



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Gemeente MAASGOUW			
Ingekomen: 22 MEI 2013			
Nr.: <i>Alin</i>			
Ruimte	E&R	C&G	V&V
Inw. Z	Ond.	CPB	Handh.
F. beheer	F. beteld	Staf	V.K.A.

Aan:
Gemeente Maasgouw
Postbus 7000
6050 AA Maasbracht

Schin op Geul, 17 mei 2013

Schrijven gemeente Maasgouw d.d. 4 april 2013, Kenmerk UIT/38585
Adviesaanvraag verandering bedrijf Cuypers, Apenbroek 22 te Heel.

Ons kenmerk : K 13-10.

Geacht College,

Bijgaand ontvangt u het standpunt van de kwaliteitscommissie omtrent de bovenvermelde aanvraag.

Namens de leden van de Kwaliteitscommissie Limburg,

[Handwritten signature]
M.W.J. Schormans,
secretaris



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Schin op Geul, 17 mei 2013

Schrijven gemeente Maasgouw d.d. 4 april 2013, kenmerk UIT/38585

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Maasgouw, verandering bedrijf Cuypers, Apenbroek 22 Heel. (plan K13-10)

De aanvraag is behandeld in de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg van 7 mei 2013.

Aanwezig zijn dhr. M. Hagens namens de initiatiefnemer de G. Pouls en dhr. H. Steins van Aelmans Adviesgroep.

In het kader van het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM), adviseert de Kwaliteitscommissie Limburg over de aanvraag van de gemeente Maasgouw ter zake van de verandering van het bedrijf Cuypers, Apenbroek 22 in Heel. De gemeente baseert zich bij haar adviesaanvraag op 3 modules uit het LKM te weten: module 6.5 recreatie en toerisme; module 6.10 uitbreiding solitaire bedrijven en module 6.13 overige (gebouwde) functies/commerciële voorzieningen.

Dhr. Pouls licht toe dat de bouwaanvraag meerdere onderdelen bevat: een kantoorruimte en 6 vakantieappartementen binnen de bestaande carréboerderij, het opheffen van de gekoppelde agrarische bouwkaavel en het gedeeltelijk intrekken van de bestaande agrarische bouwkaavel aan huis. De agrarische loods blijft bestemd voor doeleinden van het loonbedrijf. Het bestaande bouwvlak blijft gehandhaafd mede door de aanwezigheid van de ondergrondse mestopslag. In de op te stellen overeenkomst wordt bepaald dat deze opslag nog drie jaar in gebruik blijven zal. Overtollige bebouwing wordt gesloopt, er vindt groenaanplant plaats en er wordt een ecologische verbindingszone naar de beek gerealiseerd. De aanwezige hoogspanningsleiding beperkt de aanleg van hoogopgaand groen.

De commissie constateert dat het gehanteerde begrip carréhoeve anders is dan de gebruikelijke benaming voor het type bebouwing in Zuid-Limburg. Het voorliggend plan is helder en de commissie is akkoord met de zichtbaarheid van het bedrijf vanaf de weg. Wel wordt verwacht dat de parkeerruimte goed wordt ingepast met groen.

Het plan bevat goede impulsen waaronder de ecologische verbinding naar de Haelensebeek maar uit de planbeschrijving blijkt niet wat de bescherming van de

zone wordt. De hoogte van de tegenprestatie en de uitwerking is in de stukken niet nader aangeduid.

De gemeente Maasgouw wordt verzocht deze stukken aan te leveren, temeer omdat er meerdere modules als basis voor het maatwerk worden aangeduid. De commissie is in principe akkoord met de voorgestelde ontwikkeling. Op korte termijn zal de berekening van de te leveren tegenprestatie worden ingezonden. Indien deze berekening tijdig wordt ontvangen zal de zienswijze van de commissie hieromtrent worden meegenomen in het advies.

Op 13 mei 2013 is per mail de berekening van de hoogte alsmede de waardering van de door initiatiefnemer uit te voeren werken ontvangen. De commissie komt tot een hogere tegenprestatie als in de ingezonden berekening opgenomen en tot een lagere waardering van de opgenomen maatregelen. Echter de door de initiatiefnemer te leveren werken zijn hoger dan de door de commissie berekende te leveren tegenprestatie. De tegenprestatie is om die reden akkoord.

Samenvatting toetsing aan de criteria:

- 1 Past de ontwikkeling in het gewenste streefbeeld voor het betreffende buitengebied?
De ontwikkeling past in het streefbeeld mede door het positieve effect dat van de ingrepen op de omgeving uit gaat, zoals de aanleg van de ecologische verbindingzone naar de Haelensebeek en de groene inpassing van de geplande parkeerruimte.
- 2 Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?
Door de aanleg van de parkeerruimte vindt aantasting plaats maar door de sloop van de sleufsilo's en groenzone rond de parkeerruimte, is sprake van een verbetering van het bestaande beeld waarbij aandacht gevraagd wordt voor voldoende inpassing van de parkeerruimte.
- 3 Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?
De kwaliteitsbijdrage is door de initiatiefnemer berekend op € 27.600,00 maar wordt door de commissie berekend op € 44.100,00. De door de initiatiefnemer uit te voeren werken worden door de commissie gewaardeerd op € 57.100,00. Om die reden is de commissie akkoord.
- 4 Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen, dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing?
De beschreven ontwikkeling levert een positieve bijdrage vooral door de groenaanplant rond de bebouwing.
- 5 Levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband? Bedoelde kwaliteitsverbetering dient zo mogelijk te zijn ingekaderd via een intergemeentelijk/regionale visie.

Ja, de voorgestelde ontwikkeling een positieve bijdrage door het opruimen van de sleufsilo's en de aanleg van de ecologische verbindingszone naar de Haelensebeek.

- 7 In Noord- en Midden-Limburg geldt - in afwijking van het gestelde onder 5 het uitgangspunt - dat woningbouwontwikkelingen buiten de verbale contouren voorlopig een bijdrage leveren aan het project Ruimte voor Ruimte.
Niet van toepassing.

Advies (plan K13-10):

De commissie adviseert positief over de voorliggende aanvraag.

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

M.W.J. Schormans, secretaris.

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