

Beleidskwaliteitsverbetering en compensatie ruimtelijke kwaliteit

Gemeente Nederweert
November 2025

Introductie Aanleiding

Als gemeente Nederweert vinden we het van belang dat gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden. Gewenste ontwikkelingen kunnen impact hebben op de leefomgeving.

Als gemeente Nederweert zetten we in op een kwaliteitsverbetering van ons grondgebied. We blijven investeren in een groei van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van de gehele gemeente Nederweert.

Onze visie is dat nieuwe ruimtelijke initiatieven ontwikkeld worden vanuit de (bestaande) kenmerken en kwaliteiten van het gebied. (Omgevings)kwaliteit is een uitgangspunt bij ruimtelijke initiatieven. Hebben gewenste ontwikkelingen een negatieve impact op de leefomgeving dan wordt dit gecompenseerd.

Druk op de kwaliteit van de leefomgeving

Ruimtelijke initiatieven leiden in toenemende mate tot druk op de leefomgeving. Daarbij zien we dat de leefomgeving zwaarder wordt belast als de bebouwingsdichtheid toeneemt en verstening optreedt. Het is daarom belangrijk dat ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering. Is deze kwaliteitsverbetering niet mogelijk op de locatie zelf dan dient dit op een andere wijze gecompenseerd te worden. Hierdoor kan een ruimtelijk initiatief wel doorgang vinden. Ruimtelijke initiatieven zijn namelijk onmisbaar voor het bereiken van doelen.

De Omgevingswet

De Omgevingswet biedt ruimte om ruimtelijke kwaliteit centraal te stellen bij de afweging van ontwikkelingen. Daarbij hebben gezondheid en duurzaamheid een meer prominente plek gekregen. Dat vraagt om een beleidsmatig kader dat kwaliteitsverbeterende maatregelen mogelijk maakt wanneer ontwikkelingen ruimtelijke impact hebben op de omgeving.

De Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen en de Omgevingsvisie Buitengebied bieden ruimte aan ruimtelijke ontwikkelingen.

In het traject om te komen tot de Omgevingsvisie is de Rapportage Ruimtelijke Bouwsteen Omgevingsvisie vastgesteld (september 2025). In deze bouwsteen spreekt gemeente Nederweert zich uit dat (omgevings)kwaliteit als uitgangspunt bij ruimtelijke initiatieven wordt gezien. Ruimtelijke initiatieven worden daarbij ontwikkeld vanuit de bestaande kenmerken en kwaliteiten van het gebied zoals omschreven in de rapportage.

Het toekomstbeeld en de ambities van het gebied zullen worden beschreven in de toekomstige Omgevingsvisie en geven de initiatiefnemer meer duidelijkheid over welke ruimtelijke initiatieven bijdragen aan de gewenste kwaliteiten.

Achterhaalde regeling

De Aanvullende Structuurvisie Nieuwe bebouwing in het buitengebied, een Structuurvisie op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu en de (voorheen geldende) ruimte voor ruimte regeling geven deels antwoord op de vragen met betrekking tot kwaliteitsverbetering en compensatie. Deze documenten kunnen gezien worden als een voor de gemeente Nederweert gewenst fundament voor een ruimtelijke compensatieregeling. Een deel van de bijdragen is gebaseerd op deze Structuurvisie.

Aangezien de huidige regeling toe is aan een update en er behoefte is van een vertaling naar onze gemeentelijke kaders, is het wenselijk nieuwe kaders te realiseren. Dit ter vervanging van De Aanvullende Structuurvisie Nieuwe bebouwing in het buitengebied.

Doelstelling

We zien het als een gezamenlijke opgave om de kwaliteitsverbetering te realiseren en aantasting van de leefomgeving tegen te gaan. We vragen daarom aan initiatiefnemers van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen om een kwaliteitsverbetering te realiseren. Deze kwaliteitsverbetering wordt gevraagd vanwege de afname van stedelijke en landschappelijke kwaliteit bij de realisatie van bepaalde categorieën ruimtelijke initiatieven.

Het doel is om ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen, maar ook te waarborgen dat waar dit niet mogelijk is de verbetering op een andere wijze wordt gerealiseerd. Door dit beleid kunnen ruimtelijke initiatieven in balans met de kwaliteit van de leefomgeving gerealiseerd worden.

Dit beleid onderscheidt zich van ander bestaand beleid. Dit beleid beoogt duidelijk weer te geven welke verbetering nodig is om initiatieven mogelijk te maken en bij te dragen aan kwaliteitsverbetering.

Wat is kwaliteitsverbetering?

Het begrip kwaliteitsverbetering gaat verder dan ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing.

Kwaliteitsverbetering gaat over het feit in hoeverre een ruimtelijke ontwikkeling kwaliteit toevoegt aan de leefomgeving van de gemeente Nederweert, in overeenstemming met de kenmerken van de directe omgeving.

Voor de kwaliteitsverbetering geldt dat dit in de meeste gevallen in het buitengebied gerealiseerd wordt, gezien de beschikbare ruimte, waarbij rekening wordt gehouden met de kenmerken.

Door het begrip kwaliteitsverbetering leveren we op een integrale manier een bijdrage aan het realiseren van ruimtelijke initiatieven. Waarbij een koppeling wordt gemaakt met onder andere natuur, gezondheid en milieu.

Als gemeente Nederweert sluiten we ons aan bij afwegingsprincipes zoals deze in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) worden gehanteerd. Er wordt aangesloten bij de kenmerken en de identiteit van het gebied. Op basis van de Omgevingsvisie van de gemeente Nederweert wordt hieraan getoetst waarbij de toekomstige kwaliteit wordt afgewogen met de huidige kwaliteit.

Reikwijdte

Dit beleid heeft betrekking op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waarbij afgeweken wordt van de geldende regels in het omgevingsplan, waarbij om een (financiële) compensatie wordt gevraagd. Bij deze ruimtelijke ontwikkelingen wordt een omgevingsvergunning (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan aangevraagd.

Toepassingsbereik

Het beleid kwaliteitsverbetering en compensatie is nadrukkelijk niet bedoeld om elke vorm van bouwen of uitbreiden financieel te belasten. Uitgangspunt is dat ontwikkelingen die passen binnen het geldende omgevingsplan – zoals bouwen binnen het bouwvlak of uitbreiden binnen de toegestane inhoudsmaat – reeds planologisch zijn afgewogen. Bij de vaststelling van het omgevingsplan is immers bepaald dat deze bouw- en gebruiksmogelijkheden ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Voor dergelijke ontwikkelingen wordt dan ook géén aanvullende kwaliteitsbijdrage gevraagd.

Een bijdrage komt pas aan de orde wanneer een initiatief méér vraagt dan in het omgevingsplan is toegestaan. In die gevallen is er sprake van extra ruimtelijke impact die niet eerder is meegewogen, bijvoorbeeld door een vergroting van het bouwvlak, een overschrijding van de maximale inhoudsmaat of de realisatie van bijgebouwen boven het toegestane maximum. Dergelijke uitbreidingen leiden tot extra verharding, meer massa in het landschap of een zwaardere belasting van de leefomgeving. Omdat die effecten niet zijn meegenomen in het oorspronkelijke planologische kader, is het passend dat deze worden gecompenseerd.

Een bijdrage is níét aan de orde wanneer een initiatiefnemer gebruik maakt van een andere regeling (bijvoorbeeld zoals opgenomen in het VAB-beleid) waarmee gecompenseerd wordt.

Door alleen bij afwijkingen, waarbij geen andersoortige regeling van toepassing is, een bijdrage te vragen, ontstaat een evenwichtige en juridisch houdbare systematiek. Binnen de reguliere mogelijkheden van het omgevingsplan behouden inwoners en ondernemers hun rechten zonder extra lasten. Pas wanneer er een beroep wordt gedaan op aanvullende ruimte, wordt daar een tegenprestatie tegenover gesteld in de vorm van kwaliteitsverbetering. Op die manier wordt recht gedaan aan zowel de rechtszekerheid van initiatiefnemers als het belang van de gemeenschap bij een hoogwaardige leefomgeving.

Bebouwd gebied en buitengebied

In dit beleid wordt een onderscheid gemaakt tussen bebouwd gebied en het buitengebied. Als gemeente vinden we bebouwing meer thuishoren in het bebouwd gebied dan in het buitengebied. We zien de kernen als bebouwd gebied.

In het beleid wordt een grens gehanteerd tussen de bebouwde omgeving en het buitengebied. Dit komt overeen met het onderscheid van gebieden die vallen binnen het tijdelijk deel van het Omgevingsplan Nederweert voorheen deel uitmakend van de Bestemmingsplannen/Beheersverordeningen van de Kernen/Bedrijventerreinen én van het Bestemmingsplan buitengebied Nederweert. Hierbij werken we als gemeente met een bufferzone.

Overgangszone bebouwd gebied en buitengebied

In Nederweert sluiten de grenzen van bebouwd gebied en buitengebied strak op elkaar aan. Hierdoor kan zich de situatie voordoen dat aan de ene zijde van een straat sprake is van bebouwd gebied en aan de andere zijde van buitengebied. Om in dergelijke gevallen recht te doen aan de feitelijke ruimtelijke samenhang, introduceert de gemeente het begrip overgangszone.

De overgangszone betreft een strook van 100 meter gemeten vanaf de vastgestelde komgrens van het bebouwd gebied. Voor initiatieven die geheel binnen deze overgangszone vallen, gelden de regels en uitgangspunten van het bebouwd gebied zoals opgenomen in dit beleid. Daarbij dient een initiatiefnemer aan te tonen dat er aangesloten wordt bij bestaande bouw en er sprake is van een ontwikkeling die zich leent op die locatie.

Met deze regeling wordt geborgd dat ontwikkelingen die feitelijk bij de kern horen niet onnodig worden belast met de strengere voorwaarden die gelden voor het buitengebied. Tegelijkertijd blijft de kernlogica helder: buiten de overgangszone gelden onverkort de regels van het buitengebied. Door het instellen van de overgangszone wordt enerzijds de vitaliteit en vernieuwing aan de randen van de kernen gestimuleerd, en anderzijds blijft het buitengebied beschermd tegen ongewenste verstedelijkingsdruk.

Omgevingsvisie

Bij vaststelling van een nieuwe omgevingsvisie of bij wijzigingen van het Omgevingsplan kan de contour van het bebouwd gebied komen te wijzigen. Met vaststelling van een nieuwe Omgevingsvisie wordt de passendheid van initiatieven aan de nieuwe visie getoetst.

Werkwijze kwaliteitsverbetering

In het buitengebied van de gemeente Nederweert vragen we altijd om een goede landschappelijke inpassing. Met dit beleid vragen we daarnaast ook om een kwaliteitsverbetering voor bepaalde categorieën in het bebouwd gebied en in het buitengebied. Deze kwaliteitsverbetering is een compensatie voor de aantasting die door het initiatief wordt veroorzaakt.

Op basis van dit beleid zullen door initiatiefnemers investeringen worden gedaan in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de kernen is het lastig om op of nabij de locatie zelf de kwaliteitscompensatie te realiseren met openbaar groen. Als gemeente willen we het aanleggen en beheer van openbaar grond in eigen hand houden. Hierdoor wordt de mogelijkheid geboden om in plaats van zelf de kwaliteitscompensatie te realiseren door een financiële bijdrage te betalen.

Andere manieren van kwaliteitsverbetering zijn denkbaar. Een voorbeeld hiervan is de kwaliteitscompensatie door het slopen van bestaande opstallen. De gemeente Nederweert heeft sloopregeling. Deze is opgenomen in het (interim)beleid Vrijkomende Agrarische bebouwing.

Gemeentelijke beoordeling

Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen komt kwaliteitsverbetering in beeld bij een planologische afweging. Hierbij wordt de vraag gesteld of een bepaalde ontwikkeling aanvaardbaar is op een bepaalde locatie. Naast het bepalen of een initiatief wenselijk is, iets waar dit beleid niet van een antwoord voorziet, gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering die wordt geleverd.

De kwaliteitsverbetering is noodzakelijk om de negatieve ruimtelijke impact van het plan te compenseren en de kwaliteit per saldo te verbeteren. Ruimtelijke ontwikkelingen worden niet toegestaan zolang niet verzekerd is dat het optredende kwaliteitsverlies wordt gecompenseerd. De kwaliteitsverbetering die een initiatiefnemer gaat realiseren wordt vastgelegd in de ruimtelijke onderbouwing van het omgevingsplan, omgevingsplanactiviteit en/of in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Als gemeente vinden we het niet wenselijk dat compensatie met openbaar groen door de inwoner zelf wordt uitgevoerd en onderhouden. Hierom zal voor de realisatie van openbaar groen een financiële compensatie worden verplicht. Waarna de gemeente Nederweert zorgdraagt voor de realisatie van het openbaar groen.

Om de negatieve impact van ontwikkelingen te vereffenen, wanneer dit niet mogelijk is door de initiatiefnemer zelf, dient financiële compensatie plaats te vinden. Door middel van deze compensatieregeling wordt de bijdrage gekwantificeerd. De financiële compensatie komt ten goede aan het Groenfonds.

De kwaliteitsbijdrage in het fonds stelt de gemeente Nederweert in staat om investeringen te doen die de balans herstellen tussen ruimtelijke ontwikkeling en leefomgevingskwaliteit. De groencompensatie kan plaatsvinden in het bebouwd gebied, maar vanwege het ruimtegebrek in het bebouwde gebied kan de kwaliteitsverbetering ook plaatsvinden in het buitengebied.

Eis van compensatie

Als gemeente Nederweert hanteren we een eis om de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving te vergroten. Door de druk op de leefomgeving die toeneemt eisen we een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en gaan hierbij uit van een groennorm in bebouwd gebied en sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied.

Compensatiegrondslag

De grondslag voor het compensatiebedrag bij het realiseren van een initiatief in het bebouwd gebied vindt plaats op basis van een groennorm. Hierbij staat er een groennorm, vierkante meter openbaar groen per woning, centraal in het bebouwd gebied die we als gemeente willen verbeteren. Met de groennorm bedoelen we het openbaar groen dat door iedereen ervaren wordt, waaraan bijvoorbeeld voortuinen niet voldoen.

De grondslag voor het bepalen van de financiële compensatie in het buitengebied vindt plaats op basis van een sloopregeling, onderdeel van het herziene Interimbeleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Hierin is opgenomen dat er 2.000m² aan agrarische bebouwing moet worden gesloopt voor één woning. Voor de overige type initiatieven is op basis van dit uitgangspunt een afgeleide financiële compensatie bepaald.

Compensatieregeling

Het bebouwd gebied

Wonen

Nieuwbouw particuliere woningen

Bij de bouw van nieuwe grondgebonden particuliere woningen wordt uitgegaan dat bij de realisatie van deze woningen aangesloten wordt op bestaande (infra)structuren en er geen openbaar groen wordt toegevoegd.

De groennorm per woning is bepaald aan de hand van gegevens die het gemiddelde aantal vierkante meter aan groen per woning in het bebouwd gebied aanduiden. De groennorm kent een opslag zodat sprake is van een kwaliteitsverbetering. Deze opslag is 50%. De kwaliteitscompensatie is daarmee als volgt berekend:

Groennorm bebouwd gebied (67 m²) x kwaliteitsverbetering (50% x 67m² = 34 m²) = kwaliteitscompensatie (101 m²). Hiermee wordt een proportionele toevoeging gedaan aan de kwaliteit.

Aangezien het niet wenselijk is dat de groene kwaliteitscompensatie door de initiatiefnemer zelf wordt gerealiseerd kan hiervoor in de plaats een financiële compensatie plaatsvinden. De hoogte van de financiële compensatie is bepaald door kwaliteitscompensatie (101 m²) te vermenigvuldigen met de kostprijs voor het verwerven en realiseren van een vierkante meter openbaar groen, 300 euro. De financiële compensatie per woning in het bebouwd gebied bedraagt afgerond 30.000 euro.

Particuliere woningsplitsing

Als gemeente hebben we woningrealisatie als grote opgave. Het splitsen van woningen kan ervoor zorgen dat er meer woningen worden gerealiseerd. Het splitsen van woningen zelf heeft weinig impact op de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Echter geeft een nieuwe woning meer bebouwingsmogelijkheden aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Hiervoor vragen we als gemeente om kwaliteitscompensatie.

Voor de splitsing wordt beperkte compensatie gevraagd. Het splitsen van woningen kan de parkeerdruk vergroten, dit is echter reeds geborgd in het parkeerbeleid van de gemeente Nederweert. Het splitsen van woningen betekent een toename van de vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden. Er ontstaan extra bebouwingsmogelijkheden waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast.

Op de extra bebouwingsmogelijkheden is de compensatie gebaseerd voor het splitsen van een woning. We gaan hierbij uit dat de (gemiddelde) extra bebouwingsmogelijkheden 75 m² bedragen. De financiële compensatie per gesplitste woning in het bebouwd gebied bedraagt 3.800 euro.

Als gemeente willen we op deze wijze zo laagdrempelig mogelijk meewerken aan deze initiatieven.

De beleidsregel ruimtelijke kaders bouwen van één of twee woningen en woningsplitsing geeft in de regel aan welke kleinschalige particuliere woningsplitsingsinitiatieven in de regel we wenselijk vinden.

Uitbreiden bestaande woning en uitbreiden van bijgebouwen bij een bestaande woonfunctie

In sommige gevallen lenen locaties zich voor het realiseren van woningen groter dan de regels van het Omgevingsplan toelaten. Dit geldt ook voor grotere bijgebouwen dan opgenomen in de regels. Het toestaan van deze ontwikkelingen boven de regels van het Omgevingsplan betekent een afwijking van het vastgestelde ruimtelijk beleid. Er ontstaan extra bebouwingsmogelijkheden waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast.

Dit kan de ruimtelijke kwaliteit aantasten en er ontstaan extra bouw mogelijkheden. Om deze planologische en maatschappelijke effecten te compenseren, wordt (financiële) compensatie gevraagd.

Uitbreiden woning

Bij de uitbreiding van een woning in het bebouwd gebied buiten de regels opgenomen in het Omgevingsplan geldt dat we als gemeente een financiële compensatie vragen van 200 euro per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO) uitbreiding.

Uitbreiden van bijgebouwen bij bestaande woonfunctie

Bij de uitbreiding van een woning in het bebouwd gebied buiten de regels opgenomen in het Omgevingsplan geldt dat we als gemeente een financiële compensatie vragen van 50 euro per vierkante meter BVO uitbreiding.

Gebiedsontwikkelingen wonen

Hierbij gaat het om de grotere woningbouwinitiatieven waar infrastructurele voorzieningen en groen dienen te worden aangelegd. Voor uitbreiding van de woongebieden, wat maatwerk betreft, hanteren we een bedrag van € 7,50 per m² exploitatiegebied als drempelwaarde.

Transformatie of herontwikkeling van bestaande bebouwing (zoals kantoorgebouwen en het vernieuwen van een wijk met nieuwbouwwoningen) is hier niet onder begrepen.

Bedrijventerreinen en bedrijfsbebouwing

Als gemeente Nederweert stellen we een eis voor bedrijfsbebouwing die gerealiseerd wordt. Gezien de ruimtelijke impact wordt compensatie gevraagd. De financiële compensatie die wordt gevraagd is gebaseerd op van de waardering van de vierkante meter woning en de verhouding tot de waardering van een vierkante meter bedrijfsbebouwing.

Bij de uitbreiding van bedrijventerrein en/of de realisatie of uitbreiding van bedrijfsfuncties (bouwvlakken), waarbij aangesloten wordt op bestaande (infra)structuren en er geen openbaar groen wordt toegevoegd, in het bebouwd gebied geldt dat we als gemeente een financiële compensatie vragen van 75 euro per vierkante meter.

Het buitengebied

De hoogte van de financiële compensatie in het bebouwd gebied is lager dan in het buitengebied. Aangezien de impact in het buitengebied is groter dan binnen stedelijk. De beschrijvingen van categorieën komen grotendeels overeen met de omschrijving in het bebouwd gebied en zijn (zover het herhalingen betreffen) weggelaten uit de beschrijving in het buitengebied.

Wonen

Nieuwbouw particuliere woningen

Bij de bouw van nieuwe grondgebonden particuliere woningen wordt uitgegaan dat bij de realisatie van deze woningen aangesloten wordt op bestaande (infra)structuren en er geen openbaar groen wordt toegevoegd.

Bij het realiseren van woningen in het buitengebied wordt voor de kwaliteitsverbetering uitgegaan van sloop van (agrarische) bebouwing in het buitengebied, volgens de regeling zoals opgenomen in het interimbeleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Als gemeente Nederweert stellen we het slopen van 2000 vierkante meter (agrarische) bebouwing gelijk aan de realisatie van één woning.

Op het moment dat de initiatiefnemer niet op zijn eigen gronden of ergens anders in het buitengebied kan voldoen aan de slooppoging kan een financiële compensatie aan de gemeente worden betaald. Op basis van de sloopkosten en beperkte waardevermindering van verouderd agrarisch vastgoed draagt de financiële compensatie in plaats van de sloop door initiatiefnemer 71.000 euro.

Particuliere woningsplitsing

Voor de splitsing van een woning in het buitengebied wordt beperkte compensatie gevraagd. Het splitsen van woningen kan de parkeerdruk vergroten, dit is echter reeds geborgd in het parkeerbeleid van de gemeente Nederweert. Het splitsen van woningen betekent een toename van de vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden. Er ontstaan extra bebouwingsmogelijkheden waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast, meer nog in het buitengebied dan binnen het bebouwd gebied.

De compensatie is gebaseerd op de extra bebouwingsmogelijkheden van een gesplitste woning van een woning. We gaan hierbij uit dat de (gemiddelde) extra bebouwingsmogelijkheden 75 m² bedragen. De financiële compensatie per gesplitste woning in het bebouwd gebied bedraagt (afgerond) 6.000 euro.

Uitbreiden bestaande woning en uitbreiden van bijgebouwen bij een bestaande woonfunctie

Uitbreiden woning en/of bijgebouw

Bij de uitbreiding van een woning in het buitengebied buiten de regels opgenomen in het Omgevingsplan geldt dat we als gemeente een financiële compensatie vragen van 320 euro per vierkante meter.

Uitbreiden van bijgebouwen bij bestaande woonfunctie

Bij de uitbreiding van een woning in het buitengebied buiten de regels opgenomen in het Omgevingsplan geldt dat we als gemeente een financiële compensatie vragen van 80 euro per vierkante meter.

Uitbreiding woongebied projectmatig

Hierbij gaat het om de grotere woningbouwinitiatieven waar infrastructurele voorzieningen en groen dienen te worden aangelegd. Voor uitbreiding van de woongebieden, wat maatwerk betreft, hanteren we een bedrag van € 7,50 per m² exploitatiegebied als drempelwaarde.

Bedrijventerrein en bedrijfsbebouwing

Als gemeente Nederweert stellen we een eis voor bedrijfsbebouwing die gerealiseerd wordt. Gezien de ruimtelijke impact wordt compensatie gevraagd.

Bij de uitbreiding van bedrijventerrein en/of de realisatie of uitbreiding van bedrijfsfuncties (bouwvlakken), waarbij aangesloten wordt op bestaande (infra)structuren en er geen openbaar groen wordt toegevoegd, in het buitengebied geldt dat we als gemeente een financiële compensatie vragen van 95 euro per vierkante meter.

Uitbreiding en nieuwvestiging bedrijventerrein projectmatig

Hierbij gaat het om de uitbreiding en nieuwvestiging van een bedrijventerrein waar infrastructurele voorzieningen en groen dienen te worden aangelegd. Voor projectmatige uitbreiding en nieuwvestiging van de bedrijventerreinen, wat maatwerk betreft, hanteren we een bedrag van € 7,50 per m² exploitatiegebied als drempelwaarde.

Uitbreiding en nieuwvestiging agrarische bedrijven

Agrarische bedrijven (intensieve veehouderij, glastuinbouw, akkerbouw, grondgebonden bedrijven, tuinbouw) horen in beginsel thuis in het buitengebied.

Bij de realisatie van uitbreiding of nieuwvestiging van agrarische bedrijfsfuncties (bouwvlakken) in het buitengebied geldt dat we als gemeente een financiële compensatie vragen van 70 euro per vierkante meter aan bedrijfsbebouwing.

Toerisme en recreatie

Het toestaan van recreatieve of toeristische voorzieningen boven de regels van het omgevingsplan betekent een afwijking van het geldende ruimtelijk beleid. Als gemeente hanteren we geen verschil tussen gebiedseigen en niet-gebiedseigen voorzieningen.

Het afwijken van het omgevingsplan kan leiden tot extra druk op de fysieke leefomgeving, zoals aantasting van landschappelijke kwaliteit, verstoring van natuurwaarden, toename van verkeer en belasting van infrastructuur. Daarnaast brengt de uitbreiding vaak een economische meerwaarde met zich mee voor de initiatiefnemer. Om deze planologische afwijking en de gevolgen voor de omgeving te compenseren, wordt een financiële bijdrage gevraagd. In het buitengebied geldt dat we als gemeente een financiële compensatie vragen van 75 euro per vierkante meter aan bebouwing vanwege de landschappelijke impact en de economische meerwaarde.

Uitbreiding toerisme en recreatie projectmatig

Het gaat hierbij om de uitbreiding en nieuwvestiging toeristische en recreatieve functie waar infrastructurele voorzieningen en groen dienen te worden aangelegd. Voor uitbreiding en nieuwvestiging van

deze initiatieven, wat maatwerk betreft, hanteren we een bedrag van € 7,50 per m² exploitatiegebied als drempelwaarde.

Overig

Natuurbegraafplaats

Een natuurbegraafplaats kan als nieuwe commerciële maatschappelijke voorziening gekwalificeerd. Er wordt een kwaliteitsbijdrage van € 15,00 per m² bebouwing en verharding opgenomen.

Maatschappelijk

Bij het realiseren van maatschappelijke functies kan met maatwerk worden verzocht om een kwaliteitsverbeterende bijdrage. Het betreft maatwerk gezien de aard van de initiatieven. Bij beoordeling kan (deels) aansluiting worden gezocht bij het deel van de regeling die het meest relevant is. Er wordt een richtbedrag gehanteerd van € 25,00 per m².

Niet benoemde categorieën

Bij categorieën welke niet zijn benoemd maar waar bij besluitvorming wordt bepaald dat er sprake dient te zijn van (financiële) compensatie kan met maatwerk worden verzocht om een kwaliteitsverbeterende bijdrage. Het betreft maatwerk gezien de aard van de initiatieven. Bij beoordeling kan (deels) aansluiting worden gezocht bij het deel van de regeling die het meest relevant is. In zoverre geen tot onvoldoende aansluiting wordt gevonden bij een andere regeling wordt aangesloten bij overig maatschappelijk. Er wordt een richtbedrag gehanteerd van € 25,00 per m².

Samenvatting financiële compensatie

Gezien het feit dat het in praktijk, zeker in het gebouwd gebied, lastig is om de compensatie te behalen op de locatie zelf of in de omgeving maken we het als gemeente Nederweert mogelijk om deze compensatie financieel te bewerkstelligen. Hierbij gaan we per categorie uit van een bedrag voor bebouwd gebied en het buitengebied.

Categorie	Bebouwd gebied	Buitengebied
Bouwen één woning	30.000€	71.000€
Woningsplitsing	3.800€	6.000€
Uitbreiding woning	200€/m ²	320€/m ²
Uitbreiding bijgebouwen bij een bestaande woonfunctie	50€/m ²	80€/m ²
Uitbreiding woongebied projectmatig	7,50€/m ² (exploitatiegebied)	7,50€/m ² (exploitatiegebied)
Bedrijfsbebouwing	75€/m ²	95€/m ²
Uitbreiding en nieuwvestiging bedrijventerrein projectmatig	n.v.t.	7,50€/m ² (exploitatiegebied)
Agrarische bedrijfsbebouwing	n.v.t.	70€/m ²
Realisatie toeristische en recreatieve voorzieningen	n.v.t.	75€/m ²
Uitbreiding en nieuwvestiging toeristische en recreatieve voorzieningen	n.v.t.	7,50€/m ² (exploitatiegebied)
Natuurbegraafplaats	n.v.t.	15€/m ²
Maatschappelijk	n.v.t.	25€/m ²
Niet benoemde categorieën	n.v.t.	25€/m ²

Compensatiemaatregel sloop buitengebied

Als gemeente Nederweert vinden we het belangrijk dat de juiste kwaliteitsverbetering op de juiste locatie wordt gerealiseerd. Hierbij wordt gekeken of de ruimtelijke kwaliteitswinst, de kwaliteitsverbetering, op de locatie zelf te realiseren is, een locatie in de directe omgeving of er financieel gecompenseerd moet worden.

Als gemeente Nederweert kiezen we, naast de financiële maatregel, een andere manier van compensatie namelijk met de maatregel sloop. Het gaat hierbij om de sloop van overtollige (legale) bebouwing in het buitengebied. De sloop van bebouwing wordt in mindering gebracht op het te compenseren bedrag.

Sloop van legale bebouwing in het buitengebied

Het buitengebied is volop in beweging. Wij hechten als gemeente Nederweert veel waarde aan de ruimtelijke- en milieukwaliteiten van ons buitengebied. Helaas hebben oude, vaak vervallen gebouwen een negatieve invloed op deze kwaliteiten. Daarom willen we de sloop van deze overvloedige gebouwen stimuleren. De sloop van oude legale bebouwing draagt vaak bij aan de kwaliteit van de leefomgeving in het buitengebied. Als aantoonbaar is dat er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt door sloop, dan kunnen deze meters als compensatiemaatregel worden ingezet.

Wanneer wordt aangetoond dat de sloop een ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert

Compensatiemaatregel	Bedrag wat in mindering wordt gebracht per vierkante meter	Toelichting
Sloop van legale bebouwing in het buitengebied (opstallen)	35,00€	Het bedrag wordt in mindering gebracht wanneer de bebouwingsmogelijkheden niet meer aanwezig zijn.

Groenfonds

Het Groenfonds is reeds ingesteld om de financiële bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving te realiseren. Wanneer de initiatiefnemer geen compensatie kan realiseren, in het bebouwd gebied of het buitengebied, kan de bijdrage worden geleverd aan het fonds. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De kwaliteitsverbetering kan worden uitgevoerd door de gemeente Nederweert met een initiatief bijdraagt aan de doelstelling van het fonds wat in principe het realiseren van (openbaar) groen is.

Procedure

Als geen kwaliteitsverbetering door de initiatiefnemer kan worden gerealiseerd dan kan initiatiefnemer de het college verzoeken om een financiële compensatie te betalen. Deze wordt vooraf aan de ruimtelijke procedure in een overeenkomst opgenomen. Betaling door de initiatiefnemer vindt plaats voorafgaand aan het ruimtelijk besluit. Als het besluit niet onherroepelijk wordt dan vindt terugbetaling plaats.

Bestedingsdoeleinden

Het fonds heeft in het beginsel één bestedingsdoeleind dat gekoppeld is aan de compensatiemaatregelen. Namelijk het realiseren van openbaar groen. In de praktijk zal de gemeente de realisatie van nieuw openbaar groen veelal realiseren in het buitengebied vanwege de ruimte. Dit sluit niet uit dat bij de juiste omstandigheden het fonds ten behoeve van realisatie van groen in de kern zal worden ingezet.

De uitgaven uit het fonds dienen bij te dragen aan de kwaliteit van de leefomgeving van de gemeente Nederweert. Het doel hiervan is het versterken van de fysieke leefomgeving en om het creëren van een veilig, gezond en aantrekkelijk woon- en leefklimaat met oog voor de sociale cohesie.

Voorbeelden zijn de aanleg van structureel groen, de versterking van de beleving van groen, de aanleg van landschapselementen, bos- en natuurontwikkeling of de herinrichting van openbare ruimte die drukker wordt of geschikte maatschappelijke initiatieven (bijvoorbeeld door bij te dragen aan een toegankelijke leefomgeving gericht op ontmoeten en inclusiviteit).

Kosten groencompensatie

De kosten voor groencompensatie zijn de kosten die we als gemeente Nederweert maken voor het realiseren van groen in de openbare ruimte. De kosten voor het inrichten, voorbereiden, uitvoeren, toezichthouden en verwerven van de grond in bebouwd gebied komen uit op een bedrag van 300 euro per vierkante meter groen.

Hardheidsclausule

In uitzonderlijke gevallen waarin strikte toepassing van de beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing leidt tot onevenredige gevolgen voor belanghebbenden, kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van dit beleid.

Afwijking is slechts mogelijk indien:

1. De aanvrager aantoont dat er sprake is van bijzondere omstandigheden die niet in het beleid zijn voorzien;
2. De strikte toepassing van het beleid zou leiden tot een onredelijke of onbillijke situatie die niet in verhouding staat tot het doel en de strekking van het beleid;

3. De afwijking geen afbreuk doet aan het algemene belang, zoals ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid;
4. De afwijking niet in strijd is met wet- en regelgeving of provinciaal beleid;

De toetsing aan deze criteria en de motivering van een eventuele afwijking worden expliciet vastgelegd in de besluitvorming.

Absolute bovengrens

Als gemeente hanteren we een bovengrens om buitensporige bijdragen te voorkomen. Om te waarborgen dat de gevraagde kwaliteitsbijdrage in redelijke verhouding staat tot de omvang van een initiatief, geldt voor alle categorieën de volgende bovengrens:

- Binnen het bebouwd gebied: de bijdrage bedraagt nooit meer dan een absoluut maximum van €100.000 per initiatief.
- In het buitengebied: de bijdrage bedraagt nooit meer dan een absoluut maximum van €200.000 per initiatief.

Indien de reguliere berekening van de kwaliteitsbijdrage op basis van dit beleid leidt tot een hoger bedrag, wordt de bijdrage beperkt tot deze bovengrens.

Werkwijze

Het college motiveert in de besluitvorming altijd op welke wijze de bovengrens is toegepast en hoe de uiteindelijke bijdrage is vastgesteld. Deze motivering wordt opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief.

Overgangsregeling

Voor aanvragen (omgevingsvergunning, wijziging omgevingsplan of conceptverzoek) die zijn binnengekomen vóór de vaststelling van dit beleid geldt deze regeling niet.

Aanvragen die na de vaststelling van dit beleid zijn ingediend worden getoetst aan dit beleid.

Principeverzoeken die vóór vaststelling getoetst zijn aan de Aanvullende Structuurvisie Nieuwe bebouwing in het buitengebied en waarbij de berekening aan de hand van dit beleid bij de officiële aanvraag in het voordeel van de initiatiefnemer uitvalt zal de berekening op basis van dit beleid worden gehanteerd in het geval dit beleid hier een antwoord op geeft.

Evaluatie

Met dit beleid wordt de basis gelegd voor kwaliteitsverbetering en compensatie. Evaluatie van het beleid vindt over 2 jaar plaats. Als er in de tussentijd aanleiding is om het beleid te herzien wordt dit opgepakt en indien nodig kan het college tot tussentijdse wijziging besluiten.

Begripsbepaling

- **Bruto vloeroppervlak**
Het vloeroppervlak van een ruimte of gebouw, gemeten langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, zoals muren die de desbetreffende ruimte(s) omhullen.
- **Exploitatiegebied**
Een exploitatiegebied is een gebied dat is aangewezen waarbinnen de onroerende zaken (bijvoorbeeld grond en gebouwen) profiteren van voorzieningen van algemeen nut die door of met medewerking van de gemeente worden getroffen. Het doel is dat de kosten die de gemeente maakt voor deze voorzieningen (zoals infrastructuur) op een eerlijke manier verhaald kunnen worden op de eigenaren van de gronden in het gebied, bijvoorbeeld via een exploitatieplan of een exploitatieovereenkomst.
- **Kwaliteitsverbetering**
Kwaliteitsverbetering gaat over in hoeverre een ruimtelijke ontwikkeling passend is in de leefomgeving van de gemeente, in overeenstemming met de kenmerken van de directe omgeving.
- **Ruimtelijke inpassing**
Een ruimtelijke ontwikkeling moet worden ingepast in de omgeving. Het gaat er hierbij om hoe de ontwikkeling zichtbaar is vanuit het openbaar gebied. Het gaat over de architectonische verschijningsvorm en de landschappelijke verschijningsvorm.
- **Maatwerk**
Op basis van de bevoegdheid van de gemeente kan maatwerk worden geboden. Maatwerk kan (deels) gebaseerd worden op de regeling.
- **Openbaar groen**
Groene ruimtes in de openbare ruimte die voor iedereen toegankelijk zijn en als groen ervaren worden. In het buitengebied gaat het om natuurgebieden, bossen, landschapselementen. In het bebouwde gebied gaat het om parken, groenstroken, wadi's en waterpartijen.
- **Sloopmeter**

Sloopmeters zijn vierkante meters gesloopte overtollige (voormalige) bedrijfsbebouwing binnen gemeente Nederweert die kunnen worden ingezet voor ontwikkelingen (elders) waar sloopmeters ter compensatie of kwaliteitsbijdrage worden verlangd.

- **Stichtingskosten**
De stichtingskosten zijn de totale kosten voor de bouw van een onroerende zaak.
- **Uitbreiding bijgebouwen bij een bestaande woonfunctie**
Uitbreiding van bouwwerken behorende tot het (bestaande) hoofdgebouw met een woonfunctie zoals opgenomen in het Omgevingsplan.
- **Uitbreiden woonfunctie**
Uitbreiding van het hoofdgebouw met een woonfunctie zoals opgenomen in het Omgevingsplan.
- **Woning**
Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. In het beleid gaan we uit van grondgebonden woningen.
- **Woningsplitsing**
Het bouwkundig en functioneel splitsen van het hoofdgebouw van een bestaande burgerwoning in maximaal twee burgerwoningen.