

Aan Provinciale Staten
Statencommissie RGW

DATUM	26 augustus 2014	REFERENTIE	Gerda Zijm
ONS NUMMER	81023A39	DOORKIESNUMMER	3415
NUMMER PS	2014RGW107	E-MAILADRES	gerda.zijm@provincie-utrecht.nl
BIJLAGE	Rapport onderzoek "Rood voor Kwaliteit".		

Onderwerp Statenbrief: Aanbieding onderzoeksrapport "Rood voor Kwaliteit".

Voorgestelde behandeling: ter informatie

Geachte dames en heren,

Inleiding

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is binnen het beleid op verschillende plaatsen de mogelijkheid voor rode ontwikkelingen in het landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt voor de provincie is hierbij altijd het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Die ontwikkelruimte is gekoppeld aan verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijk, recreatief, cultuurhistorisch, natuur) en kan worden samengevat onder de noemer "Rood voor Kwaliteit". De nadere invulling van de koppeling van rode ontwikkelingen aan ruimtelijke kwaliteitsontwikkelingen wordt binnen verschillende projecten van het Ruimtelijk Actie Programma 2012-2015 (RAP.2) verder uitgewerkt. Ter ondersteuning van deze RAP-projecten is dit onderzoek naar "Rood voor kwaliteit" uitgevoerd. De kennis uit het rapport wordt alvast aan u beschikbaar gesteld.

Aanleiding

In de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie is op verschillende plaatsen de mogelijkheid voor rode ontwikkelingen in het landelijk gebied opgenomen. Die ontwikkelruimte is gekoppeld aan ruimtelijke kwaliteit. Dit gaat om beleid voor de Kernrandzone, de Buitenplaatszone, de Recreatiezone, voor verblijfsrecreatie op de Heuvelrug en voor Ruimte voor Ruimte.

Essentie / samenvatting:

Binnen het Ruimtelijk Actie Programma 2012-2015 (RAP.2) worden binnen verschillende projecten handreikingen ontwikkeld waarin de koppeling tussen rode en ruimtelijke kwaliteitsontwikkelingen aan de orde is. In die projecten spelen vergelijkbare problemen.

In de eerste plaats de planeconomische haalbaarheid. Hoe duur zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen eigenlijk en hoeveel rode ontwikkelingen zouden nodig zijn om dit te financieren? En hoe verhouden die nieuwe rode ontwikkelingen zich tot de ruimtelijke kwaliteit?

Minstens zo belangrijk: de planologische afweging. Er is er behoefte aan een heldere methodiek om ruimtelijke kwaliteit en rode ontwikkelingen onderling af te wegen. Het zijn appels met peren: wanneer is de aantasting voldoende gecompenseerd en wanneer is het te weinig? Tot slot de juridische borging die garandeert dat de kwaliteitsontwikkelingen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Dit kan door pas te vergunnen als de kwaliteitsinvesteringen zijn gerealiseerd, maar dit is niet in ieder project mogelijk. Om meer inzicht te krijgen in deze planeconomische, planologische en juridische aspecten heeft de provincie dit door bureau Eelerwoude laten onderzoeken.

Belangrijke uitkomsten van het onderzoek zijn:

1) Planeconomische haalbaarheid

Over de planeconomische haalbaarheid van mogelijke projecten waarin rode en kwaliteitsontwikkelingen worden gekoppeld zijn geen algemeen geldende uitspraken te doen; daarvoor is de markt te divers. De mogelijkheden om met rode ontwikkelingen inkomsten te genereren liggen in de huidige markt in ieder geval niet voor het oprapen. De verdien capaciteit is veelal lager, de termijn die een ontwikkelaar moet voorfinancieren is vaak langer en dat maakt dat er soms wel erg veel rood nodig is.

Voor de handreikingen van de verschillende RAP-projecten is het van belang om meer grip te krijgen op de planeconomische verhouding tussen de kwaliteitsinvestering (kosten) en de rode ontwikkeling (opbrengsten). Daarom reikt het onderzoeksrapport kengetallen en handvatten aan zodat al in een vroeg stadium van een project een eerste realistische inschatting gemaakt kan worden en betrokkenen beter weten wat er verwacht kan worden.

2) Planologische afweging

Het onderling afwegen van rode en kwaliteitsontwikkelingen is maatwerk. Maar als hier een heldere methodiek aan ten grondslag ligt kunnen bijvoorbeeld initiatiefnemers makkelijker hun plannen ontwikkelen. In het onderzoeksrapport wordt een inventarisatie gepresenteerd van de wijze van afweging bij andere provincies. Hieruit blijkt dat de basis voor de afweging de vermeerdering van waarde door een wijziging in het bestemmingsplan kan zijn. Ook zijn er voorbeelden van methodieken met normbedragen, prijskaartjes voor elke rode en elke kwaliteits-ontwikkeling. En er zijn voorbeelden waar juist de ruimtelijke impact van een (rode of kwaliteits-) ontwikkeling met een puntensysteem gewaardeerd wordt. Voor alle methodieken blijkt dat het van belang is om duidelijk in beeld te hebben wat de huidige kwaliteit van een gebied is zodat de 'aantasting', maar ook de kwaliteitswinst goed onderbouwd kan worden. Ook is het steeds nodig om kwaliteitscriteria te benoemen om nieuwe kwaliteit goed te kunnen wegen.

De geschiktheid van een methodiek hangt af van onder andere de schaal van het project: gaat het bijvoorbeeld om een enkele kavel, een buitenplaats of een hele kernrandzone? In de handreiking van de verschillende RAP-projecten zal dit verder uitgewerkt worden.

3) Juridische borging

De koppeling van rode en kwaliteitsontwikkelingen zijn juridisch goed te borgen als die ontwikkelingen op eenzelfde locatie en met eenzelfde eigenaar plaatsvinden. Dan kan dat in de meeste gevallen via een "voorwaardelijke verplichting" in het bestemmingsplan, die een recht onmiddellijk koppelt aan een verplichting.

Het borgen van de kwaliteitsinvesteringen vergt extra zorgvuldigheid als de rode en de kwaliteitsontwikkelingen niet gelijktijdig of op grotere afstand van elkaar plaatsvinden. In de praktijk wordt dit meestal met een anterieure overeenkomst geregeld. Bedacht moet wel worden dat een overeenkomst tussen partijen nooit in plaats kan komen van de planologische afweging. Voorts zal de gevraagde bijdrage aan de kwaliteit altijd op redelijkheid moeten zijn gebaseerd en niet als een voorwaarde voor planologische toestemming. Bij de borging moet de aantasting van ruimtelijke kwaliteit veroorzaakt door de rode ontwikkeling logisch verbonden worden met de gewenste kwaliteitsinvestering.

Meetbaar / beoogd beleidseffect

Door een goede koppeling van rode ontwikkelingen aan ontwikkelingen van ruimtelijke kwaliteit kan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied uiteindelijk worden versterkt.

Financiële consequenties

geen

Vervolprocedure/voortgang

Het resultaat van het onderzoek is een bouwsteen voor verschillende handreikingen van de provincie. Die handreikingen zullen in 2014 in PS en breed kenbaar gemaakt worden.

Het onderzoeksrapport van Bureau Eelerwoude is een bouwsteen voor deze handreikingen. De commissie ontvangt echter het onderzoeksrapport omdat het rapport op verzoek, om de kennis te delen, naar geïnteresseerden gestuurd kan worden. Het rapport wordt niet gepubliceerd.

Concreet voorliggende vraag aan statencommissie / Provinciale Staten

Kennis te nemen van deze brief en het onderzoeksrapport "Rood voor Kwaliteit".

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

De voorzitter,
De secretaris,