

## Memo

<b>aan</b>	Fam. Eijking
<b>van</b>	Development Company Greenport Venlo (DCGV)
<b>onderwerp</b>	<b>Randvoorwaarden inpassingsplannen buitengebied Klavertje 4-gebied</b>
<b>versie</b>	1
<b>datum</b>	26 maart 2013

Om te komen tot de gewenste omgevingskwaliteit in het buitengebied van het Klavertje 4-gebied moet worden voldaan aan beleid, zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Klavertje 4-gebied en het Landschapsplan Klavertje 4. Belangrijk middel om te komen tot de gewenste kwaliteit is het inpassingsplan. Deze memo is bedoeld als richtlijn voor het opstellen van inpassingsplannen voor ontwikkelingen in het buitengebied van het Klavertje 4-gebied. De memo geeft allereerst inzicht in de context waarbinnen het inpassingsplan moet worden opgesteld. Daarnaast bevat het eisen en randvoorwaarden inpassingsplannen moeten voldoen.

### 1. Ontwikkeling van Greenport Venlo – leidende principes

Het Rijk, de provincie Limburg en de gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo hebben de ambitie een duurzame regionale ruimtelijk-economische structuurversterking te realiseren. Hier wordt invulling aan gegeven door een duurzaam en innovatief economisch netwerk te ontwikkelen, dat geografisch is verankerd in het Klavertje 4-gebied. Dit gebied is aanwezig als ontwikkelingsgebied voor de agrarische productiekolom, waar werklandschappen, vastgoed, gebiedsbrede voorzieningen en een hoogwaardig landschap worden ontwikkeld.

Leidend in de ontwikkeling van het Klavertje 4-gebied is duurzame ontwikkeling, geïnspireerd door C2C-principes. Behoud en versterking van bestaande kwaliteiten en het ontwikkelen van een aantrekkelijk gebied voor (nieuwe) bedrijven, bewoners en bezoekers van het gebied staan hierbij centraal. Dit geldt voor de te ontwikkelen werklandschappen (bedrijventerreinen / glastuinbouwgebieden) maar zeker ook voor initiatieven in het buitengebied van het Klavertje 4-gebied, zie figuur 1).

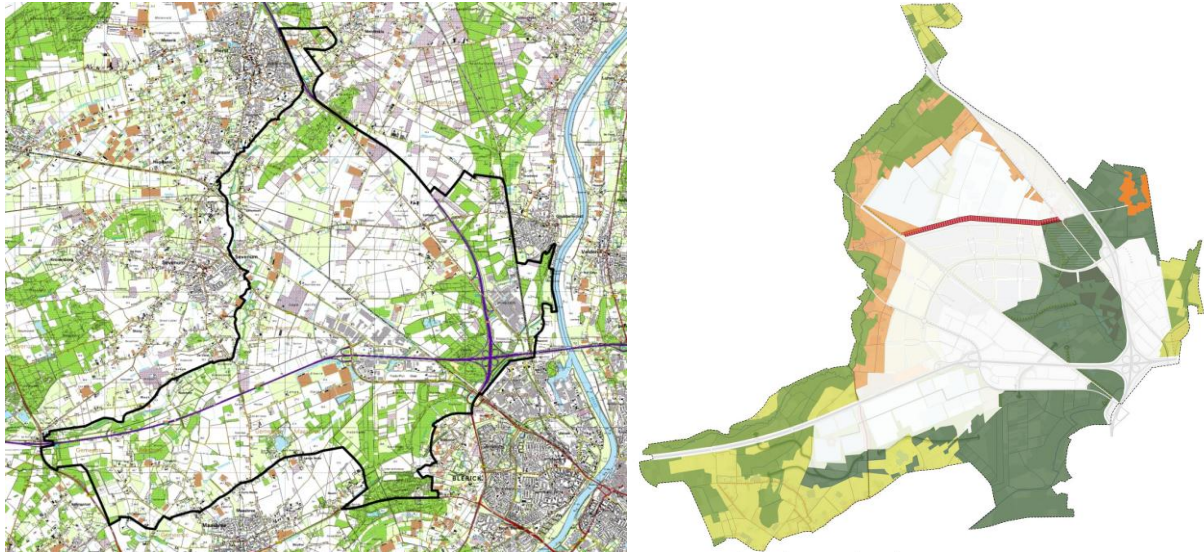
### 2. Beleidskader buitengebied Klavertje 4-gebied

De gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo hebben elk een eigen kwaliteitskader dat geldt voor ontwikkelingen in het buitengebied. Deze kwaliteitskaders zijn niet van toepassing in het Klavertje 4-gebied (voor de afbakening zie figuur 1.1). Mede vanwege de samenhang tussen de ontwikkeling van de werklandschappen en het buitengebied is ervoor gekozen een intergemeentelijke en uniforme structuurvisie op te stellen: de [Structuurvisie Klavertje 4-gebied](#).

*"Om tegenwicht te bieden aan de grootschalige verstedelijking – en het daarmee samenhangende verlies van nu aanwezige kwaliteiten – is het noodzakelijk het aanwezige groene casco een stevige impuls te geven om het 'sense of place' opnieuw te ontwikkelen en te versterken. Ook voor dieren en planten is het nodig dat leefgebieden worden vergroot en verbonden...Daarom wordt – grotendeels vooruitlopend op de stedenbouwkundige en infrastructurele ontwikkelingen – een robuuste groene structuur ontwikkeld (RGS)." Bron: Structuurvisie Klavertje 4-gebied*

De structuurvisie schetst een uniform ontwikkelperspectief voor het gehele buitengebied binnen het Klavertje 4-gebied is opgenomen. Voorafgaand aan de structuurvisie is voor het Klavertje 4-gebied een [landschapsplan](#) opgesteld, waarin de toekomstige landschapsstructuur is uitgewerkt. Het landschapsplan is één op één overgenomen in de structuurvisie.

## Memo



Figuur 1 Links: Ligging en afbakening Klavertje 4-gebied , rechts: afbakening buitengebied Klavertje 4-gebied (bron: Structuurvisie Klavertje 4-gebied)

### 3. Ontwerpprincipes Landschapsplan leidend voor ontwikkelingen

De ambitie ten aanzien van landschapskwaliteit – het terugbrengen van de oorspronkelijke uniciteit van de plek ('sense of place') – is hoog. Om dit te bereiken zijn in het landschapsplan specifieke kwalitatieve ontwerpprincipes opgenomen, die zijn gericht op het benutten van de potentie van het landschap van het Klavertje 4-gebied. De principes zijn leidend voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Uitgangspunt is en blijft dat de omgevingskwaliteit op de ontwikkelingslocatie zelf of in de directe nabijheid verbetert. Compensatie van verlies aan omgevingskwaliteit elders in het Klavertje 4-gebied is in beginsel niet mogelijk. Initiatieven waarin de ontwerpprincipes niet volwaardig zijn meegenomen worden negatief beoordeeld. Op deze manier worden initiatieven die landschappelijk van lage kwaliteit zijn voorkomen en wordt actief invulling gegeven aan verbetering van de landschapskwaliteit.

Een belangrijk middel in de planvorming om te komen tot het gewenste kwaliteitsniveau van de ontwikkeling is het opstellen van een inpassingsplan. In het inpassingsplan resulteren de ontwerpprincipes in concrete maatregelen, zoals onbebouwde zones ontwikkelingslocaties, inpassingsgroen, milieu- en duurzaamheidsmaatregelen.

### 4. Relatie met Limburgs Kwaliteitsmenu

Provinciaal beleid schrijft voor dat het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) wordt verankerd in gemeentelijk beleid. Het LKM voorziet in een instrumentarium om bij ontwikkelingen in het buitengebied die niet onaanvaardbaar zijn het verlies aan omgevingskwaliteit te doen compenseren resulterend in kwaliteitsverbeteringen van dat buitengebied. Dit beleid is voor het Klavertje 4-gebied verankerd in de Structuurvisie Klavertje 4-gebied. In de structuurvisie is bepaald dat verlies aan omgevingskwaliteit gecompenseerd moet worden op de ontwikkelingslocatie of in de directe omgeving ervan. Er is daarmee geen sprake van een aparte (financiële) afdracht. Hiermee wordt de omgevingskwaliteit verbeterd daar waar de ingreep plaatsvindt.

Leidend voor de (uitwerking van de) maatregelen die in het kader van het LKM moeten worden genomen zijn de ontwerpprincipes uit het Landschapsplan Klavertje 4. In het kader van rechtsgelijkheid zal de investering die nodig is voor de LKM-maatregelen in verhouding moeten zijn met de investering in dergelijke maatregelen bij ontwikkelingen buiten het Klavertje 4-gebied. Door de maatregelen te kapitaliseren is het mogelijk de benodigde maatregelen te vergelijken met vergelijkbare ontwikkelingen in de desbetreffende gemeente waar het gemeentelijke kwaliteitskader op van toepassing is. De gemeente ziet er – i.s.m. DCGV – op toe dat er geen sprake zal zijn van rechtsongelijkheid.

## Memo

---

### **5. Rol van verantwoordelijkheid van gemeente en DCGV**

De gemeenten Horst aan de Maas, Peel en Maas, Venlo en de provincie Limburg staan gezamenlijk aan de lat om de beoogde ruimtelijk-economische structuurversterking te realiseren. Voor de ontwikkeling van het Klavertje 4-gebied hebben de genoemde partijen een gezamenlijk ontwikkelbedrijf opgericht (DCGV), waarvan zij aandeelhouder zijn. Het ontwikkelbedrijf is – al dan niet in samenwerking met andere partijen – verantwoordelijk voor de ontwikkeling / grondexploitatie van de werklandschappen en ten minste 400 ha (van de 630 ha) natuur en landschap in de te realiseren (robuuste) groenstructuur. Daarnaast draagt het ontwikkelbedrijf – in samenwerking met de betreffende gemeenten en de provincie – zorg voor de voorbereiding van ruimtelijke planvorming voor ontwikkelingen binnen het gehele Klavertje 4-gebied. Dat het ontwikkelbedrijf zorg draagt voor de (voorbereiding van de) ruimtelijke planvorming, neemt niet weg dat de gemeenteraden/colleges uiteindelijk beslissen over de te verlenen vergunningen en vast te stellen bestemmingsplannen.

### **6. Inpassingsplan – doel en inhoudsopgave**

Het inpassingsplan wordt opgesteld nadat het college van Burgemeester en wethouders een principebesluit heeft genomen over de betreffende ontwikkeling. In het inpassingsplan wordt onderbouwd hoe en waarom de ontwikkeling past op de beoogde locatie en wat de effecten zijn op omgeving. In eerste instantie wordt het initiatief zo goed mogelijk ingepast op de locatie (basiskwaliteit). Vervolgens wordt onderzocht wat de kwaliteitsverbeterende maatregelen moeten zijn om het verlies aan landschappelijke kwaliteit te compenseren, zie onder punt 3 en 4.

In het inpassingsplan dienen de volgende onderwerpen aan bod te komen:

#### *Hoofdstuk 1. Aanleiding*

In dit hoofdstuk wordt meer informatie gegeven omtrent het initiatief en de ontwikkeling en de effecten hiervan. De volgende punten dienen verduidelijkt te worden.

- Beschrijving initiatief
- Functie
- Omvang
- Nut en noodzaak
- Impact
- Bovenanzicht met beschrijving van de verschillende functies/activiteiten
- Adresgegevens
- Kadastrale aanduiding
- Locatie geprojecteerd op de structuurvisie
- Locatie geprojecteerd op een duidelijke luchtfoto.

#### *Hoofdstuk 2. Analyse*

De onderstaande onderwerpen komen in het hoofdstuk analyse aan bod. De onderwerpen moeten zijn voorzien van een beknopte beschrijving en een kaartje (bijvoorbeeld in de vorm van een schets).

- Beschrijving van de historie rondom het initiatief
- Verkavelingsstructuur
- Waterstructuur
- Infrastructuur
- Bebouwing
- Robuust groen
- Landschapselementen
- Ecologisch functioneren
- Massa-ruimte
- Visuele aspecten (zichtlijnen, panorama's e.d.)
- Essentie van het landschap
- Foto's van de omgeving

## Memo

---

### *Hoofdstuk 3. Visie*

Door de komst van het initiatief gaat de locatie en de directe omgeving veranderen. De visie beschrijft de aanwezige karakteristieke aspecten van het landschap en de omgeving en geeft aan waar versterking mogelijk/wenselijk is. Het doel van dit hoofdstuk is beschrijven en visualiseren op kaart hoe het initiatief past en functioneert op de beoogde locatie op structuurniveau.

De visietekening moet voldoen aan de onderstaande eisen:

- Noord georiënteerd of voorzien van noordpijl
- Schaalbalk
- Duidelijke referentie vanuit de omgeving
- Duidelijke legenda.

### *Hoofdstuk 4. Ontwerp*

Op detailniveau wordt aangegeven welke maatregelen worden genomen om het initiatief in te passen op de beoogde locatie (basiskwaliteit). Vervolgens worden de kwaliteitsverbeterende maatregelen aan het geheel toegevoegd die het verlies aan landschappelijke kwaliteit compenseren.

Het ontwerp is schetsmatig van aard en is voorzien van een bondige ontwerpbeschrijving. Hierin komt nadrukkelijk naar voren welke ontwerpuitgangspunten zijn genomen en wat de meerwaarde van de maatregelen concreet betekenen voor de kwaliteit van het gebied.

De materialen om de maatregelen uit te kunnen voeren worden nader beschreven. Het plantsoen wordt bij voorkeur bepaald op basis van de plaatselijke PNV (Potentieel Natuurlijke Vegetatie) en is zoveel mogelijk autochtoon-biologisch van teelt (o.a. te onttrekken vanuit Staatsbosbeheer Zaad en Plantsoen). Een belangrijk aspect is het beschrijven van de hoeveelheid, de maatvoering en de kwaliteit.

De inrichtingstekening moet voldoen aan de onderstaande eisen:

- Noord georiënteerd of voorzien van noordpijl
- Schaalbalk
- Duidelijke referentie vanuit de omgeving
- Differentiatie tussen bestaand en nieuw
- Differentiatie tussen inpassing en kwaliteitsverbetering
- Duidelijke legenda.

### *Hoofdstuk 5. Beheer*

Dit hoofdstuk beschrijft welke maatregelen worden genomen om het beheer goed te laten uitvoeren en hoe deze in stand worden gehouden.

### *Hoofdstuk 6. Kosten*

Naast een ontwerp zal een raming inzicht geven in de kosten van de maatregelen gespecificeerd naar arbeid en materialen. Enkel de kwaliteitsverbeterende maatregelen die het verlies aan landschappelijke kwaliteit compenseren dienen opgenomen te worden in de kostenraming.

De volgende kosten zijn van toepassing:

- Inrichtingskosten (kwantiteit, kwaliteit gespecificeerd in arbeid en materialen)
- Beheerskosten gedurende 6 jaar op basis van SNL-normen (marktconform)