

Beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit

Inleiding

De beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit (ook wel: compensatieregeling) heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteitsbijdragen zoals omschreven in het programma omgevingskwaliteit. In deze beleidsregel zijn compensatiemodules opgenomen. Voor iedere ontwikkeling wordt bepaald wat deze bijdraagt aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Zelfs als een ontwikkeling past binnen de gemeentelijke ambities en de omgeving voldoende draagkracht heeft, kan verlies aan omgevingskwaliteit optreden. Dit verlies wordt gecompenseerd door de toepassing van de compensatiemodules.

De beleidsregel ruimtelijke bijdragen omgevingskwaliteit is een beleidsregel in de zin van artikel 4:82 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en maakt onderdeel uit van het programma omgevingskwaliteit.

Algemene uitgangspunten

Toepassing modules

De wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen bepaalt wat de gevolgen van een ontwikkeling zijn voor de omgevingskwaliteit. Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsbijdrage, wordt gebruik gemaakt van de modules. Wanneer een ontwikkeling niet voorkomt in de lijst van modules, wordt maatwerk geleverd. Het ontbreken van een ontwikkeling in de modules betekent dus niet dat geen kwaliteitsbijdrage aan de orde is. Hoewel in de modules voor een objectivering wordt gerekend met cijfers en bedragen, is een kwalitatieve aanpak altijd het uitgangspunt.

Bepalen hoogte kwaliteitsbijdrage

Bij iedere ontwikkeling wordt beoordeeld of deze gebiedseigen of niet-gebiedseigen is en in hoeverre deze past binnen de aard en schaal van een gebied. Om te bepalen of een ontwikkeling gebiedseigen is of niet, wordt gebruik gemaakt van de module en vastgestelde gemeentelijke beleidsdocumenten. Het realiseren van nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen is bijvoorbeeld meer gebiedseigen in een ontwikkelgebied dan daarbuiten.

In de modules voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn drempelwaarden en bandbreedtes opgenomen. De drempelwaarde is de minimale kwaliteitsbijdrage. Naarmate een ontwikkeling meer afwijkt van de aard en schaal van een gebied, wordt de bijdrage hoger. Echter, wanneer een ontwikkeling in hoge mate bijdraagt aan de omgevingskwaliteit, kan een lagere bijdrage volstaan. Het doel van deze kwalitatieve benadering is om te stimuleren dat ontwikkelingen actief bijdragen aan de ambities voor het landschap.

Landschappelijke inpassing staat los van de kwaliteitsbijdrage en moet altijd binnen het bouwvlak plaatsvinden.

Opnemen BOPA in het omgevingsplan

Wanneer sprake is van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt bij het berekenen van de bijdrage uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden zoals deze in het omgevingsplan worden verwerkt.

Modules nota kwaliteit

Deze beleidsregel heeft uitsluitend betrekking op de modules die betrekking hebben op het onderdeel wonen. De volgende modules uit de nota kwaliteit worden gehandhaafd:

- nieuwe landgoederen
- gebiedseigen recreatie en toerisme
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding
- uitbreiding glastuinbouw
- uitbreiding bedrijventerreinen
- uitbreiding solitaire bedrijven
- overige (gebouwde) functies

Wonen

Inleiding

Er is behoefte aan meer passende woningen. Daarbij gaat het niet alleen om de bouw van nieuwe woningen, maar ook om het aanpassen van de bestaande woningvoorraad door woningsplitsing. Inbreiding heeft daarbij de voorkeur, dat wil zeggen dat woningen in beginsel binnen het bestaand bebouwde gebied in de kernen worden gerealiseerd.

Toepassingsbereik

Deze module heeft betrekking op het realiseren van nieuwe woningen en het splitsen van bestaande woningen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in het buitengebied en ontwikkelingen in de kernen. Ook wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsontwikkelingen en locatiegebonden woningbouw. Bij woningen buiten het betaalbare segment geldt ook een ruimtelijke bijdrage voor herstructurering.

Toelichting

Gebiedsontwikkelingen voor woningbouw

Er is sprake van een gebiedsontwikkeling wanneer een gebied wordt getransformeerd naar een nieuw woongebied. Daarbij worden infrastructuur, openbare (groene) ruimte en voorzieningen voor waterhuishouding en parkeren aangelegd. De bestaande infrastructuur kan niet met kleine aanpassing worden uitgebreid. Voor deze ontwikkelingen is sprake van twee bijdragen: een kwaliteitsbijdrage en een bijdrage in het kader van de beleidsregel ruimtelijke bijdrage herstructurering. De kwaliteitsbijdrage is voor de verbetering van de omgevingskwaliteit en de bijdrage voor herstructurering is voor het stimuleren van woningbouw.

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van bestaande functie en de opzet van het plan. De kwaliteitsbijdrage bedraagt voor transformatie van een uitleggebied naar woongebied een bedrag van €20 tot €40 euro per m² uitgeefbaar woongebied. Deze bijdrage gaat naar het kwaliteitsfonds. Tevens geldt een minimale opzet voor groen.

Nieuwe woningen/kavelsplitsing

Voor het splitsen van een woningbouwkwavel in de woonkernen geldt in de bestaande situatie een bijdrage van €100 per m² nieuwe bouwkwavel. In de nieuwe situatie maken we onderscheid tussen woningsplitsing op gronden die nu zijn bestemd tot woonfunctie en gronden nu niet zijn bestemd tot woonfunctie. Voor gronden zonder woonfunctie geldt een bijdrage van €35 per m² en voor gronden met een woonfunctie geldt een bijdrage van €20 per m² aan het kwaliteitsfonds.

Voor het bouwen van een nieuwe woning en uitbreiding van woonpercelen in het buitengebied geldt een bijdrage van €100 per m² plangebied. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage blijft ongewijzigd ten opzichte van de geldende nota kwaliteit.

Woningsplitsing

Voor woningsplitsing in de kern is geen kwaliteitsbijdrage aan de orde. Door het splitsen van woningen ontstaan twee volkshuisvestelijk (beter) passende woningen, waarvan minimaal een in het betaalbare segment.

Voor woningsplitsing in het buitengebied is een kwaliteitsbijdrage aan de orde. De intensivering van het gebruik heeft impact op de omgevingskwaliteit. Ook biedt het splitsen van woningen biedt mogelijkheden om nieuwe (bijbehorende) bouwwerken te realiseren. Dit leidt tot verdere versterking van het buitengebied. Wij kiezen er voor om de bijdrage zoals deze was onder de Nota kwaliteit te verlagen van €25.000 per woning naar €15.000 per woning. Deze bijdrage is gebaseerd op de bebouwingsmogelijkheden die ontstaan bij splitsing. Het gaat om €100 per m² bebouwing, per woning kan maximaal 150 m² aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

Transformatie

Transformatie van bestaand vastgoed kan verschillende vormen aannemen. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is afhankelijk van de bestaande functie en de opzet van het plan. In sommige gevallen wordt al een aanvullende kwaliteitsbijdrage geleverd door een minder wenselijke functie weg te halen of door (een deel van) de bestaande bebouwing te slopen. Bij transformatie geldt maatwerk, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten op de rest van deze module.

Rekenmethodiek

Naast onderstaande tabel geldt ook de beleidsregel ruimtelijke bijdragen herstructurering. Wanneer sprake is van een ruimtelijke bijdrage voor omgevingskwaliteit én een bijdrage aan voor herstructurering, worden deze bijdragen in respectievelijk het kwaliteitsfonds en het herstructureringsfonds gestort.

Wonen	Per eenheid	Kwaliteitsbijdrage
Gebiedsontwikkeling	Per m ² uitgeefbaar woonperceel	€20 tot €40 + groennorm
	Per m ² uitgeefbaar woonperceel (bestaand bebouwd gebied)	Geen bijdrage
Nieuwe woningen	Per m ² nieuw woonperceel op gronden met een woonfunctie (kern)	€20
	Per m ² nieuw woonperceel op gronden zonder woonfunctie (kern)	€35
	Per m ² nieuw woonperceel (buitengebied)	€100
Woningsplitsing	Per woning (kern)	Geen bijdrage
	Per woning (buitengebied)	€15.000