



Eindrapport

Kwaliteitskader buitengebied Peel & Maas

november 2011 • In opdracht van de gemeente Peel en Maas



Eindrapport

Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas



In opdracht van Gemeente **Peel en Maas**

Uitgevoerd door:

- Terra Incognita stedenbouw en landschapsarchitectuur
- Wing - partner in ruimte en ontwikkeling
- De gemeente Peel en Maas

**TERRA
INCOGNITA**
STEDENBOUW EN LANDSCHAPSARCHITECTUUR

wing
partner
in ruimte
en ontwikkeling



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

Hoofdstuk 2 Landschapsbeschrijving 11

- 2.1 Karakteristieken van het landschap 11
- 2.2 Waardering 29

Hoofdstuk 3 Visie op de ruimtelijke ontwikkeling

- 3.1 Analyse ontwikkeling. 31
- 3.2 Beschrijving gebiedsvisie 'maak verschil'. 39
- 3.3 Ruimtelijke kwaliteit per gebiedstype. 40

Hoofdstuk 4 Ruimte voor ontwikkeling

- 4.1 Ontwikkelingsplanologie verklaard 49
- 4.2 Uitgangspunten voor kwaliteitsverbeteringen 52
- 4.3 Ontwikkelingsmogelijkheden per functie 58
- 4.4 Ontwikkelingsmogelijkheden per gebiedstype 60

Hoofdstuk 5 Voorbeelden van kwaliteitsbijdragen

- 5.1 Concrete maatregelen voor hogere kwaliteit 65
- 5.2 Uitgangspunten voor erf, bebouwing en landerijen 67

Hoofdstuk 6 Uitvoering 73

- 6.1 Procedure 74
- 6.2 Planologisch en juridisch instrumentarium 75

Colofon 77



• Zicht op Maasbree

Hoofdstuk I



Inleiding

De gemeente Peel en Maas heeft besloten om voor het buitengebied van de gemeente een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Om het ruimtelijk beleid van de gemeente, die voor 1 januari 2010 bestond uit de 4 gemeenten Helden, Maasbree, Kessel en Meijel, af te stemmen is er een structuurplan opgesteld. Het structuurplan is gebaseerd op een ontwikkelingsgericht beleid voor het buitengebied. Dit beleid dient ondernemers ruimte te geven voor nieuwe ontwikkelingen en dient er tegelijk voor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied versterkt worden. Om hier invulling aan te geven is de behoefte ontstaan aan een ruimtelijk kwaliteitskader voor het buitengebied.

De doelgroep bestaat uit ondernemers en bewoners in het buitengebied die actief werken aan de veranderingen in het buitengebied. Het kwaliteitskader is van toepassing op gronden in het bestemmingsplan buitengebied en het overige gebied dat buiten de rode contouren ligt zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor glastuinbouwconcentratiegebieden en LOG's wordt per ontwikkelingsgebied een visie opgesteld waarin voor dat gebied wordt bepaald wat de compenserende maatregelen zijn. Dat geldt ook voor het klavertje vier gebied.

Grip krijgen op ruimtelijke kwaliteit.

Het structuurplan Buitengebied, regio Peel en Maas vormt de basis voor de gemeentelijke visie op ruimtelijke kwaliteit. Tegelijk dienen uitspraken in het structuurplan te worden geconcretiseerd en uitgewerkt. Dit gebeurt in dit kwaliteitskader vanuit het landschap, met zijn karakteristieken en kwaliteiten, die maatgevend zijn voor de wijze waarop ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Hierbij gaat het om de historische kenmerken van het landschap waarvoor zorg nodig is. Daarnaast gaat het ook om hedendaagse kwaliteiten. Het is immers zaak om nieuwe kwaliteit te maken die voortkomt uit moderne ontwikkelingen in het landschap, bijvoorbeeld vanuit agrarische bedrijvigheid.



• Het Maasdal bij de Berckt

Ruimtelijke kwaliteit definiëren we dan ook als een goede balans tussen gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde in een gebied. Voor alle drie de waarden zijn de ambities hoog. Het landschap dient **gebruikswaarde** en nut te hebben voor allen die er wonen, werken of die het gebied als recreant bezoeken. Het gebied dient **toekomstwaarde** te hebben. Hiermee bedoelen we duurzaamheid van het natuurlijk kapitaal: behoud van vruchtbaarheid en biologische rijkdom. Daarnaast gaat het om behoud van het cultuurhistorische kapitaal voor toekomstige generaties. Ten slotte gaat het om **belevingswaarde**. Laat het landschap samenhangend, divers en fraai zijn.

Leeswijzer

Dit rapport begint in hoofdstuk 2 met een beschrijving van het landschap van Peel en Maas. Vervolgens kijken we in hoofdstuk 3 naar ontwikkelingen die verwacht worden en schetsen we een visie op het landschap van Peel en Maas. Deze visie bestaat uit uitgangspunten voor de wenselijke ontwikkeling van het buitengebied van Peel en Maas als geheel. Vervolgens wordt de visie in hoofdstuk 4 vertaald naar uitgangspunten voor het kwaliteitsbeleid. De begrippen Basiskwaliteit, Basiskwaliteit Plus en Aanvullende Kwaliteitsverbetering worden geïntroduceerd en uitgelegd. Hiermee wordt ook het structuurplan geconcretiseerd. Hoofdstuk 5 gaat in op de fysieke maatregelen die op en rond het erf genomen kunnen worden. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 over de uitvoering hiervan met procedurele en planologische aspecten.

De geest van het kwaliteitskader. Een korte samenvatting.

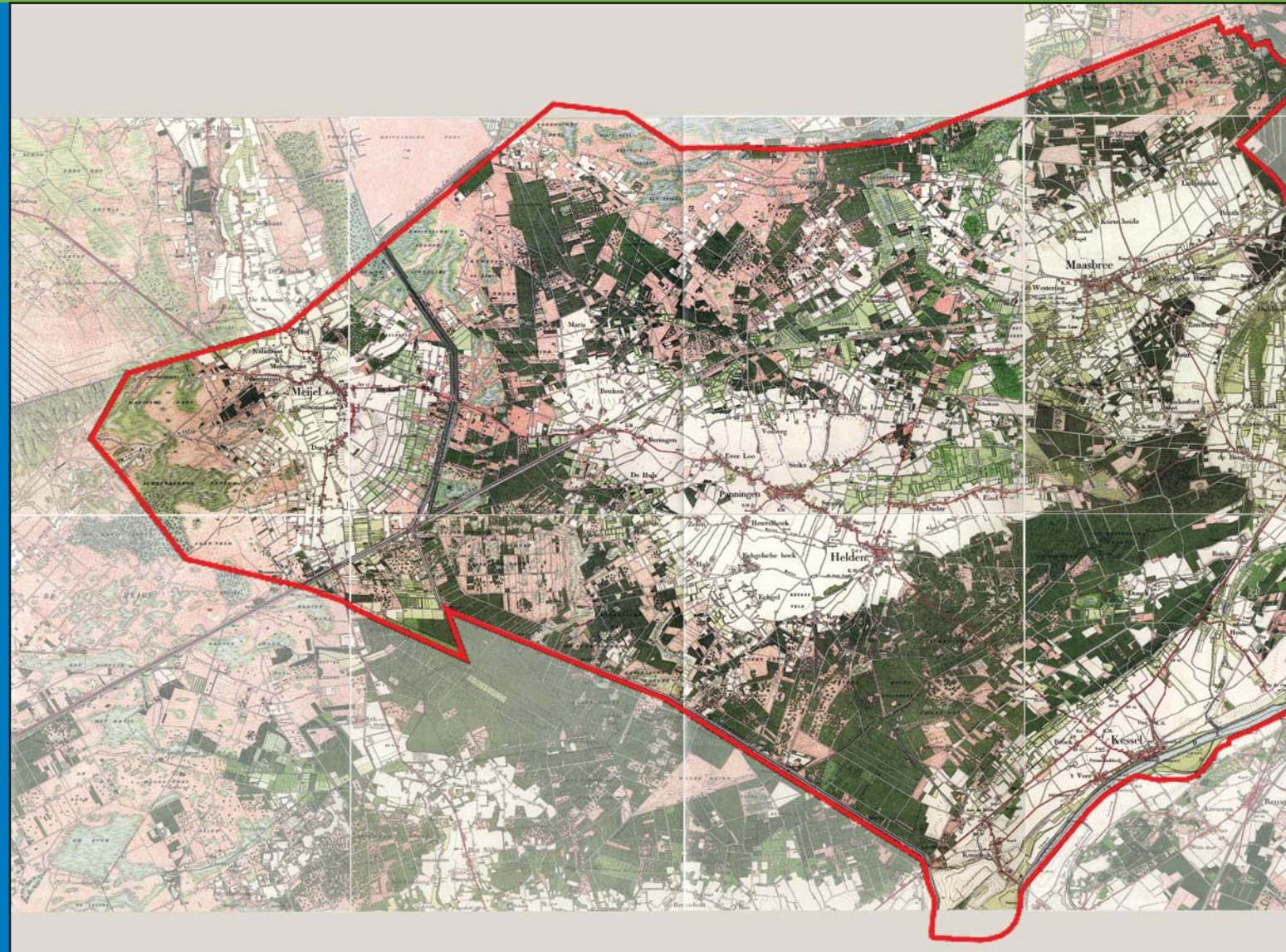
Het kwaliteitskader buitengebied biedt een houvast voor ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied. Het kwaliteitskader kent de volgende uitgangspunten:

Ontwikkelingen in het buitengebied worden als een kans gezien voor zelfsturing, duurzaamheid en diversiteit. In het nieuwe bestemmingsplan is meer ontwikkeling mogelijk dan in het verleden mogelijk was. Echter: voor wat hoort wat. Van een ondernemer die wil bouwen wordt een kwaliteitsbijdrage verwacht. De omvang van die bijdrage hangt af van de maat van de gewenste bouw en van de vastgestelde mogelijkheden in het bestemmingsplan.

Ondernemers worden aangesproken op initiatief en creativiteit om een balans te vinden tussen hun gewenste ontwikkeling en de bijdrage die hiermee geleverd wordt aan de kwaliteit van het omringende landschap en het milieu. Het toekomstige landschap zal het resultaat zijn van maatwerk. Elk initiatief verdient een goed plan dat bijdraagt aan duurzaamheid en diversiteit.

De gemeente schetst de speelruimte: niet overal mag evenveel ontwikkeling plaatsvinden. De gemeente schetst ook de ondergrens van wat een kwaliteitsbijdrage is. Hiervoor zijn redelijke normen opgesteld. Deze maken een objectieve vergelijking tussen praktijkvoorbeelden mogelijk.

De overheid denkt mee, stuurt waar nodig en stimuleert. Als stimulans zijn er ook voorbeelden in dit rapport opgenomen.



• Topografische kaart uit 1890 (Nieuwland) met de oude bouwlanden (wit), en de afwisseling van heide en bossen (roze en donkergroen)

Hoofdstuk 2



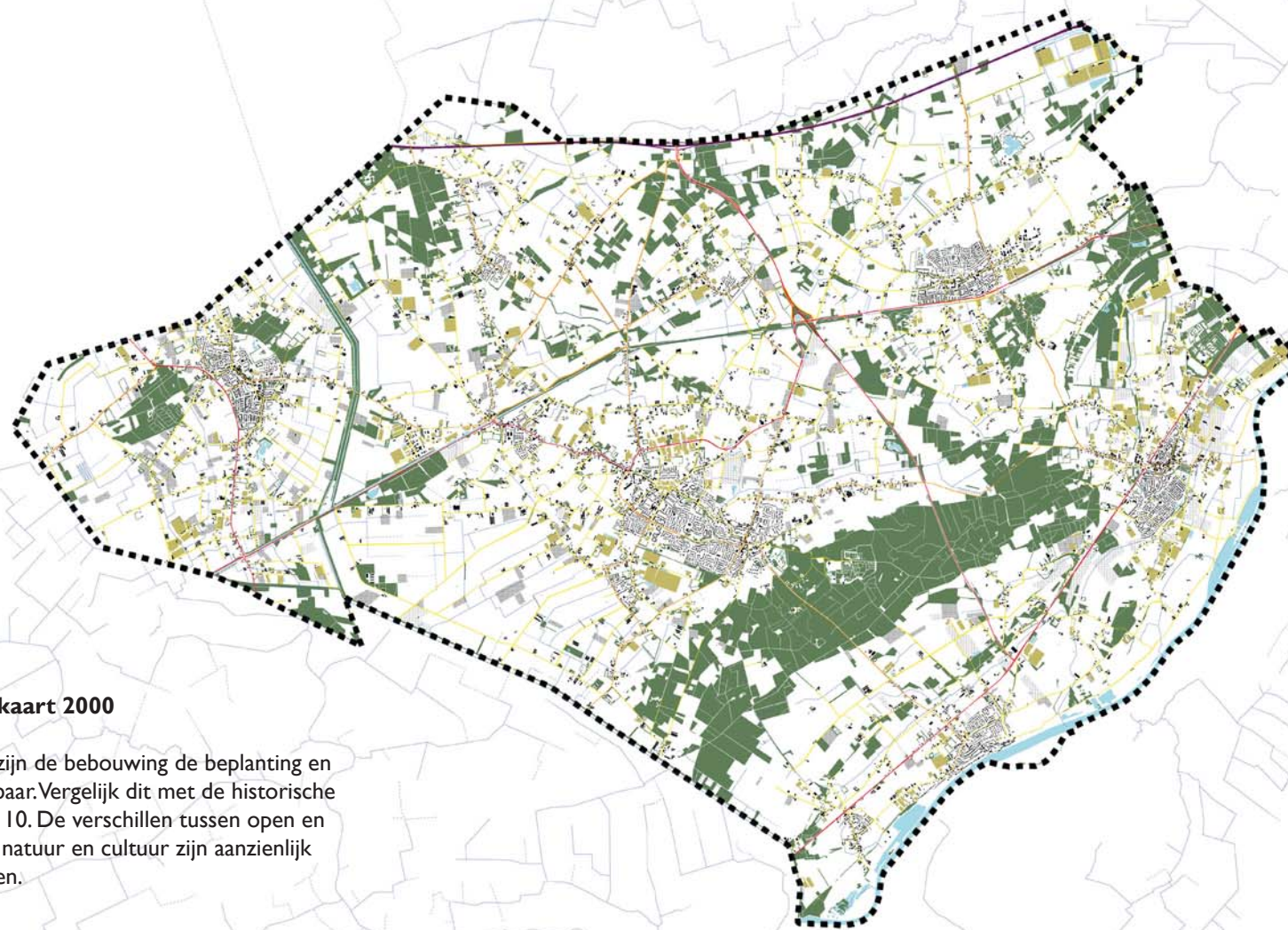
Landschapsanalyse

Het buitengebied van Peel en Maas is ontstaan op de flank van de Maas, en aan de rand van het plateau met de Peelvenen. De Maas is de motor geweest voor het ontstaan van de voornaamste landschapsvormen in het gebied. De Maasterassen zijn goed zichtbaar. Bij Dubbroek is een oude verlande Maasmeander zichtbaar die nu de westelijke grens van de Maasinvallei lijkt aan te geven. Minder goed zichtbaar is dat zelfs in Meijel grind is gevonden, wat aantoont dat ook hier de Maas heeft gestroomd.

De oudste steden liggen aan de Maas. Ook de oudste wegen liggen langs de Maas. De Maas is tevens de bestemming van tal van beken die ontspringen op de zandplateaus te westen van de Maas. De gronden langs de rivier zijn vruchtbaar door regelmatige aanvoer van slib bij overstromingen. Op de westelijke flanken van de Maas was er tot de 20^e eeuw een geleidelijke overgang naar de Peelvenen. Op hoge zandgronden liggen de oude bouwlanden en hier liggen, sinds de middeleeuwen, dorpen. Deze oude bouwlanden waren vroeger zeer open, maar zijn nu door bebouwing aanzienlijk verkleind. De lagere en slecht ontwaterde gronden waren nat en moeilijker begaanbaar. Hier lagen de broekbossen en venen die kleinschalig werden geëxploiteerd voor veeteelt, turfwinning en bosbouw. In de 19^e en met name in de 20^e eeuw heeft hier grootschalige ontginning plaatsgevonden. De aanzet daarvoor was het transport te water dat mogelijk werd doordat er kanalen werden gegraven. Als gevolg daarvan zijn dit nu relatief jonge landschappen.

2.1 Kenmerken van de gebiedstypen

In het structuurplan Buitengebied is een onderscheid gemaakt tussen 7 gebiedstypen die samen de variatie aan gebieden weergeven. Deze worden op de komende pagina's toegelicht.

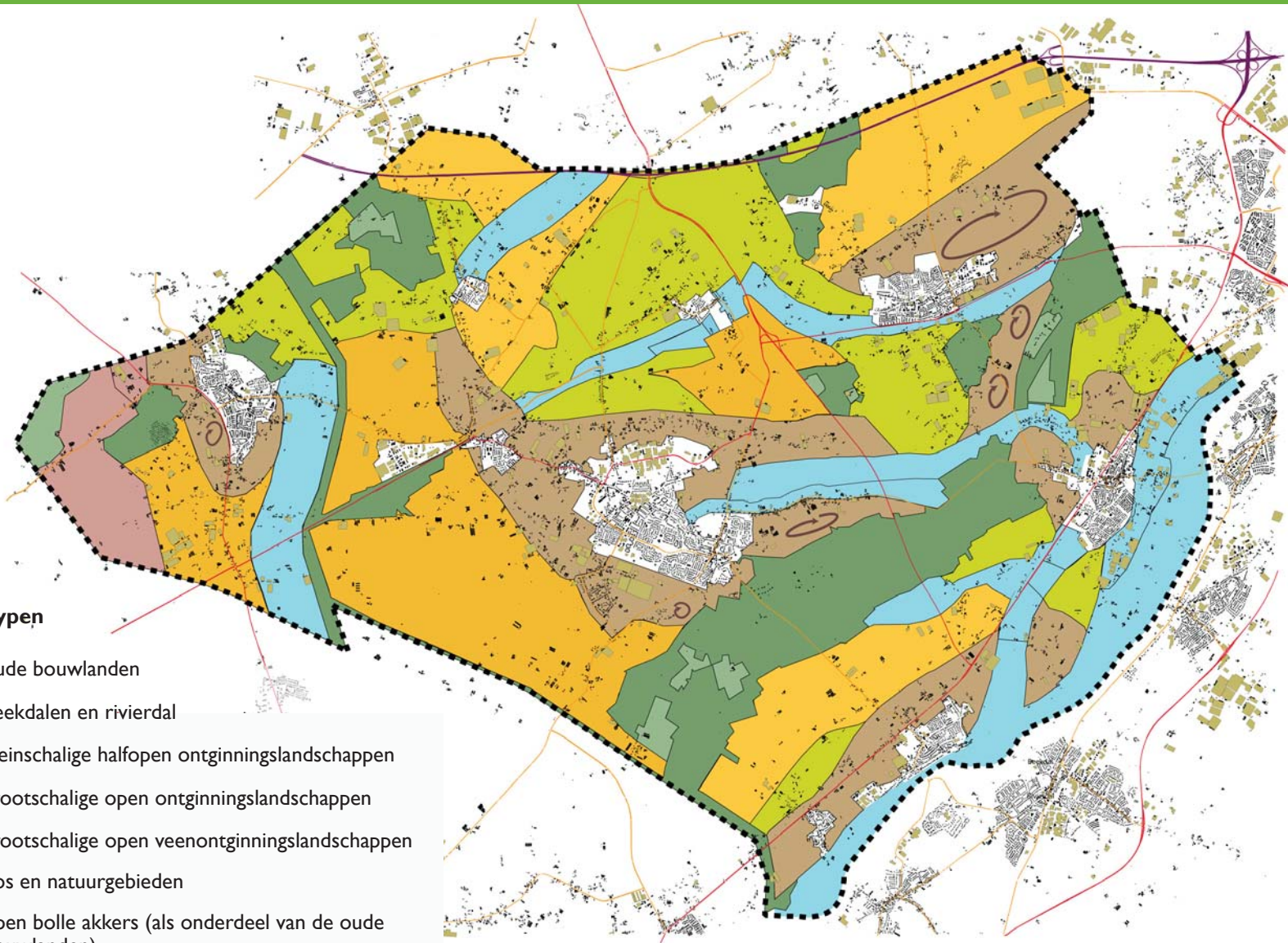


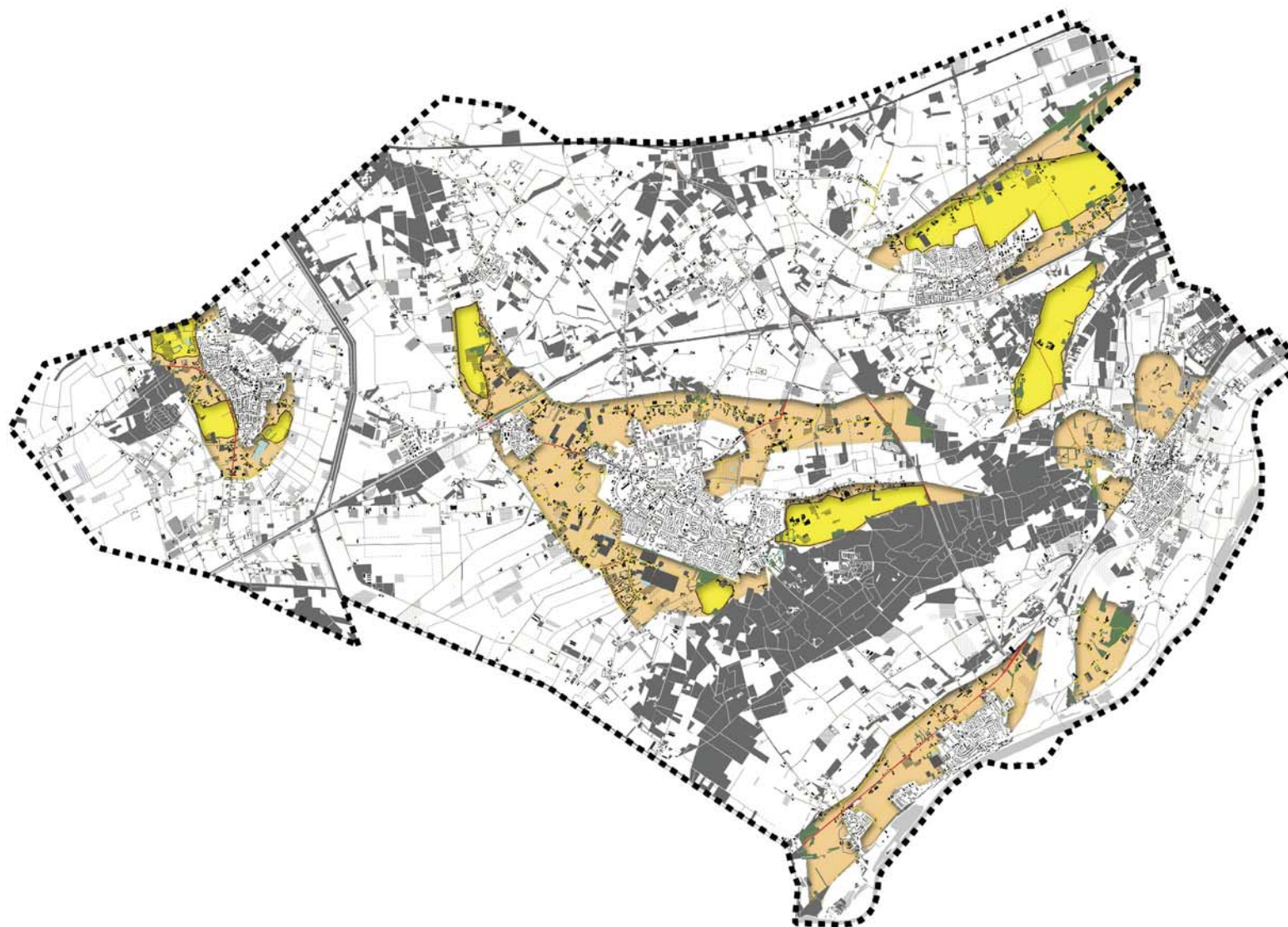
Topgrafische kaart 2000

Op deze kaart zijn de bebouwing de beplanting en de wegen zichtbaar. Vergelijk dit met de historische kaart op pagina 10. De verschillen tussen open en dicht en tussen natuur en cultuur zijn aanzienlijk kleiner geworden.

Gebiedstypen

-  oude bouwlanden
-  beekdalen en rivierdal
-  kleinschalige halfopen ontginningslandschappen
-  grootschalige open ontginningslandschappen
-  grootschalige open veenontginningslandschappen
-  bos en natuurgebieden
-  open bolle akkers (als onderdeel van de oude bouwlanden)





• Oude bouwlanden. Geel: de open bolle akkers

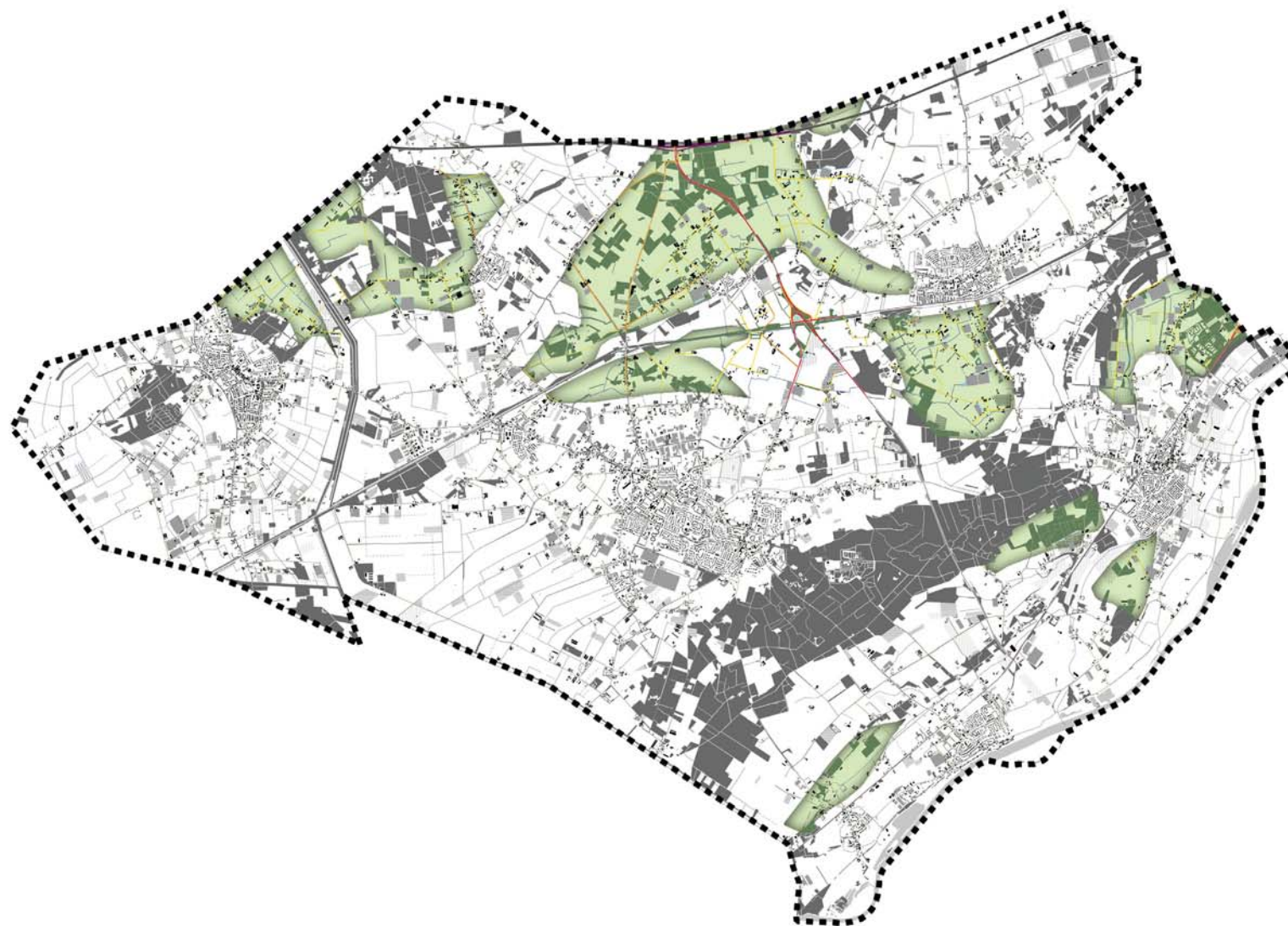
1. Oude bouwlanden

De oude bouwlanden zijn tevens de oude woongebieden. Hier liggen de dorpen en ligt oude lintbebouwing. Binnen de bouwlanden is er een verschil te maken tussen de oude bolle essen en de overige bouwlanden die voor een deel intensief zijn bebouwd. De oude bouwlanden worden nu intensief gebruikt voor tal van functies. De kerkdorpen liggen hier evenals veel van hun bedrijventerreinen en de interne ontsluitingswegen. De bebouwing is afwisselend historisch en modern. Er liggen tal van cultuurhistorische objecten.

Doordat dorpsbebouwing en landbouw concurreerden om dezelfde gronden is de landbouw zichtbaar geïntensiveerd met glastuinbouw en intensieve veehouderij. In sommige stukken heeft grondgebonden landbouw de oude structuur in tact gelaten. De landbouwvelden hebben een onregelmatige verkaveling. Ook de wegen hebben een onregelmatig patroon. Er zijn uitwaaiierende wegpatronen te zien vanuit de dorpen naar de omringende velden (Baarlo, Helden en Meijel). Fraai zijn de zichtlijnen vanuit de bouwlanden naar de torenspitsen in de dorpen.

De bolle akkers zijn bijzondere akkercomplexen die door hun enigszins bolle ligging opvallen. De openheid wordt versterkt door een begrenzing van besloten linten aan de randen van de akkers. Veel bolle essen worden aan een zijde begrensd door bos. Mooie essen liggen bij Molenhuizen (zuidoostelijk van Maasbree), Lange Heide (noordoostelijk van Maasbree), Eindt (oostelijk van Helden) en iets minder duidelijk bij Maris (noord van Beringe). Volgens de indeling van het structuurplan liggen er ook oude bouwlanden aan de Maas, onder meer rond Kessel. Door de ligging op een Maasterras past de structuur feitelijk in het noord zuid patroon van Maas en wegen.





• Kleinschalige halfopen ontginningen.

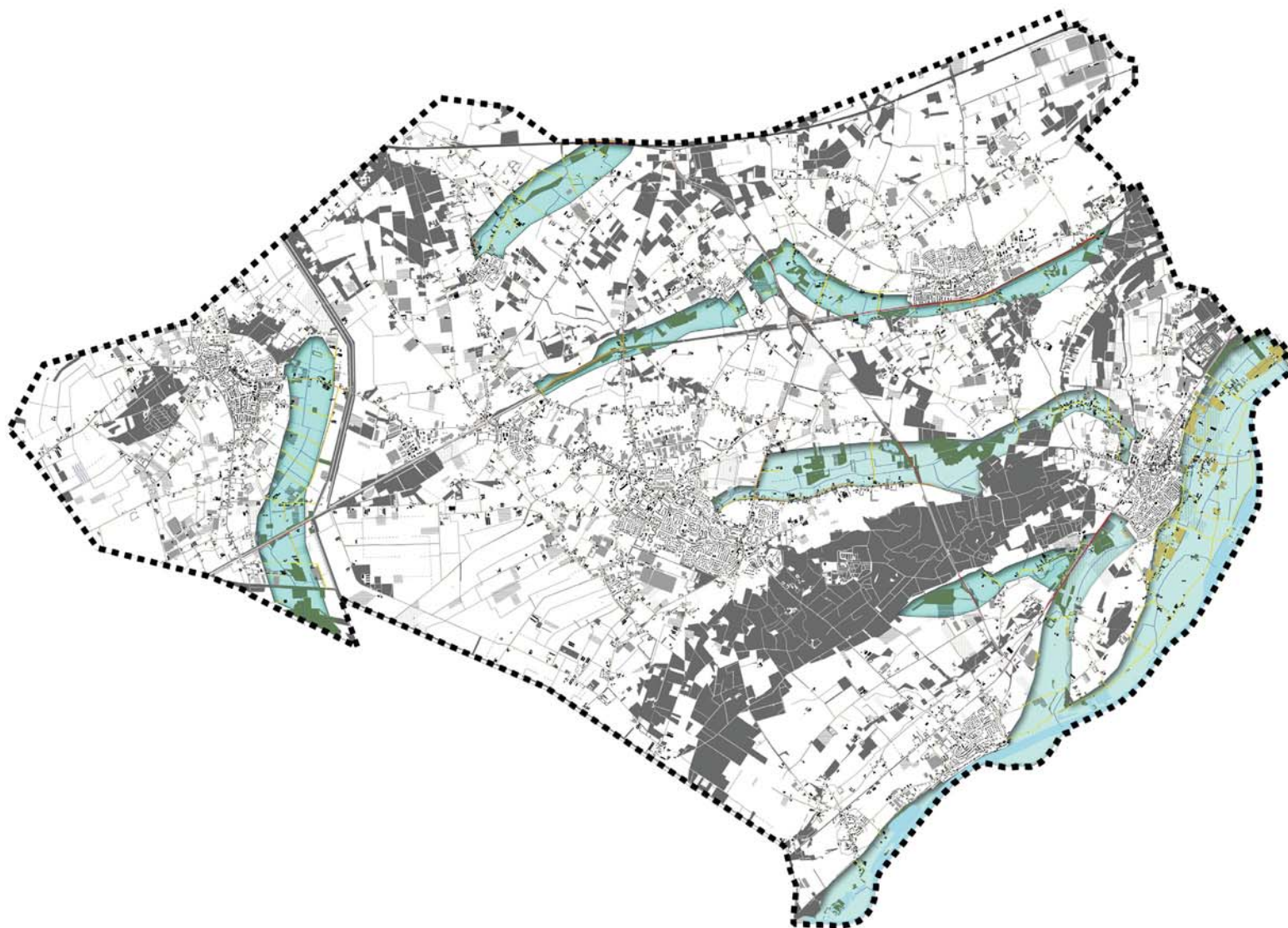
2. Kleinschalige halfopen ontginningslandschappen

De kleinschalige halfopen ontginningslandschappen zijn ontstaan op gronden die van oudsher natter en minder gunstig waren dan de hogere akkers. Er was door ontginning en bosaanplant in de tweede helft van de 19^e eeuw een kleinschalig landschap ontstaan met veel bos, heideterreintjes, velden en daar doorheen veel paden. Cruciaal voor al deze gebieden is dat de ontginning in de 20^e eeuw minder grootschalig is geweest dan in de grote heideontginningen zoals de Egchelse en Lange Heide. Als gevolg daarvan zijn er nog veel onverharde wegen en bospaden. Het patroon van de wegen is afwisselend recht en gebogen. Er zijn afwisselend weilanden en akkers. En er is nog veel bos. Maar ook hierin zijn er verschillen. Het belangrijkste kleinschalige gebied is het gebied ten noorden en ten westen van Koningslust en ten noorden en westen van Grashoek. Dit zijn aantrekkelijke mozaïeklandschappen, in combinatie met bos en natuurgebieden. Er zijn ook halfopen ontginningslandschappen waar de kleinschaligheid momenteel meer een gevolg is van bebouwing dan van beplanting. Voorbeelden zijn de gebieden ten noorden van Meijel en ten zuiden van Maasbree (veel kassen in Leeuwerik).

De halfopen ontginningslandschappen liggen ten noorden van de lijn Meijel, Helden en Baarlo. Ten zuiden van deze lijn zijn de contrasten tussen zeer open en dichte gebieden groter.



• Akker met naald en loofbos • Aanzicht Grashoek • Kleinschaligheid Koningslust



3. Beek en rivierdalen

Beekdal

In de beekdalen is nog duidelijk het reliëf zichtbaar als gevolg van de vroegere dynamiek van de beken: terrassen, steilranden, hellende velden. Laag in het beekdal ligt grasland en hogerop liggen akkers en bossages. Langs de Elsbeek en kleine delen van de Everlose beek en de Kwistbeek is het historische beekdal nog goed zichtbaar: een groene grazige wereld rondom de beek met een stromende dynamische beek hierbinnen. Er is onderscheid tussen de sprengbeken die door kwel worden gevoed (Springbeek, Bosbeek) en beken op het Peelplateau met zurig water. De beken waren in het verleden sturend voor verbindingen en voor het grondgebruik. Er liggen linten langs de beek in Eindt (Helden) en Soeterbeek (Baarlo). In Maasbree ligt het dorp uitgestrekt langs de beek. De rechtgetrokken Everlose beek (langs de N275) is te danken aan de aanleg van de, nooit voltooide, Noordervaart door Napoleons troepen.

In Peel en Maas zijn er geen echte dynamische beken zoals in de Grote Molenbeek (Sevenum) en het Leudal. De beken zijn veelal gekanaliseerd en soms rechtgetrokken. De oevers zijn strak onderhouden en tonen niet meer de natuurlijke variatie die oevers van stromende beken normaliter hebben (steile buitenbocht, flauwe binnenbocht). Hier valt wel veel kwaliteit te winnen. Bijvoorbeeld in de Everlose beek, de Kwistbeek en de Elsbeek. Het gegraven deel van de Everlose beek heeft cultuurhistorische waarde. Toch ligt hier potentie om meer dynamiek toe te laten op de oevers. De beek naar Grashoek is matig begrensd in het landschap en is niet goed zichtbaar.

Het beekdal ten oosten van Meijel is in 1853 doorsneden door het kanaal van Deurne en de Helenavaart. De huidige kwaliteit zit in de open ruimte tussen de rand van Meijel en de met groen ingepakte kanalen.

De enige meanderende beek in Peel en Maas is de monding van de Kwistbeek. In de beekdalen is de ontwatering van belang. Vernatting van bestaande bebouwing is niet gewenst.



• Everlose beek bij Koningslust en midden bij Maasbree • Kwistbeek bij Soeterbeek



Rivierdal

Het rivierdal van de Maas ligt centraal in de regio. Veel van de bijzondere geschiedenis is nog afleesbaar aan historische gebouwen, hoogteverschillen, wegen en waterlopen. Het agrarische Maasdal leefde van oudsher samen met de rivier. De Maas ligt laag en stroomt gemiddeld enkele dagen per jaar over de aangrenzende gronden. Overstromingen zorgden voor problemen en voor vruchtbare grond. De hogere plekken waren woonplekken en hadden strategische betekenis, zoals de kastelen bij Kessel en Baarlo (d' Erp en de Berckt) aantonen. De nederzettingen langs de Maas werden verbonden door de rivier. Daarnaast zijn er oude landwegen langs de oever waaronder de Napoleonsbaan, een franse 'snelweg', met een groot belang voor de ontsluiting van de regio.

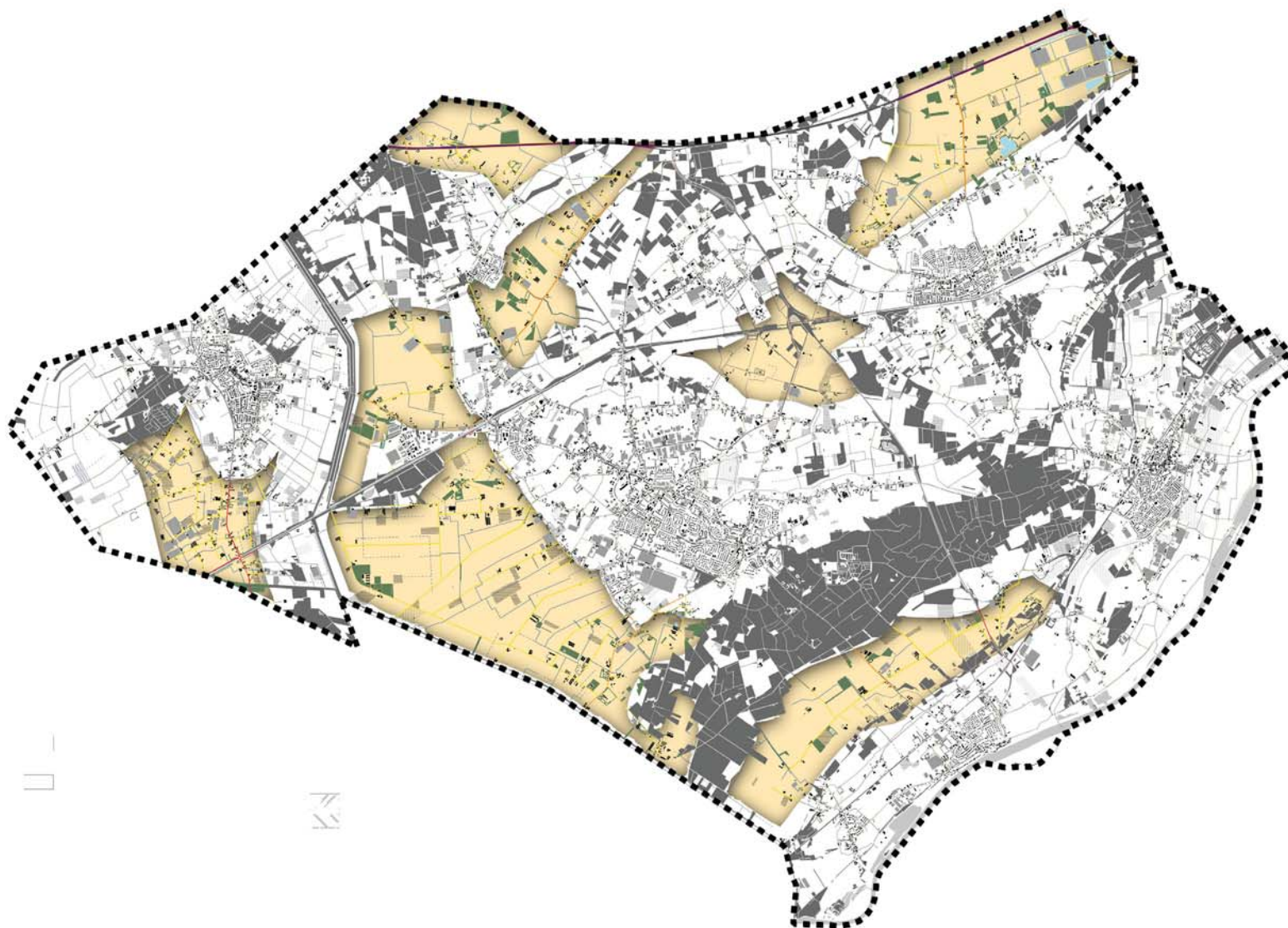
De hogere woonplekken in het landschap zijn nog zichtbaar. Daarnaast zijn er woongebieden en tuinbouwkassen verschenen op lagere gronden. De overstromingen zijn tegenwoordig teruggebracht tot het gebied buiten de kades die in de jaren 90 zijn aangelegd. Buitendijks is een proces van natuurontwikkeling aan de gang, waaronder het gebied langs een nevengeul ter hoogte van Baarlo. Hierdoor wordt oude riviermorfologie beter zichtbaar en ontstaat er weer riviergebonden natuur. In de morfologie is meer te zien: ten westen van Kessel ligt een fraai maasterras, waarvan de steilrand met beplanting omgeven is. In Dubbroek is duidelijk een meander zichtbaar die overigens onder gebiedstype Bos en Natuurgebieden valt.

Het huidige oppervlak cultuurgrond verkleint door enerzijds natuurontwikkeling en anderzijds intensivering door niet grondgebonden landbouw. Kassen verkleinen het buitengebied langs de Maas. Het Maasdal kent schitterende vergezichten naar de overkant en de lengterichting langs de Maas. De wegen langs de rivier worden intensief gebruikt voor recreatief verkeer. Hierin hebben ook de veerponten een belangrijke rol.

In het rivierdal is de waterhuishouding een punt van aandacht. Er wordt gestreefd naar het zoveel mogelijk vasthouden van gebiedseigen water.



• Akker noord van Kessel • Oude boerderij in Maasdal • Op de achtergrond steilrand bij Kessel



• Grootschalige open ontginningen met in geel het meest grootschalige gebied

4. Grootschalige open ontginningslandschappen

De grootschalige ontginningen zijn ontstaan nadat het in het eind van de 19e eeuw mogelijk werd grootschalig veen af te graven en af te voeren via de Noordervaart, die voltooid werd tot Beringe. Na 1850 werden veel paden aangelegd, werd bos aangeplant en werden velden ontgonnen. Dit leidde tot een kleinschalig landschap (top kaart 1890). De grootschalige inrichting gebeurde na 1920 toen de overheid zich actief met ontginning bemoeide. Dit heeft geleid tot open landschappen met een rationele ontsluitingsstructuur en verspreide boederijnederzettingen. Beplantingen moesten grotendeels wijken. Deze beplanting was veelal bos dat decennia eerder was aangeplant. Incidenteel werden er bos of heiderestanten bewaard. Bij de grootschalige ontginning werd aangesloten bij de wegen en paden die er al lagen vanuit eerdere ontginningsactiviteiten.

De grootschalige open ontginningen die nu zijn onderscheiden zijn divers. De meest eenduidige zijn die van de Egchelse heide en de Lange Heide. Dit zijn rationale landschapsstructuren bestaande uit grotendeels parallele wegen. Met name de Egchelse heide is zeer open (fel geel op de kaart). Daarnaast zijn Rozendaal/ Korte Heide grootschalig open net zoals het iets kleinere Kievit en het gebied langs de 'Keizerbaan' te Kessel. Deze gebieden zijn minder grootschalig door de kleinere maat en door enkele resterende bosjes. Het gebiedje Houwenberg, ten oosten van Grashoek is door bosjes zelfs kleinschalig, ondanks enkele grote veehouderijen. Aanzienlijke delen van dit landschapstype zijn in de afgelopen decennia een stuk minder open geworden door fruitteelt en met name door toename van bebouwing. Bijvoorbeeld het Platveld (Meijel).

De ontginningen hebben onbeplante wegen en wegen met enkele en dubbele wegbeplantingen die het landschap structureren.





5. Grootschalige open veenontginningslandschappen

De grootschalige open veen ontginningen ontstaan met name na 1900. Voor het gebied ten westen van Meijel dat we open veenontginningslandschap noemen geldt dat hier de fase van bosaanplant, grotendeels is overgeslagen. Het gedeelte van de Peel ten noordwesten van de Noordervaart is op een grootschalige wijze ontgonnen voor de landbouw. De ontginning is ontstaan vanuit de Nederweerder/Meijelse Dijk waaraan de meeste bebouwing staat.

Het gebied ligt iets lager dan de gebieden oostelijk van de Noordervaart. Mede hierdoor is het iets natter, wat zichtbaar is aan een relatief grote slotendichtheid in het Meijelse deel van deze Peelontginning. Het grondgebruik is afwisselend akkerbouw en weiland.

Langs verharde en ook onverharde wegen staan fraaie lanen en boomrijen. Hierdoor is er een sprake van een geordend landschap met een groen karakter.

Opvallend is de overgang naar de Groote Peel die als een enclave in het agrarische land ligt met een krans van bos eromheen.





6. Bos- en natuurgebieden

De bos en natuurgebieden zijn volgens het structuurplan buitengebied “relatief grote bos en natuurgebieden (..) verspreid door de gemeenten heen”. Naast de voorgaande gebiedstypen vormen de bos- en natuurgebieden een wat verwarrende categorie. Ze vertegenwoordigen namelijk natuurwaarden terwijl de andere eenheden ontstaan vanuit een landschappelijke en geomorfologische indeling.

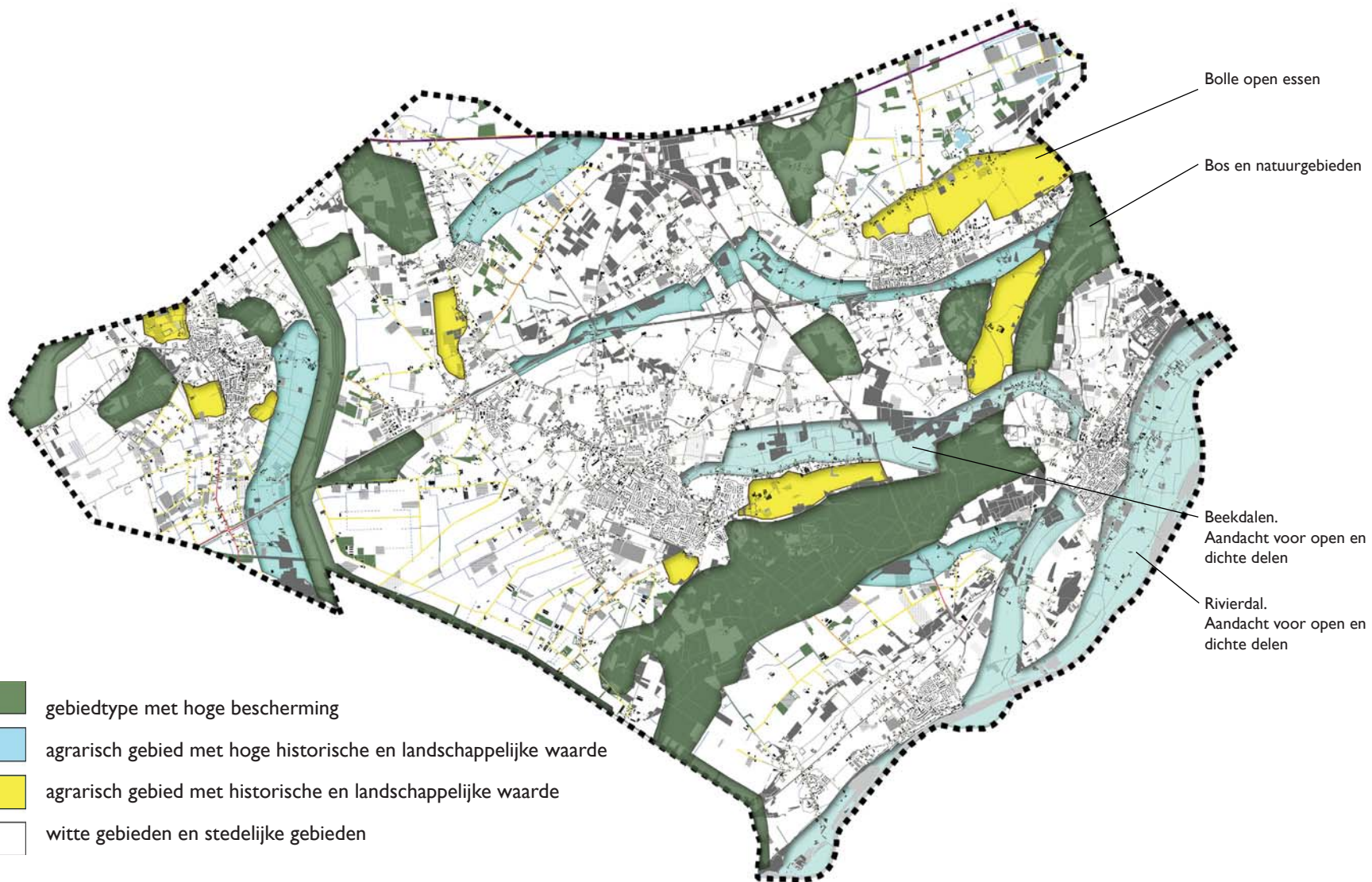
Beeldbepalend zijn de Heldense bossen. Ze zijn groot en hebben een aparte herkomst als stuifzandduin, langs de Maas. Het bos bij Zandberg is aanzienlijk kleiner, het is niet groter dan bossen in de halfopen kleinschalige ontginningen.

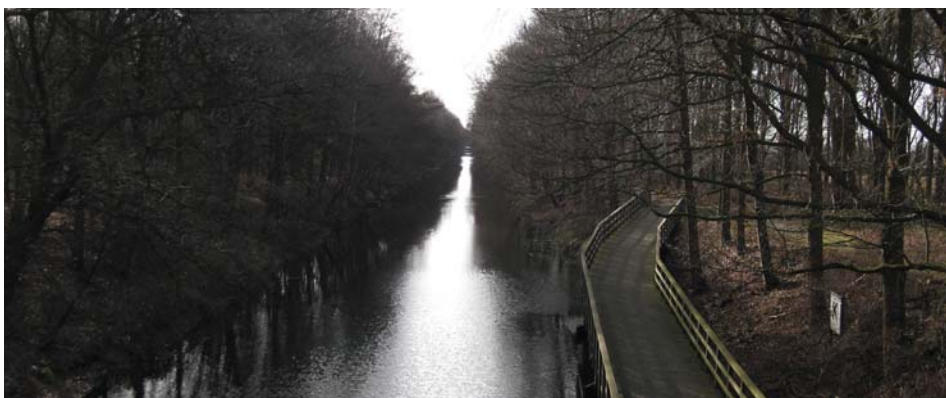
Op deze kaart vinden we ook de Elsbeek. Hier valt op dat de Elsbeek in het structuurplan niet wordt gecategoriseerd als beekdal. Evenzo is Dubbroek gecategoriseerd als natuurgebied in plaats van rivierdal. Het natuurgebied ligt namelijk in een oude riviermeander. Ten slotte is de Kalispeel/Middenpeel weergegeven, dit is een veenontginning met agrarische functie.

Evident is dat dit de verzameling gebieden is die een onaantastbare status heeft verworven als beschermde natuurgebieden.

De ecologische kwaliteit in de Heldense bossen is overigens gemiddeld genomen niet hoog. Het eigendom is versnipperd en een consequent ecologische beheer is hierdoor moeilijk te organiseren.







• Everlose beek, boven en midden • Deurnes kanaal

2.2 Waardering

Alle gebiedstypen zijn waardevol omdat ze allemaal de verhalen dragen van een natuurlijke herkomst en een bijzondere ontginningsgeschiedenis. Binnen de gebiedstypen zijn gebieden aanwezig met bijzondere waarden. Deze waarde is relevant omdat ze onderdeel is van de motivatie om in sommige gebieden minder kwaliteitsbijdragen te verlangen bij bouwontwikkelingen dan in andere meer waardevolle, gebieden. Deze waarde bepalen we op basis van vijf criteria. Het gaat om het belang van landschappen of landschapsstructuren voor:

- *natuurlijke processen die nog spelen in het landschap*
- *de cultuurhistorische betekenis*
- *de diversiteit binnen Peel en Maas*
- *de herkenbaarheid van samenhang in het landschap*
- *de recreatieve of toeristische waarde*

Op basis hiervan onderscheiden we vier categoriën.

Gebiedstypen met hoge bescherming:

1. De bos en natuurgebieden

Agrarisch gebied met hoge historische en landschappelijke waarde:

2. De beekdalen Everlose beek, Kwistbeek, Elsbeek, Tasbeek, Molenbeek, Boschbeek. Het beekdal ten oosten van Meijel is iets minder authentiek omdat dit niet als natuurlijk beekdal lijkt te functioneren.
3. Het rivierdal van de Maas

Agrarisch gebied met historische en landschappelijke waarde:

4. De open bolle akkers, als onderdeel van de oude bouwlanden
5. Een deel van de grootschalige ontginningen. Met name de Egchelse Heide / de Schorf en het veenontginningslandschap van Meijel voldoen hieraan.
6. De kleinschalige halfopen ontginningen. Met name die delen die door beplanting worden gedomineerd. Hierbinnen zit veel variatie in kwaliteit.

Witte gebieden en stedelijke gebieden

7. Deze ontleen hun waarde mede aan de ontwikkeling van bedrijvigheid.



• Natuurlijke processen in de Grote Moolenbeek

Hoofdstuk 3



Visie op de ruimtelijke ontwikkeling

3.1 Analyse ontwikkelingen

In Peel en Maas vindt sterke ontwikkeling plaats van agrarisch grondgebruik en bedrijvigheid. Daarnaast is er enige groei van woningen en wordt er geïnvesteerd in natuur. Dit alles gaat gepaard met innovatie, economische groei en toenemende welvaart. De ontwikkelingen die plaatsvinden hebben ook invloed op de kwaliteit van de ruimte. Hier benoemen we enkele trends.

Wonen: Er wordt al veel gewoond in het buitengebied. Deze trend zal waarschijnlijk doorzetten als gevolg van schaalvergroting in de landbouw en tuinbouw. Er komen bedrijfswoningen vrij die veelal aantrekkelijk zijn als burgerwoning. Nieuwbouw van burgerwoningen is volgens het structuurplan in principe niet mogelijk voor burgers, behalve in geval van de regeling Ruimte voor Ruimte en Rood voor Groen en bij “ontwikkeling bebouwingslinten” mits het leidt tot aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de aangewezen linten.

De mensen die in het buitengebied wonen, werken traditioneel in het buitengebied. Dit verandert al enige tijd, als gevolg van de toename van burgerwonen in het buitengebied. De sociaal-culturele basis van het landschap wordt nadrukkelijker een burgerlijke naast een agrarische. Idealiter versterken deze elkaar. Soms is er spanning in belangen, bijvoorbeeld wanneer als gevolg van agrarische activiteiten, hinder wordt ervaren door burgers.

Plattelandswoning: In het bestemmingsplan wordt een bestemming ‘plattelandswoning’ (hierna plattelandswoning) geïntroduceerd. De plattelandswoning is opgenomen als begrip in de bestemmingsplanregels in hoofdstuk I (Inleidende regels) onder artikel I (begrippen). De plattelandswoningen zijn woningen binnen een agrarische bedrijfsbestemming, waar het bedrijf beëindigd is of afsplitsing van de woning heeft plaatsgevonden van het bedrijf.



• Glastuinbouw temidden van groen in Meijel.

Zowel de woning binnen de agrarische bedrijfsbestemming, als de plattelandswoning zijn geluidgevoelige bestemming bestemmingen.

In geval van een plattelandswoning zou juridisch planologisch geïnterpreteerd kunnen worden als nieuwe geluidsgevoelige bestemming. Omdat het functioneel gebruik in geval van de plattelandswoning “wonen” blijft, wordt een plattelandswoning niet gezien als een nieuwe geluidsgevoelige bestemming en vindt geen (ruimtelijke) toets plaats aan wet en regelgeving en bijbehorende richtlijnen en handreikingen, zoals de Wet ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder, Wet geurhinder en veehouderijen, Wet luchtkwaliteit en de VNG brochure bedrijven en milieuzonering.

Landbouw: Het landschap is voor een groot deel een agrarisch landschap. Kwaliteiten als openheid, rust en zelfs groen hangen samen met de landbouw. Grondgebonden teelten zoals akkerbouw, fruitteelt op de oudere bouwlanden en veelteelt, zijn bouwstenen voor een heldere landschapsofbouw.

Een ander verhaal is er voor landbouwactiviteiten die in principe niet bijdragen tot de historische gegroeide landschapskwaliteiten (hoofdstuk 2). Deze activiteiten verdienen hun eigen trotse plek in het landschap volgens de structuurvisie maar ze hebben een moeilijkere verhouding tot de historische landschapskwaliteit.

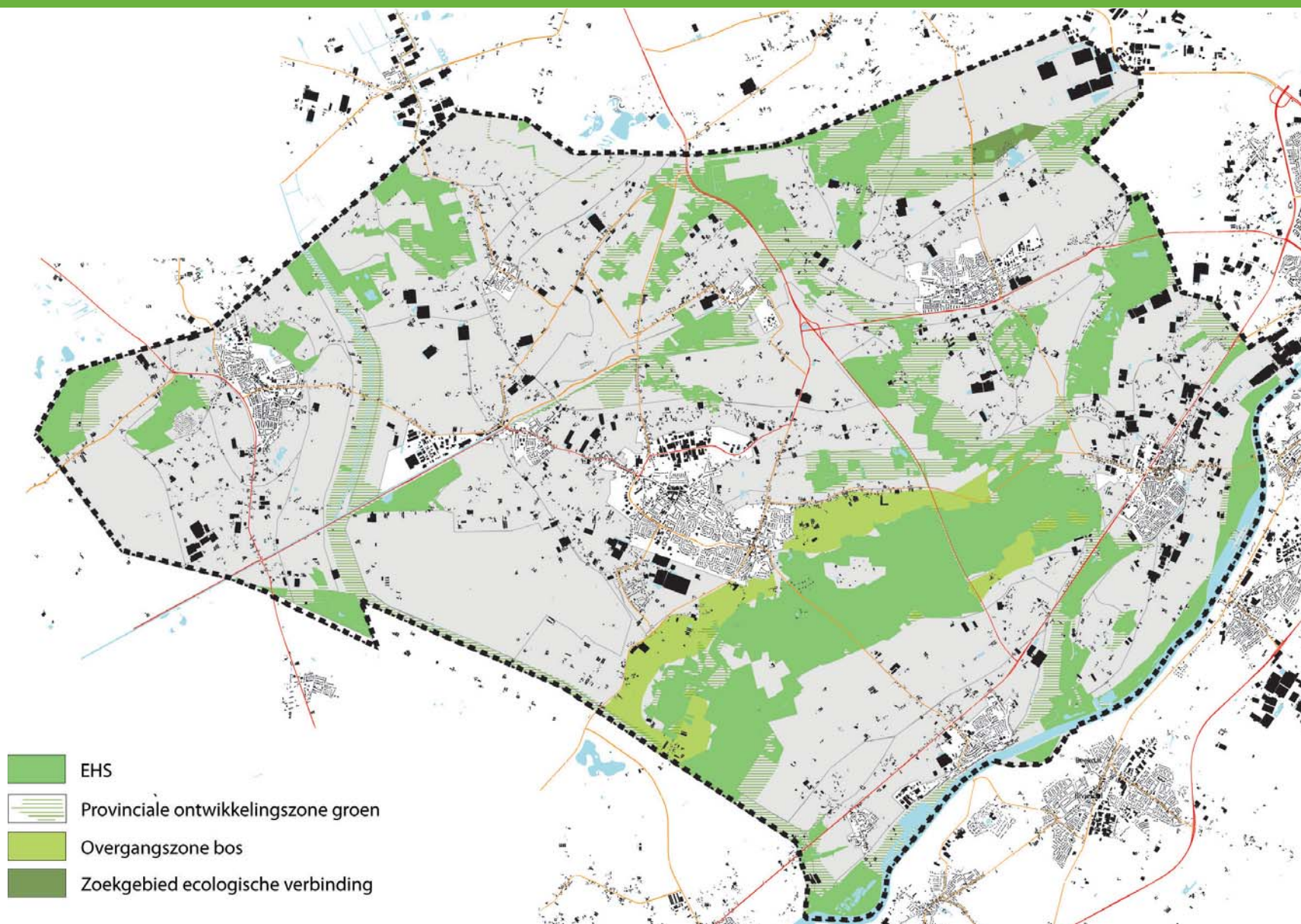
Glastuinbouw is een nieuwe ontwikkeling omdat deze op een vrij grote schaal gegroeid is in de afgelopen 10 jaar. Daar waar glastuinbouw verspreidt groeit, verdicht het landschap en nemen de verschillen tussen gebiedstypen af. Ook het verschil tussen dorp en buitengebied vermindert en het groene natuurlijke en historische karakter wordt minder goed zichtbaar. Dit gebeurt bijvoorbeeld in de zone ten oosten van Baarlo waar veel verspreid glas staat. De gebouwen zijn zo groot dat een kas in een agrarisch buitengebied een grote invloed heeft op de omgeving. Hiermee is niet gezegd dat een glastuinbouw gebied niet mooi kan

zijn. Dat kan wel degelijk wanneer het op zijn eigen merites wordt beoordeeld en wanneer er met visie is gebouwd aan een fraai glastuinbouwlandschap. Hoe kan glastuinbouw de landschapskwaliteit vergroten? Enerzijds door concentratie in zo'n mate dat er een tuinbouwlandschap gaat ontstaan. Hier kan kwaliteit behaald worden, bijvoorbeeld door een tuinbouwgebied uitnodigend te maken en door naast kassen, gevarieerde natuur te ontwikkelen. Dit is een ontwerpopgave. Anderzijds door uitplaatsing van verspreide kassen. Er kan kwaliteit worden behaald daar waar verspreide glastuinbouw plaats maakt voor grondgebonden landbouw. De huidige beleidslijn is dat verspreide kassen tot 3 ha mogen groeien waarbij afhankelijke van de gebiedstypologie basiskwaliteit of ook basiskwaliteit en aanvullende kwaliteit van toepassing is (zie H4). Bij een uitbreiding van 3 tot 5 ha is de glasbankregeling van toepassing. Hieraan gekoppeld is sanering van verspreid glas. Grotere kassen moeten naar de glastuinbouwconcentratiegebieden. Deze concentratiegebieden worden op dit moment onderzocht in de Structuurvisie IV en Glas.

In Peel en Maas komen tal van veehouderijen en intensieve veehouderijbedrijven voor. Opvallend in deze sector is de grote schaal waarop met name de intensieve veehouderijen zich ontwikkelen. Van een gebouw dat een relatie heeft met grond eromheen worden het steeds meer kavels met gebouwen die los van de omgeving ontwikkelen. Boerderijkavels staan in sommige gevallen helemaal vol met stalgebouwen die ieder op zichzelf voldoen aan gangbare stalafmetingen maar die samen gebouwcomplexen vormen met een industriële uitstraling. Dit maakt duidelijk dat de intensieve veehouderij voor een belangrijk vormgevingsvraagstuk gesteld wordt.

In de structuurvisie Intensieve veehouderij en Glastuinbouw wordt bepaald welke ontwikkelingsmogelijkheden intensieve veehouderijen hebben in de bepaalde gebiedstypologieën hebben.

Teelt ondersteunende voorzieningen (T.O.V.): Er is een grote diversiteit aan teelt



• Kaart met groene ontwikkelingen die voorzien zijn volgens het structuurplan en conform de POL aanvulling Klavertje Vier.

ondersteunende voorzieningen. Deze voorzieningen lijken een grote vlucht te nemen in Peel en Maas. De effecten zijn aanzienlijk in het voorjaar wanneer ze op grote schaal ingezet worden. Effecten van teeltondersteunende voorzieningen zijn nog beperkt wanneer het gaat om lage en bovenal tijdelijke voorzieningen. Onder tijdelijk verstaan we dan dat het grootste deel van het jaar de grond en gewassen zichtbaar zijn. Dit geldt ook voor het grootste deel van het groeiseizoen, dat immers tevens het recreatieve seizoen is. Er is een groot effect op het landschap vanuit T.O.V. wanneer het gaat om constructies van plastic die het gehele jaar op de velden zichtbaar zijn en wanneer het gaat om hoge niet transparante voorzieningen. Deze leiden tot een grote verandering van het karakter van het buitengebied. De mogelijkheden voor teeltondersteunende voorzieningen zijn bepaald in het structuurplan buitengebied. Er kunnen nog eventuele wijzigingen plaatsvinden op basis van provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Er worden nog weinig initiatieven ontplooid om de ruimtelijke effecten van teeltondersteunende voorzieningen te verzachten, zoals met kleurstelling van de gebruikte afdekmaterialen of door beplanting. Voor TOV's bij wisselteelten wordt geen inpassing gevraagd omdat dit soort teelten maar gedurende een aantal jaren aanwezig is.

Landbouw samengevat: Ontwikkelingen met de grootste gevolgen voor het landschap zitten allereerst in de glastuinbouw en daarna in de toename van intensieve landbouw. De schaalvergroting in deze teelten leidt tot verglazing en verstening van het agrarische landschap. Een andere trend is de intensivering in grondgebonden teelten zoals boomteelt en tuinbouw. Hiervoor verschijnen steeds meer teelt ondersteunende voorzieningen. Ze zijn er in zeer diverse vormen. In al deze vormen van landbouw is er naast regulering ook sprake van een vormgevingsopgave.

Ten slotte zijn er (de bekende) vormen van landbouw die het landschap kleur en karakter geven. De akkers op de bouwlanden en in het rivierdal, weilanden in de

beekdalen en fruitteelt dragen bij een aangenaam landschap.

Natuur en landschap. Er zijn grote gebieden in het structuurplan die de aanduiding bos en natuur hebben. Hier is de planologie gericht op behoud van kwaliteiten. Er zijn daarnaast in het structuurplan diverse zones onderscheiden die een aanzet zullen geven tot landschapsontwikkeling (zie figuur 'kaart natuurzones'): De Provinciale ontwikkelingszones groen (POG) liggen vooral rond beken en bosgebieden. Volgens het structuurplan is een fors POG –buiten de bestaande natuurgebieden- gepland ten zuiden van Maasbree en in enkele stroken ten noordwesten van Koningslust. Het is nog niet duidelijk of hier uitvoering aan gegeven wordt.

De Ecologische hoofdstructuur (EHS) leidt tot behoud van natuurwaarden en plaatselijk tot versterking van landschapsstructuren.

In overgangszone bos worden groene ontwikkelingen gestimuleerd en wordt grondgebonden landbouw gestimuleerd.

Recreatie. Het is een gemeentelijk beleidspeerpunt om meer te doen met toerisme. Hoe de markt van georganiseerd toerisme zich ontwikkelt is niet bekend. Vanuit het landschap redenerend lijkt het goed mogelijk om een sterkere toeristische identiteit te verwerven mits dit in de pas loopt met de agrarische ontwikkeling. Ook hier het voorbeeld van Baarlo: dit dorp en zijn omgeving (de kastelen, het Maasdal met beken, en oude meanders, natuur en de ligging tegenover Steyl) lijkt grote potentie te hebben voor regionale recreatie of landelijk toerisme. Dit vereist wel dat er gebouwd wordt aan een interessant en gevarieerd cultuurlandschap waarin ook veel van de historische kwaliteiten nog zichtbaar zijn.

Ontwikkelingen gedifferentieerd naar gebieden

- Oude bouwlanden: in de buurt van dorpen is er veel bebouwing, behalve op de open bolle akkers. Dit is een gebied met een grote mate van functiemenging waar echte schaalvergroting niet wenselijk is. Economisch is het vaak ook onmogelijk omdat het al zo versteend is met erg verspreide eigendommen. Op kleine schaal kan er nog enige verdichting plaatsvinden.
- Kleinschalige halfopen ontginningslandschappen: deze zijn zeer divers. Er zijn enerzijds stenige en anderzijds groene en open gebieden. Bestaande stenige gebieden verdichten verder.
- Beek en rivierdal. Solitair glas heeft nog groeimogelijkheden. Daarnaast zal groei en verdichting in concentratiegebieden optreden waar bedrijven tot 10 ha mogen ontwikkelen, zoals in Tangbroek. Dit hangt af van de structuurvisie IV en Glas.
- In beekdalen zijn er uiteenlopende hoeveelheden bebouwing. Het structuurplan is terughoudend met nieuwe ontwikkelingen. In het beekdal kan de impact van een verdichtende omgeving groot zijn op het landschapbeeld.
- In de grootschalige open ontginningslandschappen is nog ontwikkelingsruimte. Om ontwikkelingsruimte en openheid te combineren streeft de gemeente naar concentraties of logische clusters in het gebied. Er ontstaan dan verspreide agrarische ontwikkelingszones. Voor ontwikkelingen vanuit het reconstructieproces geldt dat dit de gebieden zijn waar de meeste milieuruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. In de zeer open gebieden geldt dat nieuwbouw van een enkele bouwperceel een grote invloed kan hebben op de beleving van de ruimte.
- Linten. In enkele linten is plaatselijk nieuwe bebouwing toegestaan wanneer dit de ruimtelijke kwaliteit van het lint versterkt.

Uitdaging landschapskwaliteit:

Door toename van gebouwen in het buitengebied vermindert in het buitengebied het groene karakter. Dit wordt deels gecompenseerd door EHS en POG ontwikkelingen. Door toename van bebouwing veranderen de mogelijkheden voor rust en ontspanning in het buitengebied. Anderzijds neemt het wonen toe in het landschap en zijn er ook meer ondernemingen die zich richten op vragen van burgers (recreatief en verbrede landbouw).

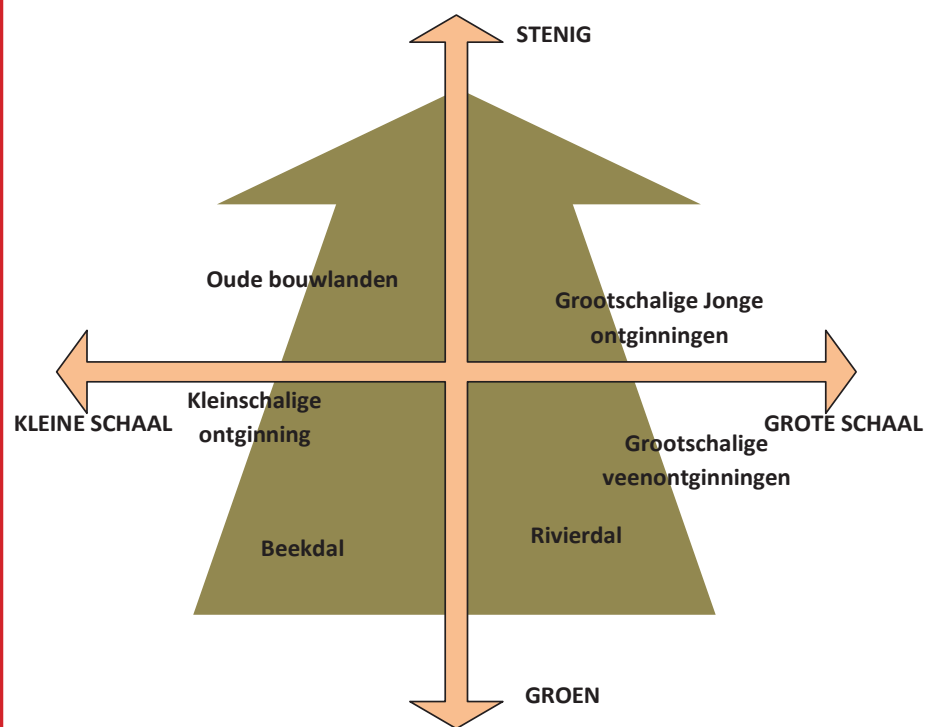
Het is een uitdaging om de balans tussen economische kwaliteiten en ruimtelijke kwaliteit zo te organiseren dat de kwaliteiten elkaar versterken in plaats van dat ze elkaar belemmeren. Hierop richt zich het beleid van de gemeente Peel en Maas. Hier gaan de hoofdstukken 4 en 5 verder op in.

De huidige en toekomstige ontwikkeling kan afgezet worden binnen de volgende extremen

- **Verstening** met schuren, loodsen en kassen versus **vergroening** met minder bebouwing en meer groen
- **Schaalvergroting** van gebouwen versus **schaalverkleining** in het landschap

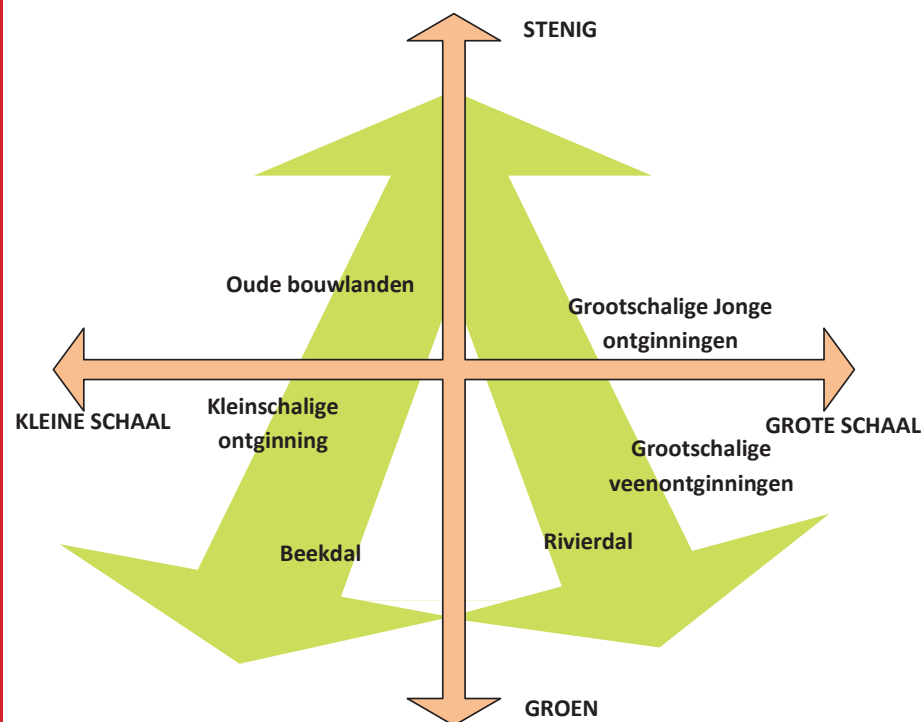
ANALYSE

Autonome ontwikkeling. Deze figuur geeft schematisch een ruimtelijke trend weer: door toename van gebouwen in het landschap nemen de schaalverschillen in het landschap af en vermindert het groene karakter van het landschap.



VISIE

Streefbeeld landschappelijke ontwikkeling. Laat ontwikkelingen bijdragen aan meer verschillen in het landschap: gebieden met een groen en kleinschalig karakter (linksonder); gebieden met een groen en grootschalig karakter (rechtsonder) en ook stenige gebieden met daartussen veel groen.





• Kleine beekloop in 't Hert (Baarlo)

3.2 Ruimtelijke visie: 'maak verschil'

Maak verschil

- Behoud in het landschap de ruimtelijke extremen, dat wil zeggen gebieden met een grote schaal en gebieden met kleine schaal. Maak verschil tussen economische gebieden en natuurlijke en historische gebieden.
- Probeer openheid te ontzien. Heel open gebieden met weinig bebouwing en glas, zijn schaars en waardevol.

Benut ontwikkelingen voor een ruimtelijke impuls

- Bouw aan economische vitale gebieden die aantrekkelijk en leefbaar zijn. Wanneer er voor grote schaal wordt gekozen, durf dan ook vorm te geven aan die grote schaal.
- Investeer in groene landschapskwaliteit. Het meest in de kleinschalige gebieden die de grootste opvangcapaciteit hebben voor recreanten. Houdt rekening met cultuurhistorie, hydrologie en met natuurwaarden zoals dassen.

Geef het landschap een groene ruggengraat.

- Allereerst het rivierdal. Dit is een landschap met regionale en nationale betekenis. Er zijn veel kwaliteiten in bodem, waterlopen, natuur, en gebouwen. De aantrekkingskracht van het Maasdal is een sterke kracht die gekoesterd en versterkt kan worden. Het vertaalt zich in recreatie, toerisme en economie,
- Vervolgens de beken. Het netwerk van beken heeft grote potentie voor beleving van natuur, wandelen, fietsen en voor spelen aan de beek. Nu zitten de beken in een strakke culturele jas: recht tracé, eenvormige oevers, strak maaibeheer. Leg de beken veel losser in hun bedding. Hiermee zal het landschap veel meer identiteit krijgen. Houdt wel de veiligheid in het oog.

- Kleinschalige groene gebieden zijn afwisselend. De groene beslotenheid van het bos en de contrasten met open ruimtes daarbinnen, kunnen verder worden ontwikkeld.

Concentreer functies volgens (toekomstige) heldere landschappelijke structuur

- Het streven is om glastuinbouw en I.V. te concentreren. Wees selectief met LOG's en Glasconcentratiegebieden. Zorg voor concentratie van de grootste bedrijven in zo min mogelijk gebieden. Geef deze gebieden vervolgens vorm. Zorg voor een dooradering met publieke en groene wegen. Onderzoek functiecombinaties met boomteelt of fruitteelt.
- Volgens de reconstructiewet zijn de gebieden logisch begrensd op basis van diverse milieucriteria, maar niet op landschapsovergangen. Zorg voor een afstemming op landschappelijke structuren die binnen de gemeente worden onderscheiden. Voorkom verrommeling doordat logische landschappelijke grenzen midden in een concentratiegebied komen te liggen. Maak de geplande concentratiegebieden desnoods groter of verschuif ze. Maak maatwerk.

Versterk de recreatieve toegang tot het landschap

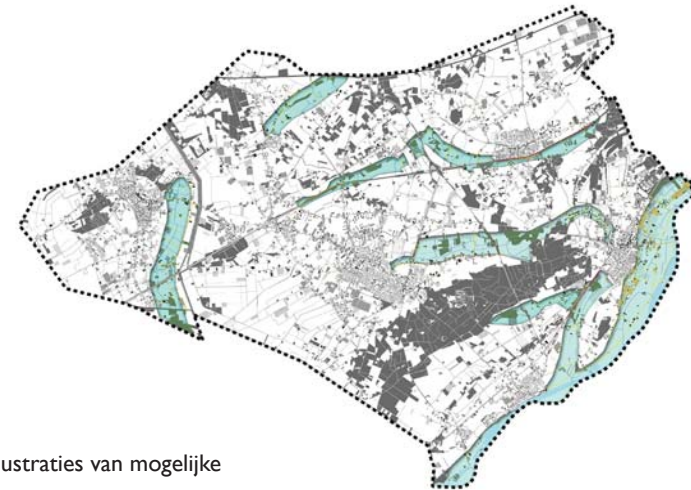
- Houdt bij landschapsontwikkeling rekening met de aanwezigheid en de toegang tot het landschap van burgers. Bouw aan een landschap dat voor recreanten aantrekkelijk is. Dan is het dat voor de eigen inwoners ook. Werk aan recreatieroutes, uitloopgebieden bij kernen, goed toegankelijke recreatiegebieden.

3.3 Ruimtelijke wensen per gebiedstype.

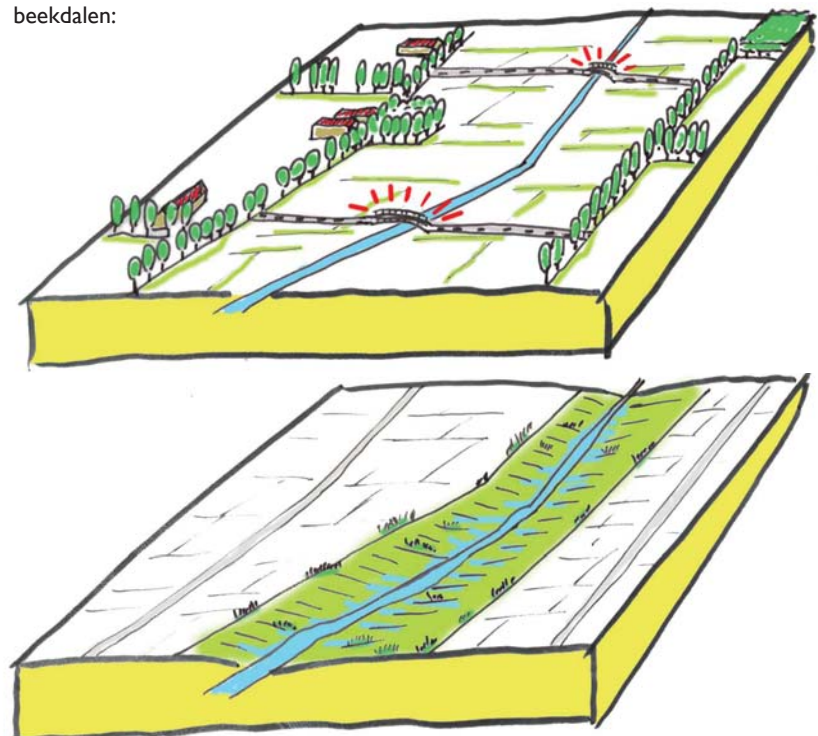
De ruimtelijke visie kan concreter worden gemaakt in wensen voor landschapsversterking per gebiedstype

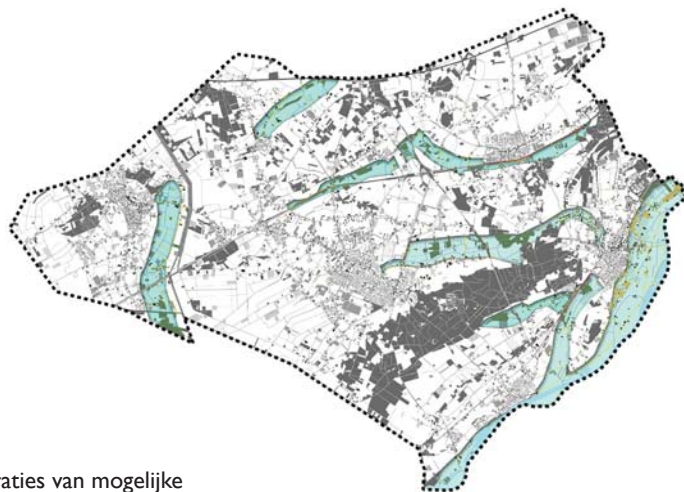
Beekdal

- versterk openheid binnen de randen van het beekdal. Verminder de hoeveelheid bebouwing in het beekdal,
- versterk de randen van het beekdal met beplanting. Ook beekdalen die nu moeilijk herkenbaar zijn kunnen hiermee een heldere identiteit krijgen,
- versterk de natuurlijkheid van het beekdal met natuurlijke oevers waar mogelijk. Laat hiermee ook de peildynamiek zien met hoge en lage waterstanden,
- laat de beek waar dit kan meanderen met een ruime bedding. Maak natuurlijke oevers, flauw in buitenbocht, steil in binnenbocht,
- het op gebiedspecifieke beplanting, bijvoorbeeld knotbomen ten oosten van Meijel,
- zichtbaarheid van de beek. Ontsluit de beek en maak haar zichtbaar met bruggen, wandelpaden, zitplekken,
- draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel en fietsnetwerk door het beekdal.

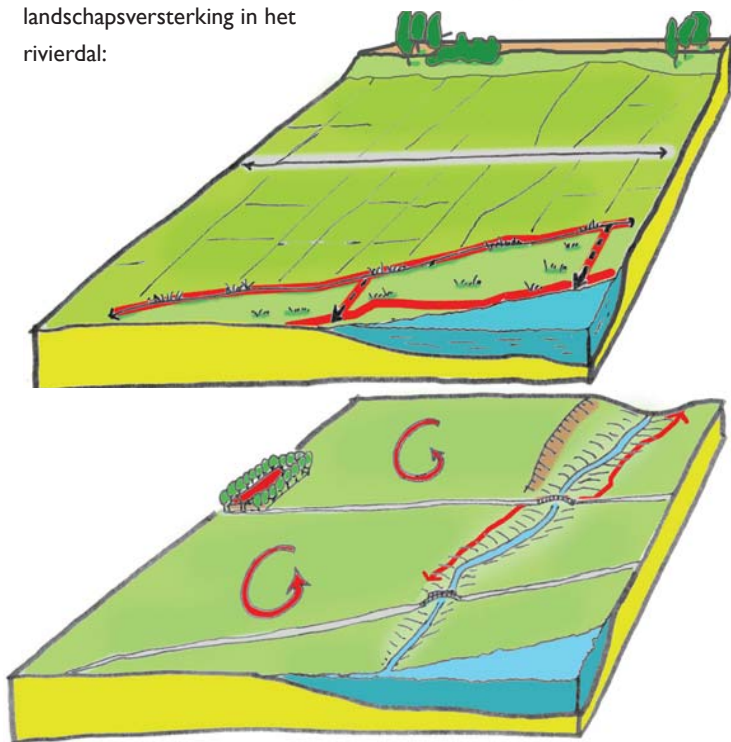


Illustraties van mogelijke landschapsversterking in de beekdalen:





Illustraties van mogelijke
landschapsversterking in het
rivierdal:

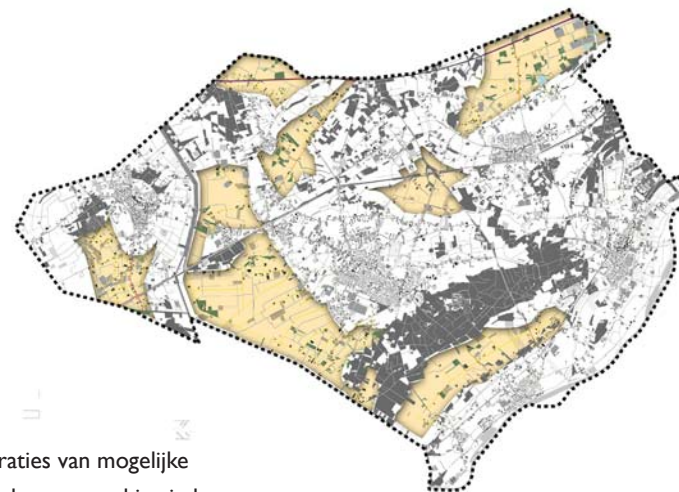


Rivierdal

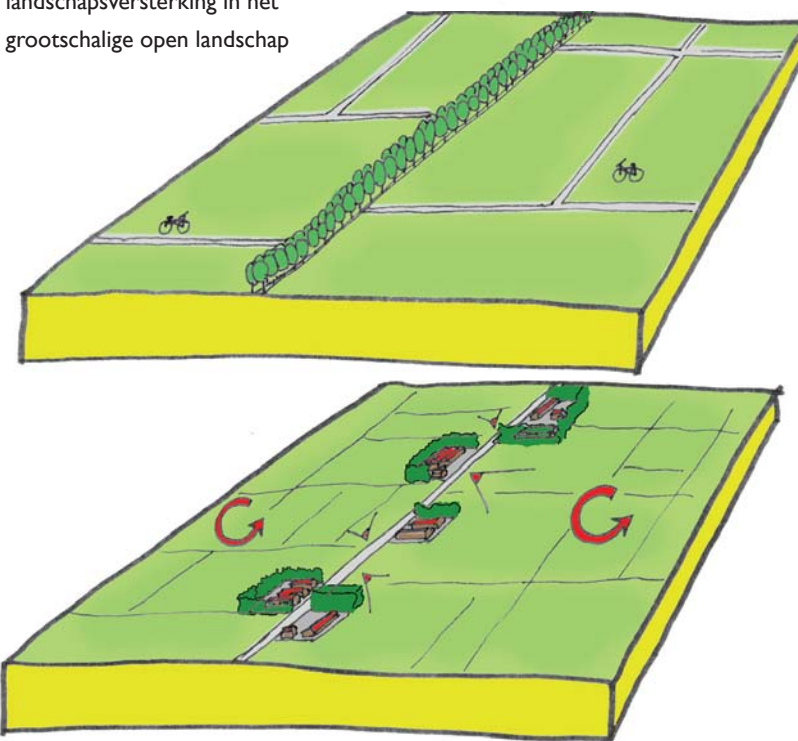
- houd open gebieden open, maak versteende gebieden open (door sanering van glas). Wees zuinig op het agrarisch cultuurlandschap.
- direct langs de Maasoevers kan de dynamiek van het Maaswater zorgen voor aantrekkelijke natuur. Ontwikkel de natuurlijke gradiënt op rivieroeveren,
- maak ecologische oevers langs sloten en beken,
- behoudt reliëf en accentueer het: oude stroomgeulen en beken. Let in het bijzonder op steilranden. Laat ze zien en gebruik hun potenties voor natuurelementen,
- versterk het groene karakter van de terrasrand ten noordwesten van Kessel,
- maak de rivieroever toegankelijk voor recreatie en landschapsbeleving,
- mersterk cultuurhistorische structuren: landgoederen, kastelen, locale wegen, oude boerderijen, de Napoleonsbaan,
- draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door het rivierdal.

Grootschalige open ontginning

- behoud de grootste openheid.,
- kies voor open of dicht. Als concentraties glas of IV nodig zijn: doe het goed en behoudt elders echte openheid,
- maak een heldere beplantingstructuur: enkele of dubbele wegbeplanting Zonder ondergroei tbv transparantie. Houd kleine wegen onbeplant,
- versterk of herstel de openbare zandpadenstructuur,
- rationeel landschap: boerderijen mogen zichtbaar zijn. Geef omwille van de zichtbaarheid, veel aandacht aan de inpassing van de erven,
- herstel versnipperde beplantingen.



Illustraties van mogelijke
landschapsversterking in het
grootschalige open landschap





• Wandelaars op de weg, bij gebrek aan een wandelpad langs de rivier (Kessel)



• Doorkijk van oud bouwland, naar terraswand en daarboven grootschalige ontginning



• Kas en teeltondersteunende voorziening in Maasdal nabij de Berckt



• Een beekdal waarin echte natuur beleefd kan worden



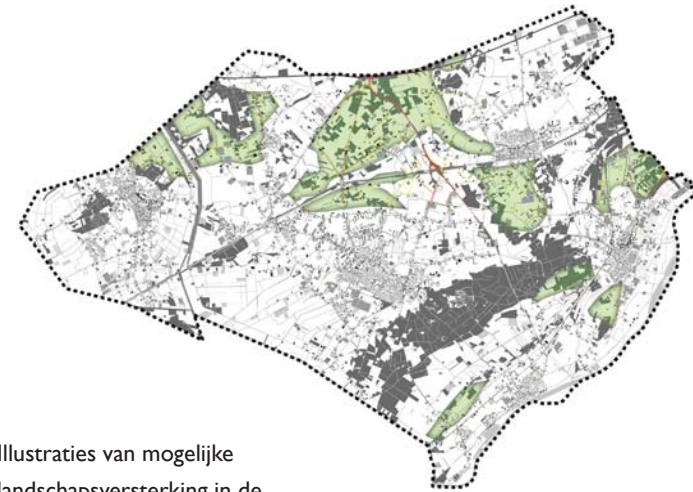
• Glooiing op een bolle akker



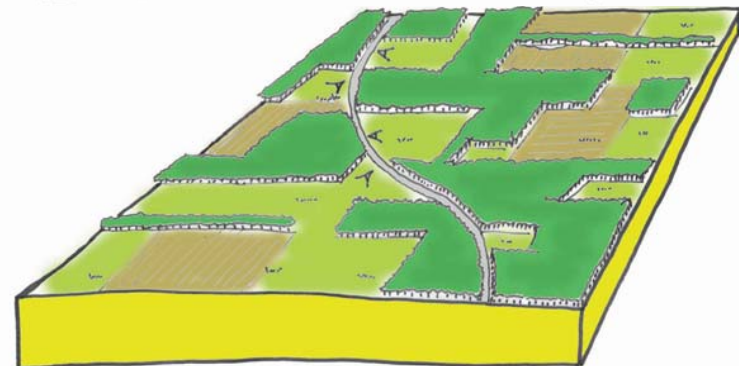
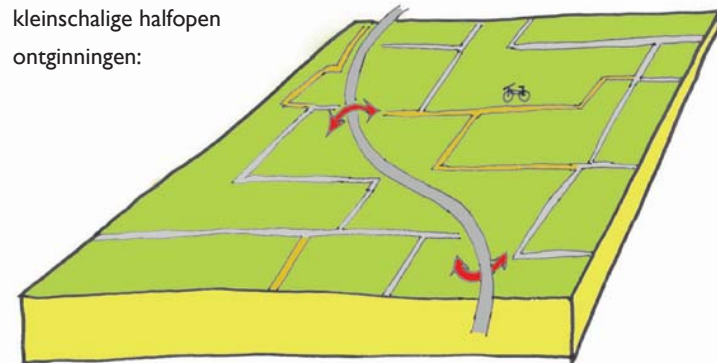
• Onverharde weg in de buurt van Meijel

Kleinschalige halfopen ontginning

- ontwikkel en versterk het zandpaden- en fietspadennetwerk. Repareer ontbrekende schakels in het netwerk,
- versterk de variatie aan beplanting en de kwaliteit ervan:
 - bos en bossages met een divers sortiment
 - houtwallen en boomsingels
 - solitaire bomen
- maak natte plekken in relatief lage gebieden, behoud extensieve (natte) weilanden,
- maak ecologische oevers langs sloten en beken,
- behoud waardevolle doorzichten. Koester hiervoor ook open velden in bosrijk gebied.



Illustraties van mogelijke
landschapsversterking in de
kleinschalige halfopen
ontginningen:



- Er dient -in redelijkheid- samenhang te zijn in silo's en overige objecten op het erf.
- Duurzame vernieuwing wordt nagestreefd. Met name in die takken van landbouw waarin grote schaalvergroting plaatsvindt, is kwaliteit te winnen door innovatief te bouwen.
- Zorg voor toegankelijke ruimte, variatie en levende natuur tussen tuinbouwkassen.

De landerijen

- Agrarische activiteiten zijn in principe grondgebonden. Het structuurplan kent specifieke eisen voor teeltondersteunende voorzieningen. Tijdelijkheid en hoogte ervan zijn geregelementeerd. Bouwwerken buiten de erven zijn niet toegestaan.
- Leg een wandelpad aan als onderdeel van een wandelstructuur, om de toegankelijkheid van het landschap te vergroten. Een interessant concept hiervoor is overigens het knooperf (www.innovatienetwerk.nl). Er is een koppeling uitgewerkt tussen ontwikkeling van gebouwen op een boerenerf tot



• Bolle akker met oprijlaantje naar boerderij.

woningen en anderzijds aanleg en onderhoud van landschapselementen.

- Stimuleer aanleg van een oppervlak natte natuur. Verbind natuur bijvoorkeur met natuur elders in het landschap. Bijvoorbeeld via slootkanten. Zie het landschapsplan.
- Leg aanleg van oppervlakten bos en bosschages aan in gebiedstypen waar deze thuis horen. Bijvoorbeeld kleinschalige halfopen landschappen.
- Leg natuurvriendelijke oevers aan.
- Stimuleer aanleg van verbrede en bloemrijke of ecologisch rijke bermen langs technische teelten (TOV, kassen).
- Leg een houtsingel aan als landafscheiding en dooradering van het landschap, wanneer dit aansluit bij het landschap.
- Begrens de bouwkaavel, door middel van beplanting: boomsingels, houtwal of hagen.
- Verbeter de landschapstructuur door de aanleg van een bomenrij.

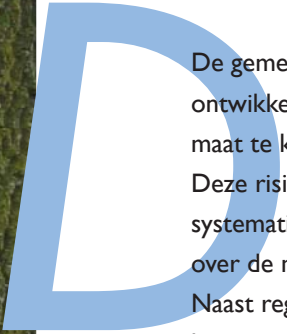


• Natte natuur gekoppeld aan een wateropvang



Hoofdstuk 6

Uitvoering



De gemeente Peel en Maas is ambitieus. Met het kwaliteitskader en het vereveningsbeleid streeft ze naar een ontwikkelingsgerichte aanpak van het buitengebied. Er zullen risico's worden genomen om ondernemers ruimte op maat te kunnen bieden en om de kwaliteit van de ruimte mee te laten profiteren van de energie die hierbij vrijkomt. Deze risico's zijn voorheen al eerder onderdeel geweest van het politiek bestuur maar dan ad hoc en niet in zo een systematiek. De vereveningssysteematiek beoogt de risico's transparant te maken en iedereen duidelijkheid te geven over de mogelijkheden en vereisten. In hoofdstuk 4 is dat uitgewerkt. In hoofdstuk 5 zijn voorbeelden getoond. Naast regels en inspiratieve voorbeelden is echter ook organisatie nodig. De toepassing hiervan is uiteindelijk de kunst waar het op aan komt. Het zal een leertraject zijn waarbij aanvankelijk een aantal zaken verder zullen moeten worden uitgewerkt. Vervolgens zal er regelmatige evaluatie nodig zijn om de werkzaamheid van het systeematiek te bekijken. Ten slotte zal er daadkracht en creativiteit nodig zijn om regels te handhaven, en anderzijds te zorgen dat ze leiden tot daadwerkelijke ruimtelijke kwaliteit.

Dit hoofdstuk behandelt enkele aspecten van de uitvoering van het kwaliteitskader buitengebied en de systematiek van kwaliteitsbijdragen.

6.1 Procedure

De volgende stappen zullen achtereenvolgens aan de orde kunnen komen.

1. Een initiatiefnemer heeft een wens tot ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied
2. Initiatiefnemer stelt zich op de hoogte van de mogelijkheden in het bestemmingsplan en de gemeentelijke kwaliteitsdoelen in het betreffende deelgebied (kwaliteitskader) en heeft overleg met gemeente
3.
 - a. initiatief past binnen de bestemming. Initiatiefnemer werkt verder uit (bekende procedure)
 - b. initiatief past niet rechtstreeks, maar is wel afweegbaar (binnenplans of buitenplans)
 - c. initiatief is niet afweegbaar. Einde initiatief.
4. Indien afweegbaar: gemeente doet een principe uitspraak dat men bereid is mee te werken aan het initiatief op voorwaarde dat dit per saldo tot een kwaliteitstoename in de gemeente leidt. Dit moet tot uitdrukking komen in een plan waarop een positief advies wordt uitgebracht.
5. De initiatiefnemer krijgt nader advies van de gemeente over de gebruikelijke eisen bij het bouwplan en de aard van de kwaliteitsbijdrage: in ieder geval ten aanzien van de inpassing van het plan (landschappelijke elementen, water, natuur, cultuurhistorie, sloop overtoellig glas/ bebouwing, eventueel recreatieve beleving, architectuur en stedebouw), en een indicatie van financiële kwaliteitsbijdragen, op basis van normbijdragen.
6. De initiatiefnemer werkt plan inclusief uitvoeringstermijnen en eventuele financiële bijdragen uit. Afhankelijk van de aandachtspunten in het gebied betreft hij daarbij deskundig advies: bijvoorbeeld een landschapsarchitect, architect, bouwhistoricus of ecooloog. Het plan biedt duidelijk inzicht in de

te behalen kwaliteit ter plekke en motiveert 1) hoe omgegaan is met de kwaliteitsdoelen en normeringen die in het gemeentelijk beleid staan en 2) indien van toepassing, hoe de hoogte van de financiële bijdrage is bepaald. Afwijkingen van normeringen worden beargumenteerd.

7. Het plan met onderbouwing wordt door de kwaliteitscommissie beoordeeld. Bij een positief advies gaat het voorstel naar het college. Bij een negatief advies worden aanwijzingen gegeven op welke punten verbetering mogelijk is. Stap 6 / 7 wordt herhaald. Indien nogmaals negatief wordt geadviseerd, wordt het plan met dit advies aan het college voorgelegd.
8. Het collegebesluit houdt in dat men (al dan niet) besluit de procedure voor de bestemmingsregeling in werking te zetten en nadat een privaatrechtelijke overeenkomst wordt gesloten over de realisering van de ontwikkeling, de afgesproken termijnen, het beheer en de eventuele financiële bijdrage. Er zal een getekende overeenkomst aanwezig moeten zijn voordat het ontwerpplan ter inzage wordt gelegd.
9. Financiële bijdragen worden in een gemeentelijk kwaliteitsfonds gestort. Het fonds wordt aangewend voor de uitvoering van het gemeentelijk kwaliteitsbeleid voor het buitengebied.

6.2 Planologisch en juridisch instrumentarium

Om het gemeentelijk kwaliteitsbeleid voor het buitengebied goed te regelen is een op elkaar afgestemd 'bouwwerk' van instrumenten nodig. Wat betreft de publiekrechtelijke instrumenten betreft het deels verplichte en deels vrijwillige planfiguren. In de privaatrechtelijke sfeer gaat het om de overeenkomst die de gemeente sluit met een initiatiefnemer om de afspraken over de kwaliteitsbijdragen in natura en financieel vast te leggen.

De tegenprestaties die opgenomen zijn in dit kwaliteitskader Peel en Maas gelden voor gronden in het bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas en voor het overige gebied dat buiten de rode contouren ligt, zoals vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Voor glastuinbouwconcentratiegebieden en LOG's wordt per ontwikkelingsgebied een visie opgesteld waarin voor dat gebied wordt bepaald wat de compenserende maatregelen zijn. Dat geldt ook voor het klavertje vier gebied.

Wet ruimtelijke ordening

De Wro bepaalt dat een gemeente een structuurvisie en een bestemmingsplan moet maken. Een gemeentelijke structuurvisie bevat een ruimtelijke visie op de inrichting van de leefomgeving voor de middellange en lange termijn. Beleidsdoelen uit de structuurvisie worden verwoord in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft juridisch bindende regels.

In de nieuwe Wro zijn regels opgenomen voor verevening. Artikel 6:24 geeft aan dat gemeente en initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst afspraken kunnen maken over het verevenen van kosten en baten van ruimtelijke ontwikkelingen. Die ontwikkelingen moeten dan zijn vastgelegd in de structuurvisie.

De gemeente Peel en Maas heeft een structuurplan vastgesteld op grond van de oude WRO. Om gebruik te maken van de mogelijkheden van verevening zoals opgenomen in artikel 6:24 Wet ruimtelijke ordening, wordt het structuurplan opgenomen in een structuurvisie voor het buitengebied van Peel en Maas conform de Wet ruimtelijke ordening. Het kwaliteitskader wordt eveneens opgenomen in deze structuurvisie voor het buitengebied. Deze structuurvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Peel en Maas.

Woningwet

De woningwet verplicht een gemeente een welstandsnota op te stellen. Daarin moet voor ieder gebied dat een gemeente 'welstandsgevoelig' vindt zo concreet mogelijk aangegeven zijn wat de welstandseisen zijn. Andersom kan een gemeente ook bepalen dat delen van de gemeente, of zelfs de hele gemeente, welstandsvrij zijn. De ontwikkelingen in het welstandsbeleid zijn steeds meer gericht op een integrale ruimtelijke kwaliteit van niet alleen onderdelen of details van een gebouw, maar de beeldkwaliteit van gebouw en omgeving. In de welstandsnota kunnen algemene bepalingen worden opgenomen voor bebouwing in het buitengebied. Daarnaast kan als onderdeel van het welstandsbeleid een beeldkwaliteitsplan worden vastgesteld voor bijzondere gebieden. Ontwikkelingsplannen worden dan hieraan getoetst.

Op 18 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Peel en Maas het nieuwe welstandsbeleid vastgesteld. Hierin is het basisprincipe 'welstandsvrijheid'. Er worden dus geen redelijke eisen van welstand toegepast. Dit past binnen de kernwaarden zelfsturing en diversiteit en binnen het principe van deregulering. Er zijn twee uitzonderingsgebieden: beeldbepalende dorpsgezichten en beeldkwaliteitsplannen. Deze uitzonderingsgebieden hebben overigens zelden of nooit betrekking op het buitengebied.

Uitvoeringskader landschap

Het is nodig dat het beleid een relatie vastlegt tussen de ingreep en de kwaliteitsbijdrage. Voor bijdragen die op de locatie zelf plaatsvinden is dit duidelijk: een fysieke ingreep wordt ter plekke met fysieke middelen in balans gebracht. Maar dit zogenaamde causaliteitsprincipe geldt ook voor bijdragen die buiten de locatie plaatsvinden, al dan via het kwaliteitsfonds. De gemeente zal daarom bij het kwaliteitskader een uitvoeringsprogramma moeten opstellen dat inzicht geeft in welke kwaliteitsbevorderende maatregelen in de verschillende deelgebieden worden genomen en welke prioriteiten daarbij gelden. In de structuurvisie buitengebied, waar het kwaliteitskader een onderdeel van is, wordt een uitvoeringsparagraaf opgenomen waarin het kostenverhaal nader beschreven wordt. Tevens wordt er een lijst met projecten in het buitengebied opgesteld. Met de bijdragen die in het gemeentelijk kwaliteitsfonds gestort worden, kunnen deze projecten (deels) gerealiseerd worden. Deze lijst met projecten moet jaarlijks herzien worden.

Om redenen van draagvlak en beleidsconsistentie gelden als principes:

- het moet gaan om *aanvullende* maatregelen die niet al via ander beleid in een programma zijn opgenomen (bijvoorbeeld realisering EHS)
- bijdragen worden zoveel mogelijk besteed aan maatregelen die qua karakter aansluiten bij de ingreep. Dus bij verblijfsrecreatie: bijdrage naar routestructuren, of bij nieuwe kassen: sloop van oud glas.
- bijdragen worden zoveel mogelijk ingezet in de omgeving waar de ingreep plaatsvindt.

Handreiking erfinrichting

Om de inrichting van erven te sturen en om mensen te inspireren is het nodig om een goede set voorbeelden beschikbaar te hebben voor initiatiefnemers die hierom vragen. Voorbeelden van kwaliteitsbevorderende maatregelen dienen idealiter gekoppeld worden aan de verschillende gebiedstypen. Op de oude bouwlanden zijn

andere maatregelen wenselijk dan in het grootschalige open ontginningslandschap. Een handreiking erfinrichting dient dan ook te bestaan uit een analyse van enkele typische erfsituaties. Dit is voor Peel en Maas een flinke uitdaging. De variatie aan erven is namelijk groot. Een gedegen analyse, eventueel voor de gehele regio, kan hier meer grip op geven.

Kwaliteitscommissie

Het gaat bij de beoordeling van de kwaliteitsbijdrage om maatwerk en daarvoor is de instelling van een onafhankelijke en deskundige kwaliteitscommissie nodig. Onafhankelijk, omdat iedere schijn van belangenverstrengeling moet worden voorkomen. Deskundig, omdat het beoordelen van een ontwikkelingsplan en financiële bijdragen op een consequente, vertrouwenwekkende en beargumenteerde manier moet gebeuren. Deskundigheden die in de commissie gewenst zijn: architectuur, landschap, ecologie, (agrarische) cultuurhistorie, financiële expertise.

Privaatrechtelijke overeenkomsten

Essentieel onderdeel van het kwaliteitsbouwwerk zijn de privaatrechtelijke overeenkomsten die worden gesloten over de realisering van een ontwikkeling en de eventuele financiële bijdrage. In deze deels gestandaardiseerde overeenkomst is ook opgenomen op welke termijn maatregelen zijn gerealiseerd, hoe wordt omgegaan met instandhouding en beheer, en welke sancties gelden bij niet-nakoming. Voor de eventuele financiële verplichting wordt een bankgarantie verlangd.

Colofon

‘Kwaliteitskader Buitengebied Peel en Maas’

11 november 2011 Definitief eindrapport

In opdracht van de stuurgroep Buitengebied van de gemeente Peel en Maas.

Dagelijkse begeleiding: Projectgroep buitengebied Peel en Maas. Hieraan hebben deelgenomen Frits Peeters, Carmen Meerbeek, Pieter Maessen, Henk Knapen, Martijn Vervaeke, Ingrid Korten-Hanssen, Dennis van Berlo, Petro Kuijpers (allen gemeente Peel en Maas) en Roger Paulussen (Provincie Limburg).

Auteurs en beelden:

Terra Incognita:

Frank Stroeken (projectleiding en tekst),
Sander van der Helm (illustraties)

met medewerking van

Wing:

Jannemarie de Jonge

Gemeente Peel en Maas:

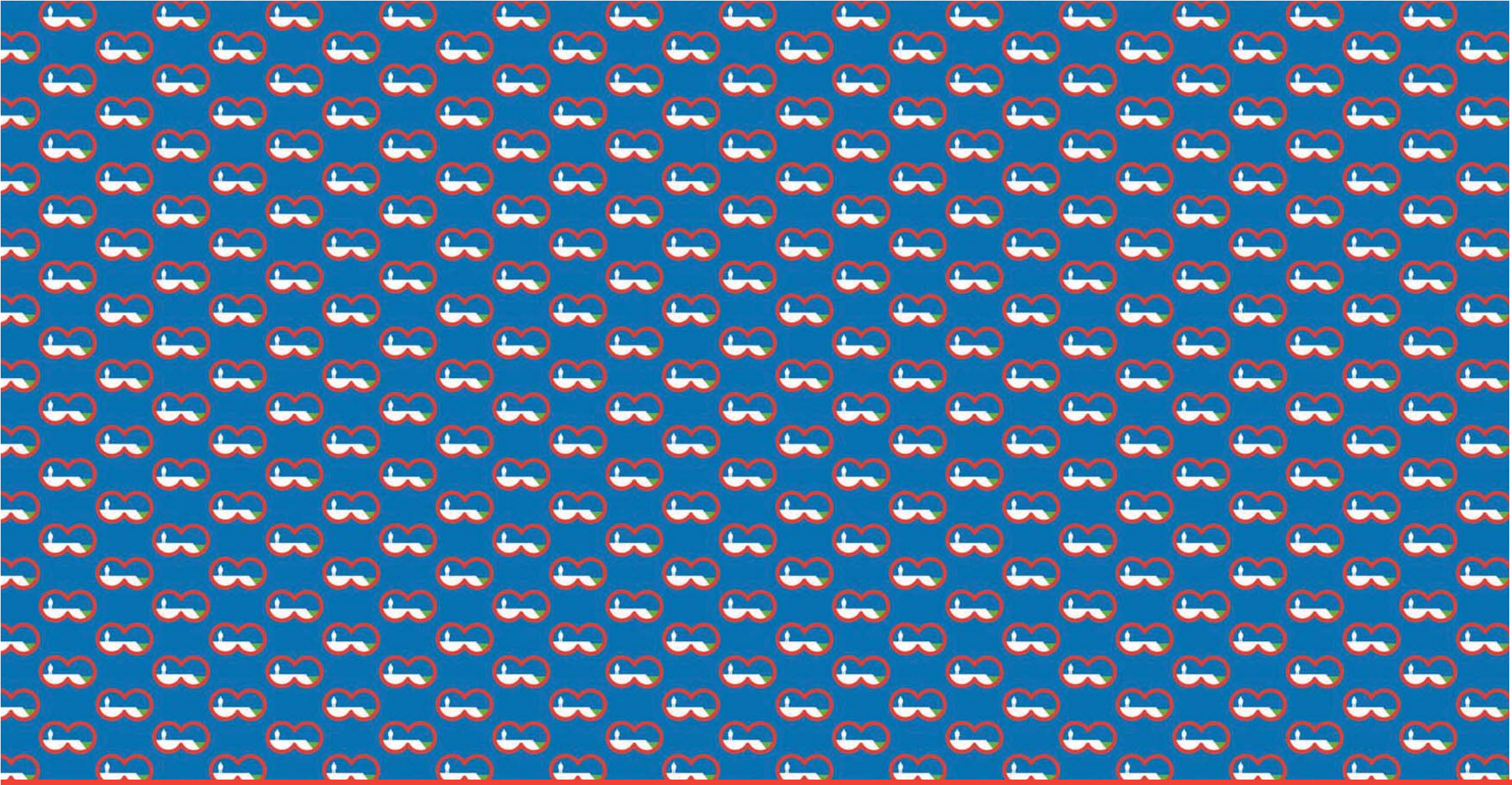
Ingrid Korten-Hanssen

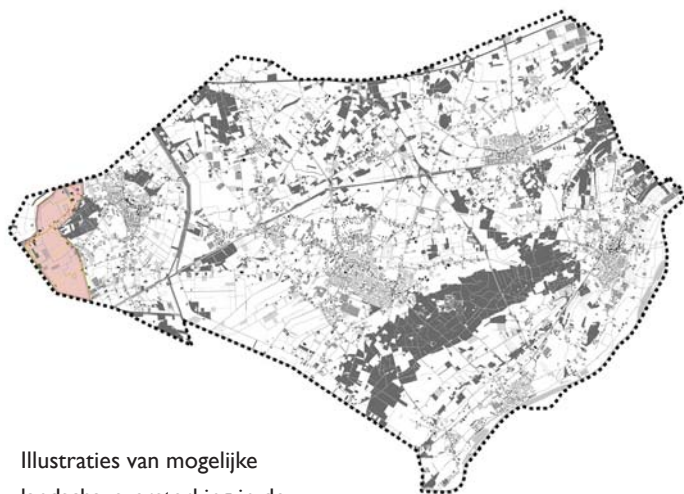
Literatuur

Bronnen

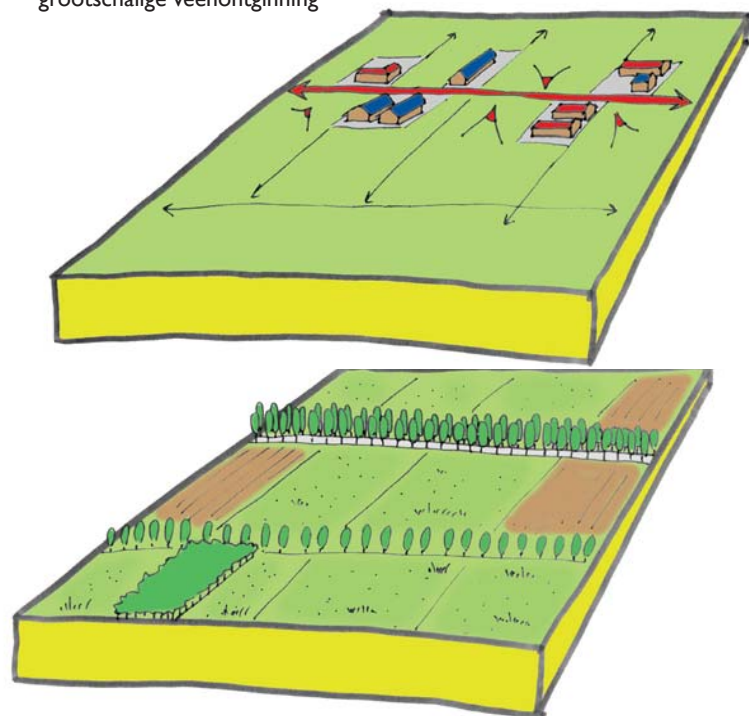
- Alterra (2008) : Grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap
- Provincie Limburg : Voorbeeldenboek Bom plus
- Provincie Limburg: (2009) : Nieuw Limburgs kwaliteitsmenu (concept)
- Provincie Limburg ; Stimuleringsplan natuur, bos en landschap
- Provincie Limburg : Reconstructieplan Noord en Midden Limburg
- ZLTO (2008) : Alfabet
- Grontmij (2006) : Landschapskader Noord en Midden Limburg
- Taken (2000) : Landschapsbeleidsplannen Helden, Maasbree, Meijel en Sevenum
- Gemeente Venray (2008) : Landschapsvisie Venray
- Croonen/ BRO: Welstandsplan buitengebied
- Croonen/ Bro: Structuurplan buitengebied regio Peel en Maas
- Innovatienetwerk: Parels in het landschap, ruimtelijke kwaliteit in glastuinbouwgebieden.
- J. Renes; Landschappen van Maas en Peel
- Waterschapskaart (concept)
- Gemeente Meijel : Gebiedsvisie Platveld
- Toekomstvisie recreatie en toerisme in Peel en Maas en Leudal
- DLG (2007): Inrichtingsplan Nevengeul Baarlo
- Schering en Inslag
- Greenport Venlo (2007) : De Ledder.
- Perspectievennota Peel en Maas (2009)
- Stroeken e.a. Mooi Glaslandschap. inspiratieboek SIGN. 2011.

Internet data: AHN.nl ; Google ; Provincie Limburg.





Illustraties van mogelijke
landschapsversterking in de
grootschalige veenontginning



Grootschalig open veenontginning

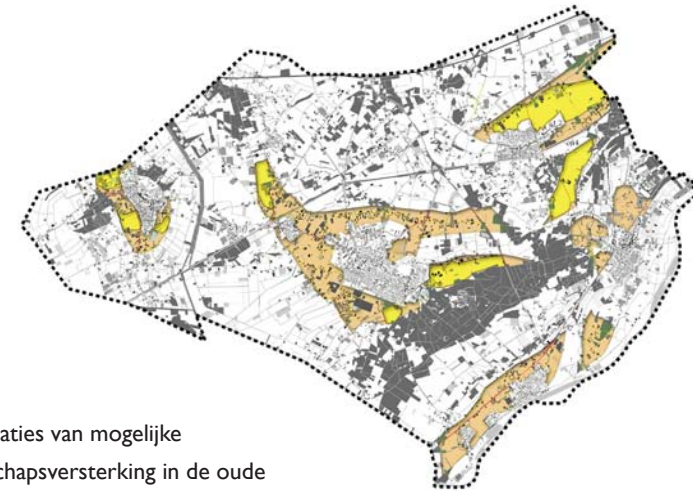
- versterk de openheid,
- versterk een heldere beplantingstructuur: doorgaande transparante laanbeplanting en daarnaast kleine wegen onbeplant of met enkele bomenrij,
- ontwikkel extensieve, open, natuurlijke, (natte) graslanden als overgangen naar de Peelvenen,
- maak het landschap toegankelijker voor recreatie. Ontwikkel en versterk de zandpadenstructuur en verbindt deze logisch met de kernen en de Groote Peel.)

Oud bouwland

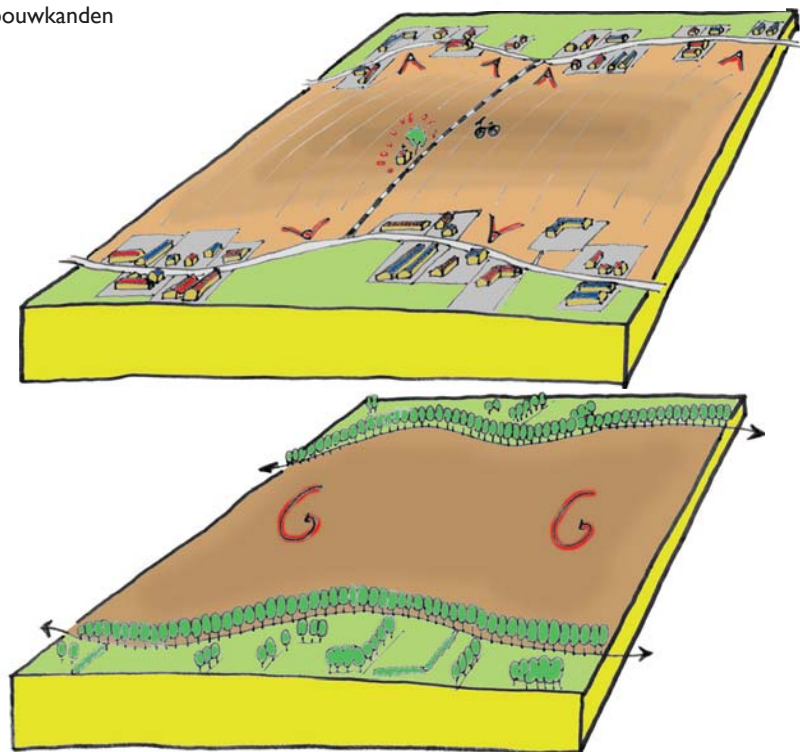
- zorg voor contrast tussen verdichte en open stukken.,
- behoud en maak doorzichten vanuit linten naar de akkercomplexen,
- versterk historische elementen: oude bebouwing, erfonsluitingswegen, (laan)beplantingen,
- versterk typisch grondgebruik als (hoogstam) fruitteelt en stimuleer hoogstamfruit bij de erven,
- werk aan architectonische en stedenbouwkundige samenhang in verdichte gebieden. Ontwikkel hiervoor een gedetailleerde gebiedsgerichte strategie,
- voer actief akkerrandenbeheer langs de veldwegen voor een groene dooradering van deze relatief verdichte gebieden,
- draag bij aan ontbrekende schakels in het wandel- en fietsnetwerk door de oude bouwlanden.

T.a.v. open bolle akkers

- versterk de openheid van bolle akkers en versterk de randen met beplanting,
- behoud doorzichten vanuit linten naar de open bolle akkers,
- sloop bebouwing op open bolle akkers en storende gebouwen elders op oude bouwlanden,
- maak groene beplante randen langs de essen.



Illustraties van mogelijke
landschapsversterking in de oude
bouwlanden





Bos en Natuurgebied

- ontwikkel ecologische verbindingen en gebieden (EHS) in de vorm van een besloten of half open natuurlijk landschap,
- ontwikkel een recreatief netwerk tussen de natuurgebieden,
- maak ecologische oevers langs sloten en beken, als ondersteunend ecologisch netwerk,
- versterk het ecologisch beheer van de bosgebieden.





Ruimte voor ontwikkeling

4.1 Ontwikkelingsplanologie verklaard

Om in Peel en Maas de ruimtelijke kwaliteit te bewaren en ruimtelijke dynamiek mogelijk te maken wordt een combinatie van toelatings- en ontwikkelingsplanologie toegepast. In deze paragraaf gaan we in op de principes voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. In dit beleid zijn particuliere kwaliteitsbijdragen een belangrijk instrument. Met kwaliteitsbijdragen, oftewel met nadrukkelijke zorg voor het erf en voor het landschap, wordt bereikt dat een deel van de ontwikkelingsaanvragen die in het verleden zouden zijn afgewezen, voortaan geaccepteerd wordt. Maar nog steeds mag niet alles, overal.

Wat past in het landschap? Groen en rood, klein en groot.

Het structuurplan en in het verlengde daarvan het bestemmingsplan, doet uitspraak over de vraag of een bepaalde functie zich in het buitengebied kan ontwikkelen. Het belangrijkste principe hierbij is of een functie 'gebiedseigen' is, functioneel aan het buitengebied gebonden, of niet. Aan 'groene' functies wordt in het algemeen ontwikkelingsruimte geboden, terwijl 'rode' functies –met veel bebouwing en niet of nauwelijks verbinding aan agrarische grond- niet zijn toegestaan. Daarmee blijft het landelijk gebied in vorm en functie verschillend van het stedelijk gebied. Dat verschil is een belangrijke kwaliteit.

Wat een 'rode of groene' functie is, blijkt niet altijd eenduidig. Sommige functies horen wel van oudsher in het buitengebied, maar kennen inmiddels een zodanige ontwikkeling en schaalgrootte, dat ze niet meer vanzelfsprekend passen in het landelijk gebied. Ze verschieten als het ware van groen naar rood. Bijvoorbeeld grootschalige glastuinbouw en intensieve veehouderij. Hiervoor is dan ook apart beleid gemaakt, dat in bepaalde gebieden grootschalige complexen mogelijk maakt. Aangezien de grondprijzen in het landelijk gebied aanmerkelijk lager zijn dan in dergelijke complexen, is het goed reguleren van deze functies van groot belang. Anders stroomt het landelijk gebied vanwege financieel gewin vol met niet passende, rode activiteiten. Toelatingsplanologie (en wat daarbij hoort: verbodsplanologie) reguleert dit.

Het gaat in het ruimtelijk beleid dus om een keuze welke activiteiten toegestaan worden in het landelijk gebied, welke afweegbaar en welke categorisch worden uitgesloten.



• Oude schuur en nieuwbouw, samen in een aantrekkelijke groene kavel (Egchel)

Passende en niet passende verschijningsvorm: identiteit van gebieden versterken

Een tweede afweging wordt gemaakt op grond van verschijningsvorm, oftewel de vorm en schaal van de ontwikkeling in relatie tot het landschap. Het structuurplan en het kwaliteitskader (hoofdstuk 2) beschrijven welke kenmerken per deelgebied van belang zijn en welke aard en schaal van ontwikkelingen daarbij passen. Een hoofdgedachte hierbij is dat de verschillen tussen meer open gebieden en meer besloten gebieden in ieder geval gekoesterd en versterkt moeten worden.

Sommige functies horen thuis in het buitengebied, maar ontwikkelen zich zodanig, dat de uiterlijke verschijningsvorm op gespannen voet komt met de landschappelijke kwaliteit. Bijvoorbeeld tuinbouw met hoge teeltondersteunende voorzieningen of agrarische bedrijven boven een zekere referentiemaat, maar nog onder de norm waarboven verplaatsing naar een landbouwontwikkelingsgebied nodig is. Andere voorbeelden zijn toeristisch recreatieve (verblijfs)voorzieningen die functioneel gezien de groene omgeving nodig hebben, maar door een te grote massaliteit de landschappelijke kwaliteit kunnen bedreigen. Het gaat dus om de maat en de schaal die we geoorloofd vinden in dit landschap. Hiervoor zijn maten afgesproken en



• Een fraaie haag omsluit een erf. Er is geen band meer met de omliggende grond (Meijel)

grenzen getrokken tot hoever een ontwikkeling mag gaan. Dit alles is gedaan in het structuurplan.

Ontwikkelingsplanologie verklaard

Er zijn dus functies die niet passen om dat ze 'te rood' zijn in het groene buitengebied. Er zijn ook activiteiten die wel grondgebonden zijn maar qua vorm en maat zo afwijkend zijn dat ze niet passen. Traditioneel, via toelatingsplanologie, wordt er een grens getrokken bij bepaalde functies die een vastgestelde referentiemaat overschrijden: ontwikkeling is niet mogelijk. Voortaan is er een alternatief via ontwikkelingsplanologie. Een functie die eigenlijk niet goed past en die eigenlijk een te grote afmeting heeft zal in veel gevallen toch mogelijk zijn wanneer het gepaard gaat met een investering in het landschap. Voor wat hoort wat is dan het credo. Ontwikkelingsplanologie gaat ervan uit dat het wenselijk is om dynamiek in een gebied de kans te geven om te ontplooiën. Daarnaast gaat het er vanuit dat landschapskwaliteit een wezenlijke voorwaarde is voor vitaliteit en duurzaamheid van het buitengebied. Als een functie helemaal niet past in die landschapskwaliteit, moet ontwikkeling ervan niet toegestaan worden. Als een ontwikkeling echter afweegbaar is en wel kan bijdragen aan kwaliteitswinst voor het landschap, dan is het interessant om de economische meerwaarde die ontstaat in te zetten voor landschappelijke doelen. In dit geval kan het initiatief het groene licht krijgen. Kwaliteitswinst kan bijvoorbeeld ontstaan in de vorm van het slopen van overtollige bebouwing of glas en door inrichtingmaatregelen voor natuur, landschap, water of recreatieve ontsluiting. Voorwaarde is dan dat de manier waarop dit gebeurt tot instemming van betrokkenen leidt (aanvrager en gemeente). Dit vraagt om zorgvuldige begeleiding en maatwerk.

Maatwerk op verschillende schaalniveaus

Ontwikkelingsplanologie biedt de mogelijkheid om dit maatwerk in te vullen. Daarbij is het belangrijk dat niet naar ieder initiatief afzonderlijk wordt gekeken, maar dat ook naar de optelsom van veel initiatieven op de lange termijn wordt

gekeken. Het 'systeem' moet zo werken dat de huidige trend van het verdwijnen van landschappelijke verschillen, wordt omgebogen naar een vergroting van de verschillen en een sterke identiteit per deelgebied.

Kwaliteitsverbeteringen zullen in eerste instantie plaats vinden op bedrijfsniveau. Bij grote ontwikkelingen zoals nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf zal een integraal ontwikkelingsplan voor het bedrijf, samen met een bouw aanvraag, aantonen hoe de ontwikkeling eruit komt te zien en hoe het bijdraagt aan de kwaliteit van het landschap. In principe gebeurt de kwaliteitsbijdrage op bedrijfsniveau, dus op de plek van de ingreep. Als het niet anders kan, of als dit niet wenselijk is, kan het via een kwaliteitsfonds elders in het gebied.

Uitwerking van vaststaand beleid: structuurplan en kwaliteitsmenu.

Het kwaliteitskader bevat geen nieuw beleid. Het is een uitwerking van vaststaand beleid uit het structuurplan buitengebied Peel en Maas. Of er in een gebied voor bepaalde functies tegenprestaties aan de orde zijn is vastgelegd in het Structuurplan buitengebied Peel en Maas. Ook de vraag óf sprake moet zijn van het al of niet leveren van een Aanvullende Kwaliteitsverbetering is al beantwoord in het structuurplan. Naast het structuurplan wordt met dit kwaliteitskader ook het provinciaal beleid ingevuld, namelijk de uitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

Déze notitie bevat een uitwerking van de in het structuurplan vastgelegde beleidsuitgangspunten voor wat betreft de aard en omvang van te leveren tegenprestaties. Hiervoor wordt –per functie en ontwikkelingsmogelijkheid- een relatie gelegd met de gebiedstypologieën uit het structuurplan.

4.2 Uitgangspunten voor kwaliteitsverbeteringen

Net als in het provinciaal beleid wordt er bij kwaliteitsverbeteringen onderscheid gemaakt in Basiskwaliteit (geldt altijd bij ontwikkelingen), daar bovenop Basiskwaliteit Plus (bij specifieke grote ontwikkelingen) en daar bovenop Aanvullende Kwaliteitsverbeteringen (bij nog grotere of meer van het bestemmingsplan afwijkende ontwikkelingen). De mogelijke kwaliteitsmaatregelen die onderdeel kunnen zijn van de 3 categorieën worden in hoofdstuk 5 geïllustreerd. Hieronder wordt ingegaan op de verschillen tussen de categorieën en op uitgangspunten voor toepassing ervan voor verschillende functies.

Basiskwaliteit

Wanneer is er sprake van Basiskwaliteit ?

Bij iedere ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak en bij uitbreiding van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- tot de referentiemaat in een agrarisch gebied (zonder waarden). Ook bij functiewijziging van een gebouw zoals de vestiging van een kleinschalige logeerinrichting of huisvesting van buitenlandse werknemer



• Ingegraven waterbassin dat wegens veiligheid is afgeschermd door een rasterhekwerk.

binnen de bestaande bebouwing is er sprake van basiskwaliteit. Dat wil dus zeggen dat de bebouwing en de verharding waar de functiewijziging plaatsvindt moet worden ingepast.

Wat houdt Basiskwaliteit in?

Basiskwaliteit wil zeggen dat **nieuwe bebouwing en verharding** goed ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe bebouwing en verharding. Als basis voor omvang van de inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijke inpassing' of ander groen/natuur dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het deel van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- waar de nieuwe bebouwing en erf komt.

Basiskwaliteit Plus

Wanneer is er sprake van Basiskwaliteit Plus ?

Bij ontwikkelingen waar sprake is van een uitbreiding van het bouwvlak in een gebied met waarden, of uitbreiding van een bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak-



• Woonboerderij met een beplant erf.

boven de referentiemaat, is er sprake van Basiskwaliteit plus. In deze gevallen is er tevens sprake van Aanvullende kwaliteit.

Bij realisering van kleinschalige kampeerinrichtingen is altijd ook sprake van basiskwaliteit plus, dat wil zeggen inpassing van het totale terrein waarop kampeermiddelen worden geplaatst en voorzieningen worden gerealiseerd.

Wat houdt Basiskwaliteit Plus in?

Basiskwaliteit Plus is vergelijkbaar met de oude BOM+ regeling. Basiskwaliteit Plus wil zeggen dat **nieuwe en bestaande bebouwing** en verharding goed ingepast moet worden. Ook houdt het in dat er voorzieningen getroffen moeten worden ter voorkoming van hemelwaterproblematiek als gevolg van nieuwe en bestaande bebouwing en verharding.

Als basis voor inpassing geldt dat sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijk' (landschappelijke inpassing of ander groen/natuur) dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het **gehele bouwvlak**. Dit geldt voor agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven, niet-gebiedseigen recreatieve bedrijven en kleinschalige kampeerinrichtingen, inclusief het reeds aanwezige landschappelijk groen op het erf;

Zowel bij Basiskwaliteit als bij Basiskwaliteit Plus gaat het ook om een oppervlak groen dat overeenkomt met

- a. 10% van de oppervlakte van het terrein waarop kampeermiddelen en voorzieningen worden gerealiseerd bij kleinschalige kampeerinrichtingen;
- b. 80% van de totale bestemmingsoppervlakte bij gebiedseigen recreatieve bedrijven. Onder gebiedseigen recreatie wordt verstaan recreatie die niet anders dan in het buitengebied gerealiseerd kan worden, zoals een camping of een golfterrein;
- c. Overeenkomstig een door het college goed te keuren inpassingsplan bij de functie Wonen;

Bij het verwachte oppervlak landschappelijk bij agrarische bedrijven geldt een **uitzondering**. Voor vestiging of uitbreiding in een begrensd concentratiegebied door intensieve veehouderij of glastuinbouw wordt de aard en omvang van inpassing bepaald door beeldkwaliteitsplannen die voor die gebieden vastgesteld worden. Als er geen beeldkwaliteitplan is opgesteld voor een LOG of concentratiegebied, geldt de generieke regel. Dan geldt bij de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf in een concentratiegebied Basiskwaliteit. Aangezien in de structuurvisie IV en Glas het concentratiegebied is aangewezen, geeft ook aan dat het gebied binnen de typologie past. De glasbankregeling geldt alleen voor solitaire glastuinbouw.

Waar wordt de geëiste inpassing gerealiseerd?

Voor het bepalen waar de compenserende maatregelen plaatsvinden wordt een drierapsraket gehanteerd. De basiskwaliteit en de basiskwaliteit plus dient altijd te bestaan uit fysieke maatregelen op de locatie waar de ontwikkeling plaats vindt. Het gaat er immers ook om dat het initiatief gedragen wordt door de mensen die in de omgeving wonen, werken en recreëren. In alle gevallen dient een initiatiefnemer een plan te overleggen dat aantoont hoe de gewenste ontwikkeling wordt ingepast. Alleen als aantoonbaar geen fysieke maatregel mogelijk is of wenselijk is op de locatie (bijvoorbeeld bij nieuwe woningen) kan de (aanvullende) kwaliteitsverbetering óók op een andere locatie worden gerealiseerd. Als dat vervolgens niet mogelijk is kan de (aanvullende) kwaliteitsverbetering bestaan uit een financiële bijdrage in een te stellen kwaliteitsfonds, in plaats van een fysieke maatregel.

Sloop van voormalige bedrijfsgebouwen is onderdeel van te realiseren basiskwaliteit. De basiskwaliteit bestaat altijd minstens uit sloop van voormalige bedrijfsgebouwen die niet worden gebruikt voor de nieuwe functie, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, in geval van:

- a. vestiging van een agrarisch verwant bedrijf in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in de ontwikkeling bebouwingslinten, de kernrandzone en in het overige buitengebied.
- b. vestiging van een niet-agrarisch verwant bedrijf in een VAB binnen de zone ontwikkeling bebouwingslinten en de kernrandzone

Aanvullende Kwaliteitsverbetering

Wanneer is er sprake van Aanvullende Kwaliteitsverbetering?

In de volgende gevallen is, naast de hiervoor genoemde basiskwaliteit plus, óók sprake van een aanvullende kwaliteitsverbetering:

- a. nieuwvestiging;
- b. uitbreiding bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- in een gebied met waarden (Beek- en Rivierdal, Bos- en natuurgebied, Grootschalig open veenontginningslandschap en Bolle Akkers)
- c. bij uitbreiding van het bouwvlak -al dan niet bestemmingsvlak- boven de referentiemaat. Bij AK is ook altijd Basiskwaliteit plus van toepassing.
- d. bij uitbreiding van niet-gebiedseigen recreatieve bedrijven;



• Boerderij in de open ruimte. Laanbeplanting zorgt voor groene structuur.

- e. nieuwvestiging en uitbreiding van niet-gebiedseigen recreatieve bedrijven
- f. uitbreiding solitaire burgerwoning of bedrijfswoning boven 1000 m³
- g. vestiging van een (niet) agrarisch verwant bedrijf in een VAB

Voor ontwikkelingen van nieuwe vakantieappartementen en solitaire vakantiewoningen dient te worden aangesloten op de regeling voor solitaire woningen.

Agrarische nevenbedrijven, agrarische hulpbedrijven en hoveniersbedrijven vallen voor het bepalen van de tegenprestatie onder 'niet-grondgebonden landbouwbedrijf'.

Wat houdt Aanvullende Kwaliteitsverbetering in?

Aanvullende kwaliteitsverbetering dient te bestaan uit fysieke maatregelen die bijdragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap waarbinnen de maatregelen genomen worden. Per gebiedstype zijn er andere landschapskwaliteiten typerend en van belang (hoofdstuk 3.) Aanvullende kwaliteitsverbetering kan bestaan uit:

- a. Versterking en verfraaiing van het landschap,
- b. Sloop,



• Innovatie en bijzondere architectuur in kassenbouw (Bleiswijk)

- c. Aanleg van natuur,
- d. Verbetering en/of herstel van cultuurhistorische waarden,
- e. Extra investering in (architectonische) kwaliteit: bijzondere vormgeving, exclusief materiaalgebruik, verfraaiing en verbetering van gebouwen.
- f. Extra investeringen in milieu- en duurzaamheidsmaatregelen.,
- g. Investering in (beleef)kwaliteit van het buitengebied. Hiermee wordt bedoeld dat de beleving van het landschap ook als kwaliteit kan worden aangemerkt.

Diverse mogelijke bijdragen worden geïllustreerd in het volgende hoofdstuk.

De omvang van de Aanvullende Kwaliteitsverbetering (*afkorting AK*) is gekoppeld aan Basiskwaliteit (Plus). De omvang van inpassing op agrarische bedrijven bedraagt 0,5 x de waarde van de te leveren Basiskwaliteit Plus (met uitzondering van solitaire glastuinbouwbedrijven). Voorbeeld: bij een grote bouwontwikkeling wordt $10\% \times 10.000 \text{ m}^2 = 1000 \text{ m}^2$ aan Basiskwaliteit Plus gerealiseerd. De bouwontwikkeling is zodanig dat er ook Aanvullende Kwaliteitsverbetering nodig is. De waarde hiervan is dan $0,5 \times 1000 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$ groen.

Voor fysieke maatregelen die bij diverse typen ontwikkelingen getroffen moeten worden is een financiële norm benoemd;

- a. Bij nieuwbouw van solitaire woningen gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van € 100 per m² uitgeefbare kaveloppervlakte. Dit is eventueel te storten in een fonds.
- b. Bij uitbreiding van solitaire woningen en bedrijfswoningen boven 1.000 m³ gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van €15 per m³ extra uitbreiding;
- c. Bij uitbreiding van niet-agrarische bedrijven gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van €35 per m² uitbreiding; eventueel te storten in een fonds.
- d. Bij vestiging van een agrarisch verwant bedrijf in een V.A.B. (vrijkomende agrarische bebouwing) gaat het om een fysieke maatregel zodanig is dat het gewenste doel bereikt wordt.

- e. Bij vestiging van een niet-agrarisch verwant bedrijf in een V.A.B gaat het om een fysieke maatregel die zodanig is dat het gewenste doel bereikt wordt.
- f. Bij nieuwvestiging of uitbreiding van niet gebiedseigen recreatie en toerisme gaat het om een fysieke maatregel met een waarde van € 25 per m² bruto vloeroppervlakte danwel een overeenkomstige financiële bijdrage;

Om de waarde van de te leveren basiskwaliteit (plus) te kunnen bepalen wordt uitgegaan van een bedrag van € 6 per m² oppervlakte “landschap”. Voorbeeld: als iemand 400 m² groen inricht, dan staat dat gelijk aan een investering van €2400,-. Dit bedrag is een richtlijn voor de omvang van de inspanning die geleverd moet worden.

Bij de beoordeling zal ook gekeken worden naar de kwaliteit van de voorgestelde bijdrage. Voorbeeld: een voetbalveldje van 400m² dat in de rand van een akker wordt gelegd, zal mogelijk niet als verbetering van de landschappelijke kwaliteit gelden. Als het echter gaat om een mooi grasveldje, zonder hekken, dat de plek inneemt van erfverharding dan is er wel degelijk sprake van kwaliteitsverbetering. Het gaat altijd om maatwerk.

Als sloop wordt ingezet als (deel van) de aanvullende kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van een normbedrag voor sloopkosten van € 25 per m² voor bebouwing. Als er gebruik gemaakt wordt van de VAB regeling geldt dat er geen sprake hoeft te zijn van volledige sloop. Volgens de VAB regeling is het toegestaan om bebouwing welke nog in een goede staat verkeert, te laten staan. Wel wordt er, bij het toepassen van de VAB regeling, indien nodig, een passende bestemming toegekend.

Wat houdt Aanvullende Kwaliteitsverbetering in bij glastuinbouw?

Bij uitbreiding van solitaire glastuinbouwbedrijven -bóven de referentiemaat van 3 ha.- geldt een afwijkende regel voor Aanvullende Kwaliteitsverbetering. Conform het provinciaal beleid, moet nieuw glas gepaard gaan met sanering van

bestaand glas. Hiervoor geldt de verhouding 1:2. Voor 1 m² nieuwe kas dient gemiddeld 2 m² oude kas te worden opgeruimd. Deze regeling geldt niet voor glastuinbouwconcentratiegebieden.

In geval van vestiging of uitbreiding van een intensieve veehouderijbedrijf in een nader begrensd LOG en van een glastuinbouwbedrijf in een nader begrensd concentratie- of projectvestigingsgebied dient een bijdrage geleverd te worden in de kosten van aanvullende kwaliteitsverbetering voor het gebied als zodanig. Deze kosten worden opgenomen in de grondexploitatie en op die manier verdisconteerd in de grondprijs danwel in een anterieure overeenkomst. Hier is dus sprake van maatwerk per ontwikkelingsgebied. Het is daarbij niet meer van belang in welke gebiedstype een begrensd LOG of begrensd concentratiegebied ligt. De afweging óf een dergelijk concentratiegebied binnen een gebiedstype past is dan immers al

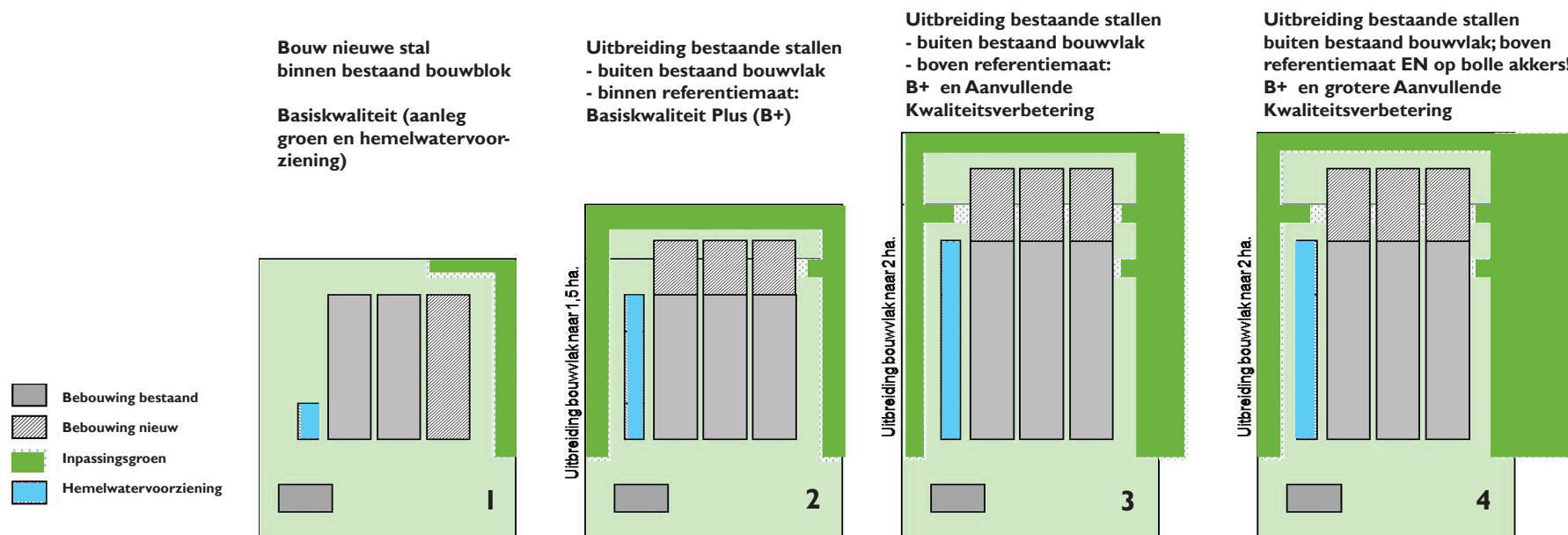
gemaakt (in de structuurvisie IV en Glas).

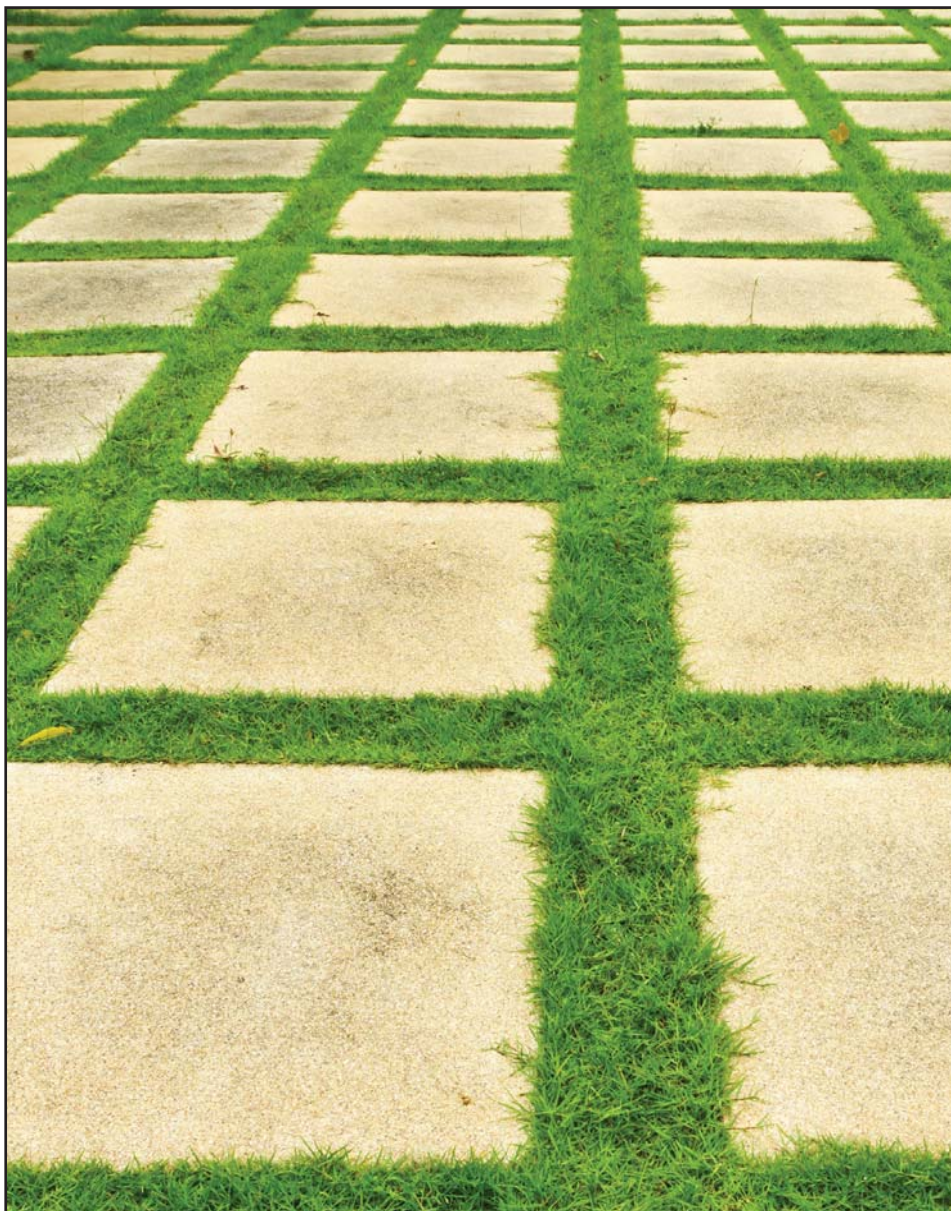
Is er verschil tussen gebiedstypen met veel of weinig landschapswaarde?

Er wordt verschil gemaakt tussen plekken met veel landschapsschoon (natuur en cultuurhistorie) en plekken met een basale landschapskwaliteit waarin een meer bedrijvige uitstraling past. Afhankelijk van de landschappelijke waarde van bepaalde gebiedstypen en zones zal een vermenigvuldigingsfactor worden toegepast op de aanvullende kwaliteitsverbetering. In ieder geval wordt voor de volgende gebiedstypen extra zorgvuldigheid betracht:

- beekdalen en het rivierdal
- open bolle akkers
- grootschalige veenontginningen.

Per functie is een telkens een functie-specifieke vertaling gemaakt naar de gebiedstypen.





Tabellen

In de navolgende tabellen is allereerst een overzicht van ontwikkelingsmogelijkheden weergegeven per functiecategorie. Daarna volgt een overzicht van ontwikkelingsmogelijkheden per gebiedstype. Daarin is te zien dat bijvoorbeeld voor grondgebonden landbouw meestal geen extra eisen gelden. Voor verspreide intensieve teelten soms wel. Voor intensieve veehouderij zijn er weer eigen uitgangspunten. Een overzicht is in de navolgende tabellen opgenomen.

4.3 Ontwikkelingsmogelijkheden per functie volgens het Structuurplan en de uitgangspunten notitie IV en Glas

Uitbreiding Intensieve veehouderij (referentiemaat is 1,5 ha)	Tot 1,5 ha: B binnen bouwvlak, B buiten bouwvlak in agrarisch gebied, B + en AK buiten bouwvlak en in waardevol gebied
	Tussen 1,5 ha en 2,5 ha.: B+ en AK
	Binnen begrensd LOG: afweging vindt plaats in inpassingsplan voor dat gebied, indien er geen inpassingsplan is: B of B+ en via grondexploitatie bijdrage in AK. Indien er geen grondexploitatie is geldt voor AK de generieke regel
Nieuwvestiging intensieve veehouderij (uitsluitend in LOG)	Tot 2,5 ha.in LOG:
	Binnen begrensd LOG: afweging vindt plaats in inpassingsplan voor dat gebied, indien er geen inpassingsplan is: B+ en via grondexploitatie bijdrage in AK. Indien er geen grondexploitatie is geldt voor AK de generieke regel
Uitbreiding glastuinbouwbedrijf (Referentiemaat solitair is 3 ha. Referentiemaat concentratie is 10 ha.)	Tot 3 ha op solitaire locatie: B binnen bouwvlak, B buiten bouwvlak in agrarisch gebied, B+ en AK buiten bouwvlak en in waardevol gebied
	Tussen 3 ha en 5 ha op solitaire locatie: B binnen bouwvlak, B + en AK (glasbankregeling) buiten bouwvlak
	Tot 10 ha binnen concentratiegebied: afweging vindt plaats in inpassingsplan voor dat gebied. Indien er geen inpassingsplan is: B en via grondexploitatie bijdrage in AK, indien er geen grondexploitatie is geldt voor AK de generieke regel (B in agrarisch gebied en B+ en AK in gebied met waarden)
	Tot 10 ha binnen projectvestigingsgebied: afweging vindt plaats in inpassingsplan voor dat gebied. Indien er geen inpassingsplan is: B en via grondexploitatie bijdrage in AK, indien er geen grondexploitatie is geldt voor AK de generieke regel (B in agrarisch gebied en B+ en AK in gebied met waarden)
Nieuwvestiging glastuinbouwbedrijf (uitsluitend in concentratie of projectvestigingsgebied)	Tot 10 ha in concentratiegebied: afweging vindt plaats in inpassingsplan voor dat gebied. Indien er geen inpassingsplan is: B+ en AK (via grondexploitatie vindt een bijdrage in AK plaats) Indien er geen grondexploitatie is geldt voor AK de generieke regel
	Tot 10 ha in projectvestigingsgebied: afweging vindt plaats in inpassingsplan voor dat gebied. Indien er geen inpassingsplan is: B+ en AK (via grondexploitatie vindt een bijdrage in AK plaats). Indien er geen grondexploitatie is geldt voor AK de generieke regel
Uitbreiding grondgebonden landbouwbedrijf	Tot 1,5 ha: B binnen bouwvlak, B buiten bouwvlak in agrarisch gebied, B+ en AK buiten bouwvlak en in waardevol gebied
	Meer dan 1,5 ha: B+ en AK
Nieuwvestiging grondgebonden landbouwbedrijf	Tot 1,5 ha: B+ en AK
	Meer dan 1,5 ha: B+ en AK
Uitbreiding niet-grondgebonden landbouwbedrijf	Tot 1,5 ha: B binnen bouwvlak, B buiten bouwvlak in agrarisch gebied, B+ en AK buiten bouwvlak en in waardevol gebied
	Meer dan 1,5 ha: B+ en AK
Nieuwvestiging niet-grondgebonden landbouwbedrijf	Tot 1,5 ha: B+ en AK
	Meer dan 1,5 ha: B+ en AK
Aanleg hoge TOV tijdelijk (max 6 maanden per jaar)	Boven referentiemaat: B+ en AK

Ontwikkelingsmogelijkheden per functie volgens het Structuurplan en de uitgangspunten notitie IV en Glas

Aanleg lage TOV tijdelijk (max 6 maanden per jaar)	Altijd toegestaan mits er geen sprake is van natuur-, landschappelijke-, cultuurhistorische-, abiotische en archeologische waarden. Wel opruimingsprotocol.
Aanleg hoge TOV permanent	voor tegenprestatie, zie soort bedrijf waartoe het behoort (bijvoorbeeld A-GG of A-GT)
Aanleg containervelden, als onderdeel van bestaand bedrijf	B
Nieuwvestiging gebruiksgerichte paardenhouderij en nieuw- vestiging gebruiksgerichte als neventak bij grondgebonden agrarisch bedrijf	Tot 1,5 ha: B binnen bouwvlak, B buiten bouwvlak in agrarisch gebied, B+ en AK buiten bouwvlak en in waardevol gebied
	Meer dan 1,5 ha: B+ en AK
Nieuwbouw solitaire burgerwoning	woning + bijgebouwen minder dan 1000 m3 inhoud: B+ en AK
Uitbreiding bedrijfswoning of solitaire burgerwoning	woning + bijgebouwen meer dan 1000 m3 inhoud: B+ en AK
Uitbreiding solitair niet agrarisch bedrijf	eenmalig met maximaal 10%: B+
	Boven 10%: B+ en AK
Vestiging agrarisch verwant bedrijf in VAB	Binnen zone ontwikkeling bebouwingslinten en kernrandzone: B
	Binnen overig buitengebied B+ en AK
Vestiging niet agrarisch verwant bedrijf in VAB	Binnen zone ontwikkeling bebouwingslinten en in kernrandzone: B+ en AK
Nieuwvestiging en uitbreiding niet gebiedseigen recreatie en toerisme.	Algemene toetsingscriteria volgens structuurplan: B+ en AK (Betreft altijd een individuele afweging)
Nieuwvestiging en uitbreiding gebiedseigen recreatie en toerisme	Algemene toetsingscriteria volgens structuurplan: B+ en AK
Vestiging kleinschalig kampeerinrichting bij agrarisch bedrijf	maximaal 25 kampeermiddelen binnen of aansluitend aan agrarisch bouwvlak : B+
Vestiging kleinschalig kampeerinrichting bij burgerwoning	Maximaal 25 kampeermiddelen binnen passende bestemming: B+
Vestiging kleinschalige logeerinrichting bij agrarisch bedrijf of burgerwoning	Moet in bestaande bebouwing: B
<i>Waardevolle gebieden: bolle akkers (als onderdeel van de oude verdichte bouwlanden), beek- en rivierdalen, grootschalige open veenontginningslandschappen en bos- en natuurgebieden.</i>	
<i>* B+ = inpassing van gehele bouwkavel geldt altijd bij nieuwvestiging</i>	

Matrix aanvullende kwaliteitsverbetering							
Ontwikkeling		Oude verdichte besloten bouwlanden (OB)	Kleinschalig half open ontginnings-landschappen (KO)	Beekdalen/ Rivierdal	Grootschalig open ontginningslandschappen	Grootschalig open veenontginnings-landschappen	Bos- en natuur- gebieden
<i>Uitbreidingen agrarisch</i>							
Uitbreiding intensieve veehouderij	tot referentiemaat	Bolle akker: 2,5 x AK	nvt	max. tot 10-15 % tbv dierenwelzijn, geen AK	nvt	2 x AK	niet toegestaan
	boven referentiemaat	Bolle akker: 3 x AK Overgangszone Bos (rondom Heldense Bossen) 2 x AK, Overig: 1 x AK	2 x AK	max. tot 10-15 % tbv dierenwelzijn, geen AK	1 x AK Overgangszone bos: 2 x AK	niet toegestaan, maximale bouwkavel maat is 1,5 ha.	niet toegestaan
Uitbreiding glastuinbouwbedrijf	tot referentiemaat	Bolle akker: 2,5 x AK	nvt	2 x AK	nvt	2 x AK	niet toegestaan
	boven referentiemaat	glasbankregeling 1:2	glasbankregeling 1:2	glasbankregeling 1:2	glasbankregeling 1:2	glasbankregeling 1:2	niet toegestaan
Uitbreiding grondgebonden landbouwbedrijf inclusief productiegebonden paardenhouderij	tot referentiemaat	Bolle akker: 2,5 x AK	nvt	2 x AK	nvt	2 x AK	2 x AK
	boven referentiemaat	Bolle akker: 3 x AK Overgangszone Bos: 2 x AK, Overig: 1 x AK	2 x AK	2,5 x AK	1 x AK Overgangszone bos: 2 x AK	2,5 x AK	2,5 x AK
Nieuwvestiging grondgebonden landbouwbedrijf incl. productie-gebonden paardenhouderij	tot referentiemaat	Bolle akker: 3 x AK, overig 1 x AK	2 x AK	2 x AK	1 x AK	2 x AK	niet toegestaan
	boven referentiemaat	Bolle akker: 4 x AK Overgangszone Bos 2 x AK, overig: 1 x AK	2 x AK	2,5 x AK	Overgangszone bos: 2 x AK. Overig: 1 x AK	2,5 x AK	niet toegestaan
Uitbreiding niet grondgebonden landbouwbedrijf	tot referentiemaat	Bolle akker: 2,5 x AK	nvt	2 x AK	nvt	2 x AK	niet toegestaan
	boven referentiemaat	Bolle akker: 3 x AK Overgangszone Bos 2 x AK, overig: 1 x AK	2 x AK	2,5 x AK	Overgangszone Bos: 2 x AK. Overige 1 x AK	2,5 x AK	niet toegestaan
Nieuwvestiging niet grondgebonden landbouwbedrijf	tot referentiemaat	Bolle akker: 3 x AK, overig 1 x AK	2 x AK	2 x AK	1 x AK	2 x AK	niet toegestaan
	boven referentiemaat	Bolle akker: 4 x AK. Overgangszone Bos 2 x AK, overig: 1 x AK	2 x AK	2,5 x AK	Overgangszone Bos: 2 x AK. Overige 1 x AK	2,5 x AK	niet toegestaan

Matrix aanvullende kwaliteitsverbetering							
Ontwikkeling		Oude verdichte besloten bouwlanden (OB)	Kleinschalig half open ontginnings-landschappen (KO)	Beekdalen/ Rivierdal	Grootschalig open ontginningslandschappen	Grootschalig open veenontginnings-landschappen	Bos- en natuur-gebieden
Nieuwvestiging IV en Glas							
Nieuwvestiging veehouderij (uitsluitend in LOG)		AK via Grex	AK via Grex	niet toegestaan	AK via Grex	niet toegestaan	niet toegestaan
Nieuwvestiging glastuinbouwbedrijf (uitsluitend in concentratie- of projectvestigingsgebied)		AK via Grex	AK via Grex	niet toegestaan	AK via Grex	niet toegestaan	niet toegestaan
Uitbreiding IV/ Glas in LOG en concentratiegebieden		AK via Grex	AK via Grex	AK via Grex	AK via Grex	niet van toepassing	niet van toepassing
TOV's m.u.v. wisselteelten							
Aanleg hoge TOV permanent (moet op het bebouwde deel van de bouwkaal)	tot referentiemaat	Bolle akker: niet toegestaan	nvt	zie bedrijf waartoe TOV behoort	nvt	zie bedrijf waartoe TOV behoort	niet toegestaan
	boven referentiemaat	Bolle akker: niet toegestaan Overig: zie bedrijf waartoe de TOV behoort	zie bedrijf waartoe TOV behoort	zie bedrijf waartoe TOV behoort	zie bedrijf waartoe TOV behoort	zie bedrijf waartoe TOV behoort	niet toegestaan
Aanleg hoge TOV tijdelijk (maximaal 6 maanden per jaar)	tot referentiemaat	Bolle akker: niet toegestaan	nvt	niet toegestaan	nvt, nadere afweging	niet toegestaan	niet toegestaan
	boven referentiemaat	Bolle akker: niet toegestaan Overig: 0,5 x AK	nadere afweging in overgangszone bos. Indien positief: 0,5 x AK	niet toegestaan	nadere afweging: Indien positief: 0,5 x AK	niet toegestaan	niet toegestaan
Aanleg lage TOV tijdelijk (maximaal 6 maanden per jaar)	tot referentiemaat	geen AK	geen AK	geen AK	geen AK	geen AK	niet toegestaan
	boven referentiemaat	geen AK	geen AK	geen AK	geen AK	geen AK	niet toegestaan
Aanleg containervelden, als onderdeel van bestaand bedrijf (glastuinbouw, grondgebonden of niet grondgebonden)	tot referentiemaat	geen AK	geen AK	geen AK	geen AK	geen AK	niet toegestaan
	boven referentiemaat	geen AK	geen AK	geen AK	geen AK	geen AK	niet toegestaan

Matrix aanvullende kwaliteitsverbetering							
Ontwikkeling		Oude verdichte besloten bouwlanden (OB)	Kleinschalig half open ontginnings-landschappen (KO)	Beekdalen/ Rivierdal	Grootschalig open ontginningslandschappen	Grootschalig open veenontginnings-landschappen	Bos- en natuur-gebieden
<i>Overig</i>							
Nieuwvestiging gebruiksgesloten paardenhouderij.	tot referentiemaat	alleen in ontwikkeling bebouwingslint toegestaan. Bolle akker: 3 x AK, overig 1 x AK	alleen in ontwikkeling bebouwingslint toegestaan, 2 x AK	niet toegestaan	toegestaan in ontwikkeling bebouwingslint, 1 x AK	niet toegestaan	niet toegestaan
	boven referentiemaat	alleen in ontwikkeling bebouwingslint toegestaan. Bolle akker: 4 x AK Overgangszone bos: 2 x AK, overig: 1 x AK	alleen in ontwikkeling bebouwingslint toegestaan, 2 x AK	niet toegestaan	toegestaan in ontwikkeling bebouwingslint, 1 x AK	niet toegestaan	niet toegestaan
Nieuwbouw solitaire burgerwoning		bolle akker: 2 x AK	1 x AK	2,5 x AK	1 x AK	nvt, geen bebouwingslint in een GV	niet toegestaan
		overig: 1 x AK					
Uitbreiding bedrijfswoning of solitaire burgerwoning > 1000 m ³ Uitbreiding solitair niet agrarisch bedrijf		bolle akker: 2 x AK overig: 1 x AK	1 x AK	1 x AK	1 x AK	1 x AK	1 x AK
		bolle akkers: 2 x AK overig: 1 x AK	1 x AK	2 x AK	1 x AK	2 x AK	2 x AK
Vestiging agrarisch verwant bedrijf in VAB	de norm voor aanvullende kwaliteit zodanig moet zijn dat het gewenste doel wordt bereikt						
Vestiging niet agrarisch verwant bedrijf in VAB, alleen in bebouwingslint	de norm voor aanvullende kwaliteit zodanig moet zijn dat het gewenste doel wordt bereikt						
Nieuwvestiging en uitbreiding niet gebiedseigen recreatie en toerisme. Betreft altijd een individuele afweging.		bolle akker: 2 x AK. overig: 1 x AK	1 x AK	2 x AK	1 x AK	2 x AK	niet toegestaan

Voorbeelden uitgewerkt

Voorbeeld A: uitbreiding IV in Grootschalig open veenontginningenslandschap onder referentiemaat.

Een bouwvlak wordt uitgebreid van 1,3 naar 1,5 hectare, dus met 2000 m² maar ligt in een Grootschalig open veenontginningenslandschap. Dat betekent een inpassing van nieuwe en bestaande bebouwing en verharding (B+) en aanvullende kwaliteit (AK) 2 x AK van toepassing.

Basiskwaliteit plus bedraagt: 10% van 15.000 m² = 1500 m² * € 6 = € 9.000,00

AK bedraagt: 10% van 15.000 m² = 1500 m² * € 6 = € 9.000,00

Totale compensatie ter waarde van € 18.000,00

Voorbeeld B: uitbreiding IV in Bolle akker boven referentiemaat.

Een bouwvlak wordt uitgebreid van 1,5 naar 2,5 hectare, dus met 10.000 m² maar ligt op een bolle akker

Dat betekent een inpassing van nieuwe en bestaande bebouwing en verharding (B+) en aanvullende kwaliteit (AK)

3 x AK van toepassing

Basiskwaliteit plus bedraagt: 10% van 25.000 m² = 2500 m² * € 6 = € 15.000,00

AK bedraagt: 10% van 25.000 m² = 2500 m² * (3 * 0,5) * € 6 = € 22.500,00

Totale compensatie ter waarde van € 37.500,00.

Voorbeeld C: uitbreiding Glastuinbouwbedrijf in Beek- en Rivierdal onder referentiemaat. Een bouwvlak wordt uitgebreid van 2,0 naar 3,0 hectare, dus met 10.000 m² maar ligt in een Beek- en Rivierdal..AK is van toepassing, glasbankregeling niet

Dat betekent een inpassing van nieuwe en bestaande bebouwing en verharding (B+) en aanvullende kwaliteit (AK). 2 x AK van toepassing

Basiskwaliteit plus bedraagt: 10% van 30.000 m² = 3000 m² * € 6 = € 18.000,00

AK bedraagt: 10% van 30.000 m² = 3000 m² * (2 * 0,5) * € 6 = € 18.000,00

Totale compensatie ter waarde van € 36.000,00.

Voorbeeld D: uitbreiding Glastuinbouwbedrijf in Grootschalig open Veenontginningenslandschap boven referentiemaat.

Een bouwvlak wordt uitgebreid van 3,0 naar 5,0 hectare, dus met 20.000 m² maar ligt in een Grootschalig open veenontginningenslandschap. Glasbankregeling is van toepassing. Dat betekent een inpassing van nieuwe en bestaande bebouwing en verharding (B+) en aanvullende kwaliteit (AK).

Basiskwaliteit plus bedraagt: 10% van 50.000 m² = 5000 m² * € 6 = € 30.000,00

Voor het toevoegen van 20.000 m² glas moet er 40.000 m² a circa € 5,00 per m² gesloopt worden. Dit staat gelijk aan een bedrag van € 200.000,00

Totale compensatie ter waarde van € 230.000,00.

Voorbeeld E: nieuwvestiging agrarisch grondgebonden bedrijf in Bolle akker onder referentiemaat.

Er wordt een nieuw bedrijf van 1,5 hectare opgericht..AK is van toepassing.

Dat betekent een inpassing van de gehele bouwkvael en aanvullende kwaliteit (AK)

3 x AK van toepassing

Basiskwaliteit plus bedraagt: 10% van 15.000 m² = 1500 m² * € 6 = € 9.000,00

AK bedraagt: 10% van 15.000 m² = 1500 m² * (3 * 0,5) * € 6 = € 13.500,00

Totale compensatie ter waarde van € 22.500,00.

Voorbeeld F: nieuwvestiging agrarisch grondgebonden bedrijf in Bolle akker boven referentiemaat..Er wordt een nieuw bedrijf van 2,0 hectare opgericht..AK is van toepassing.

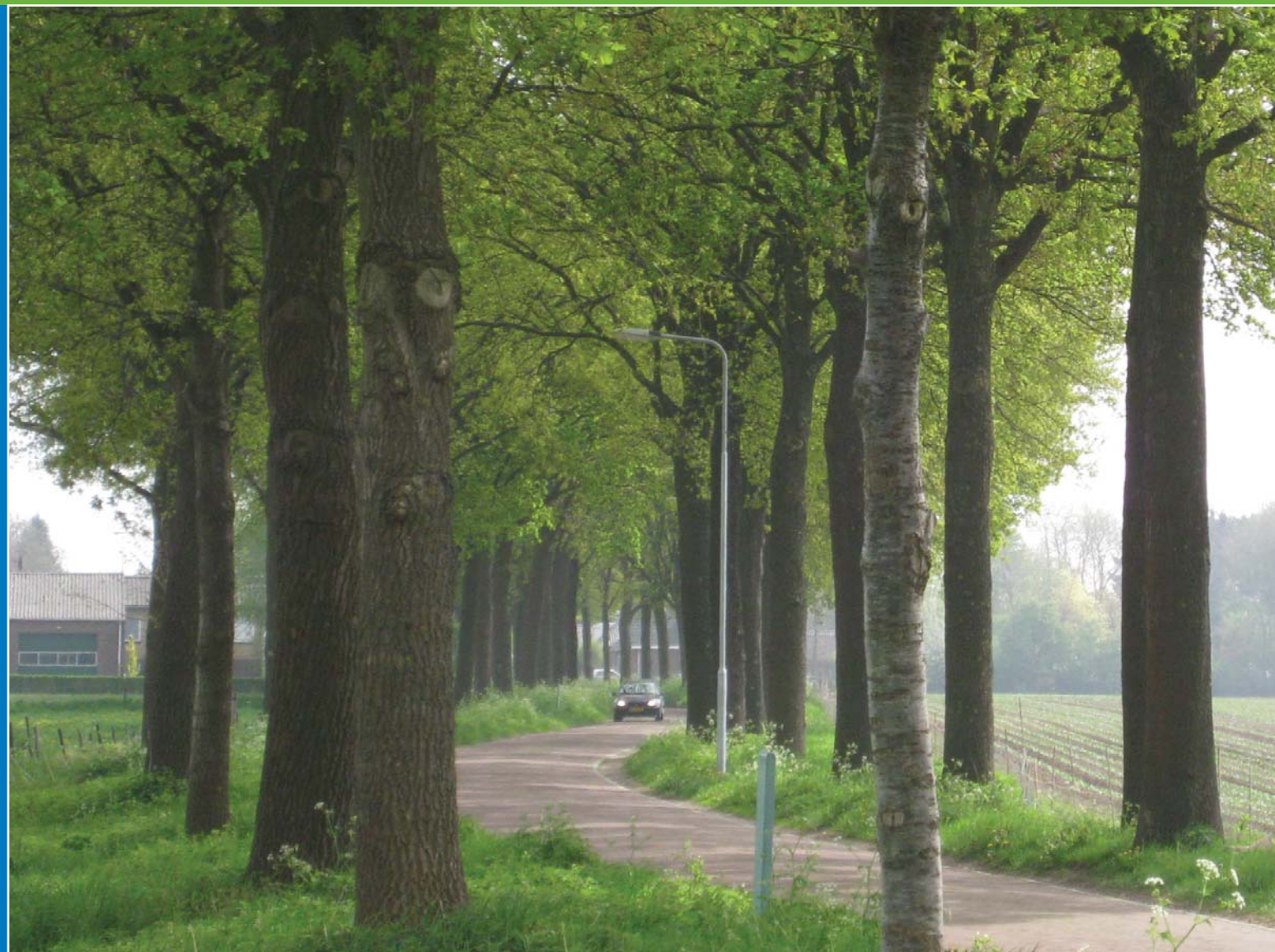
Dat betekent een inpassing van de gehele bouwkvael en aanvullende kwaliteit (AK)

4 x AK van toepassing.

Basiskwaliteit plus bedraagt: 10% van 20.000 m² = 2000 m² * € 6 = € 12.000,00

AK bedraagt: 10% van 20.000 m² = 2000 m² * (4 * 0,5) * € 6 = € 24.000,00

Totale compensatie ter waarde van € 36.000,00



Hoofdstuk 5



Voorbeelden van kwaliteitsbijdragen

5.1 Concrete maatregelen voor hogere kwaliteit

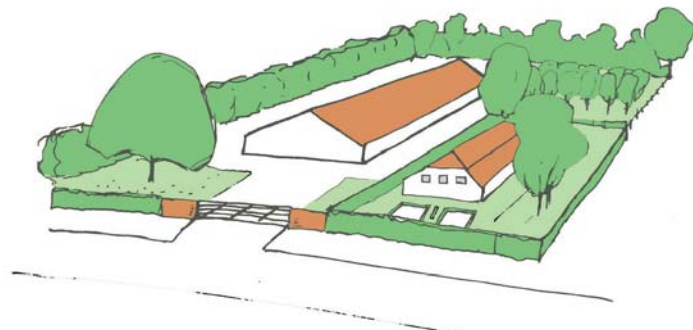
In het voorgaande hoofdstuk heeft de analyse zich gericht op wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap. Wanneer de marges voor ontwikkeling bepaald zijn is de vraag aan de orde: wat kunnen individuele ontwikkelingen van ondernemers bijdragen aan de nagestreefde landschapskwaliteit?

Om via particuliere ontwikkelingen tot ruimtelijke kwaliteit te komen zijn heldere regels nodig en inspiratieve voorbeelden. Dit hoofdstuk gaat in op voorbeelden voor ontwikkelingen op de erven. In het hoofdstuk hiervoor is er een verschil gemaakt tussen Basiskwaliteit, Basiskwaliteit Plus en Aanvullende Kwaliteitsverbetering. Voor al deze categorieën gaat het om fysieke inrichtingsmaatregelen die getroffen kunnen worden om tot hogere landschapskwaliteit te komen. In dit hoofdstuk gaan we in op de aard van de fysieke maatregelen. Het gaat hierbij allereerst om algemene principes voor de inrichting van het erf.

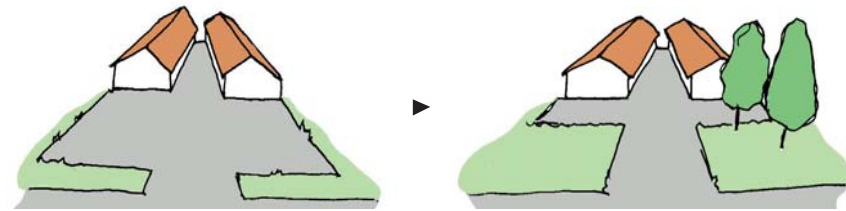
De exacte manier hoe een erf mooi gemaakt kan worden kan niet met gedetailleerde en algemeen geldende voorschriften bepaald worden. Immers de variatie aan erven in Peel en Maas is enorm. Binnen de gemeente, en soms zelfs langs één straat, zien we veel variatie in de vorm en afmeting van erven. Ook de vorm en afmeting van gebouwen en hun positie op erf zijn uiteenlopend. Tenslotte is er variatie in het landschap rondom de erven en de wijze waarop de erven hierin passen. Dit betekent dat de uitwerking van een locatie altijd bepaald wordt met maatwerk.

Ondanks de variatie die het landschap kent geven we een reeks van uitgangspunten die gehanteerd kunnen worden bij nieuwe ontwikkelingen. In veel gevallen gaat het om de betekenis van groen, en over variatie en samenhang in het landschap. De uitgangspunten zijn hierna verdeeld in a) het erf, b) de bebouwing, c) de landerijen.

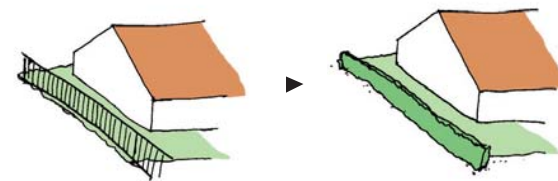
Uitgangspunten ter versterking van gebiedstypen staan in hoofdstuk 3. Verder verwijzen we naar het landschapsbeleidsplan, voor Helden, Maasbree, Meijel en Sevenum (2000) waarin ook concrete maatregelen staan genoemd.



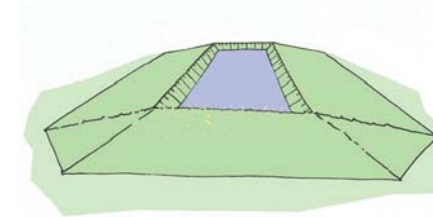
Voorbeeld: agrarisch erf met verschillende vormen van groen.



Voorbeeld: minder erfverharding, meer groen in beeld.



**Voorbeeld:
Haag of singel
langs de kavell**



**Voorbeeld:
Waterbassin met
groene taluds**



• Nieuwbouw met een verzorgde tuin en behoud van oude bomen.



• Mooie heggen langs het erf overgaand in een ratjetoe van hekken.

5.2 Uitgangspunten voor erf, bebouwing en landerijen.

Inrichting van het erf

Werk aan een vriendelijke en groene uitstraling van erven.

- Gebruik streekeigen hagen als erfafscheiding. Bijvoorbeeld lage heggen als afscheiding op het voor-erf, rond de woning en de tuin.
- Gebruik op het achtererf beplanting die in verhouding staat tot de maat van het erf en de gebouwen. Bijvoorbeeld boomsingels en struweel afhankelijk van de hoogte en breedte van de gebouwen.
- Beperk het gebruik van hekwerken. De veel gebruikte gaashekwerken ogen onvriendelijk. Dit wordt verzacht wanneer ze opgenomen zijn in groene singels.
- Verminder de hoeveelheid asfalt en verharding. Vergroot het onverharde en groene oppervlak.
- Plant bomen. Gebruik inheemse beplanting die past in de streek (wel eik, berk, els, geen conifeer, terughoudend met siercultivars). En afwisselend combinaties met onderbeplanting. Gebruik ook historische beplanting zoals hoogstamfruit.



• Haag als erfafscheiding

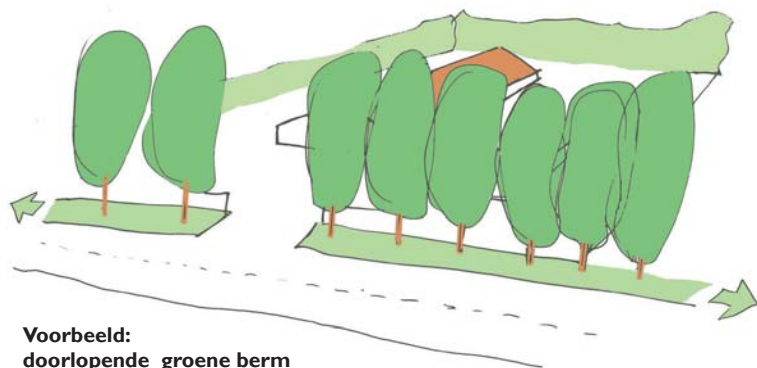
- Houdt rekening met toekomstige dynamiek. Een boom heeft tientallen jaren nodig om uit te groeien. Zet een boom niet op de plek van de toekomstige uitbreiding.
- Maak waterbassins groen en natuurlijk, zo mogelijk op maaiveldhoogte. Maak het water zichtbaar.
- Laat een duidelijk verschil zien tussen woon-erf en agrarisch erf. Soms komt dat overeen met voor-erf en achter-erf. Zorg wel voor samenhang van het totale erf.
- Voorkom hoeken en reststroken met rommelige restfuncties.
- Voeg recreatieve activiteiten in, in de agrarische structuur en gebouwen van het erf en houdt het groen.

Zorg voor een goede aansluiting tussen het erf en de weg of het lint.

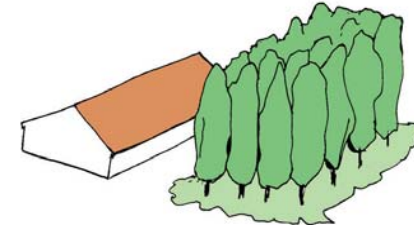
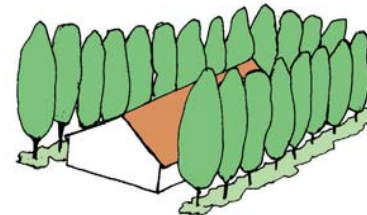
- Verbeter de aansluiting van het erf op het openbaar gebied, meestal de weg of een sloot. Houdt kruisingen compact. Laat bermen en sloten of beeklopen zoveel mogelijk doorlopen. Zorg ook voor doorlopende groene oevers



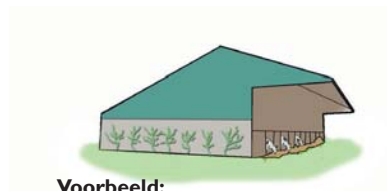
Bonte en charmante erfaankleding in Helenaveen.



Voorbeeld:
doorlopende groene berm
met beplanting



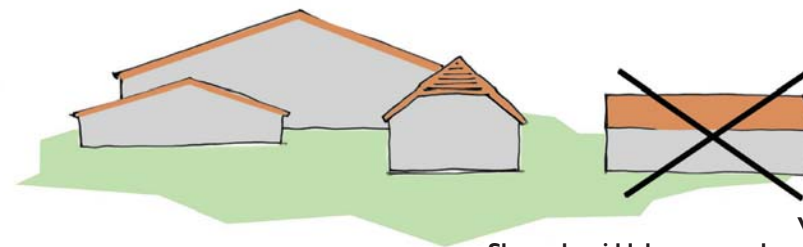
Voorbeeld::
Een oppervlakte beplanting om het erf of
als bos ernaast. .



Voorbeeld:
Open koeienstal in het groen



Voorbeeld voor basiskwaliteit:
afkoppeling hemelwaterafvoer



Voorbeeld::
Sloop als middel om samenhang te krijgen
in bebouwing op het erf



• Ruime voor-kavel met veel groen.



• Architectuur is meer dan inpassing. Hier een woonhuis afgestemd op een kas.

langs sloten en beken. Deze zijn onderdeel van een groen netwerk. Zie ook hoofdstuk 3 en het landschapsbeleidsplan.

- Houdt doorzicht in linten bij het positioneren van nieuwe gebouwen of uitbouwen.
- Respecteer zichtlijnen en verbindingen. Geef ze ruimte.
- Sluit aan bij wegbepantingen en bestaande groene structuren in het landschap.
- Voeg bebouwing subtiel in kleinschalig reliëf. Maak mooie contrasten. Bijvoorbeeld door gebouwen deels in te graven. Laat het originele reliëf zoveel mogelijk zien tot dicht bij de gevel.
- Koppel de hemelwaterafvoer af van het riool en zorg voor infiltratie van het water of retentie ervan (feitelijk watertoets). Pas voorzieningen goed in.

De bebouwing op het erf

- De afzonderlijke gebouwen op een boerenerf dienen samen een herkenbare eenheid te vormen. Er is samenhang gewenst in architectuur tussen de eventuele bedrijfswoningen en de bedrijfsbebouwing. Samen tonen ze de



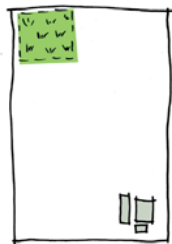
• Sobere maar zorgvuldige architectuur van stal en bijgebouw. Samen een eenheid.

normen en voorkeuren van de lokale ondernemer.

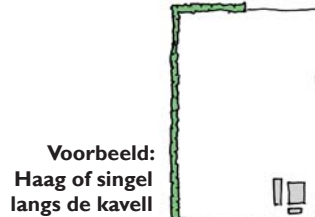
- De bebouwing dient in schaal en karakter aan te sluiten op het omliggende landschap en op de stedenbouwkundige structuur.
- De bebouwing dient zich te oriënteren naar de openbare weg. Indien er sprake is van een hoeksituatie dient er dan ook naar twee zijden georiënteerd te worden.
- Plaats stallen (met vergelijkbare functies) in eenzelfde richting op het erf.
- Ga zorgvuldig om met de historische en cultuurhistorische kenmerken van de bebouwing. Ook historische gebouwen zonder monumentstatus zoals langgevelboerderijen kunnen karakteristiek en belangwekkend zijn.
- Wijzigingen aan het gebouw dienen qua architectuur te passen bij de bestaande bouwmassa (volumes, dakhellingen etc).
- Het bestaande materiaal en kleurgebruik en detailleringniveau is uitgangspunt. Maar ook historische bebouwing uit de streek en hoogwaardige nieuwbouw kan aankopingspunten bieden.



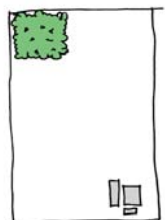
• Grondgebonden tuinbouw en een fraaie bomenrij met groene berm



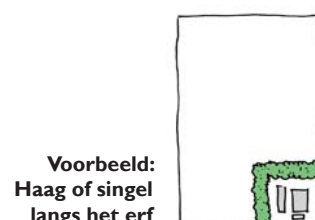
Voorbeeld:
Natuur achter op de kavel



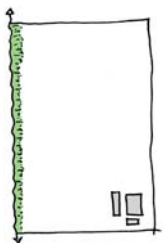
Voorbeeld:
Haag of singel langs de kavel



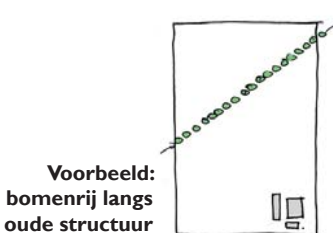
Voorbeeld:
Bos achter op de kavel



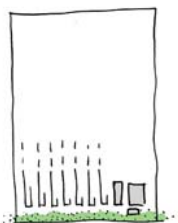
Voorbeeld:
Haag of singel langs het erf



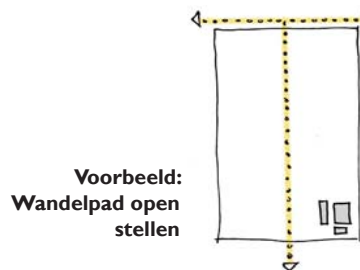
Voorbeeld:
ecologische berm of oever



Voorbeeld:
bomenrij langs oude structuur



Voorbeeld:
verbrede berm langs technische teelten (TOV, kas-sen)



Voorbeeld:
Wandelpad open stellen

- Sloop bebouwing, die het landschap niet versterkt, om verstening van het landschap tegen te gaan.
- Lever een extra inspanning ten opzicht van de energieprestatienorm (EPN) van het complex. Zorg voor eigen gebruik van recyclebare materialen.

Zicht op agrarische activiteiten:

- Stimuleer zicht op open rundveehouderij stallen met uitloop. Hierdoor wordt grondgebonden agrarische activiteit zichtbaar vanuit het landschap. Zorg voor een nette aanblik en een heldere grens tussen erf en land.
- Intensieve veehouderij heeft geen relatie met de omliggende grond. Een duidelijke grens met beplanting rond het erf is dan ook logisch. Nuance: enig zicht op een agrarisch erf is te verkiezen boven het compleet verstoppert van activiteiten achter groen. Zich op agrarische activiteiten zorgt voor begrip voor de landbouw in het landschap en is een stimulans voor zorgvuldig ruimtegebruik.



• Kleinschalig landschap met publieke functies. Hier als voorbeeld Dubbroek