

Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 12 januari 2010.

Ons kenmerk: ROm/KF/K09-14 bis III

Betreft.: VORM aanvraag voor de bouw van een woning te Molsberg / Simpelveld ten name van de heer Bisschops.

Het plan is behandeld in de vergadering van 6 oktober 2009 en 5 januari 2010.

Door de provincie is de informatie verstrekt dat ten behoeve van de agrarische activiteiten enerzijds een nieuwe stal gebouwd zal worden in verband met dierenwelzijnseisen en dat verder sprake is van de bouw van een nieuwe woning. Voor de stal is de BOM+ regeling aan de orde en voor de woning de VORM regeling. Voor wat de tegenprestatie betreft heeft overleg met de betreffende provinciaal ecooloog en planeconoom plaatsgevonden.

De maatregelen op de plek van het bedrijf worden puur als invulling van BOM+ beschouwd. Die maatregelen dragen immers niet wezenlijk bij aan behoud en versterking van landschap en natuur maar hebben betrekking op de inpassing van de gewijzigde agrarische bebouwing. De VORM tegenprestatie dient in principe in de POG ingevuld te worden.

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”.*

- Er is sprake van uitbreiding van een bestaand bedrijf waarbij enerzijds nieuwbouw van een woning plaatsvindt op basis van de VORM regeling en anderzijds in het kader van de BOM+ een storende en meer solitair gelegen varkensstal wordt afgebroken en vervangende nieuwbouw wordt gerealiseerd. De woning wordt gerealiseerd op de grens van de oude historisch bebouwing van Molsberg en een veel later gebouwde woonuitbreiding van de kern Simpelveld.

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

- Doordat de meer solitair gelegen varkensstal verdwijnt en de nieuwbouw plaatsvindt middels uitbreiding van een bestaand gebouw is feitelijk sprake van een stuk concentratie van de agrarische bebouwing. Hierdoor kan wat dit onderdeel betreft gesproken worden van kwaliteitsverbetering ten gunste van het basiskapitaal. Voor wat de bouwplannen van de nieuwe woning betreft achtte de commissie aanvankelijk de maat aan de ruime kant in verband met het wegvallen van het doorzicht op deze stedenbouwkundig markante plek van overgang tussen

relatief jonge woningbouw en het cultuurhistorisch waardevollere deel van het oude gehucht Molsberg.

Inmiddels is een nieuw bouwplan ingediend waarin maat en schaal meer zijn aangepast aan de bestaande omgeving. Door de sanering van de naastgelegen stal waardoor de beperking van het doorzicht enigszins wordt gecompenseerd en het versmallen van de agrarische bouwkaavel ter plekke waardoor geen nieuwe agrarische bebouwing of andersoortig uitzichtbeperkende bebouwing kan ontstaan, acht de commissie de aantasting van het aanwezige basiskapitaal, mits de nieuwe woning zo dicht mogelijk aansluit op de naastgelegen woning met huisnummer 46, binnen aanvaardbare grenzen gekomen.

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

- Voor wat betreft de maatregelen die verband houden met de landschappelijke inpassing van de te bouwen stal in het kader van de BOM+ regeling wordt door de provincie gesteld dat hiervoor door middel van het aanplanten van heg en bomen van een goede inpassing sprake is,. (BOM+ beplantingsplan)
- Voor wat de tegenprestatie voor de woning betreft, moet op basis van de VORM regeling het gehele bedrag op basis van de berekening elders in de POG besteed worden. De op de plankaart aangegeven aanleg van groen aansluitend aan de locatie van de bestaande agrarisch bouwkaavel voldoet hier naar de mening van de commissie niet aan deze regeling. Aanplant BOM+ en groenaanleg op basis van VORM tegenprestatie kunnen hier niet samen als een geheel worden gerealiseerd omdat daarmee geen enkele verder samenhang gerealiseerd wordt in groter verband. Uit een ter sprake gebrachte Randstudie van Parkstad evenals de structuurvisie Parkstad blijkt dat in deze studies ook geen aanknopingspunt te vinden is.

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.”*

- Het wordt alsnog noodzakelijk geacht dat de tegenprestatie wordt gerealiseerd in de POG.
- Het resultaat van het overleg tussen de gemeente en de provincie heeft niet tot het inzicht geleid dat er door het besteden van tegenprestatiegelden op de aangegeven locatie, aan grenzend aan Molsberg, enige kwaliteitverbetering kan plaatsvinden in groter verband.

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.”*

- Het betreft geen grootschalige ontwikkelingen. In hoeverre sprake is van een reëel knelpunt dat met dit plan wordt opgelost, kan de commissie niet beoordelen.

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.

Conclusie:

Over de voorliggende aanvraag wordt in principe positief geadviseerd, met dien verstande dat de VORm tegenprestatie voor de bouw van de woning gerealiseerd dient te worden in de POG. Dit gezien het feit dat ter plaatse van de locatie te Molsberg slechts sprake kan zijn van een beplantingsplan in het kader van BOM+ .

Voor de realisering van de VORm tegenprestatie is ter plaatse geen enkel aanknopingspunt aanwezig waarmee op enigerlei wijze samenhang met een groene structuur in groter verband kan worden gerealiseerd. Dit is uit overleg en ingewonnen informatie door de commissie vastgesteld.

De commissie wacht het resultaat van een concrete invulling van de VORm tegenprestatie in de POG, locatie en groen uitvoeringsplan met bijbehorende borging, verder af.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,

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

Namens deze,

Ir. K.A.M. Farber, secretaris.

Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 25 februari 2010

Aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Simpelveld
t.a.v. de heer L.C. de Vor
Postbus 21000
6369 ZG Simpelveld

Betreft. : VORM adviesaanvraag voor de bouw van een woning te Molsberg ten name van de heer Bisschops.

Ons kenmerk : KF/R0m/K 09 – 14 bis III

Bij brief van 13 januari 2010 is aan U het (gecorrigeerde) advies d.d. 12 januari 2010 inzake de bovenvermelde aangelegenheid toegestuurd. Onder verwijzing hiernaar kan ik U berichten dat de wijze van invulling van de tegenprestatie in de commissievergadering van 2 februari 2010 wederom is besproken.

Als resultaat hiervan kan de commissie instemmen met de gemaakte afspraken tijdens het overleg op 28 januari 2010 tussen de heer Bisschops, de heer Verbeek en mevrouw Kavouras-Knols.

Aan de hand van de geplande tegenprestatie zoals aangegeven in de inrichtingsschets van bureau Paumen en het overzicht van de gronden die eigendom zijn van de heer Bisschops, zijn namelijk de volgende afspraken gemaakt:

- De inpassing van BOM+ achter de geplande nieuwe stal zal worden gehandhaafd.
- Het aangrenzend gebied (in eigendom van Bisschops) tot aan het voetpad zal als tegenprestatie worden meegenomen.
- Daar dit gebied tot aan het voetpad niet gelegen is in de POG, zal dit perceel slechts voor 60% meetellen in de oppervlakte van de tegenprestatie.
- De overige 0,52 ha zal elders in de POG worden gerealiseerd, eveneens op gronden die eigendom zijn van Bisschops, conform het stimuleringsplan.

Met het voldoen aan de voorgaande 4 punten wordt naar de mening van de commissie voldoende tegemoet gekomen aan de hoogte van de tegenprestatie. Een en ander zal ook nog dienen te worden verwerkt in de VORM overeenkomst.

U ontvangt deze brief in drievoud, met het verzoek om een exemplaar ter hand te stellen van de heer Bisschops.

Indien nog vragen over dit advies bestaan kunt U contact opnemen met mevrouw Kavouras-Knols of met ondergetekende.

Namens de leden van de Kwaliteitscommissie Limburg,

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