

Ruimte voor Limburg

Limburg in VORm:

Ruimtelijke ontwikkelingen in balans



Colofon

Uitgave:

Provincie Limburg

Postbus 5700

6202 MA Maastricht

Tel.: +31 (0)43 389 99 99

Fax: +31 (0)43 361 80 99

E-mail: postbus@prvlimburg.nl

Internet: www.limburg.nl

Limburglaan 10

6229 GA Maastricht

Tekst:

Provincie Limburg

afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Grafische vormgeving en druk:

Provincie Limburg

Fotografie:

Bosgroep Zuid-Nederland

Diana Scheilen

Dick Schoenmakers

Jack Geraedts

Rien Huisman

Robbert van de Born

Inleiding

Het Limburgse buitengebied is ons dierbaar. Daar gaan we dus zuinig en verantwoord mee om. Daarom hanteert de Provincie Limburg voor ruimtelijke ontwikkelingen twee belangrijke en samenhangende instrumenten:

- een helder contourenbeleid, dat – heel in het kort – bepaalt dat ‘stedelijke functies’ een plaats vinden in en rond bebouwingskernen;
- een voor-wat-hoort-wat-beginsel in het buitengebied. Dat bepaalt de voorwaarden voor bouwen buiten de contour. Het instrument daarvoor heet ‘Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode’ (kortweg; VORm).

In deze brochure brochure vindt u een uitleg over deze methode. Aan de hand van voorbeelden illustreren we de regeling. Want wie in het Limburgse buitengebied iets roods plant, plant ook groen.

Ger Driessen,
Gedeputeerde thema ‘Ruimte voor Limburg’



Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode, een vorm van grondbeleid

In juni 2005 hebben Provinciale Staten van Limburg het Contourenbeleid Limburg ingevoerd. Dit contourenbeleid kent twee belangrijke doelen:

- het behoud van en de realisering van landschapelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en
- het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden.

Om dit te realiseren worden in heel Limburg contouren rond de kernen geïntroduceerd, behalve in de gebieden die in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg vallen binnen de 'grens stedelijke dynamiek'. In Zuid Limburg, inclusief het Grensmaasgebied zijn contouren op de kaart gezet, in Noord en Midden Limburg zijn de contouren verbaal aangegeven. Bouwen doe je in beginsel binnen de contour.

Bouwen buiten de contour is onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Dit laatste is de tegenprestatie. Die bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij de Provincie Limburg inzet op de realisering van de POG, de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden en (in Noord- en Midden Limburg) tijdelijk op de Ruimte voor Ruimte regeling.

Samen met het contourenbeleid is ook het Rood-voor-Groen beleid ingevoerd. Dit richt zich op de ontwikkeling van landgoederen. Het contourenbeleid en het Rood-voor-Groen beleid kan worden gezien als een eerste versie van VOR(m), verhandelbare ontwikkelingsrechten methode, een vorm van grondbeleid.



Wanneer van toepassing

Het contourenbeleid is van toepassing wanneer er buiten de contour gebouwd wordt voor stedelijke functies, ook wel rode functies genoemd. Het gaat dan om woningen, uitbreidingen van bedrijventerreinen, uitbreidingen van kantoorvestigingen en maatschappelijke functies.

Het contourenbeleid is niet van toepassing voor de functies recreatie, natuur en landbouw. Voor deze laatste functie geldt de BOM+ regeling. Ook de regeling Ruimte voor Ruimte biedt, in combinatie met de sloop van stallen, de mogelijkheid om buiten de contouren te bouwen. Voor nieuwe solitaire vestigingen van kantoren en bedrijven is geen ruimte buiten de contouren.

Er mag alleen gebouwd worden op een locatie waar dit na een reguliere planologische afweging toelaatbaar wordt geacht. De locatie moet aansluitend aan de contour liggen, of binnen een lint of cluster of, in het geval van een Rood-Voor-Groen project, ter versterking van de stedelijke groenstructuur of de POG. Overigens is voor de vestiging van maatschappelijke functies buiten de contouren geen tegenprestatie vereist. Wel gelden hiervoor de overige regels van het contourenbeleid.

Het contourenbeleid is te downloaden onder www.limburg.nl/ruimte ga dan verder naar [Contourenbeleid/VORM](#).

Evenwicht: prestatie en tegenprestatie

Bij de toepassing van het voor-wat-hoort-wat-begin-sel geldt de bouw van de 'rode' functie als prestatie, de bijdrage aan de realisering van de POG (of tijdelijk in Noord- en Midden-Limburg de bijdrage aan Ruimte voor Ruimte) als tegenprestatie. Beide moeten met elkaar in evenwicht zijn.

Voor het bepalen van de tegenprestatie hanteert de Provincie een rekenmethode. De rekenmodellen zijn te vinden op de provinciale website onder www.limburg.nl/ruimte. Aan de hand van een viertal voorbeelden verduidelijken we de methode:

- Uitbreiding van een solitair gelegen bedrijf
- Nieuwbouw van enkele woningen.
- Complex project
- Rood-voor-Groen

Om de gemeenten en de provincie te ondersteunen bij de kwalitatieve beoordeling van de plannen is de "Kwaliteitscommissie" in het leven geroepen. Dit is een onafhankelijke commissie waarin deskundigen vanuit verschillende invalshoeken zitting hebben.



Voorbeeld: Uitbreiding van een solitair gelegen bedrijf

Een bedrijf is gelegen aan de rand van de kern en heeft behoefte aan een uitbreiding van 1 hectare. Eerste optie is verplaatsing naar een bedrijventerrein. Wanneer dit niet mogelijk is, kan uitbreiding buiten de contour aan de orde zijn.

Bij de uitbreiding buiten de contour gelden de volgende voorwaarden:

- De uitbreiding is op basis van de reguliere planologische afweging toelaatbaar.
- Er is geen onevenredige aantasting van de omgeving.
- Een goede inpassing van de bebouwing leidt tot kwaliteit ter plaatse.
- Er wordt een tegenprestatie geleverd.

Aan de hand van de rekenmodellen wordt de tegenprestatie bepaald. Uitgangspunt hiervoor is dat de tegenprestatie bestaat uit het verschil tussen de gecreëerde waarde en de gemaakte kosten (grondaankoop, bouwrijp maken infrastructuur).

In dit geval zou de tegenprestatie kunnen bestaan uit:

- Levering 1 ha. 'om niet' aan natuurorganisatie.
- Inrichting van ca. 1,5 kilometer beek.
- Inrichting en beheer ca. 3 ha grasland.

Voorbeelden van tegenprestaties zijn te vinden in het handboek 'Voorbeelden Kwaliteitsgroen'.

Dit handboek kunt u downloaden van de provinciale website www.limburg.nl.



Voorbeeld:

Nieuwbouw enkele woningen

De eigenaar van een perceel agrarische grond in een lint wil graag een drietal woningen bouwen. Het perceel is 1.800 m² groot, de woningen krijgen een volume van 500 m³.

Bij het bouwen in linten of clusters gelden evenals bij een uitbreiding buiten de contour de volgende voorwaarden:

- Woningbouw is op basis van reguliere planologische afweging aanvaardbaar.
- De locatie grenst aan de contour of ligt in een lint of cluster.
- Er is geen onevenredige aantasting van het aanwezige basiskapitaal.
- Goede inpassing mogelijk. Goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing.
- Er wordt een tegenprestatie geleverd.

Op basis van de rekenmodellen die te vinden zijn op de provinciale website wordt de tegenprestatie bepaald. Dat gebeurt op basis van het verschil tussen de gecreëerde waarde en de kosten, bestaande uit grondaankoop, bouwrijp maken en infrastructuur.

De tegenprestatie bestaat in dit voorbeeld uit: Natuurontwikkeling binnen POG bijvoorbeeld inrichting en beheer van ca. 6 ha. gemengd bos.

Voorbeelden van tegenprestaties zijn te vinden in het handboek 'Voorbeelden Kwaliteitsgroen'. Dit handboek is te downloaden van de provinciale website



Voorbeeld:

Complex woningbouwproject

Ook grotere en meer complexe woningbouwprojecten kunnen worden uitgevoerd met het VORM/contourenbeleid. In dit voorbeeld gaat het om een twintigtal woningen waarvan enkele buiten de contour komen te liggen. Een complicerende factor is dat er eerst een aanwezig bedrijf moet worden uitgekocht. Het plan ligt deels binnen en deels buiten de contour en sluit dus aan op de contour. Bij de inpassing wordt rekening gehouden met het waardevolle droogdal en de opvang van water.

Ook bij een projectmatige uitbreiding gelden de volgende voorwaarden:

- De uitbreiding is op basis van de reguliere planologische afweging toelaatbaar.
- Er is geen onevenredige aantasting van de omgeving.
- Een goede inpassing van de bebouwing leidt tot kwaliteit ter plaatse.
- Er wordt een tegenprestatie geleverd.

Voor dit project is het rekenmodel voor projectmatige ontwikkelingen toegepast zoals dit op de provinciale website is te vinden. Het project is hierin als geheel bekeken. Omdat echter maar een deel van het project buiten de contour is gelegen hoeft er ook maar voor een evenredig deel een tegenprestatie geleverd te worden. Het projectmatige rekenmodel biedt de ruimte om de uitkoop van het aanwezige bedrijf te verrekenen.

In dit geval zal de tegenprestatie kunnen bestaan uit: De ontwikkeling van 2 hectare nieuw kleinschalig cultuurlandschap, poelen en landschappelijke beplanting.

Voorbeelden van tegenprestaties zijn te vinden in het handboek 'Voorbeelden Kwaliteitsgroen' dit handboek kunt u downloaden van de provinciale website.

Voorbeeld:

Rood-voor-Groen

Rood voor Groen staat voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen. Ter versterking van de aanwezige natuur en de stedelijke uitloopgebieden. In het voorbeeld wordt een extra woning op het perceel toegevoegd waarbij meer dan 10 hectare groen wordt ontwikkeld. De locatie is gelegen aansluitend op de als POG aangeduide gebieden.

Voor de Rood-voor-groen projecten zijn er bijzondere voorwaarden. Samengevat zijn deze:

- Versterking natuur en landschap in de POG, dan wel bij stedelijk gebied.
- Verhouding rood 1, groen 10 (1 gebouw, 10 hectare).
- 90% openstelling van het landgoed.
- Niet in de Landbouwontwikkelingsgebieden (Reconstructie).

In dit geval geldt dat de VORM tegenprestatie binnen het project wordt gerealiseerd.



Tot slot

Limburg wil graag vooroplopen, als het gaat om slim omgaan met ons kostbare buitengebied. De voorbeelden die in deze brochure aantreft, behoren tot de eerste praktijkvoorbeelden van de toepassing van VORm. Wie als burger, ondernemer of initiatiefnemer meer wil weten, wil uitzoeken of eigen ideeën en wensen voor ontwikkelingen haalbaar zijn, surft eerst naar www.limburg.nl/ruimte, klik op 'Contourenbeleid / VORm'. De volgende stap is een gesprek met uw gemeente. Die kent de weg om deze methode toe te passen. Medewerking van de gemeente is een eerste vereiste om te komen tot een succesvol VORm-project.

U kunt ook telefonisch terecht bij de rayonplanologen van de Provincie Limburg bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, tel. (043) 389 73 29. Per e-mail kunt u reageren naar contourenbeleid@prvlimburg.nl

