

Bijlage 1:
Advies Kwaliteitscommissie Limburg

Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat: p/a Limburglaan 10, Postbus 5700, 6202 MA, MAASTRICHT

Maastricht, 17 februari 2009.

Ons kenmerk: R0m/KF/K09-03

Betr.: Gecombineerde R.v.R. Zuid-Limburg / VORm adviesaanvraag van de gemeente Sempelveld ten name van fam. Spijkers te Baneheide.

Het plan is behandeld in de vergadering van 22 januari 2009.

Aanwezig zijn de heer R. Sangers (Arvalis) en mevrouw C. Peters (initiatiefnemer) alsmede mevrouw K. Litjens van de gemeente Sempelveld. Namens de provincie is mevrouw M. Knols, planoloog, aanwezig.

Na de aanwezigen te hebben verwelkomt geeft de voorzitter gelegenheid tot het verstrekken van een toelichting op de aanvraag. Door de vertegenwoordiger van de gemeente wordt opgemerkt dat randvoorwaarden zijn gesteld aan de stedenbouwkundige aspecten (o.a. woning minimaal 3 meter uit perceelsgrens bouwen). Verder heeft de gemeente besloten de tegenprestatie in een groenfondsvoorziening onder te brengen aangezien de voorgestelde compensatie niet binnen de gemeente en niet in de POG haalbaar is.

Vanuit de provincie wordt toegelicht dat de aanvraag ontoereikend was om aan de norm van 750 m² te voldoen om zodoende een compensatiewoning te kunnen bouwen. Het gebruik maken van de 10% regeling wordt in de voorliggende situatie niet toepasbaar geacht omdat het agrarisch bedrijf blijft bestaan en er geen sprake is van bijzondere kwaliteitswinst.

Op de locatie van de af te breken gebouwen zal een ALN bestemming gelegd worden zonder bebouwingsmogelijkheid. De exacte inrichting is nog niet bekend, in elk geval zal er gras komen.

Met de gemeente is afgesproken dat een het gehele grondgebied omvattend groenplan opgesteld zal worden als onderlegger voor landschapontwikkelingsprojecten. De projecten zullen worden gefinancierd uit de groenfondsvoorziening.

Ten aanzien van de berekening van de tegenprestatie volgt een korte discussie over de inbrengwaarde van de grond en de wijze waarop het tekort van 135 m² in de berekening is verdisconteerd. Afgesproken wordt hier in het advies nader op in te gaan.

Toetsing conform de "POL" herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg onder punt 3.1.3.

Toetsing aan punt b: "Ontwikkeling aansluitend aan de bestaande of verbale contour of binnen een lint of cluster".

- De commissie is van opvatting dat door de ligging van het bouwperceel direct grenzend aan de contour van Baneheide, sprake is van een directe aansluiting aan de bebouwingscontour.

Toetsing aan punt c. : *"Er vindt geen aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal."*

- De commissie is van mening dat het bouwplan op een goede wijze aansluit aan het stedenbouwkundig patroon ter plaatse dat gekenmerkt wordt door lintbebouwing en er geen sprake is van aantasting van het aanwezige basiskapitaal.

Toetsing aan punt d. : *"Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing".*

Door de gronden die na sanering van de bebouwing vrijkomen een ALN bestemming te geven die gericht is op een groene inrichting, is sprake van een acceptabele landschappelijke inrichting.

Voor wat betreft de locatie waar de nieuwe woning geprojecteerd is, wordt geadviseerd om bij de afscherming van het perceel te kiezen voor een natuurlijke beplanting die past in het Zuid-Limburgse cultuurlandschap (bijv. beukenhaag of meidoornhaag).

Toetsing aan punt e. : *"de ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband. Bedoelde kwaliteitsverbetering dient -zo mogelijk ingekaderd via een intergemeentelijk/regionale aanpak- gericht te zijn op de realisatie van de PES/POG."*

De gemeente is voornemens een groenfondsvoorziening in te stellen met het doel om op een gerichte wijze projecten te realiseren die in het belang zijn van natuur en landschap. Als toetsingskader voor die projecten zal een nog op te stellen gemeentelijk 'landschapsontwikkelingsplan' gaan fungeren.

Toetsing aan punt f. : *"Voor zover het Zuid-Limburg betreft gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar richt zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen."*

- n.v.t.

Toetsing aan punt g. : *In Noord- en Midden-Limburg geldt – in afwijking van het gestelde onder e- het uitgangspunt dat woningbouwontwikkelingen buiten de verbale contouren voorlopig een bijdrage leveren aan het project Ruimte voor Ruimte.*

- n.v.t.

Advies:

De commissie kan ten aanzien van het voorliggende plan positief adviseren en vraagt alsnog aandacht voor de wijze van berekening van de tegenprestatie.

Het voorliggend agendapunt is een combinatie van RvR-ZL en VORm. Door de commissie wordt een toelichting gevraagd bij de gevolgde methodiek bij de berekening van de tegenprestatie. Voor RvR-ZL is sprake van te weinig sloop van 135 m2 om te komen tot 750 m2. Het perceel heeft een oppervlakte van 900m2. Om die reden dient 285 m2 betrokken te worden voor VORm.

In het rekenmodel is voor aankoopkosten uitgegaan van € 75.000,00, hetgeen per m2 € 83,33 is. Volgens de normering van het rekenmodel kan aan agrarische grond een waarde van € 10,00 per m2 worden toegekend.

De tegenprestatie zal dan bedragen $285/900 * € 148.000 = € 46.800,00$
(afgerond) excl btw.

De commissie merkt op, dat gelet op de ligging van het perceel - direct aan de contour - een prijs van € 40,00 per m² alleszins redelijk is. Op basis hiervan zou de tegenprestatie gesteld kunnen worden op $285/900 * € 121.000,00 = € 38.300,00$ (afgerond) excl btw.

Ten slotte adviseert de commissie ten aanzien van de locatie waar de nieuwe woning is geprojecteerd om bij de afscherming van het perceel te kiezen voor een natuurlijke beplanting die past in het Zuid-Limburgse cultuurlandschap (bijv. beukenhaag of meidoornhaag).

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,
Namens deze,

ir. J.M.M. Jongeling-Rooth, voorzitter



J.J.H.M.Nijsten, secretaris.