

Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'

Gemeenten Heumen en Mook en Middelaar

Definitief

Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'

Gemeenten Heumen en Mook en Middelaar

Definitief

Rapportnummer:	213x00239
Datum:	9 februari 2010
Contactpersoon opdrachtgever:	Annoesjka Wintjes (gemeente Heumen) en Luc van Doesum (gemeente Mook en Middelaar)
Projectteam BRO:	Jeroen Smedts, Niels Paree, Nol van Laarhoven en Reinder Osinga
Trefwoorden:	Structuurvisie Lierdal, landschaps- en natuurversterking, gebiedvisie Lierdal
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	Voor het Lierdal is interactief een gebiedsvisie opgesteld, de Gebiedsvisie Lierdal. Deze structuurvisie zet de gebiedsvisie om in een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, waarmee een basis wordt gelegd voor de ontwikkelingsrichting van het gebied en voor de nieuwe bestemmingsplannen voor het Lierdal.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoud

Deel I: De structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'	3
1. Een structuurvisie voor het Lierdal	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Hoofdopzet structuurvisie	6
1.4 Participatie	9
1.5 Leeswijzer	10
2. Gebiedsbeschrijving	12
2.1 Deelgebieden	12
2.2 Projecten (ambitie en kansen)	13
2.3 Beschrijving landschapswaarden Lierdal	15
3. Landschaps- en natuurwaarden	17
3.1 Hoofdlijnen van beleid	17
3.2 Basisinspanning	18
3.3 Ambitie	18
3.4 Kansen benutten	18
4. Wonen en woonomgeving	22
4.1 Hoofdlijnen van beleid	22
4.2 Basisinspanning	24
4.3 Ambitie	24
4.4 Kansen benutten	24
5. Voorzieningen en recreatie	29
5.1 Hoofdlijnen van beleid	29
5.2 Basisinspanning	30
5.3 Ambitie	30
5.4 Kansen benutten	30
6. Bedrijvigheid	33
6.1 Hoofdlijnen van beleid	33

6.2	Basisinspanning	34
6.3	Ambitie	34
6.4	Kansen benutten	34
7.	Mobiliteit en infrastructuur	37
7.1	Hoofdpijnen van beleid	37
7.2	Basisinspanning	37
7.3	Ambitie	38
7.4	Kansen benutten	38
	Deel II: Uitvoeringsparagraaf	39
1.	Inleiding	41
1.1	Aanleiding	41
1.2	Leeswijzer	41
2.	De positionering van het kostenverhaal	43
2.1	Regie op ruimtelijke ontwikkelingen	43
2.2	Relatie grondbeleid en kostenverhaal	44
2.3	Belangrijke aspecten bij kostenverhaal	44
3.	Regie structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'	47
3.1	Instrumentele en Juridische regie	47
3.2	Procesregie: organisatorische aandachtspunten	48
3.3	Financiële regie	49
4.	Fondsen structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'	53
4.1	Fonds Structuurvisie Lierdal gemeente Mook en Middelaar	53
4.1.1	Investeringsprojecten	53
4.1.2	Ontwikkelpojecten	54
4.1.3	Fondsverloop	55
4.2	Fonds structuurvisie Lierdal gemeente Heumen	58
4.2.1	Investeringsprojecten	58
4.2.2	Ontwikkelpojecten	58
4.2.3	Fondsverloop	61
	Bijlage 1: Limburgs kwaliteitsmenu	62

DEEL I: DE STRUCTUURVISIE 'HET LIERDAL 2010-2020'

1. EEN STRUCTUURVISIE VOOR HET LIERDAL

1.1 Inleiding

In december 2007 hebben de gemeenteraden van Heumen en Mook en Middelaar besloten voor het tussengebied Malden-Molenhoek een landschapsplan op te stellen. Hierbij werd gekozen voor een groene ontwikkelingsrichting. Dit landschapsplan heeft de titel gekregen 'Gebiedsvisie het Lierdal'. Deze gebiedsvisie dient als basis voor de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'. Tevens worden voor de beleidsthema's, waarin in de gebiedsvisie geen uitspraken worden gedaan, de gemeentelijke ambities helder gesteld.

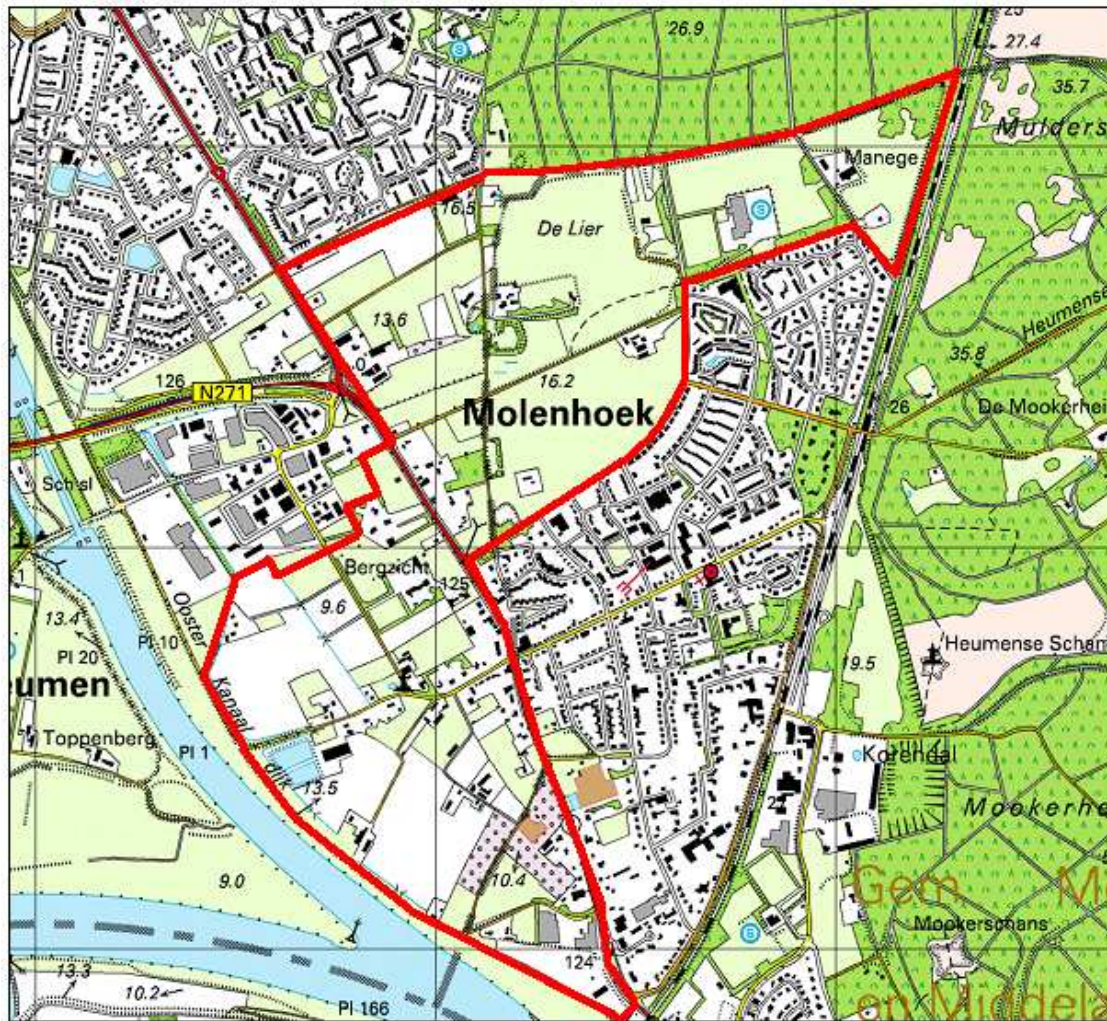
De structuurvisie is bij uitstek het beleidsinstrument waarin de gemeenten Heumen en Mook en Middelaar de kaders vastleggen waarmee zij sturing en regie op de landschapsontwikkeling van het Lierdal kunnen uitoefenen. Ook in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden, vormt de structuurvisie een belangrijk instrument. In de structuurvisie motiveert de gemeente waarom zij bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wil toestaan, actief stimuleert of juist wil tegenhouden. De bestemmingsplannen moeten de juridische condities scheppen om de gekozen beleidsdoelen te realiseren.

De structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' vormt het beleidskader om met maatwerk de nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Heumen en Mook en Middelaar voor het Lierdal te maken. Door middel van de structuurvisie wordt voorzien in een integrale visie op het Lierdal. Door middel van de structuurvisie, die Grex-proof is, kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die de Wro en Grex-wet bieden om de gemeentelijke ambities te bewerkstelligen.

1.2 Plangebied

Het plangebied waarop deze structuurvisie van toepassing is, het Lierdal, is in afbeelding 1 weergegeven. Het Lierdal is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Heumen en Mook en Middelaar. Hiermee is het gebied tevens gelegen op het grondgebied van de provincies Limburg en Gelderland. Het Lierdal bestaat uit het agrarisch gebied tussen de kernen Malden en Molenhoek, en uit het deel van de Rijksweg tussen Malden en Mook.

In het gebied zijn verschillende functies aanwezig. Langs de Rijksweg is dit overwegend een woonfunctie. Hier zijn tevens enkele bedrijven en horecavoorzieningen gelegen, zoals onder andere landgoed Bergzicht-De Raaf. In de Kuil overheerst de agrarische functie. Hier is ook een sporthal met tennisbaan en een Pitch&Putt golfbaan gelegen. De Kanaalzone Lierdal is bij uitstek een agrarisch gebied. Hier ligt ook de bebouwingsconcentratie aan de Molenstraat.



1.3 Hoofdopzet structuurvisie

Om inhoudelijk goed sturing te geven maakt de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020; onderscheid in:

- ontwikkelingen die **moeten** kunnen plaatsvinden omdat ze voorzien in de basisinrichtingen van de gemeente (PLICHT);
- ontwikkelingen die de gemeente graag zou **willen** om daarmee bepaalde doelen te bereiken waarvoor de gemeente dus eigen initiatieven ontplooit (AMBITIE);
- ontwikkelingen die zich voordoen waarop de gemeente wil **kunnen** anticiperen (KANS);

Ontwikkelingen waarvan de gemeente van mening is dat die altijd zouden moeten kunnen plaatsvinden of absoluut voorkomen moeten worden, zullen in beginsel zo direct mogelijk worden doorvertaald in het bestemmingsplan. Daarmee faciliteert de gemeente publiekrechtelijk deze ontwikkelingen immers optimaal.

Ontwikkelingen die de gemeente wil, behoren bij de ambities van de gemeente. Zij vormen de bijzondere ontwikkeling, waarvoor de gemeente bereid is specifieke inzet te

plegen. Dat wil zeggen dat de gemeente, specifiek voor die doelen, middelen in de zin van geld of menskracht op de begroting wil reserveren.

Ontwikkelingen die zouden moeten kunnen zijn vooral gericht op het benutten van kansen die zich voordoen of door initiatieven van derden. De gemeente wil hierbij vooral in staat zijn deze ontwikkelingen te kunnen afwegen. Zijn ze van voldoende betekenis voor de gemeente en op welke wijze kan de gemeente de kansrijke ontwikkelingen vervolgens faciliteren en ondersteunen.

Doorvertaling van beleid

De structuurvisie is opgebouwd rond deze drie manieren waarop de gemeente met bepaalde ontwikkelingen wil omgaan. Dat betekent dat daar waar de gemeente ontwikkelingen zondermeer wil toestaan daarvoor ook de publiekrechtelijke mogelijkheden optimaal geboden moeten worden. Maar daar waar zij ontwikkelingen wil afwegen, ook in staat moet zijn om tegen een minder goede of zelfs ongewenste ontwikkeling nee te kunnen zeggen. Dat betekent dat afweegbare ontwikkelingen in beginsel in een bestemmingsplan niet mogelijk zijn, maar dat de gemeente kan afwegen van dit nee een ja te maken. De structuurvisie moet de kaders bieden wanneer en onder welke condities dit nee kan worden omgezet in een ja.

Naast deze publiekrechtelijke mogelijkheid om op projecten de gewenste sturing te kunnen uitoefenen kan met partijen een privaatrechtelijke overeenkomst worden afgesloten om bepaalde projecten te kunnen realiseren. Om in discussie met partijen (initiatiefnemers, ontwikkelaars, corporaties) een goed onderhandelingsproces te kunnen doorlopen en de essentiële gemeentelijke doelen goed te kunnen veiligstellen, is het noodzakelijk dat de gemeente vóór dergelijke onderhandelingstrajecten voldoende beleidsflexibiliteit heeft om de door haar gewenste doelen ook te kunnen bereiken. De structuurvisie zoekt daarom naar een evenwicht tussen duidelijke beleidskeuzes enerzijds en behoud van voldoende flexibiliteit anderzijds. Op deze manier kan zo goed mogelijk ingespeeld worden op de ontwikkelingen die overwegend vanuit de markt zullen worden geïnitieerd.

In de volgende hoofdstukken staat telkens één van de 5 thema's centraal. In onderstaande matrix worden deze weergegeven, met een kernachtige samenvatting van de voorziene ontwikkelingsrichtingen.

	Basisinspanning	Ambities	Kansen Benutten
	Ontwikkelingen die MOETEN	Ontwikkelingen die we WILLEN	Ontwikkelingen die moeten KUNNEN
Landschaps- en natuurwaarden	Kuil en Kanaalzone Lierdal: behoud van bestaande landschaps- en natuurwaarden in Lierdal en voorkomen van ongewenste effecten op aangrenzende	Kuil en Kanaalzone Lierdal: Versterken (belevings)waarden landschap en van de aanwezige natuurwaarden, tegengaan versterking en	Kuil en Kanaalzone Lierdal: Diverse initiatieven ter versterking van natuurwaarden en belevingswaarde landschap. Rijksweg: versterken

	(natuur)gebieden.	verrommeling Rijksweg: Versterken dorpse en groen karakter Rijksweg.	(groene) structuur Rijksweg en vergroten oversteekbaarheid.
Wonen	Gehele Lierdal: behoud van de kwaliteit van de woonomgeving en van de mogelijkheid om de woning aan te passen.	Gehele Lierdal: Geen verdere ontwikkeling en uitbreiding van de woonfunctie, met uitzondering van de onder de 'kansen' genoemde ontwik- kelingen	Kuil: ontwikkeling landgoederen en her- gebruik VAB locaties t.b.v. wonen. Rijksweg: onaantrek- kelijke panden vervan- gen door panden met grotere beeldkwaliteit en nieuwbouw statige villa's, beperkt toevoe- gen woningen in ho- gere prijsklassen, ver- groten bestaande wo- ningen, en kleinschalige toevoeging wonin- gen in zuidoostpunt. Kanaalzone Lierdal: Beperkt toevoegen van woningen in het lint van de Molenstraat of vergroten bestaande woningen en herge- bruik VAB's t.b.v. wo- nen. Deel Kanaalzone Lierdal zoekgebied volkstuinten.
Voorziening- en en recreatie	Gehele Lierdal: behoud bestaande voorzienin- gen. Kanaalzone Lierdal en Kuil: behoud extensie- ve recreatieve functie.	Kuil en Kanaalzone Lierdal: aanbrengen ondersteunende voorzieningen ten behoefte van klein- schalige toeristisch- recreatieve functies (extensief)	Kuil en Kanaalzone Lierdal: verdere ont- wikkeling extensieve (verblijfs)recreatie. Enkele kleinschalige initiatieven zijn moge- lijk
Bedrijvigheid	Gehele Lierdal: respec- teren bestaande rech- ten agrarische en niet agrarische bedrijven. Ontwikkelingsruimte	Gehele Lierdal: behoud van bestaande ontwikkelingsmoge- lijkheden;	Gehele Lierdal: facilite- ren verplaatsing niet- passende functies . Rijkswegzone: indien nodig voor toevoeging

	wordt slechts geboden aan bedrijven die passen in de omgeving.	Kuil en Kanaalzone Lierdal: verbetering landschappelijke inpassing bedrijven	woningen in zuidoostpunt, verplaatsen bedrijvigheid en volkstuinen ter plaatse. Kuil en Kanaalzone Lierdal : enkele ontwikkelingen m.b.t. verbreding landbouw / hergebruik VAB.
Mobiliteit	Gehele Lierdal: nastreven goede bereikbaarheid en veilig routenetwerk.	Kuil en Kanaalzone Lierdal: verbeteren bereikbaarheid door versterken bestaande recreatieve infrastructuur Rijkswegzone: verbetering oversteekplaatsen	Kanaalzone Lierdal: herstellen verbinding tussen Lierdal en Heumen voor langzaam verkeer.

Tabel 1: Matrix

1.4 Participatie

In artikel 2.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat in een structuurvisie dient te worden wordt aangegeven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding daarvan zijn betrokken. In deze paragraaf wordt dit uiteengezet.

Voor de gebiedsvisie Lierdal, die ten grondslag ligt aan deze structuurvisie, is een uitgebreid participatietraject doorlopen. De gebiedsvisie is in vier fasen tot stand gekomen door middel van gespreksgroepen, openbare bewonersavonden en overleg met de regio. In elke fase was inbreng mogelijk van bewoners, eigenaren, verenigingen, maatschappelijke organisaties en bedrijven. Daarnaast is er een digitale nieuwsbrief en een website voor het Lierdal ingesteld. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een breed gedragen gebiedsvisie. Omdat de gebiedsvisie reeds in grote mate interactief was opgezet, en de structuurvisie op de gebiedsvisie voortbouwt, is er voor gekozen om de structuurvisie voor het Lierdal in mindere mate participatief vorm te geven. Om bewoners en belangstellenden toch bij het proces te betrekken, is er voor gekozen om een informatie-avond te organiseren, ten tijde van het in ontwerp te visie liggen van de structuurvisie. Daarnaast is een zienswijzenprocedure gestart (zie onder 'zienswijzen').

De informatie-avond heeft plaatsgevonden op 14 januari 2010, op Landgoed Bergzicht- De Raaf. Op deze avond waren ruim 100 belangstellenden aanwezig. Naast bewoners en lokale verenigingen waren er een aantal raadsleden aanwezig. Op deze avond werd beknopt de inhoud van de structuurvisie weergegeven, waarbij tevens mogelijkheid was voor het stellen van vragen. Deze vragen zijn grotendeels op deze avond beantwoord. De

schriftelijke reactie van de gemeente is daarnaast weergegeven in het verslag van de informatie-avond, dat op de website van de gemeente is gezet.

De ontwerp structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' heeft in de periode van 16 december 2009 tot en met 26 januari 2010 ter inzage gelegen op de gemeentehuizen van de gemeente Heumen en de gemeente Mook en Middelaar. Tijdens deze periode konden zienswijzen worden ingediend. In totaal zijn er 26 zienswijzen ingediend. Deze hebben in een aantal gevallen geleid tot (kleine) wijzigingen op de structuurvisiekaart en in de tekst van de structuurvisie. In de Nota beantwoording zienswijzen zijn de zienswijzen verkort weergegeven, alsmede het standpunt van de gemeente.

De ontwerp structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' is in het kader van de zienswijzenprocedure aangeboden aan de provincie Limburg, de provincie Gelderland en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De ontvangen reacties van deze partijen zijn tevens opgenomen in de 'Nota beantwoording zienswijzen' bij deze structuurvisie.

1.5 Leeswijzer

In de hoofdstukken 2 tot en met 7 zijn de 5 thema's voor het Lierdal (landschaps- en natuurwaarden, wonen, voorzieningen en recreatie, bedrijvigheid en mobiliteit) verder uitgewerkt. Elk hoofdstuk kent dezelfde opbouw. Gestart wordt met een korte typering van het beleid dat voor dat thema van toepassing is in het Lierdal. Vervolgens komen achtereenvolgens de gemeentelijke basisverantwoordelijkheid, gemeentelijke ambities en de kansen die benut kunnen worden aan bod (de trits moeten-willen-kunnen).

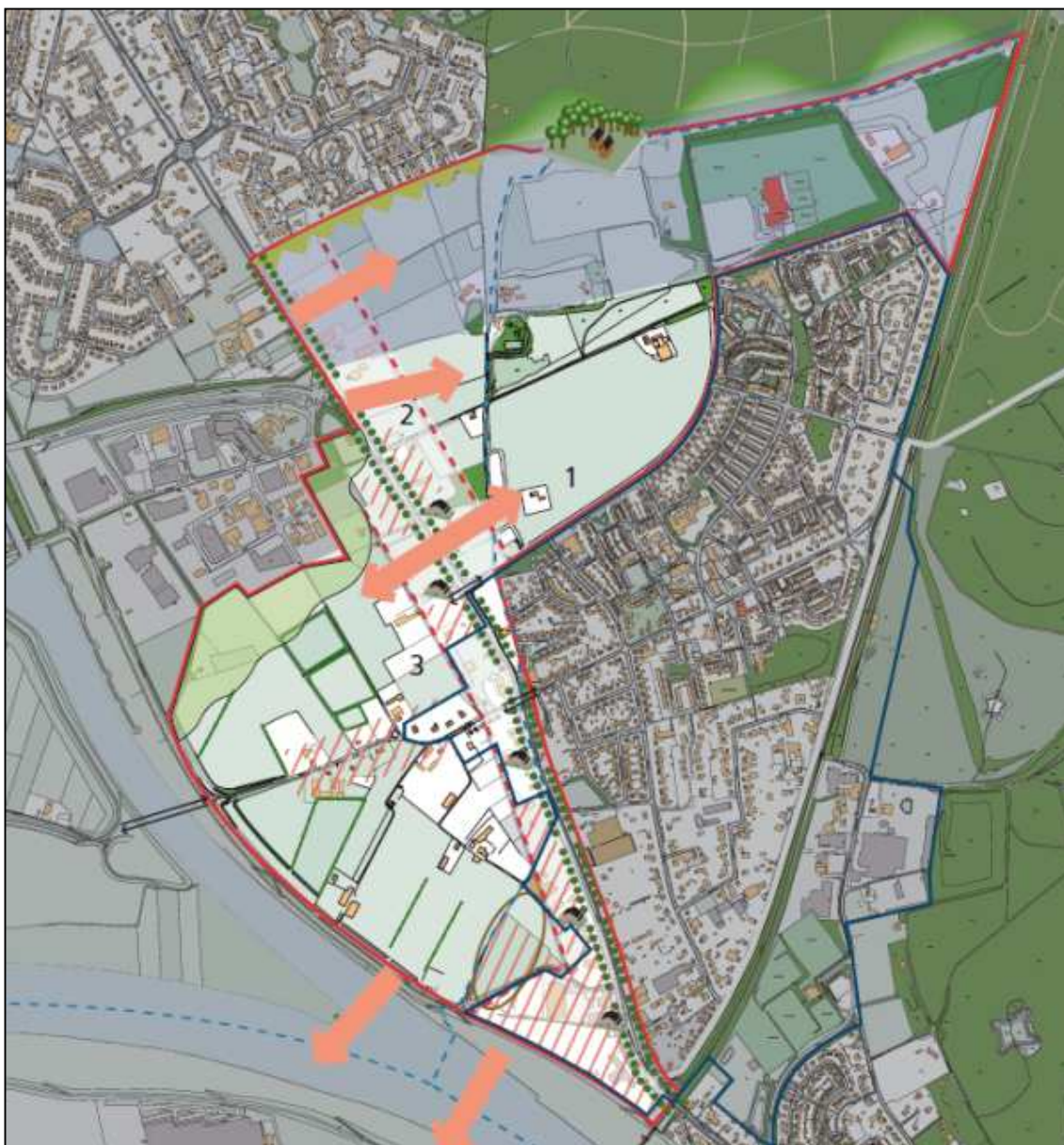
In hoofdstuk 2 zijn de gebiedsbeschrijvingen ten behoeve van de structuurvisiekaart aangegeven. Vanaf hoofdstuk 9 wordt dieper ingegaan op de uitvoeringsparagraaf.

Voor de goede orde wordt vermeld dat waar in deze structuurvisie wordt gesproken over 'de gemeente', zowel de gemeente Heumen als de gemeente Mook en Middelaar worden bedoeld. Indien een beleidslijn slechts geldt voor één van de twee gemeenten, dan is dit in de tekst vermeld.

2. GEBIEDSBESCHRIJVING

Op de structuurvisiekaart is een aantal elementen te onderscheiden. Ten eerste zijn dit de deelgebieden Kuilzone, Kanaalzone Lierdal en de Rijkswegzone. Daarnaast zijn in de visie een aantal zoekgebieden onderscheiden, alsmede een aantal concrete projecten. De beschrijvingen komen voort uit de Gebiedsvisie voor het Lierdal.

2.1 Deelgebieden



Afbeelding 9: structuurvisiekaart

De Kuil: dit is het gebied ten oosten van de Rijksweg. Het gebied wordt begrensd door de bosrand in het noorden en door de bebouwde kom van Molenhoek in het zuiden. Het

gebied heeft voornamelijk een agrarische en extensieve recreatieve functie. Er zijn enkele agrarische bedrijven in het gebied gelegen, alsmede een sporthal met tennisbanen en de Pitch&Putt golfbaan.

In het Lierdal is een deel van de flank van de Stuwwal van Nijmegen gelegen, met de bijbehorende spoelzandvlakte of Sandr. Deze is met name zichtbaar in de Kuil. Een deel van de gronden in de Kuil, is in de 20^e eeuw afgegraven ten behoeve van de zandwinning. De diepte van de zandwinning was plaatselijk erg diep, circa 10 meter. De begrenzing is in het algemeen in de vorm van een steil talud. Na de stopzetting van de ontgronding heeft men van elders grond aangevoerd, om de groeve ten dele weer te vullen. Momenteel bestaat er nog een hoogteverschil van circa 4-5 meter ter plaatse van de skibaan.

De gebiedsvisie gaat voor dit deelgebied uit van het verder ontwikkelen van de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten en potenties. Daarnaast is de duisternis in dit gebied van groot belang voor de aanwezige natuurwaarden en voor de beleving van het gebied door de omwonenden. Deze kwaliteiten dienen te worden ontwikkeld en duurzaam in stand te worden gehouden.

De Rijkswegzone: deze zone wordt gevormd door de Rijksweg met aangrenzende bebouwing. Ten noorden van Molenhoek behoort een strook van circa 100 meter van oosten van de Rijksweg tot het deelgebied. Ten westen van Molenhoek behoort een strook van circa 100 meter ten westen van de Rijksweg tot de Rijkswegzone. De zuidoostpunt van het Lierdal, het bedrijventerrein ten zuiden van de Spijkerweg, behoort eveneens tot de Rijkswegzone.

De Rijkswegzone dient als een functioneel verbindende en ruimtelijk groene schakel te worden ontwikkeld, in de vorm van een herkenbare lijn met een dorps karakter. Dit betekent dat de karakteristieke bebouwing van de jaren 1920 en 1930 dient te worden behouden en versterkt, de groene kwaliteit van de weg en de ruimtelijke kwaliteit van de aangrenzende bebouwing te worden verbeterd. Hiertoe kunnen onaantrekkelijke panden eventueel worden vervangen door statige villa's, en is toevoeging van woningen mogelijk, mits dit het dorpse karakter van de Rijksweg versterkt. Verder dient men tussen de bebouwing door te kunnen kijken naar het achtergelegen gebied.

De Kanaalzone Lierdal: deze wordt gevormd door het gebied ten westen van de Rijkswegzone. Het gebied wordt begrensd door het bedrijventerrein Sluisweg in het Noorden, in het westen door het Maas-Waal kanaal, en in het zuiden door het bedrijventerrein bij de Spijkerweg.

In de kanaalzone Lierdal dienen de natuur, het landschapsbeeld en de recreatieve potentie te worden versterkt.

2.2 Projecten (ambitie en kansen)

Zoekrichting herstel Maasheggen (ambitie)

De Kanaalzone Lierdal vormt een zoekgebied voor het herstel van het Maasheggenlandschap. De Maasheggen vormen een bijzonder ecosysteem waar een aantal zeldzame plan-

ten- en diersoorten voorkomt. Er komen bijvoorbeeld dassen voor en de dichte heggen vormen ook een geschikte broedplaats voor allerlei vogels. In de Kanaalzone Lierdal worden initiatieven voor het aanplanten van meidoorn en sleedoornheggen gefaciliteerd. De op de kaart ingetekende heggen zijn indicatief weergegeven.

Glooiende bosrand (kans)

De noordrand van de Kuil wordt gevormd door de bosrand. Vroeger waren hier heidevelden aanwezig. Er zijn grote hoogteverschillen en de potentiële belevingswaarde van het gebied is groot. Door de bosrand meer te laten glooien wordt herstel van de heide en de beleving van de hellingen weer mogelijk. Initiatieven voor het terugbrengen van de glooiing in de bosrand en de aanleg van heide worden door de gemeente gefaciliteerd.

Zoekgebied verplaatsing volkstuinen (kans)

Ten noorden van de Halderweg is een volkstuinencomplex gelegen. Indien de zuidoostpunt zal worden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw, zullen deze volkstuinen moeten worden verplaatst. Het zoekgebied hiervoor is het gebied tussen de Bredeweg en de Spijkerweg. Verplaatsing naar een locatie buiten het plangebied behoort eventueel ook tot de mogelijkheden. De gemeente zal indien verplaatsing aan de orde is hierin faciliteren.

Verbeteren overgang landschap (kans)

Door velen wordt de overgang van de bebouwde kom van Malden naar het open gebied van de Kuil als niet passend beschouwd. De gemeente faciliteert initiatieven die gericht zijn op het landschappelijk verbeteren van deze overgang, middels het aanbrengen van beplanting.

Zoekgebied realiseren landgoederen (kans)

De gehele noordelijke helft van de Kuil, en een deel van de Rijkswegzone is aangewezen als een zoekgebied voor de aanleg van nieuwe landgoederen. In het gebied kunnen één of meer nieuwe landgoederen worden aangelegd. Rond een woongebouw van allure met hierin wooneenheden in de hogere prijsklassen wordt enkele hectares openbaar groen aangelegd. Het ingetekende landgoed is indicatief.

Zoekgebied bouw statige villa's (kans)

Langs de Rijkswegzone kunnen statige villa's worden gerealiseerd op open plekken, of ter vervanging van niet aantrekkelijke panden in het bebouwingslint. Hierdoor kan een deel van het dorpse karakter van de weg, zoals dat in vroeger tijden bestond, weer worden teruggebracht.

Zichtlijnen (ambitie)

De (half)openheid van het Lierdal is een belangrijke waarde die dient te worden behouden. Op enkele plaatsen bestaan belangrijke zichtlijnen, die dienen te worden behouden. Het betreft de doorkijk vanaf de Rijksweg richting het open gebied van de Kuil, de open verbinding tussen de Kanaalzone Lierdal en de Kuil, iets ten noorden van de bebouwingsrand van Molenhoek, en de zichtlijnen vanuit de Kanaalzone Lierdal over het Maas-Waal kanaal en over de Maas. Deze zichtlijnen dienen in stand te worden gehouden.

Zoekgebied woningbouw (kans)

Ter versterking van het dorpse karakter van de Rijksweg is het onder voorwaarden mogelijk aan de Rijksweg woningen toe te voegen (zie paragraaf 4.4). Deels kan dit plaatsvinden ter vervanging van aanwezige (bedrijfs)bebouwing. Ook zijn er kansen voor woningbouw ter versterking van de bebouwingsconcentratie aan de Molenstraat, en voor kleinschalige ontwikkeling van woningbouw in het gebied ten zuiden van de Spijkerweg.

Overganggebied bedrijventerrein – landschap (ambitie)

De overgang van het bedrijventerrein Sluisweg naar het open gebied van de Kanaalzone Lierdal is landschappelijk gezien niet fraai. De gemeente faciliteert initiatieven die gericht zijn op het landschappelijk verbeteren van deze overgang.

Aanbrengen laanbeplanting Rijksweg (ambitie)

Ter versterking van de groene waarden van de Rijksweg, almede ter versterking van het dorpse karakter van de Rijksweg, kan laanbeplanting langs de Rijksweg worden aangebracht.

Zoekgebied vergroten oversteekbaarheid (kans)

De oversteekbaarheid van de Rijksweg voor langzaam verkeer dient te worden vergroot. Hiertoe is op de structuurvisiekaart op een aantal plaatsen de aanduiding 'zoekgebied vergroten oversteekbaarheid' aangebracht. De ligging van deze aanduidingen zijn indicatief.

Ook wordt gezocht naar een mogelijkheid voor het terugbrengen van de langzaam verkeers verbinding tussen het Lierdal en het dorp Heumen. Gedacht wordt aan een fiets-/ wandelbrug over het Maas-Waal kanaal.

Gemeentegrens

Omdat het Lierdal is gelegen in twee gemeenten (en in twee provincies), is voor de duidelijkheid de gemeentegrens tussen Heumen en Mook en Middelaar op de kaart weergegeven.

Verder zijn een aantal projecten niet opgenomen op de structuurvisiekaart, omdat deze, waar voorkomend, overal in het Lierdal mogelijk zijn. Het betreft:

- de uitbreiding van kleinschalige toeristisch recreatieve voorzieningen (kans);
- het versterken van bestaande recreatieve infrastructuur door onder andere routes aan te laten sluiten op de omgeving (ambitie);
- verbreding van de landbouw (kans);
- herontwikkeling voormalige agrarische bedrijfslocaties (VABS; kans).

2.3 Beschrijving landschapswaarden Lierdal

Ruimtelijke ontwikkelingen in het Lierdal mogen geen onevenredige afbreuk doen aan de landschaps- (en natuur)waarden van het Lierdal, en dienen bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van deze waarden.

De Kuil wordt gekenmerkt door het Kampenlandschap. De Kanaalzone Lierdal is van oudsher is een broekontginningenlandschap. De kenmerken van deze landschappen wor-

den hier onder nader uiteengezet. Het spreekt voor zich, dat gezien het stedelijk karakter van de Rijkswegzone, deze niet voorkomt in onderstaande beschrijving van de landschapswaarden.

Het Kampenlandschap in de Kuil

Kenmerkend voor het Kampenlandschap is de grote variatie aan open ruimtes en beslotenheid, aan begroeiing van hagen, houtwallen, struweel en bosjes. Van belang is ook de onregelmatige en oude verkavelingstructuur. Van oudsher werd hier land- en akkerbouw bedreven

Instandhouding van deze structuur is het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen in de Kuil. Verdere verstedelijking is niet gewenst. In aansluiting op de karakteristieke opbouw van het landschap en ter versterking van de karakteristieke ontginningspatronen kunnen lage heggen worden aangelegd. Hierdoor ontstaat weer een kleinschalig mozaïeklandschap, waar ruimte is voor verschillende functies als extensieve akkerbouw, natuurontwikkeling en extensieve dagrecreatie. De opgaande beplantingslijnen dienen als droge ecologische verbindingzones en verhogen de natuurwaarden van het gebied. De visuele relatie met de stuwwal van Nijmegen wordt door het open houden van het landschap in stand gehouden.

Het broekontginningenlandschap in de Kanaalzone Lierdal

Het landschap van het broekontginningenlandschap is tamelijk grootschalig met een rationele verkaveling. De landbouw is in dit gebied een belangrijke functie, die in de toekomst duurzaam vervuld moet kunnen blijven worden. Voor de aanwezige fauna is het belangrijk dat de aanwezige bosjes en beplantingen worden gehandhaafd, en vakkundig worden beheerd. De aanleg van nieuwe beplantingsstructuren, zoals het herstel van de Maasheggen, komt ten goede aan de beleving van het landschap en aan de schuil- en fougereergelegenheden voor de aanwezige diersoorten.

3. LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN

3.1 Hoofdpijnen van beleid

Het Lierdal grenst aan het Nationaal Landschap de Gelderse Poort. De landschaps- en natuurwaarden in het Lierdal zijn dan ook groot, met name in de Kuil en de Kanaalzone Lierdal.

De inzet van de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' is de bestaande landschaps- en natuurwaarden te behouden en waar mogelijk te versterken. Hierbij is er in een deel van het Lierdal ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe landgoederen. Belangrijke landschapswaarden zijn de openheid van de Kanaalzone Lierdal, en het halfopen landschap van de Kuil. De zichtlijnen vanaf de Rijksweg door de Kuil en vanuit de Kanaalzone over het Maas-Waalkanaal en de Maas dienen te worden behouden, alsmede de visueel open verbinding tussen de Kuil en de Kanaalzone ter hoogte van de noordrand van Molenhoek.



Afbeelding 2: Kanaalzone (links) en Kuil (rechts)

Belangrijke beleidsdocumenten van de gemeente op het gebied van landschaps- en natuurwaarden zijn:

Algemeen:

- Toekomstvisie Ketelwald (2007);
- Landgoed 'Bergzicht', een ruimtelijke visie voor het gebied tussen Malden en Molenhoek.;

Gemeente Heumen:

- Gemeente Heumen: Structuurvisie Malden (2009);
- Landschapsbeleidsplan gemeente Heumen (1992);
- Projectvoorstel 'herstel Maasheggen in de uiterwaarden van de gemeente Heumen' (2008);
- Nieuwe landgoederen in de gemeente Heumen.

Gemeente Mook en Middelaar:

- Toekomstvisie Mook en Middelaar (2009);

3.2 Basisinspanning

Kuil en Kanaalzone Lierdal

De basisinspanning van de gemeente met betrekking tot het Lierdal is het behoud van de bestaande landschaps- en natuurwaarden van de Kuil en de Kanaalzone Lierdal én van de aangrenzende (natuur)gebieden. Hiertoe behoort in ieder geval het behoud van de zichtlijnen zoals aangegeven op de structuurvisiekaart. Voor een beschrijving van de te behouden landschaps- en natuurwaarden in de Kuil en de Kanaalzone Lierdal, zie de gebiedsbeschrijving in hoofdstuk 2.

3.3 Ambitie

De gemeente wil de landschaps- en natuurwaarden in het Lierdal en de belevingswaarde daarvan versterken. Deze waarden zijn het grootst in de Kuil en de Kanaalzone Lierdal, maar voor het landschap is ook de groene uitstraling van de Rijksweg van belang.

Kuil en Kanaalzone Lierdal

De ambitie van de gemeente met betrekking tot de landschaps- en natuurwaarden is het versterken van de belevingswaarde van het bestaande halfopen landschap, van de belevingswaarde van de Maas en van de belevingswaarde van de aanwezige natuurwaarden. De gemeente zal hiertoe de wandel- en/of fietspadenstructuur in de Kuil en de Kanaalzone Lierdal versterken. Verstening en verrommeling van het landschap, door het voorkomen van verspreid liggende bebouwing, is ongewenst. Ook het landschappelijk verbeteren van de overgang van het bedrijventerrein Sluisweg naar het open gebied van de Kanaalzone Lierdal is een belangrijke ambitie voor dit gebied. In de Kuil en de Kanaalzone Lierdal worden geen ontwikkelingen toegestaan die de landschaps- en / of natuurwaarden onevenredig aantasten.

Rijksweg

De Rijksweg heeft in het verleden veel van haar dorpse karakter verloren. Om het dorpse karakter verder terug te brengen wordt het groene karakter van de Rijksweg versterkt door het terugbrengen van de oude laanstructuur. Vanwege de invloed op het straatbeeld worden (bouwvergunningplichtige) nieuwe reclameborden voor bedrijven slechts toegestaan indien deze als passend in het straatbeeld worden geacht.

3.4 Kansen benutten

Kuil

De gemeente ziet kansen voor initiatieven waarmee de natuurwaarden en de belevingswaarde van het halfopen landschap verder worden versterkt. De gemeente zal de volgende initiatieven faciliteren:

Aanleg landschapselementen

- De overgang van de rand van de bebouwde kom van Malden naar het open gebied van de Kuil kan worden verbeterd. Gedacht wordt aan de aanleg van bijvoorbeeld hagen.
- In de Kuil kunnen de landschapswaarden worden versterkt door de aanleg van lage vlechthekken. Deze versterken het halfopen karakter, en bieden daarnaast nestmogelijkheden en beschutting voor vogels.
- Terugbrengen van de glooiende bosrand en heideherstel. In vroegere tijden was langs de glooiende bosrand van de Kuil heide aanwezig. De gemeente heeft een positieve



Afbeelding 3: Uitsnede kaartbeeld zoekgebied realiseren landgoederen (links) en herstel Maasheggen (rechts)

grondhouding ten aanzien van initiatieven waarbij de glooiing van de bosrand en de heide wordt teruggebracht.

Kanaalzone Lierdal

De gemeente ziet kansen voor het vergroten van de natuurwaarden en de belevingswaarde van het halfopen landschap en de belevingswaarde van de Maas. De gemeente staat positief tegenover initiatieven die leiden tot het herstel van de Maasheggen.

Rijkswegzone

De gemeente ziet kansen voor het versterken van de groene structuur en het dorpse karakter van de Rijkswegzone. De volgende initiatieven van derden worden gefaciliteerd:

- het verzachten van de bebouwingsrand naar het open gebied, middels de aanleg van lage heggen;
- het aanleggen van een dassentunnel onder de Rijksweg

Nieuwe landgoederen

In de noordelijke helft van de Kuil kunnen één of meer landgoederen worden ontwikkeld. Hierdoor kunnen de natuurwaarden ter plaatse worden versterkt. Medewerking wordt verleend aan nieuwe landgoederen met enkele hectares openbaar groen met wooneenheden in een woongebouw met allure. Om aansluiting te realiseren met overige

in het Lierdal te realiseren projecten op het gebied van landschap en natuur, kunnen nadere eisen worden gesteld met betrekking tot de inrichting van het landgoed. De landgoederen kunnen tevens op VAB locaties worden gerealiseerd. Zie ook paragraaf 4.4

4. WONEN EN WOONOMGEVING

4.1 Hoofdlijnen van beleid

Het uitgangspunt voor het Lierdal is dat verdere ontwikkeling van de woonfunctie in principe ongewenst is. Alleen indien netto een bijdrage wordt geleverd aan de verdere ontwikkeling van de landschaps- en / of natuurwaarden in het Lierdal, is uitbreiding van de woonfunctie mogelijk. Deze uitbreiding vindt primair plaats in de Rijkswegzone en in beperkte mate in de Kanaalzone Lierdal. Hier is gekozen voor de systematiek van een zoekgebied. Dit betekent dat woningbouw in ieder geval binnen het zoekgebied dient plaats te vinden, maar dat niet op voorhand is bepaald op welke locaties precies. Pas na afweging van alle relevante randvoorwaarden (zoals opgenomen in de structuurvisie, maar bijvoorbeeld ook in toekomstige bestemmingsplannen), worden de eventuele bouwlocaties toegewezen. In de Kuil is verdere uitbreiding van de woonfunctie, met uitzondering van de aanleg van eventuele landgoederen, niet gewenst.



Afbeelding 4: bebouwingsrand Molenhoek, gezien vanuit de Kuil

Grote delen van het Lierdal zijn gelegen buiten de bestaande bebouwingscontouren. Om in de Kanaalzone Lierdal of het noordelijk deel van de Rijkswegzone woningen te kunnen toevoegen, dient te worden voldaan aan de beleidskaders van de provincie en het Rijk voor het bouwen in het buitengebied. Voor woningbouwontwikkelingen op het grondgebied van de gemeente Heumen, dient te worden voldaan aan het beleid van de provincie Gelderland en aan het Regionaal plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem- Nijmegen. Op het grondgebied van Mook en Middelaar zijn geen woningbouwontwikkelingen voorzien buiten de rode contour van Molenhoek, waarop het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing zou zijn.

De provincie Gelderland staat onder voorwaarden buiten bestaand bebouwd gebied een toevoeging van de woonfunctie toe. In het buitengebied van het Lierdal mag dit alleen in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en, waar aangegeven, in de vorm van nieuwe landgoederen. De in deze structuurvisie opgenomen zoekgebieden voor woningbouw zijn gelegen buiten bestaand bebouwd gebied. Nieuwbouw van burgerwoningen in de Kanaalzone Lierdal is op basis van de provinciaal beleid dan ook in principe niet toegestaan.

Toch ligt er in woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied een kans om mee te werken aan de hoofddoelen voor het Lierdal, het versterken van de natuur- en landschapswaarden. Door op bepaalde plaatsen in beperkte mate woningbouw toe te staan, op voorwaarde dat netto een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de natuur- en landschapswaarden in het Lierdal, kunnen deze waarden worden versterkt. De bijdrage kan plaatsvinden door middel van het storten van een bijdrage in het 'Fonds Structuurvisie Lierdal'.

Op deze wijze wordt in het Lierdal een soort 'zoekzone landschapsversterking' ingesteld, naar analogie van de 'zoekzone landschapsversterking' uit het Regionaal plan 2005-2020 en Stadsregio Arnhem- Nijmegen en de (ontwerp) Ruimtelijke Verordening van de provincie Gelderland.

In de 'Zoekzones landschapversterking' is verspreide nieuwbouw van woningen en buitenplaatsen mogelijk, op basis van een door Gedeputeerde Staten en het College van Bestuur KAN goedgekeurde integrale gebiedsvisie. De visie moet aantonen dat de nieuwbouwontwikkeling bijdraagt aan het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit, en dat de integrale uitvoering financieel wordt gegarandeerd. Als basis hiervoor dient de gebiedsvisie Lierdal en de Structuurvisie voor het Lierdal, in combinatie met het in te stellen 'Fonds Structuurvisie Lierdal'.

Belangrijke gemeentelijke beleidsdocumenten op het gebied van wonen en woonomgeving zijn:

Algemeen

- Regionaal plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem- Nijmegen

Gemeente Heumen

- Streekplan provincie Gelderland 2005
- Woonvisie 2006
- Nota Woningbouwprogrammering 2010-2020
- Welstandsnota 2004
- Handhaving bouwvoorschriften
- Structuurvisie Malden, mei 2009
- Nieuwe landgoederen in de gemeente Heumen

Gemeente Mook en Middelaar:

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 / Kwaliteitsmenu
- Ontwerp toekomstvisie Mook en Middelaar, mei 2008
- Regio Maasduinen Gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied (januari 2008)
- Welstandsnota Mook en Middelaar (februari 2004)
- Handhavingsbeleid Mook en Middelaar

4.2 Basisinspanning

Behoud van kwaliteit van de woonomgeving

De gemeente is zelf de eerst verantwoordelijke voor het openbare deel van de fysieke woonomgeving. Dit betekent dat de gemeente een actieve rol heeft in het behoud van de kwaliteiten van de openbare ruimte. Dit betekent het behoud van een fijn woon- en leefklimaat in het Lierdal. De aanwezige landschaps- en natuurwaarden (zie hoofdstuk 2) spelen hier een grote rol in, maar ook het voorkomen van hinder door bijvoorbeeld bedrijven of verkeer.

Aanpassing van de woning aan veranderende wooneisen

Binnen randvoorwaarden dient het voor de bewoners van het Lierdal mogelijk te zijn om de bestaande woning en woonomgeving aan te kunnen passen ter vergroting van het woongenot. Gedacht kan worden aan het realiseren van aan- of uitbouwen, of de realisatie van bijgebouwen. Aanpassing van de woning is enkel mogelijk met behoud van (stedenbouwkundige) kwaliteit. De afweging over de mate waarin de uitbreidingsmogelijkheden zullen worden geboden, vindt plaats in het kader van de nieuwe bestemmingsplannen voor het Lierdal.

4.3 Ambitie

Verdere uitbreiding van de woonfunctie in het Lierdal, met name in de Kuil, is in principe niet wenselijk. Uitzonderingen hier op vormen de onder 'kansen' genoemde ontwikkelingen.



Afbeelding 5: uitsnede kaartbeeld Molenstraat en Zuidoostpunt

4.4 Kansen benutten

De gemeente wil kansen benutten die er liggen voor het versterken van de landschaps- en natuurwaarden. Dit wil de gemeente doen via bijdragen uit rode ontwikkelingen. De gemeente zal daarom faciliteren bij de volgende initiatieven:

Rijksweg

De Rijksweg vormt een bebouwingslint met een overwegende woonfunctie. De wens is om in deze woonomgeving het dorpse en kleinschalige karakter meer herkenbaar te maken. Langs de Rijksweg kan de woonfunctie worden versterkt met een beperkt aantal vrijstaande woningen op ruime percelen, daar waar open plekken zijn. Daarnaast mogen bestaande woningen worden vergroot. Ook in ruil voor het opruimen van een onaantrekkelijke plek in het bebouwingslint, zoals een leegstand pand, mag, onder dezelfde voorwaarden, een ruime villa met een betere beeldkwaliteit worden teruggebouwd. Voor de bouw en uitbreiding van woningen langs de Rijksweg gelden de volgende voorwaarden:

- De woning is niet gelegen in een op de kaart aangegeven zichtlijn;
- Stedebouwkundig is de bouw van de woning aanvaardbaar. Hierbij dient maatwerk te worden geleverd;
- Er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- De maximale inhoud van woningen zal worden vastgelegd in de nieuwe bestemmingsplannen voor het Lierdal. Indien door uitbreiding van een woning deze maximale maat wordt overschreden, dient een bijdrage te worden gestort in het fonds Structuurvisie Lierdal;
- Het dorpse karakter van de Rijksweg wordt door de vormgeving van het te bouwen gebouw versterkt;
- Het ligt voor de hand dat er slechts nieuwe bebouwing zal worden toegestaan in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime percelen. Daarnaast dienen ruime afstanden tussen de gebouwen te worden aangehouden. Hierdoor blijft de doorkijk naar het achtergelegen gebied tussen de woningen door bestaan;
- Er zijn geen belemmeringen van milieuhygiënische of andere aard;
- Voor zover gelegen buiten een bebouwingscontour wordt bij de bouw van een nieuwe woning netto een positieve bijdrage geleverd aan de versterking van de natuur- en /of landschapswaarden van het Lierdal, middels een storting in het fonds Structuurvisie Lierdal. De regeling naar analogie van de 'zoekzone landschapsversterking' is buiten het door de provincie aangewezen bestaand bebouwd gebied van toepassing;
- Het bouwplan dient te passen in de actuele gemeentelijke woningbouw-programmering;
- Er wordt van uit gegaan dat buiten de bebouwingscontouren voor elke gemeente circa 5 tot 10 woningen worden toegevoegd;
- De precieze voorwaarden waar aan voldaan dient te worden zullen onder andere worden geformuleerd in de nieuwe bestemmingsplannen voor het Lierdal.

De zuidoostpunt (het bedrijventerrein ten zuiden van de Spijkerweg) is een onaantrekkelijk gebied met verspreid liggende bedrijfsbebouwing en volkstuinten. Het gebied heeft echter grote potentie als woningbouwlocatie. Op deze locatie, gelegen binnen de rode contour van Molenhoek, kunnen dan dan ook op beperkte schaal woningen worden toegevoegd.

Een deel van het zoekgebied voor woningbouw bij de zuidoostpunt is gelegen buiten de door de provincie gestelde rode contour van Molenhoek. Op woningbouwplannen op deze gronden is het Limburgs Kwaliteitsmenu daarom van toepassing.

Op grond van het kwaliteitsmenu is een ontwikkeling alleen mogelijk indien deze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage is een drempelwaarde gegeven. De gemeente Mook en Middelaar heeft er echter voor gekozen om niet met drempelwaarden te werken, maar om de kwaliteitsbijdrage te vragen in de vorm van een storting in het fonds structuurvisie Lierdal.

Voor de goede orde wordt vermeld dat bestemmingswijziging op grond van het kwaliteitsmenu alleen mogelijk is op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour. Het bouwen van solitaire woningen "in het vrije veld" blijft uitgesloten, met uitzondering van de nieuwe landgoederen. De woningen dienen te passen in de regionale woningbouwafspraken en de afspraken met betrekking tot Ruimte voor Ruimte. De te bouwen woningen buiten de contour van Molenhoek in het kader van de structuurvisie Lierdal zullen tevens aan deze voorwaarden dienen te voldoen.

Kanaalzone Lierdal

In de Kanaalzone Lierdal is de bebouwingsconcentratie van de Molenstraat gelegen. Deze behoort deels tot bestaand bebouwd gebied. Het westelijke deel is echter buiten bestaand bebouwd gebied gelegen. Het is denkbaar dat op beperkte schaal woningen in de hogere prijsklassen in het lint van de Molenstraat worden toegevoegd, of dat bestaande woningen worden vergroot. Het in paragraaf 4.1 gestelde kader naar analogie van de 'zoekzones landschapsversterking' uit het Regionaal Plan' biedt hier mogelijkheden toe. Aan het bouwen op deze locatie worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Stedebouwkundig is de bouw van de woning aanvaardbaar. Hierbij dient maatwerk te worden geleverd;
- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
- De maximale inhoud van woningen zal worden vastgelegd in de nieuwe bestemmingsplannen voor het Lierdal, indien bij een uitbreiding van een bestaande woning deze maximale maat wordt overschreden, dient een bijdrage te worden geleverd aan het fonds Structuurvisie Lierdal;
- Het ligt voor de hand dat er slechts nieuwe bebouwing zal worden toegestaan in de vorm van vrijstaande en halfvrijstaande woningen op ruime percelen. Daarnaast dienen ruime afstanden tussen de gebouwen te worden aangehouden. Hierdoor blijft de doorkijk naar het achtergelegen gebied tussen de woningen door bestaan;
- Er zijn geen belemmeringen zijn van milieuhygiënische of andere aard;
- Voor zover geleverd buiten een bebouwingscontour wordt bij de bouw van een nieuwe woning netto een positieve bijdrage geleverd aan de versterking van de natuur- en /of landschapswaarden van het Lierdal, middels een storting in het fonds Structuurvisie Lierdal. De regeling naar analogie van de 'zoekzone landschapsversterking' is buiten de op de structuurvisiekaart aangewezen bebouwingscontour van toepassing;
- Het bouwplan dient te passen in de actuele gemeentelijke woningbouw-programmering;
- Er wordt van uit gegaan dat buiten de bebouwingscontouren voor elke gemeente circa 5 tot 10 woningen worden toegevoegd;
- De precieze voorwaarden waar aan voldaan dient te worden, zullen onder andere worden geformuleerd in de nieuwe bestemmingsplannen voor het Lierdal.

Nieuwe landgoederen

Zoals is aangegeven in paragraaf 2.3 kunnen in de noordelijke helft van de Kuil en van de Rijkswegzone één of meer landgoederen worden ontwikkeld, binnen de geldende gemeentelijke en provinciale beleidskaders. Medewerking wordt slechts verleend aan landgoederen met wooneenheden in een gebouw met allure.

Op het deel van de Kuil dat in Gelderland is gelegen, is het gemeentelijk beleidsdocument 'Nieuwe landgoederen in de gemeente Heumen' en het Streekplan Gelderland 2005 van toepassing als toetsingskader.

Op het deel van de Kuil dat in de provincie Limburg is gelegen, is de module 'nieuwe landgoederen' uit het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. In principe past de gemeente Mook en Middelaar de richtlijnen uit deze module toe. Indien echter voor de economische uitvoerbaarheid van het plan een afwijking nodig mocht zijn in het aantal te realiseren wooneenheden, danwel in het aantal aan te leggen hectares groen, zal de gemeente Mook en Middelaar gemotiveerd afwijken van de gestelde richtlijnen.

Landgoederen	Tegenprestatie per eenheid	Tegenprestatie in €	Nieuw Groen (ha)
Nieuwe bebouwing, max. 4 wooneenheden	per landgoed	N.v.t.	Ca.10
Bestaande bebouwing, max. 4 wooneenheden	per landgoed		5
Meer dan 4 wooneenheden	per extra eenheid		2,5

Tabel 2: richtlijnen voor de aanleg van nieuwe landgoederen (bron: Kwaliteitsmenu)

Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen bieden met name in de Kuil en de Kanaalzone Lierdal een kans voor landschappelijke verbetering. Functiewijziging ten behoeve van wonen, in combinatie met een afname van verstening of in de vorm van een nieuw landgoed is dan ook mogelijk. De gemeente wil onder randvoorwaarden het wonen op VAB locatie faciliteren. Nieuwe functies zijn enkel toegestaan wanneer voldaan wordt aan onder andere de volgende voorwaarden:

- er is sprake van positieve effecten op de omgevingskwaliteiten, bijvoorbeeld door de afname van verstening;
- er is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Voor de toetsing hierkan kan een onafhankelijke deskundige worden ingeschakeld;
- er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- bij uitbreiding van de bebouwing geldt dat netto een bijdrage dient te worden geleverd aan de landschaps- en natuurwaarden in het Lierdal.

De gemeente Mook en Middelaar heeft specifiek beleid ten aanzien van het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Dit beleid is eveneens van toepassing op ontwikkelingen in het Lierdal. Voor de gemeente Heumen is naast het bovenstaande tevens het beleidskader van de provincie Gelderland met betrekking tot functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van toepassing. Dit betekent dat voor functieveranderingen, waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet voor het Heumens deel van het Lierdal de volgende algemene voorwaarden gelden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.
- Bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Onder bedrijfsgebouwen worden bij glastuinbouwbedrijven die gebouwen die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn bedoeld, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen e.d.).

5. VOORZIENINGEN EN RECREATIE

5.1 Hoofdlijnen van beleid

In het Lierdal is een redelijk aantal voorzieningen gelegen. Deze liggen met name langs de Rijksweg. De aard en omvang van het Lierdal leent zich echter niet voor een uitgebreide voorzieningenstructuur zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke. Voor het gros van de voorzieningen zijn de bewoners van het Lierdal dan ook aangewezen op Malden, Mook, Groesbeek en Nijmegen. De Kuil en de Kanaalzone Lierdal hebben een sterke extensieve recreatieve functie.



Afbeelding 6: de tennisbanen in de Kuil en een café langs de Rijksweg

De hoofdlijn van het beleid voor de voorzieningen in het Lierdal is met name gericht op behoud van de bestaande voorzieningen langs de Rijksweg, en plaatselijk in de Kuil. Daarnaast is een verdere ontwikkeling van de extensieve recreatieve functie van de Kuil en de Kanaalzone Lierdal wenselijk.

Belangrijke gemeentelijke beleidsdocumenten op het gebied van voorzieningen en recreatie zijn:

Gemeente Heumen

- Structuurvisie Malden (2009)
- Routes Heerlijkheden Eerste fase (gemeente Heumen)
- Beleidsnotitie Recreatie en toerisme gemeente Heumen (2008)
- B&W Besluit ommetje Heumen 2009
- B&W besluit ommetje Malden 2008

Gemeente Mook en Middelaar:

- Toekomstvisie Mook en Middelaar (2009);
- Evaluatie toeristisch-recreatief beleid 2001-2005 & actieplan toerisme 2006-2010 gemeente Mook en Middelaar;
- Regio Maasduinen, gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied.

5.2 Basisinspanning

Voor een fijne woon- en leefomgeving voor de bewoners van het Lierdal zijn de aanwezige voorzieningen van groot belang. De basisverantwoordelijkheid van de gemeente is dan ook het behoud van de bestaande voorzieningen. Voor de Rijkswegzone zijn dit met name de commerciële voorzieningen zoals onder andere het Partycentrum Bergzicht - De Raaf en de Immenhof, en voor de Kuil de sporthal met tennisbaan en de Pitch&Putt golfbaan. Voor de Kanaalzone Lierdal en het grootste deel van de Kuil zijn met name de aanwezige wandel- en fietspaden van belang.

De gemeenten willen de voorwaarden scheppen voor het behoud van de voorzieningen in het Lierdal door in het nieuwe bestemmingsplan de planologische mogelijkheden van deze bedrijven vast te leggen.

5.3 Ambitie

De gemeente wil de extensieve recreatie (wandelen en fietsen) in het Lierdal versterken. Dit geldt met name voor de Kuil en de Kanaalzone Lierdal. Gedacht wordt aan het realiseren van wandel- en fietsroutes die aansluiten op regionale wandel- en fietsroutes en aan het realiseren van 'ommetjes' rond Malden en Molenhoek. Hiermee wordt het Lierdal als schakel in een regionaal geheel op de kaart gezet. Niet in de laatste plaats kunnen ook de bewoners van het Lierdal van de wandel- en fietsroutes meegenieten.

In het kader van deze structuurvisie worden in principe geen ontwikkelingen voorzien met de in het Lierdal aanwezige (commerciële) voorzieningen. Ook zijn geen nieuwvestigingen voorzien. Uitbreiding van het ruimtebeslag van de sporthal, de tennisbaan en de Pitch&Putt golfbaan in de Kuil, wordt vanwege de gevolgen voor het landschap niet wenselijk geacht.

In het kader van de op te stellen bestemmingsplannen wordt de eventuele ontwikkelingsruimte van de aanwezige bedrijven in het Lierdal vastgelegd.

5.4 Kansen benutten

Kuil en Kanaalzone Lierdal

De gemeente ziet mogelijkheden voor het versterken van de volgende kleinschalige voorzieningen (zoals bankjes en picknicktafels) in de Kuil en de Kanaalzone Lierdal. De gemeente zal hierbij faciliteren. Verder ziet de gemeente kansen voor:

- Ontwikkeling van een kleinschalig bezoekerscentrum voor wandelaar en fietsers in de Kuil in bestaande bebouwing en mits geen overlast wordt veroorzaakt voor functies in de omgeving.
- Ontwikkeling van kleinschalige horeca voor wandelaars en fietsers in de Kuil, als nevenfunctie van reeds aanwezige voorzieningen of (agrarische)functies, mits hiervoor geen bebouwing wordt opgericht en geen overlast wordt veroorzaakt voor functies in de omgeving;

- Ontwikkeling van een kleinschalige zorgboerderij op een voormalige agrarische bedrijfslocatie in de Kanaalzone Lierdal, mits deze past in het landschap en netto een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van de waarden van het landschap, bijvoorbeeld door sloop van overtollige bebouwing. Daarnaast zijn de richtlijnen van de provincie Gelderland voor functieverandering van agrarische bedrijfslocaties van toepassing.
- De gemeente zal faciliteren bij initiatieven voor onthekking, ten behoeve van het vergroten van de struinmogelijkheden in de Kuil en de Kanaalzone Lierdal.
- De gemeente zal faciliteren bij initiatieven die gericht zijn op het terugbrengen of het vergroten van de belevingswaarde van de cultuurhistorische waarden in het Lierdal. Een voorbeeld hiervan is de Romeinse weg die door het Lierdal loopt.

Rijkswegzone

Indien er tijdens de planperiode van deze structuurvisie (10 jaar) initiatieven worden ingediend voor uitbreiding van bestaande voorzieningen in bestaand bebouwd gebied van de Rijkswegzone of binnen de rode contour van Molenhoek, zal hiervoor separaat een afweging worden gemaakt. De doelstellingen zoals geformuleerd in deze structuurvisie zullen hierbij worden betrokken.

Indien in de zuidoostpunt woningen worden toegevoegd, is het mogelijk dat de volkstuinten dienen te worden verplaatst. Hiervoor is op de structuurvisiekaart een zoekgebied opgenomen, tussen de Bredeweg en de Spijkerweg. Dit gebied is gelegen buiten de rode contour van Molenhoek. Een volkstuintencomplex kan niet worden aangemerkt als stedelijk grondgebruik¹. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is hier op dus niet van toepassing.

¹ Onder rode ontwikkelingen verstaat de provincie functies die niet inherent zijn aan het buitengebied, zoals woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren, maatschappelijke voorzieningen e.d. Een volkstuintencomplex stemt in de aard hier niet mee over een.

6. BEDRIJVIGHEID

6.1 Hoofdlijnen van beleid

De bedrijvigheid in het Lierdal is op te delen in agrarische- en in niet agrarische bedrijvigheid. De niet-agrarische bedrijvigheid, zoals bijvoorbeeld aannemers en constructiebedrijven, is met name gelegen in de Rijkswegzone. In de Kuil en de Kanaalzone Lierdal is vooral agrarische bedrijvigheid gelegen. In het Lierdal zijn geen nieuwvestigingen of uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijvigheid voorzien. Wel wil de gemeente kansen benutten om bestaande bedrijven die overlast veroorzaken voor de (woon)omgeving te verplaatsen.



Afbeelding 7: bedrijvigheid in het Lierdal

Belangrijke gemeentelijke beleidsdocumenten op het gebied van bedrijvigheid zijn de volgende documenten:

Algemeen

- Regionaal plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem- Nijmegen

Gemeente Heumen

- Structuurvisie Malden (2009)
- Streekplan Gelderland 2005

Gemeente Mook en Middelaar

- (Ontwerp) toekomstvisie Mook en Middelaar
- Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL 2006)
- Regio Maasduinen, gemeentelijk beleidsplan ruimere planologische mogelijkheden in het buitengebied

6.2 Basisinspanning

De gemeente wil bestaande rechten voor agrarische en niet-agrarische bedrijven in het Lierdal respecteren. De gemeente zorgt hiervoor door in het nieuwe bestemmingsplan bestemmingsplan geen onnodige beperkingen op te leggen aan de doorontwikkeling van reeds volwaardige bedrijven. In het kader van de nieuwe bestemmingsplannen voor het Lierdal zal hierover een afweging worden gemaakt.

6.3 Ambitie

Voor de bedrijvigheid in het Lierdal worden door de gemeente geen verdere uitbreidingen of nieuwvestigingen voorzien, anders dan de bestaande mogelijkheden hiertoe. Wel wordt gestreefd naar verbetering van de landschappelijke inpassing van bedrijven in de Kuil en in de Kanaalzone Lierdal.

6.4 Kansen benutten

De gemeente ziet in een aantal gevallen kansen om ruimtelijke kwaliteitswinst voor het Lierdal te behalen, zoals een beter woon- en leefklimaat voor omliggende woningen. De gemeente zet niet actief in op deze kansen, maar gemeente zal de volgende initiatieven faciliteren:

- Verplaatsing van bedrijven die niet langer in de omgeving passen, en die daardoor op de huidige locatie (bijvoorbeeld als gevolg van milieuwetgeving) geen uitbreidingsmogelijkheden hebben.
- Verplaatsing van de bedrijvigheid in de zuidoostpunt, wanneer nodig voor het toevoegen van woningen (zie paragraaf 3.4);
- Hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing voor (kleinschalige) bedrijvigheid, mits passend binnen de gemeentelijke en provinciale beleidskaders;
- Verbreding van agrarische activiteiten, mits passend binnen reeds opgestelde gemeentelijke en provinciale beleidskaders;
- Functieverandering van niet-agrarische bedrijven, mits passend binnen reeds opgestelde gemeentelijke en provinciale beleidskaders.

Ontwikkelingsruimte

Ontwikkelingsruimte voor bestaande bedrijven wordt slechts geboden aan die bedrijven die als passend in de omgeving worden beschouwd. Medewerking wordt verleend aan die initiatieven die daarnaast de landschaps- en natuurwaarden zoals beschreven in hoofdstuk 2 niet onevenredig aantasten. Bij bedrijfsuitbreiding boven de kaders in de geldende bestemmingsplannen dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, en mag er geen sprake zijn van geen belemmeringen van milieuhygiënische of andere aard. Indien de natuur- en landschapswaarden met een landschappelijke inpassing in onaanvaardbare mate worden geschaad, is de ontwikkeling niet aanvaardbaar.

De mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande bedrijvigheid zullen worden afgestemd op de beleidsruimte die het beleid van de provincie Gelderland, de provincie Limburg, het

reconstructieplan, en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen aangeven. Voor bedrijven in bestaand bebouwd gebied of binnen de rode contour worden hiervoor geen maximale oppervlaktematen gegeven. In de (ontwerp) Ruimtelijke verordening van de provincie Gelderland is opgenomen dat uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid buiten bestaand bebouwd gebied, mogelijk is tot een maximum van 20% van het bebouwd oppervlak tot een maximale bedrijfsoppervlakte van 375 m². Voor uitbreiding van de grondgebonden agrarische bedrijvigheid worden geen maximale maten gegeven in het Streekplan en in de Ruimtelijke Verordening.

Uit het Limburgs kwaliteitsmenu is de module 'agrarische nieuwvestiging en uitbreiding' van toepassing voor uitbreiding van agrarische bedrijven die zijn gelegen in het Limburgse deel van de Kuil. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage zal worden bepaald naar aanleiding van de aard, grootte en vorm van de ontwikkeling, tezamen met de waarden van de omgeving. Gezien de aard van het gebied, zullen hoge eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing van agrarische bedrijven in de Kuil die willen uitbreiden.

Omdat er geen niet-agrarische bedrijven zijn gelegen in het Mook- en Middelaarse deel van de Kuil is de module 'uitbreiding solitaire bedrijven' en de module 'uitbreiding bedrijventerreinen' uit het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing.

Nieuwvestiging

Nieuwvestiging van agrarische- en van niet agrarische bedrijven in de Kuil en de Kanaalzone Lierdal is (met uitzondering van VAB locaties) niet wenselijk. In de Rijkswegzone is buiten de op de structuurvisiekaart aangegeven zichtlijnen ruimte voor nieuwvestiging van bedrijven met in hoofdzaak een kantoorfunctie, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande (stedebouwkundige) waarden, en mits een bijdrage wordt geleverd aan het versterken van het dorpse karakter van de Rijksweg. Verder mag geen hinder ontstaan voor de omliggende (woon)functie.

Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen bieden met name in de Kuil en de Kanaalzone Lierdal een kans voor landschappelijke verbetering. Functiewijziging ten behoeve van bedrijvigheid is op VAB locaties, in combinatie met een afname van verstening dan ook mogelijk. De gemeente wil onder randvoorwaarden het wonen op VAB locaties faciliteren. Nieuwe functies zijn enkel toegestaan wanneer onder andere voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- er is sprake van positieve effecten op de omgevingskwaliteiten, bijvoorbeeld door de afname van verstening;
- er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
- er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- bij uitbreiding van de bebouwing geldt dat netto een bijdrage dient te worden geleverd aan de landschaps- en natuurwaarden in het Lierdal;
- een beperkte verkeersaantrekkende werking, waarbij geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de rust in het gebied.

De gemeente Mook en Middelaar heeft specifiek beleid ten aanzien van het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Dit beleid is eveneens van toepassing op ontwikkelingen in het Lierdal. Voor de gemeente Heumen is naast het bovenstaande te-

vens het beleidskader van de provincie Gelderland met betrekking tot functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van toepassing. Dit betekent dat voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet voor het Heumens deel van het Lierdal de volgende algemene voorwaarden gelden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

7. MOBILITEIT EN INFRASTRUCTUUR

7.1 Hoofdlijnen van beleid

Voor het Lierdal is met name de bestaande infrastructuur van belang. Voor de ontsluiting van Groesbeek richting de A73 is door de colleges van Heumen, Groesbeek en Mook en Middelaar gekozen voor het tracé via de Rijlaan en de Heumensebaan. Zie afbeelding 8. De raden dienen zich hier echter nog over uit te spreken. De voorkeursvariant van de colleges loopt door het Lierdal, over de Rijksweg. Het betreft variant 5a. Voor deze structuurvisie is de ontsluiting van Groesbeek via de A73 in directe zin van belang, in de vorm van de verkeersdruk en de verkeersveiligheid op de Rijksweg. De definitieve afweging over het tracé vindt echter plaats buiten het kader van deze structuurvisie.

Het algemene beleid van de gemeente met betrekking tot mobiliteit en infrastructuur, is het faciliteren van een adequate infrastructuur voor alle vervoersmodaliteiten. Daarbij dient ook de verkeersveiligheid gewaarborgd te worden.



Afbeelding 8: Voorkeustracé ontsluiting Groesbeek naar A73 (rode variant 5a)

Belangrijke gemeentelijke beleidsdocumenten op het gebied van mobiliteit en infrastructuur zijn:

Gemeente Heumen:

- Structuurvisie Malden (2009)

Gemeente Mook en Middelaar:

- (ontwerp) Toekomstvisie Mook en Middelaar (2008)

7.2 Basisinspanning

Een bereikbare, leefbare en veilige infrastructuur in het Lierdal is van essentieel belang om ook in de toekomst op een goede manier te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. De basisinspanning voor de gemeente bestaat dan ook uit het zorgen voor een goede bereikbaarheid van het Lierdal, en het zorg dragen voor een veilig routenetwerk voor langzaam verkeer en voor snel verkeer, voor zowel bewoners, bezoekers als bedrijven. Dit

zal vorm krijgen via de programma van de gemeente op het gebied van verkeer en vervoer.



Afbeelding 9: infrastructuur in het Lierdal

7.3 Ambitie

De gemeente zal in het kader van deze structuurvisie actief inzetten op het verbeteren van de bereikbaarheid van het Lierdal voor langzaam verkeer. De gemeente realiseert de volgende projecten:

- het versterken van de bestaande recreatieve infrastructuur in het Lierdal door middel van de aanleg van wandel- en of fietspaden;
- het verbeteren van de oversteekbaarheid van de Rijksweg, ten behoeve van de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer.

7.4 Kansen benutten

Langzaam verkeersverbindingen in het Lierdal

Om de beleving van de landschaps- en natuurwaarden in het Lierdal te vergroten, kunnen enkele wandel- en / of fietspaden worden aangelegd in de Kuil en de Kanaalzone Lierdal. De gemeente faciliteert hierbij initiatieven van derden.

De gemeente neemt een positieve grondhouding in ten opzichte van initiatieven die dienen ter herstel van de verbinding tussen het Lierdal en het dorp Heumen. Gedacht wordt hierbij aan het realiseren van een fiets-/wandel brug over het Maas-Waalkanaal. De gemeente Heumen zal indien het initiatief haalbaar is, actief meewerken aan de realisatie er van.

Het gebied ten noorden en ten zuiden van de Pitch&Putt golfbaan wordt als niet goed bereikbaar ervaren. De gemeente staat daarom positief tegenover initiatieven die de be-

reikbaarheid van dit gebied vergroten. Gedacht wordt aan de aanleg van een wandel- en /of fietspad. Hierbij wordt opgemerkt dat de Lierdwarsweg een private weg is.

DEEL II: UITVOERINGS PARAGRAAF

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Met deze uitvoeringsparagraaf heeft de gemeente de kans en neemt hij zijn verantwoording om de in de structuurvisie vastgelegde uitgangspunten te operationaliseren. In deze paragraaf wordt uiteengezet met welke instrumenten de gemeente dit wil realiseren en hoe deze instrumenten worden ingezet.

De medio 2008 van kracht geworden Grondexploitatiewet (als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening) geeft een juridisch kader voor kostenverhaal. Dit biedt aan de gemeenten extra mogelijkheden om de ontwikkelingen en investeringen voortvloeiende uit de structuurvisie ook daadwerkelijk uit te voeren.

De gemeente heeft er ervoor gekozen om in de structuurvisie Lierdal de richting aan te geven voor kwaliteitsverbetering van het Lierdal. Elementen die aan de orde komen zijn faciliteren van Nieuwe Economische dragers (NED), benutten van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB), omgaan met vragen voor woningbouw door particuliere en andere initiatiefnemers, natuur- en landschapsontwikkeling. In de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' worden alle elementen in samenhang gezien en wordt aangegeven hoe de uitvoering dient te geschieden. Met name wordt uiteengezet welke financiële instrumenten kunnen worden ingezet om de uitvoering mogelijk te maken. Een belangrijk element in dit kader zal de afweging zijn of en op welke manier gebruik kan worden gemaakt van kostenverhaal, zoals opgenomen in de Grondexploitatiewet. De grondexploitatiewet biedt een nieuw instrument voor het plegen van kostenverhaal. Om kostenverhaal te kunnen toepassen dienen, conform de wet, de kaders te worden vastgelegd in een structuurvisie.

Het kostenverhaal heeft betrekking op de reikwijdte van de structuurvisie voor het Lierdal zijnde 2010 – 2020.

1.2 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk schetst - als achtergrond informatie en voor de begripsvorming - de positionering van kostenverhaal in het totale spectrum van het gemeentelijk instrumentarium bij gebieds- en locatie ontwikkeling. Hier wordt onder andere de relatie tussen het gemeentelijke strategische grondbeleid en kostenverhaal geduid. Daarna wordt u wegwijs gemaakt in de belangrijkste juridische aspecten die spelen bij kostenverhaal. Tenslotte zijn de projecten globaal benoemd.

Na dit – meer theoretische – kader, volgt in hoofdstuk 3 de vertaling in de door de gemeente te hanteren vormen van regie en de uitwerking van het kostenverhaal.

In hoofdstuk 4 volgen de berekeningen.

2. DE POSITIONERING VAN HET KOSTENVERHAAL

2.1 Regie op ruimtelijke ontwikkelingen

In dit beleidskader wordt vooral ingegaan op de financiële aspecten van de realisatie van het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie voor het Lierdal, en meer in het bijzonder op het kostenverhaal. Maar de realisatie heeft natuurlijk niet alleen betrekking op de financiële kant van de plannen.

De gemeente stuurt bij de uitvoering feitelijk langs drie regielijnen:

- Proces regie;
- Instrumentele (juridische) regie;
- Financiële regie.

De aard van de inzet van deze regie-instrumenten is afhankelijk van de fase waarin een ontwikkeling zich bevindt en de mate waarin de gemeente daaraan op dat moment sturing wil en kan geven.

Proces regie

Proces instrumenten zeggen iets over de inspanningen die de gemeenten voornemens zijn te doen om haar beleid operationeel te maken. Het gaat om de activiteiten gericht op een goede afstemming van beleidsontwikkelingen en nadere uitwerking van beleid. Maar ook over de wijze waarop de gemeente bij de verdere beleidsuitwerking wil omgaan met andere partijen, zoals overleg en communicatietrajecten, proces- en procedureafspraken.

Instrumentele of juridische regie

Het inzetten van juridische instrumenten stellen de gemeenten in staat publiekrechtelijk en privaatrechtelijk sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen. Deze instrumenten vertalen het beleid in concrete rechten en plichten.

Publiekrechtelijke instrumenten zijn primair het bestemmingsplan en het projectbesluit en het daarmee samenhangende exploitatieplan, maar bijvoorbeeld ook het toepassen van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Privaatrechtelijke instrumenten zijn de overeenkomsten tussen de gemeente en derden, waarbij wederzijds rechten en plichten worden vastgelegd, zoals een samenwerkings-, realisatie- en een exploitatieovereenkomst.

Financiële regie

De basis voor het financiële beleid wordt gelegd in deze uitvoeringsparagraaf. Om het beleid te kunnen uitvoeren zullen de gemeenten verschillende financiële instrumenten inzetten. De twee hoofdpunten hierbij zijn:

- Strategisch grondbeleid;
- Kostenverhaal.

2.2 Relatie grondbeleid en kostenverhaal

Door het wettelijk verankerd zelfrealisatierecht, vormt grondpositie een belangrijk onderdeel voor de realisatie van het ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplan kan wel de mogelijkheden creëren (via bouw- en gebruiksrechten) om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, de gemeente heeft echter geen middelen om de realisatie van deze rechten verplicht op te leggen. Alleen als er voldoende aanleiding is dat de huidige eigenaar niet in staat zal zijn, of weigert de gewenste bestemming te realiseren, dan kan de gemeente via onteigening de gronden gedwongen verwerven. Maar dan moet er wel voldoende maatschappelijke noodzaak zijn dat de beoogde bestemming gerealiseerd wordt.

Het hebben van een grondpositie kan ook van betekenis zijn omdat de waardevermeerdering van de grond ten gevolge van het realiseren van een bestemming rechtens toekomt aan de eigenaar van de grond. Dit "verdienvermogen" van gronden ten gevolge van bestemmingswijziging is niet alleen van betekenis voor de gemeente, maar heeft er ook toe geleid dat het innemen van een grondpositie voor marktpartijen lucratief kan zijn.

De gemeenten kunnen er voor kiezen om actief grondposities te verwerven (actief grondbeleid), of een meer passieve houding ten aanzien van het aangaan van grondposities in te nemen (faciliterend grondbeleid).

Actief grondbeleid

Bij actief grondbeleid kiest de gemeente er voor de uitvoering van een bestemmingsplan zelf bedrijfsmatig te exploiteren. Ze doet dit door de ruwe gronden en opstallen te verwerven, de grond bouwrijp te maken, de publieke voorzieningen aan te leggen en in beginsel alle productiekosten in de gronduitgiftepreizen door te berekenen.

Bij actief grondbeleid speelt kostenverhaal in beginsel niet. En zijn de verderop geformuleerde beleidskaders voor kostenverhaal dus ook niet van toepassing. Immers, de gemeente kan dan zelf alle kosten die samenhangen met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, rechtstreeks opnemen in de toekomstige grondprijs van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. Natuurlijk gaat dit alleen op, in zoverre de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling deze lasten ook daadwerkelijk kan dragen.

Faciliterend grondbeleid

Bij faciliterend grondbeleid beperkt de rol van de gemeente zich tot het uitvoeren van haar publiekrechtelijke taken en het verhalen van alle noodzakelijke en wenselijke kosten op de betreffende exploitant. Het is dus vooral in deze situaties dat kostenverhaal nadrukkelijk van betekenis is.

2.3 Belangrijke aspecten bij kostenverhaal

De Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenten bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin nieuwe bouw mogelijkheden worden vastgelegd alle kosten die zij maakt in het kader van grondexploitaties verplicht dient te verhalen op de partijen die door het bestemmingsplan bouwrechten krijgen.

Hierna wordt kort ingegaan op enkele aspecten van het kostenverhaal:

- Welke soorten van kostenverhaal kunnen verhaald worden;
- Via welke wegen kunnen kosten verhaald worden;
- Kostenverhaal en projecten.

Definiëring van kosten

De wettelijke mogelijkheden van kostenverhaal maken onderscheid in vier soorten kostenverhaal:

- **Gebiedseigen kosten:** Dit zijn de kosten die nodig zijn om het exploitatiegebied bouwrijp te maken, inclusief inrichting en plan- en procedure kosten. Alle kosten die direct te maken hebben met het tot ontwikkeling brengen van het gebied, dienen op deze ontwikkeling te worden verhaald. Gebiedseigen kosten kunnen vaak pas worden bepaald als de ontwikkelcondities voor de ontwikkeling zijn uitgewerkt;
- **Bovenwijkse voorzieningen:** Dit zijn de kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, maar die over meerdere exploitatiegebieden dienen te worden verdeeld omdat ook andere gebieden daar profijt van hebben. Deze kosten dienen naar rato van het profijt naar de exploitatiegebieden toegerekend te worden;
- **Bovenplanse verevening:** Hier gaat het om het verevenen van een negatief planexploitatieresultaat van een plan met een bijdrage uit een plan met een positief planexploitatieresultaat. Om een fondsbijdrage in het kader van Bovenplanse Verevening te kunnen vragen, dient een structuurvisie aanwijzingen te geven over de bestedingen die ten laste van dat fonds kunnen komen;
- **Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen:** Dit heeft betrekking op een financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente die een kwalitatieve meerwaarde hebben. Een (inter)gemeentelijke structuurvisie dient daarvoor een grondslag te geven.

De grondexploitatieregels in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening stellen nadere kaders voor kostenverhaal. Het Besluit ruimtelijke ordening hanteert daarvoor een limitatieve kostensoortenlijst. Ten aanzien van de berekeningswijze zijn er toetsingscriteria geformuleerd:

- **Profijt:** de locatie moet nut ondervinden van de treffen werken, maatregelen of voorzieningen;
- **Toerekenbaarheid:** er bestaat een causaal verband tussen de ontwikkeling en de kosten. De kosten zouden niet gemaakt worden zonder het plan, of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan;
- **Proportionaliteit:** de kosten worden naar rato verdeeld over de ontwikkelingen.

Verhaalsmogelijkheden

Kostenverhaal kan langs twee wegen plaatsvinden, namelijk in het privaatrechtelijke en in het publiekrechtelijke spoor. In haar beleid streven de gemeenten ernaar om, voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan, met alle partijen die daarin bouwrechten verwerven, een overeenkomst inzake de grondexploitatie te sluiten waarin het kostenverhaal is opgenomen. Dit is een zogenaamde anterieure overeenkomst. Ook de wetgever heeft nadrukkelijk haar voorkeur voor dit privaatrechtelijke spoor uitgesproken.

Pas indien het niet mogelijk blijkt om met alle partijen binnen een exploitatiegebied tot een anterieure overeenkomst te komen, moeten de gemeenten (verplicht) bij vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan vaststellen. Vanaf dit punt wordt het publiekrechtelijk spoor gevolgd. Overeenkomsten die hieruit nadien voortvloeien noemt men posterieure overeenkomsten. In het exploitatieplan en deze posterieure overeenkomsten kunnen alleen de verplicht te verhalen kosten opgenomen worden.

De wetgever heeft bepaald dat een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen niet in een exploitatieplan of een posterieure overeenkomst kan worden opgenomen. Dat kan alleen bij het aangaan van een anterieure overeenkomst.

Schema kostenverhaal

	Bovenwijkse Voorziening	Bovenplanse Verevening	Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkeling		
Anterieure overeenkomst	ja	ja	ja		
Posterieure overeenkomst	ja	ja	nee		
Afdwingbaar	ja	ja	nee		
Toetsingscriteria	ja	ja	nee		
Kostensoortenlijst	ja	ja	nee		
SV noodzakelijk	nee (x)	ja	ja		
Fondsvorming	nee (xx)	ja	nee (xx)		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>(x) niet noodzakelijk, wel wenselijk</td> </tr> <tr> <td>(xx) niet verplicht, wel helderder</td> </tr> </table>				(x) niet noodzakelijk, wel wenselijk	(xx) niet verplicht, wel helderder
(x) niet noodzakelijk, wel wenselijk					
(xx) niet verplicht, wel helderder					

3. REGIE STRUCTUURVISIE 'HET LIERDAL 2010-2020'

3.1 Instrumentele en Juridische regie

Het Lierdal wordt door de rijksoverheid, de provincies Limburg en Gelderland en de gemeente Mook en Middelaar en Heumen aangemerkt als zogenaamd buitengebied. Uitzondering hierop vormt de zuidoostpunt, de Rijksweg en een deel van de bebouwingsconcentratie aan de Molenstraat. Deze gebieden liggen binnen de zogenaamde rode contour (gemeente Mook en Middelaar) of bestaand bebouwd gebied (gemeente Heumen) en vallen buiten de strekking van deze uitvoeringsparagraaf. Voor het verdere vervolg van de uitvoeringsparagraaf wordt met het structuurvisiegebied 'Het Lierdal' bedoeld het betreffende gebied met uitzondering van de gedeelten binnen de rode contour of bestaand bebouwd gebied.

Uitgangspunt bij alle nieuwe ontwikkelingen in het gebied van de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' zijn de bestaande bestemmingsplannen voor dit gebied. Met de structuurvisie Lierdal wordt aangegeven hoe de gemeenten Mook en Middelaar en Heumen het landschap in dit gebied wensen te ontwikkelen. De visie is erop gericht het landschap te versterken middels nieuwe groen- en landschapsstructuren, het tegengaan van verstening en verrommeling en de inpassing van recreatieve mogelijkheden.

Om dit te realiseren zijn in de structuurvisie projecten benoemd en is onderscheid gemaakt in zogenaamde investeringsprojecten en ontwikkelprojecten.

Investeringsprojecten

Investeringsprojecten zijn projecten waarbij geen sprake is van uitgifte van gronden en /of functiemutatie.

Als investeringsprojecten worden onder andere onderscheiden:

- Groen- en landschapsstructuren: Inrichtingskosten van het buitengebied inclusief cultuurelementen;
- Recreatieve inpassingen: realisering van fiets- en wandelpaden, e.d.;
- Plankosten: die gemaakt worden ter realisering van de projecten, waaronder de kosten van de gebiedsvisie, de structuurvisie en de gemeentelijke kosten. Bestemmingsplankosten worden verhaald via de gebiedseigen berekening.

De investeringsprojecten zijn in de structuurvisie concreet benoemd en daarvoor is een (globale) planning voor de uitvoering aangegeven. Het initiatief voor de uitvoering van een investeringsproject ligt met name bij de overheid (gemeente, veelal in samenwerking met de provincie). Deze projecten leveren in de regel een directe kwaliteitswinst middels natuur- en landschapsontwikkeling, recreatieve inpassingen op voor het gebied. De (eventuele) bestemmingsplanwijziging dient uiteraard wel te passen binnen de kaders van de structuurvisie.

Ontwikkelprojecten

Ontwikkelprojecten zijn projecten waarbij sprake is van opbrengsten ten gevolge van (fictieve) uitgifte van gronden waarop een bouwplan kan worden gerealiseerd en /of opbrengsten ten gevolge van functiewijziging of functietoevoeging.

Als ontwikkelprojecten kunnen worden onderscheiden:

- Woningen: Binnen strikte kaders en onder een aantal voorwaarden zullen particuliere initiatieven voor woningbouw in het buitengebied selectief worden toegestaan. Uitdrukkelijke voorwaarde is dat realisatie slechts mogelijk is indien een financiële bijdrage wordt geleverd aan de invulling van de gewenste landschapsstructuur
- Het in het buitengebied toevoegen van andere functies en /of uitbreiding conform de criteria in de structuurvisie inzake Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) en Nieuwe Economische Dragere (NED). Ook bij de realisatie van deze functies dient een bijdrage geleverd te worden aan landschapsversterking.

Ontwikkelprojecten zijn in de structuurvisie niet concreet benoemd: er worden "slechts" strikte kaders (ruimtelijk functioneel aanvaardbaar) in combinatie met uitdrukkelijke voorwaarden (kwaliteitswinst landelijk gebied) aangegeven. In dit kader worden bedoeld: woningbouw, VAB en NED. Deze projecten zijn niet goed te plannen en zijn afhankelijk van particuliere en soms gemeentelijke initiatieven.

Indien een particulier initiatief zich aandient, niet passend binnen het bestemmingsplan, zal in eerste instantie toetsing aan het ruimtelijk functionele kader van de structuurvisie plaatsvinden. Wanneer dit tot mogelijkheden leidt zal met initiatiefnemers tot overeenstemming moeten worden gekomen over de te behalen kwaliteitswinst voor het landschap (fondsbijdrage) en over de landschappelijke inpassing en stedebouwkundige vormgeving. Nadat overeenstemming is bereikt, zal de gemeente een bestemmingsplanwijziging voor de betreffende ontwikkeling in gang zetten.

De gemeente kan ook zelf initiatieven nemen. Indien zich onder dezelfde genoemde strikte kaders en uitdrukkelijke voorwaarden kansen voordoen om kwaliteitswinst van het buitengebied direct, dan wel indirect te behalen, kan de gemeente zelf instrumenten inzetten om dat te realiseren. In dit kader wordt een actieve grondpolitiek voorgestaan. Daarbij gaat de gemeente ervan uit dat grondverwerving middels minnelijke regelingen met de huidige eigenaren tot stand komt. Indien nodig kan het WVG instrument worden ingezet.

3.2 Procesregie: organisatorische aandachtspunten

Belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gebied van de Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' is de vorming van een fonds (zie voor verdere uitwerking paragraaf 8.3.3). Middels kostenverhaal worden met bijdragen van ontwikkelprojecten dit fonds aangevuld. Onttrekkingen vinden plaats ten behoeve van investeringsprojecten. Het fonds dient over de beschouwde exploitatieperiode van 2010 – 2020 in evenwicht zijn. Gezien de onzekerheden in de realisatie van met name ontwikkelprojecten is een jaarlijkse aanpassing van het fondsverloop middels de gerealiseerde en geplande stortingen en opbrengsten noodzakelijk.

Omdat het huidige bestemmingsplan de juridische mogelijkheden voor de ontwikkelingen in de structuurvisie uitsluit is altijd een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Een exploitatieovereenkomst, waarin het kostenverhaal verzekerd is, dient vooraf aan de bestemmingsplanprocedure te worden opgesteld.

Jaarlijks zal verslag worden gedaan aan Burgemeester en Wethouders over de stand van zaken (het proces van) de structuurvisie en de aanpassingen met betrekking tot de fondsontwikkeling.

3.3 Financiële regie

De gemeente zal er voor zorg dragen dat de voor realisatie van de Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' noodzakelijke financiële middelen te zijner tijd ook voorhanden zijn. Dat zal de gemeente doen in de vorm van:

- Gemeentelijke grondexploitaties;
- Kostenverhaal voor projecten;
- Fondsvorming;
- Begrotingsreserveringen.

Gemeentelijke grondexploitaties

De gemeenten Mook en Middelaar en Heumen zullen ook een actieve grondpolitiek voeren, omdat dit de beste kansen biedt op de gewenste ontwikkelingen. Dit betreft de investeringsprojecten, welke een negatief resultaat kennen, maar, indien gewenst, ook de ontwikkelprojecten. De gemeenten kunnen zodoende optimaal regie voeren over ontwikkelingen die ten behoeve van de landschapsontwikkeling aan de orde zijn.

Kostenverhaal voor projecten

In de gevallen waarin deze actieve grondpolitiek niet mogelijk is zullen de gemeenten middels kostenverhaal op private ontwikkelingen het gewenste landschapsbeeld kunnen realiseren.

In eerste instantie zijn daarbij de gebiedseigen kosten (de kosten binnen de grenzen van het ontwikkelingsproject) aan de orde. De gebiedseigen kosten zullen worden vastgelegd middels anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers.

In tweede instantie, en bovenop de gebiedseigen kosten, betreft het kostenverhaal van de investeringsprojecten in het kader van de landschapsontwikkeling. Deze projecten zullen in het kader van de grondexploitatie wet worden gezien als zogenaamde ruimtelijke ontwikkelingen. Deze projecten zullen worden gefinancierd door nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Naast de gebiedseigen kosten zal de gemeente de bijdrage voor de ruimtelijke ontwikkelingen middels anterieure overeenkomsten verhalen.

Ten derde zal de gemeente de plankosten, voor zover het niet betreft gebiedseigen kosten, verhalen als zogenaamde bovenwijkse kosten. Ook deze kosten zullen middels anterieure overeenkomsten worden verhaald.

Voor het gebied van de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' zijn vele particuliere initiatieven actueel. De gemeenten Mook en Middelaar en Heumen zullen hier, indien daarvoor niet in het bestemmingsplan is voorzien, in principe geen medewerking aan verlenen, omdat ze verdere "verstening" en "verrommeling" van het landschap willen voorkomen. Enkel indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan en binnen strikte kaders kan me-

dewerking worden verleend. Een van de voorwaarden is dat deze ontwikkelingen een duidelijke kwaliteitswinst voor het gebied opleveren. Daartoe zal een storting in het fonds Structuurvisie Lierdal (zie verder) worden gedaan, waardoor landschapsontwikkelingen kunnen worden gefinancierd, middels de bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen en bovenwijkse kosten.

Fonds structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'

De kosten voor de investeringen in ruimtelijke ontwikkelingen zullen worden betaald middels stortingen in het fonds 'Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'. Dit fonds zal worden gevuld door bijdragen uit ontwikkelingsprojecten te vragen in anterieure overeenkomsten.

De gemeenten Mook en Middelaar en Heumen kiezen er voor ieder een eigen fonds voor de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' in te stellen. Achtergrond is de op sommige plaatsen afwijkende uitgangspunten bij de gemeenten en de wens om bestedingen vanuit het fonds zelfstandig te kunnen inzetten.

Indien de gemeenten middels actieve grondpolitiek een perceel verwerven en daarop een ontwikkelingsproject binnen de strikte voorwaarden en kaders kunnen realiseren zullen zij een storting in het fonds doen welke minimaal gelijk is aan de in paragraaf 4.2 vastgestelde bedragen.

Voor de stortingen en onttrekkingen van het fonds in de loop van de tijd wordt jaarlijks een opstelling gemaakt, aangepast aan de meest actuele situatie. Hieruit moet blijken dat, gerekend naar de einddatum van de structuurvisieperiode (2020), de stortingen en opbrengsten in evenwicht zijn. Tevens zal inzicht worden gegeven in de fluctuaties van het fonds, waarop aanvullend beleid kan worden ingezet in de vorm van bijvoorbeeld reserveering van algemene middelen en investeringsbeslissingen.

Indien aan het einde van de exploitatieperiode een tekort in een fonds aan de orde is zal de gemeente dit moeten aanvullen middels een bijdrage uit de algemene middelen. Een alternatief is de exploitatieperiode te verlengen. Een overschot in het fonds aan het einde van de exploitatieperiode kan in principe niet aan de orde zijn. De voorgenomen kwaliteitswinst van het buitengebied is dan namelijk gerealiseerd terwijl toevoeging van ontwikkelprojecten ongewenst is.

Begrotingsreserveringen

De gemeenten Mook en Middelaar en Heumen kiezen er voor in principe pas te investeren als in het gemeentelijke fonds 'structuurvisie Het Lierdal 2010-2020' voldoende middelen voorhanden zijn.

Aangezien de investerings- en ontwikkelprojecten een zelfstandige tijdsfasering met zich meebrengen, zal het fonds flinke schommelingen kunnen vertonen. Indien onverhoopt toch gekozen wordt om investeringen vooruit te laten lopen op fondsvulling, omdat (tijdelijk) onvoldoende middelen in het fonds voorhanden zijn, zal een beroep worden gedaan op de algemene middelen. Dit zal, indien nodig, in de meerjarenbegroting worden verantwoord.

Voor een verdere invulling en berekeningen in verband met de financiële regie verwijzen wij naar het volgende hoofdstuk, waarin het kostenverhaal en de fondsen nader worden toegelicht.

4. FONDSSEN STRUCTUURVISIE 'HET LIERDAL 2010-2020'

De kosten voor de investeringsprojecten zullen worden betaald middels onttrekkingen uit de fondsen voor de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'. Deze fondsen zullen worden gevuld door stortingen van financiële bijdragen uit ontwikkelingsprojecten.

4.1 Fonds Structuurvisie Lierdal gemeente Mook en Middelaar

4.1.1 Investeringsprojecten

Voor de investeringsprojecten in ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied van het Lierdal worden de kosten als volgt ingeschat:

- Groen- en landschapsstructuren. Voorlopig worden de investeringen in groen- en landschapsstructuren globaal geschat aan de hand van de structuurvisie. Vooralsnog wordt er geen rekening gehouden met subsidiemogelijkheden.
 - Bosvorming middels inpassing in glooiing en reliëf en heideherstel.
De bosrand krijgt een minder harde lijn en komt meer het gebied in. In deze structuur wordt een aansluiting op het Heideherstelplan gemaakt. Ook wordt de combinatie gezocht met de toekomstige landgoederen. Concreet wordt in dit stadium voorzien in de versterking en landschappelijke inpassing van Landgoed Kleine Lier, zijnde een bedrag van € 30.000,-.
 - Voor de aanleg van faunapassages (Rijksweg en Ringbaan) en inrichting van biotopen is een bedrag van € 150.000,- aan de orde.
 - Aanleg en versterken van lanen, hagen en landschapselementen met name in de Kuil- en Kanaalzone. In dit kader wordt gedacht aan hagen als perceelgrenzen, de zichtassen Jan J. Ludenlaan, Stuwwal en Ringbaan/Kuilsesweg, Stuwwal (open landschap).
Voor de aanleg van robuuste lanen (Kuilsesweg, Lierweg en Provinciale grensweg) wordt een bedrag ingeschat van € 250.000,-. Voor de aanleg hagen en houtwallen een bedrag van € 76.000,-.
 - Voor de inpassing van bedrijven in het landschap (Kuilzone) een bedrag van € 100.000,-.
- Recreatieve inpassingen: Er vinden in de toekomst wellicht investeringen in recreatieve inpassingen in het gebied plaats. Gedacht kan worden aan fiets- en wandelpaden, e.d. Vooralsnog wordt er geen rekening gehouden met subsidiemogelijkheden.
 - De aanleg van fiets- en wandelpaden en ruiterspaden, zoals struinroutes, ommetjes (Kuilzone), Romeinse route, geologisch pad. In totaal een bedrag van € 100.000,-.
 - Met de verplaatsing van de volkstuinten is een bedrag gemoeid van € 250.000,-.
- Plankosten: Daarnaast kunnen de gemeentelijke plankosten verhaald worden. De gezamenlijke plankosten worden aan ieder van de gemeenten voor de helft toegedeeld. De plankosten voor de gebiedsvisie en structuurvisie inclusief de ambtelijke kosten bedragen voor de gemeente Mook en Middelaar € 44.000,-.

In de toepassing van de geldelijke bijdragen in het fonds zal per concrete situatie door kwaliteitsinvullingen binnen het betreffende plangebied (bijvoorbeeld sloop en/of groen-inrichting) danwel afwijkende vormen van versterking vaak sprake zijn van maatwerk.

In de onderstaande tabel zijn de investeringkosten opgenomen voor het betreffende jaar. Er is rekening gehouden met een kostenstijging van 2,5% per jaar aangezien de kosten gebaseerd zijn op prijspeil 2009.

Uitgaven	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Recreatieve inpassingen													
Aanleg fiets- en wandelpaden				-110.381									-110.381
Verplaatsing volkstuinen									-312.216				-312.216
Groen- en landschapsstructuren													
Laanbeplanting				-137.977			-148.586						-286.562
Houtwallen en hagen					-85.987								-85.987
Inpassing bedrijfspcelen								-121.840					-121.840
Inpassing landgoed Kleine Lier, faunapassages			-32.307			-173.954							-206.261
Plankosten	-44.000												-44.000
Totaal	-44.000		-32.307	-248.358	-85.987	-173.954	-148.586	-121.840	-312.216				-1.167.247

4.1.2 Ontwikkelpojecten

Voor de looptijd van de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' wordt een inschatting gemaakt van de aard en aantallen ontwikkelprojecten, die aan de orde zijn. Het betreft:

- **Woningen:** Uitgangspunt voor de gemeente is dat bebouwingen in het buitengebied ongewenst zijn en dat de realisatie ervan in principe niet mogelijk is. Onder strikte voorwaarden wordt medewerking verleend. Bebouwing buiten de bebouwingscontour wordt alleen toegestaan wanneer er per saldo een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. De bijdrage voor de (per saldo) te verkrijgen kwaliteitsverbetering bij de realisatie van woningen wordt in eerste instantie gebruikt voor de kwaliteitsverbeteringmaatregel, die met de verplaatsing en sanering van de bedrijven wordt voorgestaan. Voor de goede orde wordt vermeld dat voor woningen binnen de bebouwingscontour, de kwaliteitsbijdrage niet van toepassing is.

Binnen kaders en voorwaarden is het mogelijk om (eenmalig) een beperkte uitbreiding van een reguliere woning te realiseren, conform de richtlijnen van de structuurvisie. Uitgangspunt is dat de uitbreiding van zodanige omvang en kwaliteit is dat er geen kwaliteitsverlies van het landschap aan de orde is. Uitdrukkelijk wordt toegevoegd dat een uitbreiding die deze bebouwingmogelijkheid te boven gaat een financiële bijdrage vraagt i.v.m. de netto landschapsverbetering.

Tot het einde van de structuurvisieperiode wordt ingeschat dat in het gebied van de structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' binnen de grenzen van de gemeente Mook en Middelaar ca. 10 woningen zullen worden gerealiseerd.

- **Bedrijfsuitbreiding, functietoevoeging of -verandering:** In de structuurvisie is reeds beschreven dat, naast de realisatie van woningen in het buitengebied, de mogelijkheid bestaat om bedrijven uit te breiden, functies toe te voegen of dat functies veranderen. Een functieverandering is bijvoorbeeld dat een (agraris) ondernemer een vrijkomende agrarische gebouw (VAB) gebruikt ter uitvoering van een beroep of ambacht anders dan waar de ruimte in oorsprong voor dient.

Een toevoeging houdt in dat de functie zich nieuw vestigt in het gebied op een nieuwe locatie. Voorbeelden van functietoevoegingen zijn kleinschalige horeca en verblijfsrecreatie. Ook hier geldt dat functietoevoeging en/of – verandering in principe ongewenst is. Per saldo zal landschapswinst uitgangspunt zijn.

Deze bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied zijn gebonden aan een aantal stringente richtlijnen:

- **Woningen:** De richtlijnen voor de woningbouwkavels luiden als volgt. Per woning op een perceeloppervlakte van maximaal 1.000 m² en een maximale inhoud van 800 m³ zal een bijdrage van € 100.000,- (prijspeil 2010) worden gevraagd. Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd en vastgesteld. Daarnaast zal boven of beneden de gestelde grenzen voor oppervlakte en inhoud een bijdrage aan de orde zijn van 100 euro per vierkante meter perceel en 250 euro per kubieke meter woning (prijspeil 2010 en jaarlijkse indexatie). In specifieke gevallen is maatwerk mogelijk. De gestelde maten in bovenstaande berekening betreffen een rekenvoorbeeld. Dit betreffen geen maximale inhoudsmaten voor woningen. Deze bedragen gelden tevens bij uitbreidingen van woningen buiten de in de bestemmingsplannen gestelde uitbreidingsruimte. Indien passend kunnen ook 2 onder 1 kap woningen worden toegestaan. De bijdrage zal naar rato worden toegedeeld. In eerste instantie wordt uitgegaan van een min of meer gelijkmatige verdeling van de projecten over de exploitatieperiode. In de loop van de tijd kan dat met de jaarlijkse herberekening op basis van gerealiseerde aantallen en nieuwe plannings worden aangepast.
- **Bedrijfsuitbreiding, functietoevoeging of –verandering:** De verwachting van de gemeente is dat dit soort ontwikkelingen zich alleen op kleinschalig niveau voor zal doen. De gemeente zal dan voor maatwerkoplossingen kiezen. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling passend in de omgeving moet zijn en dat veel aandacht aan de landschappelijke inpassing moet worden besteed. Er worden uit deze ontwikkelingen geen bijdrage aan het fonds Structuurvisie ‘Het Lierdal 2010-2020’ verwacht.

In de onderstaande tabel zijn de investeringskosten opgenomen voor het betreffende jaar. Er is rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 2,5% per jaar aangezien de kosten gebaseerd zijn op prijspeil 2009.

Inkomsten	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Woningen			215.378	220.763	113.141	115.969	118.869	121.840	249.773				1.155.732
Totaal			215.378	220.763	113.141	115.969	118.869	121.840	249.773				1.155.732

4.1.3 Fondsverloop

De stortingen en onttrekkingen van het fonds in de loop van de tijd worden jaarlijks gemonitord aan de meest actuele situatie. Naar de einddatum van de Structuurvisie periode (2020) dienen de stortingen en opbrengsten in evenwicht zijn. Naast de stortingen en ont-

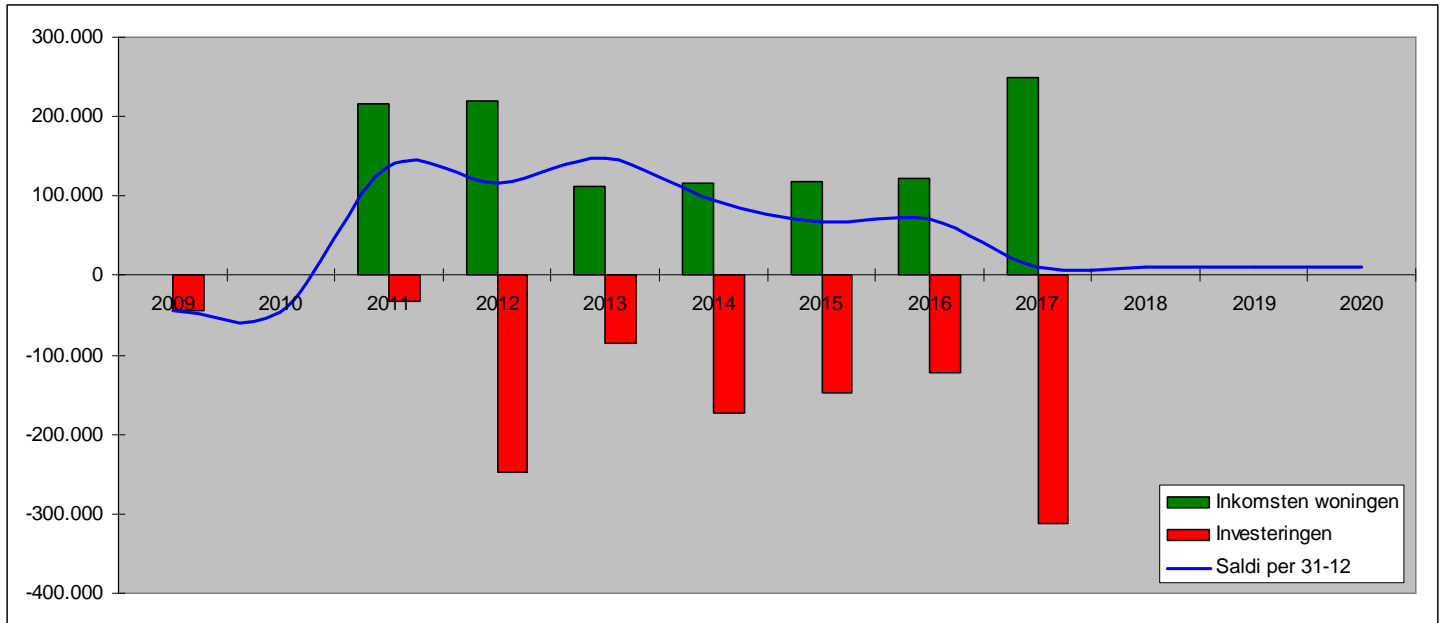
trekkingen, heeft de rente invloed op het verloop van het fonds. Er wordt uitgegaan van een rente bij positief of negatief saldo van 4,00% op jaarbasis.

Jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Saldi per 01-01		-44.880	-46.675	138.191	115.571	147.891	94.662	68.137	70.862	10.005	10.405	10.821
Inkomsten woningen			215.378	220.763	113.141	115.969	118.869	121.840	249.773			
Investerings	-44.000		-32.307	-248.358	-85.987	-173.954	-148.586	-121.840	-312.216			
Cumulatief	-44.000	-44.880	136.396	110.595	142.725	89.906	64.945	68.137	8.419	10.005	10.405	10.821
Rente	-880	-1.795	1.794	4.976	5.166	4.756	3.192	2.725	1.586	400	416	433
Saldi per 31-12	-44.880	-46.675	138.191	115.571	147.891	94.662	68.137	70.862	10.005	10.405	10.821	11.254

In Euro's

Zoals reeds eerder is vermeld, dient het fonds aan het eind van de looptijd op saldo 0 (nul) te staan. Of een summere afwijking hiervan.

De fluctuaties van het fonds wordt verduidelijkt middels een cash flow overzicht. De rode balken zijn de onttrekkingen uit het fonds en de groene balken de stortingen. Het gemiddelde verloop wordt door de blauwe lijn aangegeven.



Cash flow

4.2 Fonds structuurvisie Lierdal gemeente Heumen

4.2.1 Investeringsprojecten

Voor de investeringsprojecten in ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied van het Lierdal worden de kosten als volgt ingeschat:

- Groen- en landschapsstructuren. Voorlopig worden de investeringen in groen- en landschapsstructuren globaal geschat aan de hand van de structuurvisie. Voornog wordt er geen rekening gehouden met subsidiemogelijkheden.
 - De aanleg van een laanstructuur langs de Rijksweg € 135.000,-
 - De aanleg van hagen in de kanaalzone € 288.000,-
 - De inpassing van het bedrijfsperven in het landschap € 180.000,-
- Recreatieve inpassingen: Er vinden in de toekomst wellicht investeringen in recreatieve inpassingen in het gebied plaats. Gedacht kan worden aan fiets- en wandelpaden, e.d.. Voornog wordt er geen rekening gehouden met subsidiemogelijkheden.
 - Verbetering van het oversteekpunt voor fietsers en wandelaars ter hoogte van Landgoed de Raaf € 10.000,-
 - Aanleg van een fietspad € 75.000,-
 - Wandelroute in de Kanaalzone € 75.000,-
- Plankosten: Daarnaast kunnen de gemeentelijke plankosten verhaald worden. De gezamenlijke plankosten worden aan ieder van de gemeenten voor de helft toegedeeld. De plankosten voor de gebiedsvisie en de structuurvisie inclusief de ambtelijke kostenbedragen voor de gemeente Heumen € 44.000,-

In de toepassing van de geldelijke bijdragen in het fonds zal per concrete situatie door kwaliteitsinvullingen binnen het betreffende plangebied (bijvoorbeeld sloop en/of groeninrichting) danwel afwijkende vormen van versterking vaak sprake zijn van maatwerk.

In de onderstaande tabel zijn de investeringkosten opgenomen voor het betreffende jaar. Er is rekening gehouden met een kostenstijging van 2,5% per jaar aangezien de kosten gebaseerd zijn op prijspeil 2009.

Uitgaven	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Recreatieve inpassingen													
Fietspad							-89.151						-89.151
Wandelpad						-86.977							-86.977
Oversteekpunt				-11.038									-11.038
Groen- en landschapsstructuren													
Laanbeplanting				-149.015									-149.015
Houtwallen en hagen					-122.192		-85.585			-138.249			-346.027
Inpassing bedrijfsperven								-219.313					-219.313
Plankosten	-44.000												-44.000
Totaal	-44.000			-160.053	-122.192	-86.977	-174.737	-219.313		-138.249			-945.520

4.2.2 Ontwikkelprojecten

Voor de looptijd van de Structuurvisie Lierdal 2010-2020 wordt een inschatting gemaakt van de aard en aantallen ontwikkelprojecten, die aan de orde zijn. Het betreft:

- Woningen: Uitgangspunt voor de gemeente is dat bebouwingen in het buitengebied ongewenst zijn en dat de realisatie ervan in principe niet mogelijk is. Onder strikte voorwaarden wordt medewerking verleend. Bebouwing buiten een bebouwingscontour wordt alleen toegestaan wanneer er per saldo een kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt. De bijdrage voor de (per saldo) te verkrijgen kwaliteitsverbetering bij de realisatie van woningen wordt in eerste instantie gebruikt voor de kwaliteitsverbeteringmaatregel, die met de verplaatsing en sanering van de bedrijven wordt voorgestaan. Voor de goede orde wordt vermeld dat voor woningen binnen de bebouwingscontour, de kwaliteitsbijdrage niet van toepassing is.

Tot het einde van de structuurvisieperiode wordt ingeschat dat in het gebied van de Structuurvisie Lierdal 2010-2020 binnen de grenzen van de gemeente Heumen ca. 8 woningen zullen worden gerealiseerd.

- Bedrijfsuitbreiding, functietoevoeging of –verandering: In de structuurvisie is reeds beschreven dat, naast de realisatie van woningen in het buitengebied, de mogelijkheid bestaat om bedrijven uit te breiden, functies toe te voegen of dat functies veranderen. Een functieverandering is bijvoorbeeld dat een (agrarisch) ondernemer een vrijkomende agrarische gebouw (VAB) gebruikt ter uitvoering van een beroep of ambacht anders dan waar de ruimte in oorsprong voor dient. Een toevoeging houdt in dat de functie zich nieuw vestigt in het gebied op een nieuwe locatie. Voorbeelden van functietoevoegingen zijn kleinschalige horeca en verblijfsrecreatie. Ook hier geldt dat functietoevoeging en/of – verandering in principe ongewenst is. Per saldo zal landschapswinst uitgangspunt zijn.

Deze bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied zijn gebonden aan een aantal stringente richtlijnen:

- Woningen: De richtlijnen voor de woningbouwkevels luiden als volgt. Per woning op een perceeloppervlakte van maximaal 1.000 m² en een maximale inhoud van 800 m³ zal een bijdrage van € 100.000,- (prijsspeil 2010) worden gevraagd. Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd en vastgesteld. Daarnaast zal boven of beneden de gestelde grenzen voor oppervlakte en inhoud een bijdrage aan de orde zijn van 100 euro per vierkante meter perceel en 250 euro per kubieke meter woning (prijsspeil 2010 en jaarlijkse indexatie). In specifieke gevallen is hierbij maatwerk mogelijk. De gestelde maten in bovenstaande berekening betreffen een rekenvoorbeeld. Dit betreffen geen maximale inhoudsmaten voor woningen. Deze bedragen gelden tevens bij uitbreidingen van woningen buiten de in de bestemmingsplannen gestelde uitbreidingsruimte. Indien passend kunnen ook 2 onder 1 kapwoningen worden toegestaan. De bijdrage zal naar rato worden toegedeeld. In eerste instantie wordt uitgegaan van een min of meer gelijkmatige verdeling van de projecten over de exploitatieperiode. In de loop van de tijd kan dat met de jaarlijkse herberekening op basis van gerealiseerde aantallen en nieuwe plannings worden aangepast.
- Bedrijfsuitbreiding, functietoevoeging of –verandering: De verwachting van de gemeente is dat dit soort ontwikkelingen zich alleen op kleinschalig niveau voor zal doen. De gemeente zal dan voor maatwerkoplossingen kiezen. Dat wil zeggen dat de ontwikkeling passend in de omgeving moet zijn en dat veel aandacht aan de landschappelijke inpassing moet worden besteed. Er worden uit deze ontwik-

kelingen geen bijdrage aan het fonds Structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' verwacht.

In de onderstaande tabel zijn de investeringkosten opgenomen voor het betreffende jaar. Er is rekening gehouden met een opbrengstenstijging van 2,5% per jaar aangezien de kosten gebaseerd zijn op prijspeil 2009.

Inkomsten	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal
Woningen			215.378	220.763	113.141	115.969		121.840		128.008			915.100
Totaal			215.378	220.763	113.141	115.969		121.840		128.008			915.100

4.2.3 Fondsverloop

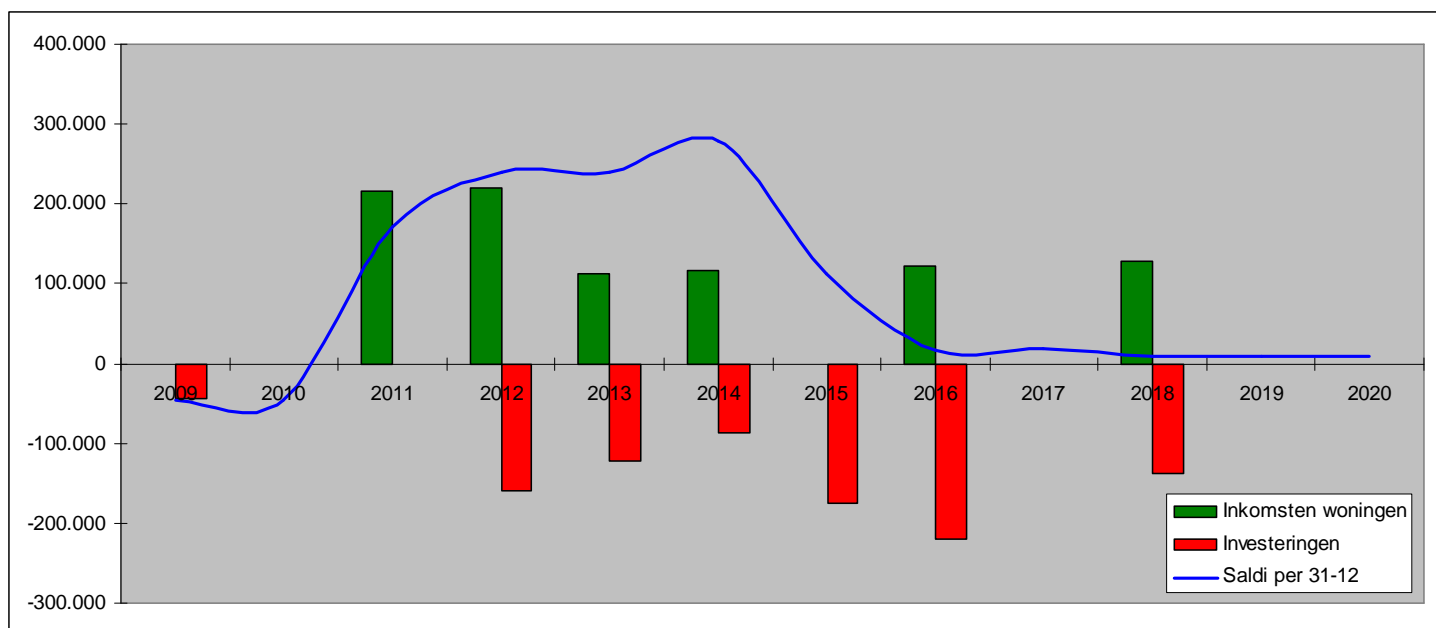
De stortingen en onttrekkingen van het fonds in de loop van de tijd worden jaarlijks gemonitord aan de meest actuele situatie. Naar de einddatum van de Structuurvisie periode (2020) dienen de stortingen en opbrengsten in evenwicht zijn. Naast de stortingen en onttrekkingen, heeft de rente invloed op het verloop van het fonds. Er wordt uitgegaan van een rente bij positief of negatief saldo van 4,00% op jaarbasis.

Jaar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Saldi per 01-01		-44.880	-46.675	171.143	239.913	240.277	279.461	112.408	17.482	18.181	8.463	8.802
Inkomsten woningen			215.378	220.763	113.141	115.969		121.840		128.008		
Investerings	-44.000			-160.053	-122.192	-86.977	-174.737	-219.313		-138.249		
Cumulatief	-44.000	-44.880	168.703	231.853	230.862	269.270	104.724	14.935	17.482	7.941	8.463	8.802
Rente	-880	-1.795	2.441	8.060	9.415	10.191	7.684	2.547	699	522	339	352
Saldi per 31-12	-44.880	-46.675	171.143	239.913	240.277	279.461	112.408	17.482	18.181	8.463	8.802	9.154

In Euro's

Zoals reeds eerder is vermeld, dient het fonds aan het eind van de looptijd op saldo 0 (nul) te staan. Of een summiere afwijking hiervan.

De fluctuaties van het fonds wordt verduidelijkt middels een cash flow overzicht. De rode balken zijn de onttrekkingen uit het fonds en de groene balken de stortingen. Het gemiddelde verloop wordt door de blauwe lijn aangegeven.



Cash flow

BIJLAGE 1: LIMBURGS KWALITEITSMENU

Op 18 december 2009 hebben Provinciale Staten de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgesteld. De POL-aanvulling is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en richt zich op een partiele herziening van het POL2006 op de volgende punten Provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;

- Provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- Selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- Ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- Het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- Selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- Verankeren van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor het gedeelte van het Lierdal dat in de gemeente Mook en Middelaar ligt is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. De gemeente Mook en Middelaar neemt hierin een bijzondere positie in. Ze is zowel gelegen binnen de regio Noord- en Midden-Limburg als de provincieoverstijgende 'Stadsregio Arhem-Nijmegen'. Gezien de ligging in het noordelijkste puntje van Limburg is Mook en Middelaar sterk op Nijmegen georiënteerd, zowel qua voorzieningen maar (deels) ook qua woningmarkt. De provinciale opvattingen (bijvoorbeeld uit de POL-aanvulling Verstedelijking) voor Noord- en Midden-Limburg zijn derhalve niet zondermeer volledig van toepassing op Mook en Middelaar.

Limburgs Kwaliteitsmenu

Het Limburg Kwaliteitsmenu, waarvoor de beleidsmatige basis wordt gegeven in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering', is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De doelstelling is dan ook het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg. Op 12 januari 2010 hebben Gedeputeerde Staten de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu vastgesteld.

In het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn de bestaande provinciale instrumenten als VORM, Rood voor Groen, Ruimte voor Ruimte en BOM+, geïntegreerd en aangevuld met een aantal nieuwe instrumenten. Een belangrijke verandering hierbij is dat de verantwoordelijkheid en de uitvoering van het Kwaliteitsmenu waar mogelijk in handen van de gemeenten wordt gelegd.

Het Kwaliteitsmenu komt pas aan de orde, nádat is geoordeeld dat een ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse mogelijk is. Vervolgens dient aan de hand van het Kwaliteitsmenu bepaald te worden welke kwaliteitsbijdrage nodig is en/of wat de aard is van de kwaliteitsverbeterende maatregelen die dienen te worden gerealiseerd

Het uitgangspunt van het Limburgs Kwaliteitsmenu is dat ontwikkelingen in het buitengebied (waaronder ook het grootste deel van de Kuil valt) alleen mogelijk zijn,

wanneer ze (per saldo) een meer dan evenredige bijdrage leveren aan de kwaliteit van het buitengebied. Naast het leveren van kwaliteit ter plekke, is hiertoe in veel gevallen een extra kwaliteitsbijdrage verplicht. Het bereiken van een goede balans tussen ingreep/ontwikkeling en kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt gewaarborgd via normeringen.

Binnen het Kwaliteitsmenu worden verschillende modules onderscheiden, toegespitst op de aard van de aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling:

- nieuwe landgoederen;
- gebiedseigen recreatie en toerisme;
- niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
- agrarische nieuwvestiging en uitbreiding;
- uitbreiding glastuinbouw;
- uitbreiding bedrijventerreinen;
- uitbreiding solitaire bedrijven;
- nieuwe (solitaire) woningen;
- projectmatige woningbouw in uitleggebieden;
- overige (gebouwde) functies.

De van toepassing zijnde modules dienen door de gemeentes voor haar eigen grondgebied te worden uitgewerkt. Hierover zullen afspraken worden vastgelegd tussen gemeentes en de provincie Limburg. In plaats van rekenmodellen (zoals bij bijvoorbeeld het VORM-beleid) wordt uitgegaan van door de provincie vastgestelde (minimale) drempelbedragen, welke bij de verschillende ontwikkelingen zo gekozen zijn dat in het algemeen projectmatige ontwikkelingen er niet door worden gefrustreerd en dat bij solitaire ontwikkelingen de grondprijs in het buitengebied niet aantrekkelijker wordt dan die in de kernen en op de bedrijventerreinen.

Vertaling van het Limburgs Kwaliteitsmenu

De gemeente Mook en Middelaar staat achter het gedachtegoed van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Zij geeft hier in deze Structuurvisie echter wel haar eigen invulling aan, met eigen randvoorwaarden. Een ruimtelijk planologische afweging is het uitgangspunt, alvorens de omgevingskwaliteit (kwaliteitsverbetering) aan de orde komt. Omdat de kwaliteitsmenu's pas een rol spelen na de planologische afweging, vallen de ontwikkelingen allen in de kolom 'Kunnen'. De gedachten uit het kwaliteitsmenu hebben als basis gediend voor de randvoorwaarden die gesteld zijn voor nieuwe ontwikkelingen in de 'Kunnen' kolom.