

Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 26 januari 2011

Ons kenmerk: RO/KF/K11-04

Betr.: Adviesaanvraag VORm voor uitbreiding van bedrijventerrein "Gebbelsweg".

Het plan is behandeld in de vergadering van 11 januari 2011.

Namens de gemeente is mevrouw J. Dirx aanwezig en namens de provincie de betreffende planoloog, mevr. C. Schreurs.

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen. Zij merkt op dat zij naast haar voorzitterschap van deze commissie werkzaam is bij de gemeente Weert. Aangezien het bedrijf Lemmers in een geschil is verwickeld met de gemeente Weert, wil zij ter voorkoming van elke schijn van belangenverstremgeling desgewenst bij de behandeling van dit agendapunt het voorzitterschap aan de heer Hoebens overdragen. Vanuit de gemeente wordt opgemerkt dat haar voorzitterschap geen enkel probleem vormt.

Door de commissie worden opmerkingen geplaatst over het landschapsplan. De indruk bestaat namelijk dat alleen op kavelniveau gekeken is naar een inplantingsvoorstel rond de nieuwbouw. Uit de stukken blijkt niet hoe het gebied vanuit de omgeving beleefd wordt. Ook de ruimtelijke blik vanuit een breder perspectief is namelijk nodig. Nu is het erg summier en minimalistisch. Voor de ruimtelijke kwaliteit en de beeldkwaliteit, ook vanuit de landschappelijke beleving wordt daarom meer aandacht gevraagd. Wellicht beschikt de gemeente over een groenstructuurplan waarin hieraan wel aandacht wordt geschonken.

Verder is de maat van de te planten bomen te gering. Een minimale maat van 18/20 wordt nodig geacht.

Van gemeentezijde wordt opgemerkt dat de gemeente niet beschikt over een groenstructuurplan maar dat de omgevingsrelatie wel beoordeeld is aan de hand van het landschapskader van de provincie. Qua structuur is een bewuste keuze gemaakt om voor een haagafscheiding als afronding te kiezen. Aan de overzijde liggen ook bedrijven en ook daar is het afgescheiden van de rest van het open landschap.

Ten aanzien van de grootte van de bomen wordt ingestemd met een grotere maat.

Met de verstrekte toelichting kan de commissie instemmen, zij het dat die overwegingen eigenlijk thuishoren in een landschapsplan. In casu is met de verstrekte toelichting voldoende duidelijkheid gegeven maar voor een volgende aanvraag is het nodig om een bredere afweging in de stukken op te nemen. De gemeente bevestigt zulks.

De commissie constateert dat de landschappelijke inpassing van de locatie Kreijelmusweg (waar een bestaand bedrijf niet wordt vergroot) als een kwaliteitsbijdrage in het kader van de tegenprestatie wordt aangemerkt, terwijl dat normaal gesproken voor rekening van de eigenaar komt. De motivering hiervoor blijkt niet uit de stukken.

Door de provincie wordt opgemerkt dat eerst van een ondernemer een inpassing of tegenprestatie geëist kan worden op het moment dat hij een plan heeft waar het LKM van toepassing is. In het onderhavige geval is sprake van één bedrijf met twee locaties waarvan één locatie wordt uitgebreid.

Nu geconstateerd is dat het andere bedrijf dat niet wordt vergroot ook niet is ingepast, is een formele titel aanwezig om ook daar een landschappelijke inpassing te eisen.

Aangezien die inpassing een kwaliteitsverbetering met zich meebrengt worden de kosten meegenomen in de tegenprestatie.

De commissie kan met die motivering instemmen.

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 locatie grenst direct aan het bestaande bedrijventerrein.

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

- De ter plaatse aanwezige waarden zijn niet van een dermate grote betekenis dat door bedrijfsuitbreiding het aanwezige basiskapitaal onevenredig wordt aangetast.

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

- Met de landschappelijke inpassing zoals die is opgenomen op de bij de stukken behorende kaart 'Landschap-, water- en natuurontwikkelingsplan' kan worden ingestemd. De commissie baseert haar standpunt in grote mate op de tijdens de vergadering door de gemeente verstrekte toelichting waarin de motivering voor de gemaakte inpassingskeuze is verwoord.

Verder is het nodig dat bij toekomstige aanvragen in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu de landschappelijke inpassing niet alleen op kavelniveau wordt benaderd maar ook in breder verband. Met name wordt hier bedoeld op de landschappelijke beleving van de locatie vanuit de omgeving.

Bovendien wordt het noodzakelijk geacht dat de te planten bomen een minimale maat van 18/20 verkrijgen.

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."*

- n.v.t.

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.

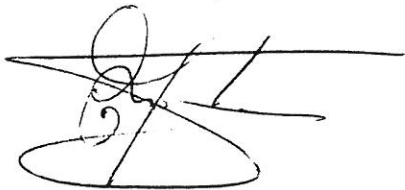
Conclusie :

Als resultaat van de behandeling adviseert de commissie positief over de aanvraag, zij het dat alsnog een minimale maat van 18/20 voor de te planten bomen noodzakelijk wordt geacht.

Verder is het nodig dat bij toekomstige aanvragen in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu de landschappelijke inpassing niet alleen op kavelniveau wordt benaderd maar ook in breder verband. Met name wordt hier gedoeld op de landschappelijke beleving van de locatie vanuit de omgeving.

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

Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth



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