

Vragen naar aanleiding van Agendapunt 5a, Raadsvoorstel Programma omgevingskwaliteit en kwaliteitsfonds van de vergadering commissie fysiek van 13 mei 2025.

Raadsvoorstel Programma omgevingskwaliteit en kwaliteitsfonds

Herzien nota kwaliteit

"Deze nota is niet meer actueel en sluit deze onvoldoende aan op de opgaven en ambities."

Zijn er enkele voorbeelden uit de genoemde beleidsdocumenten te noemen waaruit blijkt dat deze niet meer aansluit en waarom herijking van de nota gewenst is?

Redenen om een nieuw beleid vast te stellen zijn als volgt:

- **De ontwerp omgevingsvisie gaat uit van een gebiedsmatige aanpak. Ieder gebied heeft eigen kwaliteiten. Om deze te kwaliteit te beschermen en te verbeteren is een gebiedsgericht programma noodzakelijk.**
- **De nota kwaliteit is geen kwalitatieve onderbouwing van hoe omgevingskwaliteit is opgebouwd bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat hoofdzakelijk over de bijdragen.**
- **Voor woningbouw geldt dat de bijdragen in de versnellingsagenda niet (meer) aansluiten op de opgaven. Een bijdrage van €100 per m² in de dorpen staat niet in verhouding tot de ruimtelijke effecten van woningbouw in het bebouwd gebied. Door een nieuwe bijdrage op te nemen voor woningbouw in de kernen sluit dit beter aan. Dit draagt ook positief bij aan de ambitie om meer woningen te realiseren in de kern en de ontwikkeling van particuliere woningbouw.**

"Het doel van het programma omgevingskwaliteit is om de bestaande kwaliteiten te behouden en verbeteren, en nieuwe kwaliteiten toe te voegen die samenhangen met de opgaven...."

Het verlies aan omgevingskwaliteit compenseren we middels ruimtelijke bijdragen. Door een herziening sluiten de bijdragen beter aan op de opgaves en beleidsdoelen van nu."

Waar zijn de bijdragen op gebaseerd? Zijn deze ergens van afgeleid?

Kunnen we een helder overzicht krijgen van de wijzigingen van de bijdragen, een was wordt overzicht(?) en welke zijn de nieuwe modules.

De basis van de ruimtelijke bijdragen ligt in het Limburgs kwaliteitsmenu (LKM) uit 2012. De nota kwaliteit neemt die modules over en het programma bouwt hier op voort.

De opgaven waar we mee te maken hebben moeten allemaal gerealiseerd worden in de beperkte ruimte die we hebben. Iedere ontwikkeling heeft invloed op de bestaande omgevingskwaliteit. 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 of dat nieuwe waarden toegevoegd worden door de ontwikkeling. Het is van belang dat we bewust kiezen wat we willen bereiken, waar we de ontwikkeling realiseren, en hoe we deze vormgeven.

Als er verlies optreedt wordt dit gecompenseerd middels de beleidsregel voor ruimtelijke bijdragen. De bedragen zijn gebaseerd op de systematiek van het Limburgs kwaliteitsmenu (overgenomen in de Nota kwaliteit). De bedragen zijn herzien. De hoogte van de bijdrage is gebaseerd op de ruimtelijke impact en het verlies aan omgevingskwaliteit. Hoe meer een ontwikkeling bijdraagt aan de omgevingskwaliteit, hoe lager de compensatie.

Bij het raadsvoorstel is in de bijlage een overzicht opgenomen met enkele rekenvoorbeelden

"Op dit moment worden de kwaliteitsbijdragen gestort in het groenfonds. Het groenfonds is een doelfonds, gericht op de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Het doel van **het fonds** is om een financiële bijdrage te leveren aan projecten die de kwaliteit van het buitengebied verbeteren. Dit valt niet allemaal binnen het doel van het groenfonds."

Welk fonds wordt hier bedoeld (bij het vetgedrukte)? Zoals het in deze alinea geschreven is dan zou het het groenfonds betreffen(?). Graag enige verduidelijking wat hier eigenlijk wordt bedoeld.

Er wordt verwezen naar het groenfonds. De reikwijdte van het groenfonds wordt verbreed.

Voorstel 3. "Het overzicht reserves en voorzieningen, behorende bij de Nota Reserves en Voorzieningen gemeente Leudal 2023-2026, overeenkomstig dit besluit in de gewijzigde vorm vaststellen."

Waarom is deze gewijzigde vorm niet als bijlage toegevoegd? Hoe ziet die gewijzigde vorm eruit?

Het aangepaste overzicht is opgenomen als bijlage.

Er is een nota kwaliteit die vervalt en de reserve groenfonds wordt reserve kwaliteitsfonds. Wat is de relatie met het genoemde herstructureringsfonds? En wat wordt bedoeld met de "bovengenoemde compensatieregeling".

De Nota Kwaliteit gaf de kaders voor compensatie van verlies aan omgevingskwaliteit door ruimtelijke ontwikkelingen. De financiële verankering van die nota verliep via de Reserve Groenfonds.

Nu de Nota Kwaliteit een ruimere invulling krijgt; omgevingskwaliteit als basis, wordt ook de financiële verankering verbreed. Dit doen we via de Reserve Kwaliteitsfonds. De reserve Kwaliteitsfonds ontstaat door een omvorming van de reserve groenfonds.

De compensatieregeling verwijst naar de beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering. Het herstructureringsfonds heeft geen directe relatie met het programma Omgevingskwaliteit, maar heeft relatie met de betaalbaarheid van woningen.

Beide beleidsregels voor ruimtelijke bijdragen zijn gelijktijdig uitgewerkt in het kader van integraliteit.

Bijlage 3 Beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit

Wonen:

De kwaliteitsbijdragen voor gebiedsontwikkeling en voor nieuwe woningen.

Deze bedragen zullen worden doorberekend naar de koper. Is dat reëel en haalbaar en betaalbaar? Wat betekent dat bijvoorbeeld voor de starterswoningen en de betaalbaarheid daarvan?

Het doel van het Programma Omgevingskwaliteit en de ruimtelijke bijdragen die daarbij horen is niet het creëren van betaalbare woningen, maar het zorgen voor duurzame omgevingskwaliteit in de gemeente Leudal. Uiteraard hebben we daarbij wel gekeken naar de gevolgen van de toepassing voor de praktijk. Daarbij is van belang dat de nota geen blanco vel is. Zoals eerder aangegeven komt de bijdragensystematiek voort uit het LKM en daarna de lokale Nota Kwaliteit.

Voor de bijstelling van de bijdragen is – voor zover het gaat om de woningbouw – gekeken naar het ruimtelijk effect daarvan op de omgeving en het landschap. De conclusie is, dat gelet op het effect de bijdrage naar beneden wordt bijgesteld.

De bijdragen voor gebiedsontwikkelingen is in de nieuwe systematiek anders opgebouwd. In de oude situatie gold de bijdrage voor het totale plangebied. Daarmee inclusief openbare ruimte, groen buffers, waterpartijen etc. Een dergelijke systematiek leidt ertoe dat een ontwikkelaar geneigd is dergelijke voorzieningen niet of krapper te realiseren, om daarmee de bijdrage te verlagen. Dit is voor de kwaliteit van het plan en het leefklimaat van de nieuwe bewoners niet wenselijk. Daarom kiezen we ervoor de bijdrage te rekenen voor het uitgeefbaar gebied. Deze bijdrage is dan daadwerkelijk gekoppeld aan de 'rode ontwikkelingen'. Een één-op-één vergelijking van de bijdragen is dus niet mogelijk. Het programma biedt de mogelijkheid om een lagere bijdrage te laten volstaan, wanneer de ontwikkeling in hoge mate bijdraagt aan de omgevingskwaliteit. Hierdoor blijft er ruimte voor maatwerk.

In de bijlage bij het raadsvoorstel zijn enkele rekenvoorbeelden opgenomen.

Agrarische bedrijven:

De bijdragen voor tunnelbogen bij bv aspergevelden of regenkapten bij fruitgaarden bedraagt bij een hectare grond €50.000 respectievelijk €100.000. Is dat correct, reëel en proportioneel?

Deze module is op dit moment niet meer opgenomen in de beleidsregel voor ruimtelijke bijdragen.

De gevolgen voor klimaatverandering zijn voor telers heel duidelijk en voelbaar. Om grote gevolgen voor de teelten te kunnen opvangen of beperken, zien we steeds grotere initiatieven voor teeltondersteunende voorzieningen. Dergelijke voorzieningen hebben impact op flora en fauna, de waterhuishouding, de bodemkwaliteit, het landschap etc. De langetermijneffecten van grote teeltondersteunende voorzieningen zijn nog niet exact in beeld, maar een forse impact is wel aan de orde.

Het begint daarmee dus met de vraag of het plaatsen van TOV's überhaupt ruimtelijk aanvaardbaar is op iedere plek. We gaan hiernaar een onderzoek doen en daarna wordt dit verder uitgewerkt. Dit doen we in overleg met de agrarische sector.

Peter Francot
Ronduit Open

Vragen commissielid Job van den Kerkhof

Bij Raadsvoorstel Programma omgevingskwaliteit en kwaliteitsfonds, agendapunt 5a. van de commissie fysiek van 13 mei hebben wij als D66 de volgende vragen, die we graag vooraf al willen stellen:

Beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit

Algemeen:

1. In de diverse tabellen worden bedragen t.b.v. de kwaliteitsbijdrage benoemd. Waar zijn deze bedragen op gebaseerd? Waar komen deze bedragen vandaan?
Voorbeeld: waarom zijn de bedragen, die onder het kopje wonen staan, voor een aantal gevallen nu (veel) goedkoper, en worden de bedragen voor agrarische bedrijven, voor die sector, nu relatief hoog? Waarom wordt bij projectmatige-ontwikkelingen / gebiedsontwikkelingen de bijdrage verhoogd van €5 per m2 naar €20 tot €40 per m2?
 2. Is er voor deze beleidsregel ook gekeken naar hoe andere (buur)gemeenten met vergelijkbare compensatieregelingen omgaan?
-
1. Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen worden gerealiseerd, dan kan sprake zijn van verlies aan omgevingskwaliteit. Dit is met name het geval in het buitengebied. Om dit verlies aan omgevingskwaliteit te compenseren heeft de provincie Limburg jaren geleden het initiatief genomen te komen tot een Limburgs Kwaliteitsmenu. Via een aantal modules werd geobjectiveerd hoe ruimtelijke ontwikkelingen in een bepaalde functie verlies aan omgevingskwaliteit moeten compenseren. Bijvoorbeeld door natuuraanplant of door het doen van een bijdrage die elders wordt ingezet voor natuurversterking. De provincie heeft de bevoegdheid voor het toepassen van deze systematiek jaren geleden overgedragen aan de gemeenten en de gemeenten zijn nu verantwoordelijk voor het formuleren en toepassen van het beleid. De meeste gemeenten, waaronder Leudal, hebben daarbij het LKM als vertrekpunt genomen. De bedragen zijn dus gebaseerd op de systematiek van het Limburgs kwaliteitsmenu (overgenomen in de Nota kwaliteit).

Omdat de laatste herziening van de nota kwaliteit terugvoert naar 2013 zijn de bedragen nu geactualiseerd. De hoogte van de bijdrage is gebaseerd op de ruimtelijke impact en het verlies aan omgevingskwaliteit. De bijdragen voor gebiedsontwikkelingen is in de nieuwe systematiek anders opgebouwd. In de oude situatie gold de bijdrage voor het totale plangebied. Daarmee inclusief openbare ruimte, groen buffers, waterpartijen etc. Een dergelijke systematiek leidt ertoe dat een ontwikkelaar geneigd is dergelijke voorzieningen niet of krapper te realiseren, om daarmee de bijdrage te verlagen. Dit is voor de kwaliteit van het plan en het leefklimaat van de nieuwe bewoners niet wenselijk. Daarom kiezen we ervoor de bijdrage te rekenen voor het uitgeefbaar gebied. Deze bijdrage is dan daadwerkelijk gekoppeld aan de 'rode ontwikkelingen'. Een één-op-één vergelijking van de bijdragen is dus niet mogelijk. Het programma biedt de mogelijkheid om een lagere bijdrage te laten volstaan, wanneer de ontwikkeling in hoge mate bijdraagt aan de omgevingskwaliteit. Als bijlage bij het voorstel zijn voorbeelden opgenomen.

Een woningsplitsing in het buitengebied of nieuwbouw in een dorp (binnen een bestaande structuur), heeft een lagere impact dan een uitbreiding waarvoor landbouwgrond omgezet wordt naar bouwgrond. Daarbij wordt steeds afgewogen of de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ruimtelijk passend is. De kwaliteitsverbetering is een compensatie van de aantasting van de bestaande kwaliteit. .

Voor de agrarische sector werden in de nota kwaliteit geen bedragen genoemd, en werd uitgegaan van maatwerk. Omdat dit voor veel ondernemers onduidelijk was, en tot veel discussie en vertraging in de procedures leidde, was het idee om dit te concretiseren in het nieuwe beleid. Dit idee hebben wij echter voorlopig losgelaten. Het voorstel is aangepast en wij vragen de raad nu om alleen voor het onderdeel wonen de nota kwaliteit in te trekken. Korthedshalve verwijzen wij naar het raadsvoorstel met bijlagen.

2. Over het algemeen geldt voor andere gemeenten dat in de basis de systematiek van het Limburgs kwaliteitsmenu wordt overgenomen. De bedragen verschillen onderling. Ook de gemeente Weert neemt de uitgangspunten van het Limburgs kwaliteitsmenu en heeft bijdragen verhoogd (bedrijventerreinen naar €50 per m²). Voor bebouwing van een lege woonkavel met een of twee woningen geldt een bijdrage van €150 per m².

Tabel Wonen:

1. In de tabel, bij gebiedsontwikkeling (Per m² uitgeefbaar woonperceel), wordt een groennorm genoemd als kwaliteitsbijdrage. Wat houdt deze groennorm in?
2. Hoeveel (bouw/woningbouw)aanvragen hebben "last" van deze verlaging en betalen, doordat ze al in een gevorderd stadium zitten (vergunningsaanvraag), dus "te veel"?
3. Voorbeeldcasus: Een straatje erbij!

We hebben het in de raad vaak over een straatje erbij. Vaak betekent dit een ontwikkeling in een kernrandzone/buitengebied op gronden waar nog geen bebouwing of woonbestemming aanwezig is. Hoe vertalen de beleidsregels en het programma zich tot zo'n ontwikkeling van een "straatje erbij"?

- Zou zo'n ontwikkeling dan vallen onder gebiedsontwikkeling of nieuwe woningen? En waarom zou het onder het een óf het ander vallen?
- Op het moment dat bijvoorbeeld een agrariër zijn agrarische grond, in het buitengebied, wil omzetten naar woonkavels om deze te kunnen verkopen, valt dit dan onder die gebiedsontwikkeling met de daarbij genoemde bedragen?
- Als een particulier dan deze bouwkaal koopt om hier een woning op te bouwen, zit hier dan, voor het bouwen van die woning, ook weer een kwaliteitsbijdrage aan gekoppeld?

1. De groennorm wordt nader uitgewerkt in het programma wonen/in de ontwerpprincipes die volgen in de eerstvolgende wijziging van het programma omgevingskwaliteit.
2. Voor alle verzoeken die al zijn ingediend geldt een overgangsregeling: Deze verzoeken worden nog afgehandeld onder de oude regels (de nota kwaliteit). Dit betekent dat
 - De nota kwaliteit nog geldt voor initiatiefnemers die al een (concept)aanvraag hebben ingediend, tot er een 'eindbesluit' genomen is.
 - Initiatiefnemers met langer lopende zaken alsnog kunnen aanhaken op het programma en de beleidsregel voor ruimtelijke bijdragen, als dit voor hen gunstig is;Dit betekent dat een initiatiefnemer nooit meer betaalt onder de nieuwe regels als er al een (conceptaanvraag) ligt. Deze overgangsregel kan alleen worden toegepast wanneer de nota kwaliteit wordt ingetrokken en het programma wordt vastgesteld.
3. Het bouwen van een 'straatje erbij' valt onder de module gebiedsontwikkelingen. Voor het plan als geheel wordt een bijdrage gevraagd. Voor de individuele woningen in de gebiedsontwikkelingen wordt niet opnieuw een bijdrage gevraagd, als er al een planologische titel ligt.

Wanneer de ondernemer in kwestie de grond in de huidige staat verkoopt, zonder planologische (bouw)titel, betaalt de initiatiefnemer (die dan de procedure doorloopt) de bijdrage die ingezet wordt voor kwaliteitsverbetering.

Samengevat: De bijdrage wordt maar één keer gevraagd.

Beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering

1. Wat deden we voorheen met de gevallen zoals genoemd in de beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering (gevallen waarvan minder dan $\frac{2}{3}$ betaalbaar is)? Was hier ook al een compensatieregeling voor? Of werd hier, tot nu, niks aan compensatie gevraagd?

Voor herstructurering was nog geen ruimtelijke bijdrage aan de orde. Op 5 november 2024 stelde de gemeenteraad een herstructureringsfonds in, met het doel ruimtelijke ontwikkelingen voor bijvoorbeeld woningbouw vlot te trekken. Het herstructureringsfonds moet het mogelijk maken meer en effectiever betaalbare woningen te realiseren. Het fonds is gevuld met een eerste bedrag van €6.695.000. Om dit bedrag aan te kunnen vullen met ruimtelijke bijdragen is de beleidsregel opgesteld.

Het fonds is bedoeld om nog meer te sturen op betaalbaarheid van woningen. Dit betekent, dat in plannen waar niet of onvoldoende in het betaalbare segment wordt gerealiseerd, een bijdrage wordt gevraagd. Deze bijdrage wordt dan ingezet om de betaalbare woningen – waaraan nog steeds behoefte is – elders te kunnen laten realiseren.

Programma omgevingskwaliteit

Overgangsregeling:

1. In de laatste zin van de overgangsregeling staat: “Voor gevallen waarbij de compensatie onder de nota kwaliteit hoger uitvalt dan onder dit programma en de compensatieregeling, wordt de compensatieregeling toegepast.” Geldt dit voor alle gevallen (alle lopende aanvragen en concept-aanvragen) of geldt dit alleen voor de concept-aanvragen?

De overgangsregeling werkt als volgt:

- Voor ontwikkelingen die zich in de conceptfase bevinden geldt de nota kwaliteit. Ook wanneer voor deze plannen een definitieve aanvraag wordt ingediend, wordt nog getoetst aan de nota kwaliteit.
- Voor ontwikkelingen waar al een aanvraag omgevingsvergunning voor is ingediend, geldt ook nog de nota kwaliteit.
- Als het programma en de nieuwe beleidsregels gunstiger zijn dan de nota, worden deze toegepast.