

VOORSTEL AAN DE RAAD: Raadsvergadering d.d. 18 november 2025

NR.: RI-25-01083

Onderwerp: Beleid kwaliteitsverbetering en compensatie ruimtelijke kwaliteit Gemeente Nederweert		Agendapunt	17.
		Raadsvoorstel-nummer	2025-71
Voorstel: 1. Het Beleid kwaliteitsverbetering en compensatie ruimtelijke kwaliteit Gemeente Nederweert vast te stellen; 2. Te bepalen dat de uitvoering en monitoring plaatsvindt door het college van B&W, met een evaluatie na twee jaar en het beleid, indien nodig, tussentijds bij te stellen; 3. De Aanvullende Structuurvisie Nieuwe bebouwing in het buitengebied in te trekken. Burgemeester en wethouders van Nederweert, De secretaris, De burgemeester, drs. J.C.T. (Johan) Bakens B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak			
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Meessen	Team	: REO
		Auteur	: S. Raemaekers
Datum	: 26 september 2025		
Bijlage(n)	: Bijlagen		

Voorstel

1. Het Beleid kwaliteitsverbetering en compensatie ruimtelijke kwaliteit Gemeente Nederweert vast te stellen;
2. Te bepalen dat de uitvoering en monitoring plaatsvindt door het college van B&W, met een evaluatie na twee jaar en het beleid, indien nodig, tussentijds bij te stellen;
3. De Aanvullende Structuurvisie Nieuwe bebouwing in het buitengebied in te trekken.

Vooraf

Omgevingsvisie

Momenteel loopt het traject van de gemeente Nederweert waarbij we toewerken naar één gemeentelijke Omgevingsvisie. Een Omgevingsvisie biedt een basis voor welke ontwikkelingen we waar mogelijk willen maken. Of een initiatief passend is wordt getoetst aan de hand van de geldende Omgevingsvisie(s). Met de vaststelling van de nieuwe beoogde Omgevingsvisie zal hieraan worden getoetst en is het mogelijk dat er andere keuzes worden gemaakt. De nieuwe Omgevingsvisie zal ook de nieuwe grenzen omschrijven van bebouwd gebied en buitengebied.

Beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing

Gelijktijdig met dit voorstel wordt aan de raad het voorstel voor de Beleidsregel bouwen van een of twee woningen en woningsplitsing voorgelegd. Dit beleid kent een relatie met dit beleid.

De beleidsregel geeft weer in welke gevallen we het initiatief als gemeente wenselijk vinden met ruimtelijke kaders. Voor deze ontwikkeling kan, mits niet anders gecompenseerd via een andere regeling of beleid (bijvoorbeeld VAB-beleid), compensatie gevraagd worden aan de hand van dit beleid kwaliteitsverbetering en compensatieregeling. Dit beleid biedt dus een antwoord hoe de ruimtelijke impact gecompenseerd wordt.

Inleiding

De gemeente Nederweert vindt het belangrijk dat gewenste ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Nieuwe woningen, bedrijvigheid of maatschappelijke voorzieningen dragen bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van onze gemeente. Tegelijkertijd weten we dat dergelijke initiatieven ook impact kunnen hebben op de leefomgeving. Enerzijds bestaat er de wens om ruimte te geven aan ontwikkelingen, anderzijds is het noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit te borgen en waar mogelijk te verbeteren. Daarom zetten we nadrukkelijk in op een kwaliteitsverbetering van ons grondgebied. We blijven investeren in de groei van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van de hele gemeente. Onze visie is dat ruimtelijke initiatieven ontwikkeld moeten worden vanuit de bestaande kenmerken en kwaliteiten van het gebied. Omgevingskwaliteit is daarbij een vanzelfsprekend uitgangspunt. Wanneer een ontwikkeling een negatieve impact heeft op de leefomgeving, dan moet dat worden gecompenseerd.

Dit nieuwe beleid zorgt voor een actuele vertaling van eerdere regelingen en beleidsstukken. De bestaande instrumenten, zoals de aanvullende structuurvisie en de ruimte-voor-ruimte-regeling, waren versnipperd en deels verouderd. Met dit nieuwe kader wordt duidelijkheid geboden aan initiatiefnemers én ontstaat er een samenhangende, uitvoerbare aanpak die aansluit bij de koers van onze Omgevingsvisie. De Omgevingswet biedt de ruimte om ruimtelijke kwaliteit centraal te stellen in de afweging van ontwikkelingen. Daarmee sluit het beleid aan bij de landelijke trend om nadrukkelijker te sturen op de kwaliteit van de leefomgeving. Waar in het verleden de nadruk vooral lag op het mogelijk maken van initiatieven, wordt nu gevraagd om die initiatieven steeds te koppelen aan een aantoonbare kwaliteitsverbetering. Op die manier ontstaat een evenwichtige benadering waarin bouwen en ontwikkelen hand in hand gaan met investeren in onze leefomgeving.

De kwaliteitsverbetering kan op verschillende manieren worden ingevuld. Soms gebeurt dit direct op of nabij de locatie zelf, bijvoorbeeld door een groene inrichting of een landschappelijke inpassing. In veel gevallen is dat echter niet mogelijk of wenselijk, vooral in de kernen. Dan kan gekozen worden voor een financiële bijdrage aan het Groenfonds. Met dit fonds investeert de gemeente in de aanleg van openbaar groen en de versterking van het landschap. Ook het slopen van overtollige, vaak verouderde bebouwing in het buitengebied is een belangrijke vorm van kwaliteitsverbetering. Daarmee wordt verrommeling tegengegaan en krijgt het landschap een kwaliteitsimpuls. Het beleid maakt een onderscheid tussen de kernen en het buitengebied. In de kernen ligt de nadruk op de aanleg van openbaar groen volgens een groennorm per woning. Omdat dit vaak lastig op de locatie zelf te realiseren is, vindt compensatie meestal plaats via een financiële bijdrage. In het buitengebied ligt de nadruk op sloop van verouderde bebouwing. Wanneer dit niet op eigen terrein mogelijk is, wordt ook hier een financiële bijdrage gevraagd.

Alle bijdragen worden gestort in het Groenfonds van de gemeente. Vanuit dit fonds worden projecten gefinancierd die zichtbaar bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, zoals nieuwe groenvoorzieningen, landschapselementen of natuurontwikkeling. Zo wordt elke ontwikkeling benut als kans om structureel te investeren in de toekomst van Nederweert.

Het beleid biedt daarnaast flexibiliteit: in uitzonderlijke situaties kan het college afwijken als strikte toepassing onevenredige gevolgen zou hebben. Ook is er een overgangsregeling voor lopende aanvragen. Over twee jaar volgt een evaluatie en, indien nodig, een herziening. Met dit kader zet Nederweert een belangrijke stap. Het maakt nieuwe initiatieven mogelijk en borgt tegelijkertijd dat onze gemeente er mooier, groener en sterker van wordt. Elke ontwikkeling draagt zo bij aan de versterking van de leefomgeving. Daarmee ontstaat een evenwichtige en toekomstbestendige groei, waarin bouwen en ontwikkelen hand in hand gaan met de verbetering van ons landschap, onze kernen en ons buitengebied.

Beoogd effect

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

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

Argumenten

1.1 We beschermen en verbeteren de ruimtelijke kwaliteit

Met het beleid kwaliteitsverbetering en compensatieregeling wordt geborgd dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet alleen leiden tot een goede ruimtelijke inpassing, maar ook tot een aantoonbare verbetering van de leefomgeving. Dat gebeurt door financiële bijdragen aan het Groenfonds, waarmee de gemeente investeert in publieke groenstructuren en de kwaliteit van de leefomgeving, of door de sloop van overtollige agrarische bebouwing in het buitengebied. Op die manier wordt voorkomen dat ontwikkelingen uitsluitend ruimte vragen, zonder iets terug te geven aan de gemeenschap.

Tegelijkertijd erkennen we dat ruimtelijke initiatieven van groot belang zijn voor Nederweert. Zij voorzien in de woningbehoefte, dragen bij aan de ontwikkeling van bedrijvigheid en versterken de voorzieningen in onze kernen. Maar dergelijke initiatieven brengen onvermijdelijk ook effecten met zich mee, zoals extra verharding, verdichting en aantasting van het landschap. Wanneer die effecten onbeperkt zouden worden toegestaan, zou dit leiden tot een sluipende achteruitgang van de kwaliteit van onze leefomgeving. Door ruimtelijke kwaliteit nadrukkelijk als uitgangspunt te nemen bij elk initiatief, creëren we een evenwichtige balans. Ontwikkelingen kunnen doorgaan, maar alleen wanneer hun negatieve effecten aantoonbaar worden gecompenseerd. Daarmee benutten we elke ontwikkeling niet als bedreiging, maar als kans: een kans om de leefomgeving per saldo te verbeteren en Nederweert mooier, groener en sterker te maken.

1.2 We sluiten aan bij de Omgevingsvisies

De basis voor dit beleid is al gelegd in de eerder vastgestelde Omgevingsvisies. In de Omgevingsvisie Kernen en Bedrijventerreinen is vastgelegd dat we in de kernen en op de bedrijventerreinen de bestaande groenstructuren willen versterken en nieuwe groenstructuren willen aanbrengen op plekken waar deze (nagenoeg) ontbreken. Dit is onder meer benoemd als compensatie-instrument bij situaties waarin particuliere gronden worden benut voor de bouw van woningen. Ook in de Omgevingsvisie Buitengebied is een duidelijke lijn uitgezet. Daarin heeft de gemeente bepaald dat ieder initiatief moet bijdragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit. Er moet per saldo sprake zijn van een aantoonbare meerwaarde voor het buitengebied, zodat dit gebied vitaal, aantrekkelijk en toekomstbestendig blijft. In het traject naar de nieuwe gemeentelijke Omgevingsvisie is dit uitgangspunt opnieuw bevestigd. In de door uw raad op 9 september 2025 vastgestelde Ruimtelijke Bouwsteen Omgevingsvisie is nadrukkelijk opgenomen dat de gemeente Nederweert inzet op kwaliteitsverbetering van het gehele grondgebied. Daarbij is expliciet vastgelegd dat we willen investeren in de verdere groei van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van de hele gemeente. Dit beleid vormt daarmee een logische en concrete vervolgstap om die ambitie waar te maken.

1.3 Helderheid voor de initiatiefnemer

Door zo duidelijk mogelijke bedragen en normen op te nemen wordt getracht om duidelijkheid vooraf te creëren wanneer een initiatiefnemer een verzoek doet. Hiermee bevorderen we gelijkheid en transparantie in de besluitvorming.

1.4 Financiële en juridische borging

Kostenverhaal en planschade zijn belegd bij initiatiefnemers en geregeld in ander beleid. Dit beleid is een aanvulling. De compensatieregeling voorkomt dat de gemeente opdraait voor negatieve effecten van ruimtelijke initiatieven. Via een privaatrechtelijke overeenkomsten en middels het groenfonds wordt uitvoering en besteding gewaarborgd.

1.5 We sluiten aan bij eerdere besluitvormingen geldend beleid

De beleidsregel Bouwen in tuinen (2021) toonde aan dat er blijvende vraag is naar kavelsplitsing. Evaluaties uit 2023 maakten duidelijk dat ook woningsplitsing steeds relevanter wordt. De Structuurvisies boden een basis voor kwaliteitsverbetering, maar waren onvoldoende actueel.

Bij het bepalen van de bedragen is rekening gehouden met de verhoudingen tot ander geldend beleid zoals het (herziene) Interimbeleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing.

1.6 Realisatie van openbaar groen vindt idealiter door de gemeente zelf plaats

Het is wenselijk dat de uitvoering van groen in de regel gebeurt door de gemeente zelf. We houden zo de realisatie maar ook het onderhoud in eigen hand. We borgen zo de condities naar de toekomst toe. Een financiële compensatie voor een ruimtelijk initiatief is daarom het meest gewenst.

1.7 De financiële compensatie is onderbouwd

De bedragen die worden benut voor de financiële combinatie zijn onderbouwd. Deze zijn voor het buitengebied gebaseerd op een groennorm, voor het buitengebied gebaseerd op sloop en gedeeltelijk, waarbij de cijfers onvoldoende motivering of onderbouwing boden zijn deze gebaseerd op de Aanvullende Structuurvisie Nieuwe bebouwing in het buitengebied.

2.1 Tussentijdse bevindingen kunnen leiden tot verbetering

Met dit beleid leggen we een basis voor compensatie. Wanneer dit beleid in werking treedt zal na toepassing hiervan beoordeeld kunnen worden tot in hoeverre het beleid toereikend is en passend is in praktijk. Hier liggen ook kansen om het vanuit de inwoner te bekijken en initiatiefnemers te bevragen op de bevindingen. Hierom is het van belang om na een bepaalde periode terug te kijken op de uitvoering.

2.2 Tussentijdse aanpassing kan gewenst zijn

Als er bij de uitvoering tegen belemmeringen wordt opgelopen is het van belang om deze zo spoedig mogelijk te ondervangen. Het college kan besluiten het beleid tussentijds te wijzigen naar aanleiding van voortschrijdend inzicht of nieuwe (beleids)ontwikkelingen. Dit valt binnen de bevoegdheid van het college zoals het bepaalde in artikel 2.4 en artikel 5.8 van de omgevingswet, artikel 160, eerste lid, onder b van de gemeentewet en artikel 4.81 van de algemene wet bestuursrecht.

3.1 Eén regeling biedt meer duidelijkheid

Het in stand houden van meerdere soorten beleid kan tot verwarring leiden. Het is daarom bij vaststelling van nieuw beleid om oud beleid met eenzelfde werking en reikwijdte in te trekken. Daarbij voorziet dit beleid in een antwoord op de meest voorkomende en toegepaste modules in de Aanvullende Structuurvisie Nieuwe bebouwing in het buitengebied.

3.2 Het is verouderd beleid

Daarbij is Aanvullende Structuurvisie Nieuwe bebouwing in het buitengebied verouderd en verwijst deze naar andere beleid en wet- en regelgeving welke niet meer in werking zijn.

Kanttekeningen

1.1 De wenselijkheid wordt niet bepaald in dit beleid

Het Beleid kwaliteitsverbetering en compensatie ruimtelijke kwaliteit geeft geen antwoord op de vraag of een initiatief in beginsel wenselijk of passend is binnen de gemeente Nederweert. Deze beoordeling vindt plaats op basis van andere beleidskaders, in het bijzonder de Omgevingsvisie en de kaders die daaruit voortvloeien. De Omgevingswet schrijft voor dat de integrale kwaliteit van de fysieke leefomgeving leidend is bij ruimtelijke keuzes. Dat betekent dat in de eerste plaats wordt beoordeeld of een initiatief past binnen de strategische richting en de gewenste ontwikkelingsrichting zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en de daarop gebaseerde ruimtelijke plannen. Deze visie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van zowel de kernen, bedrijventerreinen als het buitengebied en vormt daarmee het toetsingskader voor de vraag of een initiatief wenselijk is. Het beleid kwaliteitsverbetering en compensatie treedt pas in beeld nadat de wenselijkheid van een initiatief is vastgesteld. Het beleid regelt op welke manier een initiatief dat ruimtelijke impact heeft, gepaard moet gaan met een aantoonbare verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Anders gezegd: het bepaalt niet of een ontwikkeling mag plaatsvinden, maar onder welke voorwaarden dit kan gebeuren zodat negatieve effecten worden gecompenseerd en de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbeterd.

1.2 Betaalbaarheid van (particuliere) initiatieven

De gevraagde bijdragen zijn vergeleken met andere gemeenten aan de lage kant. Echter voor particuliere initiatieven kunnen de kosten fors oplopen. Dit kan ertoe leiden dat inwoners afhaken. Voor de woningbouwopgave is het belangrijk de balans te bewaken tussen financiële draagkracht en kwaliteitswinst. Hierom is ook gekeken naar de waardevermeerdering die (het merendeel) van de particuliere initiatieven mee te maken zal hebben. De financiële compensatie is niet gebaseerd op deze waardevermeerdering.

1.3 De bedragen in het buitengebied zijn hoger

Dit valt te motiveren aangezien we als gemeente waarde hechten aan het buitengebied. In de meeste gevallen zijn bepaalde functies enkel wenselijk in het buitengebied. Wanneer in bepaalde gevallen de kans voordoet dat een andersoortige functie passend is in het buitengebied is de impact op de omgeving in verhouding groot. Hierom zijn de bedragen voor financiële compensatie in het buitengebied hoger.

1.4 Spanning tussen woningbouw en ruimtelijke kwaliteit

We willen het toevoegen van woningen in het kader van de woningbouwopgave aanmoedigen, maar de compensatieregeling legt tegelijk een financiële (en ruimtelijke drempel) op. Dit kan de realisatie van betaalbare woningen bemoeilijken.

1.5 Realisatie vanuit het groenfonds in het buitengebied

Hoewel het fonds formeel ten goede komt aan de hele gemeente, wordt compensatie in de praktijk vaak in het buitengebied gerealiseerd door de gemeente. Dit kan bij de inwoner in de kernen de vraag oproepen of ze daadwerkelijk (direct) profiteren. Als gemeente zetten we ook in op het recreëren en verblijven in het buitengebied voor de eigen inwoner. Hierbij gaan we ervanuit dat op deze manier wordt meegeprofiteerd. Daarnaast zal bij de uitvoering worden gekeken dat wanneer de kans zich voordoet om in de kern groen te realiseren hierop wordt ingesprongen.

Uitvoering

Het Bijlage 1 Beleid kwaliteitsverbetering en compensatie ruimtelijke kwaliteit Gemeente Nederweert, wordt op 18 november aan uw gemeenteraad voorgelegd. Bij vaststelling loopt het beleid vanaf de vaststellingsdatum.

Vanaf de dag van inwerkingtreding kunnen nieuwe verzoeken aan het getoetst worden en kan een initiatiefnemer verzocht worden om compensatie uit te voeren. Toetsing vindt plaats door het ambtelijk apparaat. Indieners van een principeverzoek, waarop het beleid van toepassing is, ontvangen een principe-uitspraak na beoordeling waarin wordt gecommuniceerd of er sprake is van compensatie.

Initiatieven die doorgang kunnen vinden dienen door de initiatiefnemer te worden uitgewerkt tot een voorstel tot wijziging van het omgevingsplan of tot het voornemen om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te verlenen. De raad is bevoegd om een dergelijke wijziging vast te stellen of, in geval van een BOPA, bindend advies uit te brengen.

De beleidsregel kent geen directe looptijd. Wanneer er aanleiding is om de regel te wijzigen dan wordt dit door het college opgepakt.

Communicatie en participatie

De beleidsregel wordt gepubliceerd en gecommuniceerd via de bekende kanalen.

Financiële gevolgen

De kosten van (de beoordeling van) planwijzigingen die voortvloeien uit de beleidsregel worden gedekt via het gebruikelijke kostenverhaal voor omgevingsplannen en vergunningen. De compensatie is aanvullend op deze kosten, de initiatiefnemer wordt met deze kosten belast. De baten komen ten goede van het groenfonds.

Bijlagen

1. Beleid kwaliteitsverbetering en compensatieregeling ruimtelijke kwaliteit Gemeente Nederweert

Concept raadsbesluit

De raad van de gemeente Nederweert

Overwegende

dat Gewenste ontwikkelingen kunnen impact hebben op de leefomgeving;

dat enerzijds bestaat er de wens om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, anderzijds is het noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit te borgen en te verbeteren;

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

Gezien het voorstel nr. 2025-71 van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 september 2025

Gelet op de Omgevingswet

Besluit

1. Het Beleid kwaliteitsverbetering en compensatie ruimtelijke kwaliteit Gemeente Nederweert vast te stellen;
2. Te bepalen dat de uitvoering en monitoring plaatsvindt door het college van B&W, met een evaluatie na twee jaar en het beleid, indien nodig, tussentijds bij te stellen;
3. De Aanvullende Structuurvisie Nieuwe bebouwing in het buitengebied in te trekken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 november 2025,

De raadsgriffier,

De voorzitter,

L. (Loes) Janssen

B.M.T.J. (Birgit) Op de Laak