrond gevolgd. Zo heeft de mens het afwateringskanaal gegraven, dat uitmondt in de Roggelsebeek, en het Afwateringskanaal Meijel-Neer aan de Maas, dat ten noorden van Heibloem loopt. Dit zorgt voor een optimale ontwatering met verdroging tot gevolg.

Maasdallandschap

Het Maasdal ligt in het oostelijk deel van de gemeente, gelegen aan de Maas. In dit gebied liggen de dorpen Buggenum, Neer en Horn (gedeeltelijk).

De Maas is de grootste structuurvormer van het landschap. Het glooiend Maasterras wordt gekenmerkt door oude bouwlanden met onregelmatig verkavelingspatroon. De openheid van het gebied is kenmerkend. Door de Maasafzettingen is de bodem structuurrijk op de hogere gronden van goede kwaliteit voor landbouw en lageregelegen gronden zijn als graslanden in gebruik. Het zijn cultuurhistorisch weinig veranderde, waardevolle landschappen. In dit gebied vinden ontgroningen plaats voor de winning van grind. Dit gebeurt direct aan de rivier. De Maasdorpen zijn van oudsher gelegen op de scheiding tussen Maasvallei en hoger gelegen gebieden, hier is later de Romeinse verbindingsweg aangelegd.

3.3 Gebiedstypen

Woonkernen

Het totaal aan onze dorpen noemen wij de kernen. Onze 16 dorpen zijn zeer verschillend. Het zijn hechte gemeenschappen met een geheel eigen identiteit. In verschillende dorpen zorgt men voor elkaar, bloeit het verenigingsleven en worden tradities zoals carnaval en schutterij groots gevierd.

Verschiedende dorpen hebben actieve inwoners (verenigd of niet) om zaken zelf voor elkaar te krijgen of te ontwikkelen. De verschillende dorpsvisies zoals die er op dit moment liggen, laten dat goed zien. De grotere dorpen hebben centraal voorzieningen voor het omliggende gebied.

Een uitgebreide beschrijving van de karakteristiek van ieder dorp, wordt in dit programma uitgeschreven.

Kernrandzones

De kernrandzone is een gebied dat niet voorkomt uit de landschapsanalyse. Deze zone is bedoeld als overgangszone tussen bebouwd gebied en buitengebied. De kernrandzone is dus de zone rondom het dorp, ingesteld om mens- en dierconcentraties van elkaar te scheiden met als doel een goed woon- en leefklimaat in de dorpen. De functie van de kernrandzone hebben wij in deze visie verbreed. In deze zone worden kleinschalige (agrarische) bedrijfsactiviteiten toegelaten en vergroening door boomgaarden, voedselbossen en landschapselementen etc. gestimuleerd. In principe is woningbouw in de kernrandzone niet toegestaan, als hier gebouwd wordt, schuift de kernrandzone verder op naar het buitengebied en wordt het nieuwe woongebied onderdeel van het dorp (en het gebiedstype 'kern'). De inrichting van de kernrandzone kan op vele manieren en is in ieder hoofdstuk uitgewerkt passend bij het thema, maar altijd zo dat het een gezond en prettig leefklimaat in het dorp ten goede komt.

Bedrijventerreinen

De bedrijventerreinen van Leudal verschillen zeer in omvang, ligging, inrichting en 'eigentijsheid'. Over het algemeen genomen zijn bedrijventerreinen sterk versteend en met robuuste gebouwen ingericht. Ze bieden ruimte aan bedrijven die

vanwege de omgevingsdruk niet in of te dichtbij een woonkern passen. Het zijn functionele werkomgevingen en dat willen we ook zou houden.

De terreinen Ittervoort en het cluster Windmolenbos en Zevenellen bestrijken samen ca. 75% van het totaal aan bedrijventerreinoppervlakte. Deze zijn het meest modern qua inrichting, uitstraling en organisatiegraad. Ook zijn ze samen met het cluster Ellerweg en Kelperheide (10%) goed ontsloten via de A2, N273 (Napoleonsbaan) en de Maas. Hierdoor bieden deze terreinen een aantrekkelijk vestigingsklimaat aan grotere bedrijven met een bovenregionaal werkgebied.

De terreinen aan de randen van Roggel, Heythuysen en Neer zijn meer bescheiden in omvang en geschikt voor bedrijvigheid die voorziet in een lokale/regionale behoefte.

In alle gevallen is er, in meer of mindere mate, een opgave voor modernisatie, verduurzaming en vergroening in en rondom de terreinen. Daardoor blijven de terreinen aantrekkelijk, passen ze beter in het landschap en worden ze klimaat-adaptiever.

Hoofdstuk 4: Toekomstige kwaliteit

4.1 Wat willen we in de omgevingsvisie

Beekdalenlandschap

Dit gebied is uniek voor de gemeente Leudal en heeft veel (lokale en regionale) toeristische potentie. Het gaat daarbij om initiatieven die naar maat en schaal passen in het landschap en de kernkwaliteiten versterken. Hierbij wordt met name aangesloten bij de kenmerken en de (cultuur)historie van het gebied.

In dit landschapstype komen alle vormen van agrarisch ondernemen voor. Centraal gelegen in het gebied zijn de (bolle) akkercomplexen, hier bieden wij ruimte voor intensieve landbouw, dit is zowel akkerbouw als veeteelt. Dit komt tot uiting in de zichtbaarheid van stallen en intensieve teelt van gewassen, met o.a. de aanwezigheid van teeltondersteunende voorzieningen - met name in de concentratiegebieden voor zacht-fruit. In de feitelijke beekdalen en gebieden met meer cultuurhistorische waarden stimuleren we geïntegreerde landbouw en landschapsinclusieve landbouw in de natuurlijke overgangszones. Wij zien agrariërs als partner in het beheer van deze natuurlijke overgangszones. De beken en de beekdalen vragen om natuurherstel.

- Wij streven naar een gevarieerd beekdalensysteem dat in staat is water vast te houden in de laagtes, zodanig dat andere functies hier een voordeel van hebben. Het landschap heeft een natuurlijke verkavelingsstructuur waarin landschapselementen zorgen voor het groene raamwerk waarlangs diersoorten hun weg vinden. Op de (bolle) akkercomplexen is ruimte voor een economisch florerende geïntegreerde en intensieve landbouw die gebruik maakt van de kwaliteiten uit de bodem. De kernen liggen in een groene jas, waar onder andere ruimte is voor bewegen en recreatie. Dit is ook de plek voor voedselbossen en het ontwikkelen van duurzame lokale initiatieven. In dit landschapstype zien we fraai ontwikkelde (cultuur) historische elementen die de geschiedenis van het gebied accentueren. De samenhang tussen natuur en cultuur komt hier goed in beeld waardoor het gebied aantrekkelijk is voor wandelaars en fietsers die rust, ruimte en groen zoeken.
- Wij streven naar aantrekkelijke mozaïeklandschappen in combinatie met bos en natuurgebieden. Halfopen ontginningslandschappen, kleinschalig door bebouwing.
- Wij stimuleren een (geïntegreerde) grondgebonden landbouw als mede-drager van het aanwezige landschap.
- Wij versterken de openheid van het gebied en verminderen de hoeveelheid bebouwing in de kop van het beekdal en op de kwetsbare gronden. We maken versteende gebieden open door sanering van bebouwing.
- We versterken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek (hoge en lage waterstanden, meandering, natuurvriendelijke oevers) in het beekdal.
- Maak de randen van het beekdal herkenbaar met beplanting en maak de beek (weer) zichtbaar.
- Draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de rivier- en beekdalen en maak het landschap beleefbaar.

Leudal en omgeving

Het hart van dit gebied ligt in het Natura 2000-gebied 'Het Leudal'. Dit gebied is een oase van rust en ruimte voor de aanwezige dier- en plantensoorten. Het omliggende gebied van 'Het Leudal' is zo ingericht dat het een zowel kwalitatieve als kwantitatieve bijdrage levert aan de waterhuishouding in het gebied. Ruimtelijk betekent dit een natuurlijke overgangszone waar landschap en kleinschalige verkaveling worden gestimuleerd. De bijzondere kwaliteiten van het cultuurlandschap die voortbouwen op de natuurlijke condities van de bodem worden hier gestimuleerd. Aan de randen van dit landschapstype is lokaal geïntegreerde landbouw gewenst.

De watertoevoer uit de beken is van een goede kwaliteit en wordt binnen de gemeente vastgehouden in de beekdalen.

- We streven naar een optimale balans in het Natura 2000-gebied. De natuurdoelen gaan niet langer achteruit en hebben zelfs een lichte groei in omvang en kwaliteit. Omliggende bossen vormen een buffer voor toerisme zodat belangrijke natuurdoelen geen negatieve effecten ondervinden.
- Het Natura 2000-gebied ligt centraal in onze gemeente. Het verbeteren van de (water) kwaliteit binnen dit gebied, is aangepakt door aanpassing van de bovenstroomse gebieden en waterlopen. Op kwetsbare gronden (direct aan de beek) stimuleren we extensivering en innovatieve vormen van bemesting van de bovenstrooms gelegen landbouwgebieden. Hierin volgen wij de landelijke ontwikkelingen. Het uit de productie nemen van landbouwgrond en deze omzetten naar natuur is een instrument met grote gevolgen.
- We houden water langer vast binnen het totale beeksysteem.

- We stimuleren herstel van de regionale grondwatersituatie door beekbodempophoging en vragen om innovatie bij- en nieuwe toepassingen van grondwateronttrekkingen door en voor de landbouw.
- Het woonklimaat rondom het Natura 2000-gebied zal door deze ingrepen een positieve ontwikkeling ervaren op het gebied van rust, fijnstof en geur.

Long ontginningslandschap

Wij zetten gedeeltelijk in op een open en leesbaar landschap en gedeeltelijk op het versterken en verbinden van de aanwezige boscomplexen. In deze intensieve landbouwconcentratie-gebieden krijgt de landbouwsector door innovatieve wijzigingen van de technische systemen een duurzame toekomst. Het rechte verkavelingspatroon staat ten dienste van de bereikbaarheid van percelen. Daar waar waterlopen of natuurontwikkeling nodig zijn voor een goede ecologische balans is er ruimte voor natuurlijke overgangszones en stimuleren we geïntegreerde landbouw. De openbosstructuur wordt als verbindingszone gewaardeerd en ontwikkeld. Het aanwezige stiltegebied wordt gerespecteerd en verder ontwikkeld als waarde in dit gebied.

- We stimuleren een levendige en intensieve landbouw die is afgestemd op de vraag van het moment. Het systeem is zo ontwikkeld en geoptimaliseerd dat het kan functioneren binnen de draagkracht van het gebied.
- We versterken het tussenliggende half open bosmozaïeklandschap dat een ecologische zone vormt waar waardevolle natuur tot ontwikkeling kan komen.
- We streven er naar om het stiltegebied van de Asbroekerheide te versterken met de kernwaarden van rust, ruimte en groen. Het gebied vormt een rustige en donkere oase in dit door de mens gedomineerde landschap.

Maasdallandschap

In het Maasdal herleven de kernkwaliteiten door de thema's toerisme en recreatie hier de ruimte te bieden. Dit gebeurt door de kernkwaliteiten niet alleen te respecteren maar juist te benutten.

- We stimuleren geïntegreerde landbouw in de open agrarische gebieden en natuurinclusieve recreatie aan de Maas. Binnen het Maasdal is daarnaast ruimte voor niche-initiatieven uit de agri-business die een meer intensief karakter hebben (zoals biologische of duurzamere landbouw, innovaties in de voedseltechnologie etc).
- We zetten in op beleving van de Maas en een hoogwaardige recreatie gebonden aan het gebied.
- We stimuleren (geïntegreerde) grondgebonden landbouw als mede-drager van het aanwezige landschap.
- We koesteren het onbedijkt karakter van de Maasvallei maar hebben ook het besef dat hoogwaterbescherming in sommige gevallen soms vraagt om dijken.
- We respecteren de aanwezige landschapselementen zoals de terrasranden en oude Maasmeanders die worden geaccentueerd door lijnvormige elementen op de hoogteverschillen en aan de randen van percelen.

Hoofdstuk 5: Projecten en maatregelen

5.1 Hoe verbeteren we de omgevingskwaliteit?

Een verbetering van de omgevingskwaliteit ontstaat niet vanzelf, we moeten er wel iets voor doen. Allereerst willen we dat iedere ruimtelijke ontwikkeling kwaliteit toevoegt. Daarnaast nemen we maatregelen om de omgevingskwaliteit te verbeteren. Dit hoofdstuk gaat over de maatregelen die wij zelf nemen en de projecten die wij zelf uitvoeren. Ook willen wij projecten van derden mogelijk maken (financieel haalbaar maken). Dit doen we door middel van het kwaliteitsfonds en de beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit (compensatieregeling), zoals uitgewerkt in hoofdstuk 6. De financiële bijdragen die voortkomen uit de compensatieregeling worden gestort in het kwaliteitsfonds. Deze middelen worden ingezet voor verschillende (soorten) maatregelen die de omgevingskwaliteit verbeteren:

- natuur- en landschapsontwikkeling;
- slopen van leegstaande of vrijkomende (agrarische) bebouwing;
- (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer.

5.2 Projecten

De gemeente Leudal neemt actief maatregelen om de omgevingskwaliteit te verbeteren. Het doel van deze maatregelen/projecten is om te bouwen aan het gewenst landschappelijk raamwerk en de leefbaarheid te verbeteren. Voorbeelden kunnen zijn de aanleg van structurerend groen, landschapselementen, bos- en natuurontwikkeling, alsook de sloop van bebouwing. Het verfraaien van het landschap en de ruimtelijke versterking van de kernrandzones levert een kwaliteitsimpuls, die bovendien doorwerkt op en in de dorpen. Tot slot zijn ook investeringen mogelijk in het bevorderen van een goede woon- en leefomgeving door het 'gezonder maken' van de omgeving.

De projecten worden opgenomen op een projectenlijst. Deze lijst is een bijlage bij dit programma en wordt jaarlijks in januari geactualiseerd. Projecten kunnen uitsluitend worden opgenomen op de projectenlijst als deze voldoen aan de volgende criteria:

- Het project draagt bij aan het behalen van de doelen uit hoofdstuk 4 van dit programma;
- De maatregelen worden voor onbepaalde tijd in stand gehouden en structureel onderhouden;
- Het project valt binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Leudal;
- Er zijn financiële middelen beschikbaar gesteld voor het project.

5.3 Uitvoering projecten

Om de projecten te realiseren zijn ambtelijke capaciteit en financiële middelen nodig. Het gaat daarbij om zowel de uitvoering van de projecten als het beheer daarvan, zowel op de korte als de lange termijn. In de beginjaren van een project is goed beheer zeer noodzakelijk. Onderhoud wordt daarom gedurende de eerste drie jaar gefinancierd met middelen uit het kwaliteitsfonds. Daarna worden deze opgenomen in de onderhoudsbudgetten als het gemeentelijke projecten en gemeentelijke gronden betreft.

Het uitgangspunt is de projecten en maatregelen uit dit programma met de (bestaande) middelen uit het kwaliteitsfonds te realiseren. De middelen uit het bestaande groenfonds zijn hiervoor beschikbaar. Dit fonds wordt het kwaliteitsfonds en wordt aangevuld door de financiële bijdrage bij nieuwe ontwikkelingen en met het budget voor agrarisch natuurbeheer. Het financiële aspect is nader uitgewerkt in hoofdstuk 8.

5.4 Maatregelen door derden

Ook derden kunnen gebruik maken van de middelen uit het kwaliteitsfonds. Gelden uit het kwaliteitsfonds kunnen uitsluitend worden besteed aan projecten die bijdragen aan de omgevingskwaliteit. Het gaat daarbij om twee soorten projecten; de aanleg van nieuwe landschapselementen en de sloop van bebouwing. Met het aanleggen van nieuwe landschapselementen bouwen we aan het gewenste landschap. De sloop van leegstaand en/of vrijkomend vastgoed voorkomt verrommeling en ongewenst/ongewenst gebruik. Deze regelingen worden uitgewerkt in beleidsregels met subsidiekader. De algemene subsidieverordening gemeente Leudal geldt hiervoor als basis.

Voor maatregelen door derden geldt dat uitsluitend de directe kosten van het aanleggen van de kwaliteitsverbeterende maatregel mogen worden meegerekend, inclusief beheer van de maatregel gedurende de eerste 5 jaar na de uitvoering. Daarmee zorgen we er voor dat de maatregel levensvatbaar wordt. Daarna is het beheer voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de uitgevoerde maatregelen geldt een instandhoudingsverplichting voor onbepaalde tijd. In de uit te werken subsidiekaders wordt bepaald welk deel en welke kosten van een project gesubsidieerd kunnen worden.

Voor agrarisch natuur en landschapsbeheer wordt in bepaalde gevallen provinciale subsidie verstrekt. Hierdoor ontstaat een landschappelijk raamwerk wat de identiteit van de deelgebieden versterkt en de natuurinclusiviteit vergroot. De looptijd van de contracten is over het algemeen 6 jaar. Aan het eind van deze periode bestaat vaak veel onzekerheid over de verlenging van de contracten. Agrariërs moeten op dat moment beslissen of ze op eigen kosten de natuur/het landschap in stand houden of dat ze alles omploegen en de gronden weer in agrarisch gebruik nemen. Om dit laatste te voorkomen is er geld beschikbaar om, op plekken die voor de natuur en/of biodiversiteit belangrijk zijn, een garantie te geven op de vergoeding voor het natuur- en landschapsbeheer.

Hoofdstuk 6: Omgevingskwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen

6.1 Omgevingskwaliteit in de planvorming

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn nodig om onze doelen te bereiken op het gebied van wonen, ondernemen, recreatie, enzovoort. Alle veranderingen in onze fysieke leefomgeving hebben impact op de kwaliteit van onze omgeving. Het is onze ambitie dat iedere ontwikkeling de omgevingskwaliteit verbetert. In essentie betekent dit dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving en specifieke kwaliteiten toevoegen die te maken hebben met de opgaven en samenleving van vandaag. Er is sprake van een wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen: Hoe meer deze op elkaar aansluiten, hoe meer kwaliteit er ontstaat.

Een nieuwe ontwikkeling komt niet zomaar tot stand. Dit is een proces dat begint met een idee of een wens, dat in stappen wordt uitgewerkt tot een ruimtelijk plan. Het proces is een samenwerking tussen de initiatiefnemers, de gemeente en de omgeving. Dit geldt ook wanneer de gemeente de initiatiefnemer is. In veel ruimtelijke ontwikkelingsprocessen is, tot nu toe, omgevingskwaliteit het sluitstuk. Echter, goede inpassing en materiaalgebruik geven een ontwikkeling niet ineens kwaliteit wanneer deze niet op een goede plek wordt gerealiseerd. Het is daarom cruciaal dat op voorhand wordt nagedacht over omgevingskwaliteit en dat plannen worden ontwikkeld *met* het landschap en niet *op* het landschap.

Bij nieuwe ontwikkelingen stellen wij steeds vier vragen:

1. hoe draagt de ontwikkeling bij aan de opgaven en ambities? (*wenselijkheid en haalbaarheid*)
2. waar past de ontwikkeling? (*locatieafweging*)
3. hoe wordt de ontwikkeling vormgegeven zodat deze de kwaliteit van de omgeving versterkt/verbetert? (*vormgeving*)
4. hoe wordt de ontwikkeling ingepast in de omgeving? (*verschijningsvorm*)

1. Hoe draagt de ontwikkeling bij aan de opgaven en ambities?

Ieder gebied heeft haar eigen kwaliteiten, opgaven en (beleids-)doelen. Het is van belang dat ontwikkelingen hieraan bijdragen. Deze opgaven en doelen zijn op hoofdlijnen beschreven in de omgevingsvisie en verder uitgewerkt in de respectievelijke beleidsdoorwerking. Daarnaast kunnen ontwikkelingen kwaliteit toevoegen als deze in hoge mate aansluiten op de in hoofdstuk 2 beschreven principes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

2. Waar past de ontwikkeling?

Ruimtelijke ontwikkelingen staan niet op zichzelf, want deze worden gerealiseerd op een plek of in een omgeving met eigen ruimtelijke kenmerken. Onze ambitie is dat ontwikkelingen zoveel mogelijk passen in deze ruimtelijke context. Wanneer een ontwikkeling aansluit op de bestaande identiteit en structuur van het landschap of dorp en daarin past, wordt dit een gebiedseigen ontwikkeling genoemd. Een gebiedseigen ontwikkeling past in beginsel beter in de bestaande omgeving dan een niet-gebiedseigen ontwikkeling. Wij hanteren de volgende uitgangspunten bij het bepalen of een ontwikkeling past binnen de omgeving:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate past in de omgeving. Ontwikkelingen die niet gebiedseigen zijn, passen niet bij de aard van een gebied. De schaal van een gebied bepaalt de 'draagkracht' van een gebied;
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft relatief weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten;
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, hoe groter de impact op de omgevingskwaliteit;
- Dit geldt des te meer naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonder of kwetsbaar is, bijvoorbeeld wanneer een gebied hoge cultuurhistorische, identiteitsbepalende of natuurlijke waarde heeft.

3. Hoe wordt de ontwikkeling vormgegeven zodat deze de kwaliteit van de omgeving versterkt/verbetert?

Niet alleen de locatie, maar ook de juiste positionering in relatie tot de kwaliteiten van de omgeving bepaalt of een ontwikkeling binnen de draagkracht van het gebied past. Afhankelijk van de grootte van de ontwikkeling kan de vormgeving op ieder schaalniveau invloed hebben op de omgevingskwaliteit. Een ontwikkeling kan op verschillende schaalniveaus invloed hebben op de omgeving. Daarbij zijn de volgende schaalniveaus te onderscheiden: gebied, structuur en kavel.

Het hoogste schaalniveau is het gebiedsniveau. Op dit schaalniveau gaat het om de aanpassing van de aard of karakteristiek van een gebied dat door de jaren heen is ontstaan. Een ontwikkeling kan de samenhang van de kwaliteiten in een gebied dusdanig beïnvloeden, bijvoorbeeld door ander gebruik en een andere verschijningsvorm, dat er een andersoortig gebied ontstaat. Daarbij gaat het veelal om grote ontwikkelingen; denk aan gebiedsontwikkelingen voor woningbouw of een bedrijventerrein, maar ook de herstructurering van een dorpscentrum.

De ruimtelijke structuur is de samenhang tussen de ruimtelijke elementen die in het gebied aanwezig en de functies in dat gebied. Een voorbeeld is de waterstructuur, zoals de Maas. Daar hebben we een opgave hebben om dijken te verleggen, maar tegelijkertijd ons mooie landschap in stand willen houden. Andere voorbeelden zijn de beken en groenstructuren in ons landschap. Deze dragen bij aan de kwaliteit van de omgeving. Maar het aanpassen van de structuur kan in sommige gevallen juist het juist de kwaliteit van het gebied versterken. Door ingrepen als het hermeanderen van de beek komen de kwaliteiten van het oorspronkelijke landschap weer tot hun recht.

Naast gebiedsniveau en structuurniveau is er ook nog kavelniveau. Dit is het laagste schaalniveau. Een kavel is vaak een relatief klein, aaneengesloten stuk grond dat één bepaalde vorm van gebruik kent. Ruimtelijke ontwikkelingen op een kavel kunnen soms helemaal binnen de bestaande situatie en bestaande kwaliteit passen. De ontwikkeling is dan nauwelijks van invloed op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Er zijn ook ontwikkelingen op kavelniveau waarbij de effecten van de ontwikkeling verder gaan dan het kavel. Bijvoorbeeld het realiseren van een nieuwe woning op een onbebouwd perceel of het uitbreiden van (bedrijfs-)activiteiten.

Een ontwikkeling die op een kwalitatieve manier is vormgegeven, vormt een samenhangend geheel met wat er al op de eigen kavel aanwezig is en met de omliggende omgeving en draagt hier op een positieve manier aan bij. De bebouwing past bij elkaar en sluit aan op het landschap. Daarnaast moet een ontwikkeling aansluiten bij de gewenste bedrijfsvoering, zowel in de bestaande situatie als de gewenste toekomstige situatie. Bij complexe ontwikkelingen kan de initiatiefnemer gebruik maken van een wegingsmatrix. Hiermee wordt inzichtelijk wat de voor- en nadelen van een bepaalde positionering en massa zijn. Als resultaat van deze fase kan de initiatiefnemer een integraal ruimtelijk concept opstellen. Dit concept geeft aan waar de bouwvolumes worden gepositioneerd, hoe groot hun massa is, hoe het programma functioneert in relatie tot de locatie en de omgeving en hoe dit past bij de omgeving.

4. Hoe wordt de ontwikkeling ingepast in de omgeving?

Tot slot moeten ruimtelijke ontwikkelingen worden ingepast in de omgeving. Daarbij gaat het om de wijze waarop de ontwikkeling zichtbaar is in de omgeving. Daarbij gaat het om zowel de architectonische verschijningsvorm als de landschappelijke verschijningsvorm.

De locatie, vormgeving en materialen maken of iets passend is in zijn omgeving. Mogelijk zijn er ook bepaalde bouwelementen, stijlen, detailleringen of constructieprincipes die karakteristiek zijn voor een bepaald gebied of juist vanuit duurzaamheid geïntroduceerd worden. Voor de architectonische verschijningsvorm geldt het welstandsbeleid. Bij de toets aan welstand worden alle aspecten van een bouwwerk beoordeeld op het goede uiterlijk. In de welstandsnota is beschreven wat dit inhoudt.

Daarnaast is van belang hoe de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast. Groene structuren en elementen kunnen worden versterkt of ontwikkeld zodat de ontwikkeling wordt aangesloten op de grotere landschapsstructuur. De landschappelijke inpassing wordt uitgewerkt in een landschappelijk inpassingsplan. Met een landschappelijk inpassingsplan laat de initiatiefnemer zien op welke de ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan ons landschap.

De landschappelijke inpassing is altijd maatwerk. De omvang van de inpassing is gekoppeld aan het gebiedstype en de schaal en maat van de ontwikkeling. De inpassing moet aansluiten op het landschapstype/gebiedstype waarin de ontwikkeling wordt

gerealiseerd. Dit kan ook betekenen dat het juist wenselijk is dat de ontwikkeling prominent zichtbaar is. Voor ieder landschapstype wordt de voorkeur gegeven aan:

- Het denken in structuren in plaats van een opstelsom van losse ingrepen;
- Het realiseren van robuuste landschapsstructuren en groenstructuren;
- Het toepassen van inheemse en gebiedseigen beplanting;

De landschappelijke inpassing moet worden gerealiseerd binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het planologisch besluit. In de omgevingsvergunning of het omgevingsplan wordt een voorschrift of bepaling opgenomen om de realisatie van de inpassing te waarborgen. Ook worden hierover afspraken gemaakt in de (anterieure) overeenkomst.

De landschappelijke inpassing staat los van eventuele kwaliteitsverbeterende maatregelen en mag niet worden meegenomen in het kader van de compensatie.

6.2 Beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, zij het een omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan, wordt het aspect omgevingskwaliteit betrokken bij de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Als initiatiefnemer de stappen 1 tot en met 4 heeft doorlopen, is er in het ideale scenario sprake van een verbetering van de omgevingskwaliteit. Echter, dat is niet altijd het geval; ook goed ingepaste ontwikkelingen op de juiste locatie kunnen leiden tot een verlies aan omgevingskwaliteit. In dat geval zijn maatregelen nodig om dit verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren. Als de stappen op een goede manier zijn doorlopen en optredende verlies aan omgevingskwaliteit voldoende wordt gecompenseerd, kan de ontwikkeling alsnog een verbetering van de omgevingskwaliteit opleveren.

De beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit (compensatieregeling) bepaalt in welke gevallen moet worden gecompenseerd en op welke manier. In de compensatieregeling zijn per (soort) ontwikkeling richtlijnen opgenomen. Wanneer een ontwikkeling voorkomt in de compensatieregeling wordt de betreffende module toegepast. In andere gevallen is er sprake van maatwerk. Bij het bepalen van de hoogte van kwaliteitsbijdrage worden de uitgangspunten en principes in dit hoofdstuk in overweging genomen.

De compensatieregeling is een beleidsregel in de zin van artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en maakt onderdeel uit van dit programma. De compensatieregeling is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Leudal. Per module is bepaald wat de reikwijdte van deze module is.

Overgangsregeling

Als een aanvraag om een omgevingsvergunning of een conceptverzoek is ingediend vóór de vaststelling van dit programma, is de op dat moment geldende nota kwaliteit uit 2013 het uitgangspunt voor de beoordeling. Alle verzoeken die zijn ingediend na de vaststelling van dit programma worden beoordeeld aan de hand van het programma omgevingskwaliteit. Voor ontwikkelingen die zich in de conceptverzoek-fase bevinden, waarvan het conceptverzoek is ingediend vóór de vaststelling van dit programma geldt dat de opvolgende aanvraag nog wordt getoetst aan de nota kwaliteit. Voor gevallen waarbij de compensatie onder de nota kwaliteit hoger uitvalt dan onder dit programma en de compensatieregeling, wordt de compensatieregeling toegepast.

6.3 Adviescommissie voor de fysieke leefomgeving

In bepaalde gevallen leggen wij plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen voor aan de adviescommissie voor de fysieke leefomgeving. Deze adviescommissie is een door de gemeente Leudal ingestelde onafhankelijke commissie die adviseert bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de advisering worden alle aspecten meegenomen die betrekking hebben op de omgevingskwaliteit, voor zover deze van toepassing zijn. De commissie adviseert bij een conceptaanvraag, een aanvraag omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een wijziging van het omgevingsplan. Het advies van de commissie wordt meegewogen in de besluitvorming. Wij willen de adviescommissie in een vroeg stadium betrekken bij ruimtelijke ontwikkelingen. De commissie kan dan een advies geven over de vormgeving van de ontwikkeling in relatie tot de omliggende gebiedskwaliteiten.

Hoofdstuk 7: Borging en monitoring

7.1 Borging

De inhoud van dit programma wordt in de organisatie geborgd doordat het programma en de bijbehorende beleidsregels concrete toetsingskaders bieden. De doelen en maatregelen uit dit programma spelen een belangrijke rol in de uitwerking van nieuwe ontwikkelingen en zijn onderdeel van de integrale afweging. Daarmee is ruimtelijke kwaliteit voor een individuele ontwikkeling geborgd. De afwegingen die gemaakt moeten worden, kunnen niet al op dit programmaniveau bepaald worden. Dat is per ontwikkeling locatie- en contextafhankelijk; er is voor iedere ontwikkeling sprake van maatwerk.

7.2 Risicobeheersing

Er zijn diverse risico's die er toe kunnen leiden dat de beoogde verbetering aan omgevingskwaliteit niet worden behaald. In het programma is zoveel als mogelijk rekening gehouden met deze risico's. In deze paragraaf worden enkele van deze risico's besproken.

Afhankelijkheid van derde partijen: Wanneer de gemeente niet actief maatregelen neemt, is de gemeente afhankelijk van derde partijen om de kwaliteitsverbeterende maatregelen te realiseren. Wanneer deze maatregelen niet worden gerealiseerd, is sprake van een verlies aan omgevingskwaliteit. De ruimtelijke ontwikkeling vindt immers nog wel plaats, maar er wordt geen maatregel genomen om het verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren. Dit risico komt voort uit het uitsluitend toepassen van faciliterend grondbeleid. Door in eigen beheer en op eigen initiatief maatregelen te nemen en projecten te realiseren, wordt dit risico gemitigeerd.

Grondposities: Een van de risicofactoren voor het actief nemen van maatregelen is grondeigendom. De gemeente heeft niet altijd gronden in bezit op de meest ideale plekken voor de ontwikkeling van nieuwe groenstructuren of andere maatregelen ter verbetering van de omgevingskwaliteit. In de Nota grond- en vastgoedbeleid Leudal is beschreven dat bij het strategisch aankopen van grond ook het maatschappelijk belang wordt meegewogen. Als het project voldoende maatschappelijke waarde heeft, is het alsnog mogelijk om deze percelen te verwerven.

Kosten: Door de hoge grondprijzen kan het aankopen van grond hoge kosten met zich meebrengen. Daarnaast daalt de waarde van de grond door functiewijziging naar natuur en brengt dit opportunitetskosten met zich mee. Zo kan de gemeente inkomsten verliezen doordat de grond niet in erfpacht kan worden gegeven of worden verhuurd, en kan de grond niet voor andere ontwikkelingen worden ingezet. De kosten zijn daarmee hoger dan uitsluitend de kosten voor het realiseren en beheer van projecten. Door te beperken waarvoor de middelen uit het kwaliteitsfonds kunnen worden ingezet, wordt voorkomen dat deze middelen worden ingezet voor zaken anders dan de realisatie van plannen.

7.3 Monitoring

Het beleid wordt op kwalitatieve en kwantitatieve indicatoren gemonitord. Voor de projecten geldt dat we registreren waar het project wordt gerealiseerd, wat het project inhoudt en wat de omvang is. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de projecten en maatregelen die in aanleg, beheer en eigendom zijn of komen bij de gemeente en maatregelen die middels de subsidieregeling door derden worden uitgevoerd op gronden van derden. Hierover wordt verantwoording afgelegd via de P&C-cyclus.

Om te beoordelen of de maatregelen in het programma effectief zijn, kijken we naar verschillende indicatoren:

- Het resultaat van de uitgevoerde projecten: de oppervlakte nieuw groen, de soorten en maten van het nieuw aangelegde groen en/of de oppervlakte gesloopte bebouwing;
- Verandering in de hoeveelheid (structureel) groen in de gemeente. Deze informatie halen we uit de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) en eventuele andere bronnen.

De uitkomsten van de monitoring alsmede nieuwe inzichten en opgaven kunnen aanleiding geven om dit programma te actualiseren. Daarnaast neemt de omgevingsvisie als uitgangspunt dat wij ten minste een keer per raadsperiode (indicatief iedere vier jaar) de verplichting op ons nemen te besluiten over de wenselijkheid van de actualisatie van de Omgevingsvisie. Als de actualisatie van de omgevingsvisie daartoe aanleiding geeft, zal ook het programma omgevingskwaliteit worden herzien.

Hoofdstuk 8: Financiële onderbouwing

8.1 Kwaliteitsfonds

Het uitgangspunt is dat wordt gecompenseerd door een financiële bijdrage te leveren aan het kwaliteitsfonds. Het bestaande groenfonds wordt omgevormd naar het kwaliteitsfonds). Dit is een reserve met als doel financieel bij te dragen aan projecten die de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Het kwaliteitsfonds is gericht op het uitvoeren van compenserende maatregelen en wordt beheerd door de gemeente Leudal. Met middelen uit het kwaliteitsfonds neemt de gemeente maatregelen die de omgevingskwaliteit verbeteren. Dit fonds is een doelfonds, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Het kwaliteitsfonds bestaat uit meerdere componenten.

- het realiseren van nieuw groen;
- (agrarisch) natuurbeheer;
- het slopen van leegstaande (agrarische) bebouwing.

Het fonds is transparant in de inkomsten en uitgaven van de bijdragen. Kan een initiatiefnemer zelf geen compensatie realiseren dan kan hij een financiële bijdrage leveren aan projecten die de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Door deze werkwijze is het mogelijk om bijdragen te bundelen en op die manier grotere kwaliteitsverbeterende projecten te realiseren. Uitvoering van de compensatie door de initiatiefnemer is mogelijk als het zelf uitvoeren daarvan aantoonbaar meerwaarde heeft voor het totale project.

8.2 Bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen

Afdeling 13.7 van de Omgevingswet bepaalt dat gemeenten een financiële bijdrage kunnen vragen voor de ontwikkeling van een gebied ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De gemeente kan gebruik maken van deze regeling om een financiële bijdrage overeen te komen of af te dwingen, zoals bedoeld in artikel 13.22 van de Omgevingswet. Dit zijn andere kosten dan de kosten die worden verhaald in het kader van het kostenverhaal.

Onder bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen (ruimtelijke bijdragen) vallen de beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit (compensatieregeling) en de beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering. Ruimtelijke bijdragen bestaan daarom uit een component 'kwaliteit' en een component 'herstructurering'. Hoewel het kwaliteitsfonds en het herstructureringsfonds los van elkaar staan, kan het voorkomen dat bij een ruimtelijke ontwikkeling zowel een bijdrage aan het kwaliteitsfonds als een bijdrage aan het herstructureringsfonds aan de orde is.

De bijdragen uit de beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering worden geleverd aan het herstructureringsfonds. Het herstructureringsfonds biedt mogelijkheden om meer regie te voeren op de realisatie van nieuwe (betaalbare) woningen en de herontwikkeling van de bebouwde omgeving. Bij toepassing van het programma omgevingskwaliteit is er een directe relatie tussen de (rode) ontwikkeling die de inbreuk op de omgevingskwaliteit veroorzaakt en de (groene) ontwikkeling die de kwaliteit herstelt dan wel verbetert. Door een bijdrage aan het herstructureringsfonds wordt het voor particuliere ontwikkelingen van één woning in de dorpen en voor de realisatie van betaalbare woningen aantrekkelijker om tot realisatie over te gaan. Tegelijkertijd geldt voor plannen op uitbreidingslocaties, waar een duurder segment wordt gerealiseerd (vanuit het perspectief van stedenbouw), dat zij bijdragen aan de moeilijker ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied.

8.3 Overeenkomsten

De kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd op grond van artikel 13.22 van de omgevingswet en wordt verankerd in een (anterieure) overeenkomst. De bijdrage moet voorafgaand aan het planologisch besluit over de ontwikkeling zijn geleverd, dus vóór de verlening van een omgevingsvergunning of wijziging van het omgevingsplan. Wanneer het planologisch besluit niet wordt vastgesteld of wordt vernietigd, bijvoorbeeld door een gerechtelijke uitspraak, geldt dat de bijdrage wordt teruggestort. Wanneer de ruimtelijke ontwikkeling niet doorgaat, vindt er immers geen verlies aan omgevingskwaliteit meer plaats.

8.4 Subsidies

Voor het realiseren van kwaliteitsverbeterende maatregelen door derden worden subsidieregelingen opgesteld. Voor deze regelingen geldt een subsidieplafond. Een subsidieplafond is het bedrag dat voor een subsidieregeling beschikbaar is voor een bepaalde periode. Het college kan met het oog op de gemeentebegroting subsidieplafonds vaststellen. Het subsidieplafond wordt ieder jaar opnieuw vastgesteld. Nieuwe of gewijzigde subsidieplafonds worden voorafgaand aan een subsidiejaar bekend gemaakt.

Hoofdstuk 9: Proces en vaststelling

9.1 Participatie

Artikel 10.8 van het Omgevingsbesluit bepaalt dat het bestuursorgaan bij de vaststelling van het programma aangeeft hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken. Ook geeft het aan wat de resultaten van het participatieproces zijn. De participatie is vormvrij. Er is aangesloten bij de participatieladder uit het Participatiebeleid Omgevingswet gemeente Leudal.

Voor het programma omgevingskwaliteit kiezen wij om uitsluitend te informeren. Het programma omgevingskwaliteit is een verdere uitwerking van de omgevingsvisie. Deze visie is tot stand gekomen na een zeer recent en uitgebreid participatietraject. Voor iedere ruimtelijke ontwikkeling die niet past binnen het omgevingsplan geldt dat participatie verplicht is. Dit betekent dat omwonenden en andere betrokkenen bij elk van deze ontwikkelingen de gelegenheid krijgen om te participeren. Daarnaast is het programma veelal technisch en financieel van aard. Het is van inwoners, ondernemers en organisaties niet te verwachten dat zij op deze punten een actieve bijdrage leveren.

9.2 Uitwerking en doorwerking

Het kwaliteitskader wordt verder uitgewerkt met beleidsregels in de zin van artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het doel van deze beleidsregels is om het programma uit te voeren en de gestelde doelen te bereiken. Gelijktijdig met het programma wordt de beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit vastgesteld, ter uitvoering van het kwaliteitsbeleid. Deze beleidsregel heeft voorrang op de versnellingsagenda wonen en de daarin genoemde bedragen.

Bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA) zijn het programma omgevingskwaliteit en de compensatieregeling altijd van toepassing. Voor nu worden de grenzen voor het buitengebied uit de nota kwaliteit gehanteerd. In het omgevingsplan worden nieuwe grenzen voor buitengebied en de kernen opgenomen. Ook worden regels opgenomen die een vertaling van het programma omgevingskwaliteit zijn, zo wordt bijvoorbeeld bepaald hoe het programma wordt toegepast bij binnenplanse omgevingsplanactiviteiten. Het programma vindt zo op meerdere manieren doorwerking in het omgevingsplan.

9.3 Procedure

Bij een vrijwillig programma, dus een programma dat niet is aangewezen in de paragrafen 3.2.2 tot en met 3.2.4 van de Omgevingswet, gelden geen procedure-eisen. Voor dit programma is gekozen om niet aanvullend te participeren.

De geldende nota kwaliteit uit 2013 dient te worden ingetrokken door de gemeenteraad. Daarmee komt deze nota te vervallen. Tevens wordt in het omgevingsplan van rechtswege nog verwezen naar de nota kwaliteit en is deze opgenomen als bijlage bij de regels. Om deze reden worden in een volgende wijziging van het omgevingsplan voorrangregels opgenomen.

9.4 Vaststelling

De bevoegdheid tot het vaststellen van een programma is bij wet neergelegd bij het college van B&W. Het kwaliteitskader Leudal is op [datum] vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Leudal.

Bijlage 1: Afwegingsmatrix locatiekeuze

Het doel van dit document is om de initiatiefnemer te helpen in de locatiekeuze voor het initiatief. Met deze wegingsmatrix kan de initiatiefnemer beoordelen of de voorgestelde locatie van het initiatief de meest geschikte locatie is en kan de initiatiefnemer eventuele alternatieve locaties verkennen.

ONDERDEEL	LOCATIE 1	LOCATIE 2	LOCATIE 3
A Voorkeur initiatiefnemer	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
B Is in eigendom initiatiefnemer	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
C Voorzieningen sluiten aan op functionele bedrijfsvoering	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
D Sluit (eenvoudig) aan op de juridische mogelijkheden van de locatie	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
E Past ruimtelijk gezien in beleid en visie	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
F Sluit aan op bestaande landschappelijke of stedelijke structuren	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
G Financiële haalbaarheid	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
H Ruimtelijke impact	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)

Figuur 1: Wegingsmatrix voor locatiebepaling (het aantal locaties kan afwijken), weging t.o.v. voorkeurslocatie.

A. De initiatiefnemer wordt gevraagd te onderbouwen waarom de gekozen locatie de voorkeurslocatie is. Hierbij kan de initiatiefnemer gebruik maken van de reeds opgestelde toekomstvisie/business plan als onderbouwing. Denk hierbij aan de mogelijkheden/beperkingen die de locatie met zich meebrengt richting de toekomst.

B. De initiatiefnemer maakt inzichtelijk of er op eigen grond kan worden ontwikkeld of er elders nieuw eigendom verworven dient te worden. Ook onderbouwt de initiatiefnemer wat de voordelen en nadelen zijn van het gebruik van eigen grond en/of het verwerven van andere grond.

C. De initiatiefnemer toont aan welke voorzieningen aanwezig zijn voor het goed functioneren of integreren van de ontwikkeling in de huidige/ toekomstige functionele bedrijfsvoering.

D. De initiatiefnemer neemt kennis van de juridische voorwaarden en richtlijnen die gelden op elke locatie. Denk hierbij aan wat er mogelijk is op basis van bestaande bouwvergunningen, milieuvergunningen, bouwvlakken of eventuele herstructurering (sloop).

E. De initiatiefnemer geeft aan welk ruimtelijk beleid en/of visie er op elke locatie geldt. De initiatiefnemer bekijkt of het plan ruimtelijk gezien past en kan bijdragen aan geldende visie(s). Denk hierbij aan het landschapstype of deelgebied waarin de locatie zich bevindt en of de locatie dit kan versterken.

F. De initiatiefnemer maakt inzichtelijk op welke wijze het initiatief bestaande landschappelijke of stedelijke structuren kan versterken. De ontwikkeling moet passen in het landschap.

G. De initiatiefnemer maakt inzichtelijk of de locatie financieel haalbaar is in relatie tot de gewenste bedrijfsvoering en noodzakelijke investeringen.

H. Bij de afweging tussen verschillende locaties wordt er ook al – vooruitdenkend richting de volgende stappen – nagedacht over de ruimtelijke gevolgen op de locatie. Het gaat bij een ruimtelijk initiatief namelijk niet alleen over een object, maar ook over programma ter plekke, verhouding tot bestaande bebouwing, ontsluiting, logica van positionering op het erf of omgeving etc. Hierbij zijn de principes uit hoofdstuk 6.2 leidend.

Bijlage 2: Positie en massa

Het doel van dit document is om de initiatiefnemer te helpen om de meest passende verschijningsvorm van het plan te bepalen. Op basis van deze afwegingsmatrix kan de initiatiefnemer bepalen wat de juiste plek, grootte en vorm van het (bouw)plan is, in relatie tot het programma van eisen en de (kern) kwaliteiten van de omgeving.

ONDERDEEL		MODEL 1	MODEL 2	MODEL 3
A	Korrelgrootte	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
B	Oriëntatie	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
C	Leesbaarheid	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
D	Doorzichten	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
E	Toegankelijkheid	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
F	Beleving	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
G	Voldoet aan PvE	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)
H	Typologie	(- / o / +)	(- / o / +)	(- / o / +)

Figuur 1: Wegingsmatrix voor positionering en massa (het aantal locaties kan afwijken)

- A. De mate waarin nieuwe gebouwen passen bij de grootte van wat er al is, zowel totaal als per gebouw.
- B. De mate waarin de nieuw toe te voegen volumes passen bij de (hoofd) richting van de bestaande volumes.
- C. De mate waarin de nieuw toe te voegen volumes een samenhangend geheel vormen met de bestaande volumes, denk hierbij ook aan bijvoorbeeld de kapvorm (dit geheel wordt ook wel het ensemble genoemd).
- D. De mate waarin of de wijze waarop het ensemble zichtlijnen in het landschap respecteert.
- E. De mate waarin de toegang van het ensemble aansluit op de logica van het landschap en de bedrijfsvoering.
- F. De beleving, het 'mooie', het beeld van het ensemble en het omliggende landschap is vanzelfsprekend.
- G. De mate waarin de opzet en afmetingen van de nieuwe volumes voldoen aan het programma conform de gewenste bedrijfsvoering.
- H. De mate waarin de nieuwe volumes en het ensemble passen bij of bewust reageren op de manier waarop gebouwen en ensembles in de omgeving doorgaans zijn opgebouwd. Of hier bewust vanaf wijken op basis van een sterk idee.