

Memo

Datum 18 februari 2019
Documentnummer M184904.004/ASA
Relatie Dhr. Timmermans
Onderwerp Berekening LKM-bijdrage bouw woning Borgersteeg ong. Posterholt

Algemeen

Het plangebied, de locatie Borgersteeg ong. te Posterholt omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie G, nummers 478, 479 en 481 (allen gedeeltelijk). Het oppervlak van het beoogde perceel bedraagt ca. 1.170 m².

Op grond van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu dient de locatie landschappelijk en ruimtelijk ingepast te worden. Daarnaast dient een financiële LKM+ tegenprestatie te worden geleverd. Dit gebeurt middels het storten van een financiële bijdrage in het Kwaliteitsfonds van de gemeente, zodat zij die gelden kan inzetten.

In correspondentie met de gemeente Roerdalen (mail d.d. 27 augustus 2018) is besproken dat er geen belemmeringen zijn om de strook grond aan de noordwestzijde bij de bestemming 'Wonen – Buurtschappen' toe voegen ten behoeve van de uitbreiding van de tuin. Daarnaast wordt het bestaande bouwvlak van 131,5 m² verplaatst. Er is geen sprake van een vergroting van het reeds aanwezige bouwvlak. De bestaande oppervlakte van het huidige bouwvlak mag derhalve worden verrekend met de oppervlakte van het verplaatste bouwvlak.

Huidige situatie

Ter plekke vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Roerdalen - 2^e herziening', met daarop de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Wonen – Buurtschappen';
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' (gedeeltelijk);
- Bouwvlak 'bouwvlak';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone - Roerdalslenk II'.

Het oppervlak van de huidige bouwkegel bedraagt 131,5 m².

Beoogde situatie

In de beoogde situatie zal één kavel worden gerealiseerd waarop de bestemming 'Wonen – Buurtschappen' rust. Deze zal een oppervlak hebben van ca. 1.170 m².

Landschappelijke inpassing

Het planvoornemen landschappelijk wordt ingepast om te voldoen aan het Roerdalense Kwaliteitsmenu (LKM+). Dit wordt beoogd door aan de noordwestzijde van het perceel een groene beukenhaag aan te planten. De aanplant van deze haag wordt vastgelegd in de planregels middels

een voorwaardelijke bepaling.

Nieuwe bebouwing

Conform ontwikkelmodule 8c geldt hiervoor een LKM-bijdrage van “€100,- per vierkante meter nieuwe bebouwing”. Ter plekke wordt een bouwvlak beoogd van 131,5 m². Hiertoe wordt het bestaande bouwvlak verplaatst.

Voor het toevoegen van bouwvlak zou een bijdrage van € 100,-/m² moeten worden betaald. Omdat er echter al een bouwvlak van 131,5 m² aanwezig is en dit niet wordt vergroot mag de bestaande oppervlakte verrekend worden met de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak. Dit betekent dat er voor het verplaatsen van het bouwvlak geen bijdrage is verschuldigd.

Binnen de huidige bestemming mogen op grond van de vigerende bestemming ‘Wonen-buurtschappen’ al bijgebouwen (100 m²) worden opgericht. Ook hiervoor hoeft geen kwaliteitsbijdrage te worden betaald. Het bij de woning te realiseren bijgebouw krijgt een oppervlakte van circa 85 m².

Nieuw gebruik

Conform ontwikkelmodule 8c geldt hiervoor een LKM-bijdrage van “€1,- per vierkante meter nieuw gebruik”. Van het naastgelegen perceel (kadastraal bekend als gemeente Posterholt, sectie G, nummer 478) zal over de gehele lengte van de kavel een strook van 4 m voor tuindoeleinden worden gevoegd bij de beoogde kavel voor woondoeleinden. Voor deze strook zal middels een bestemmingsplanwijziging de bestemming wijzigen van ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden -1’ naar ‘Wonen – Buurtschappen’. Daardoor is sprake van nieuw gebruik. Deze strook heeft een oppervlakte van ca. 150 m².

In totaal zal 150 m² aan nieuw gebruik (tuin) worden toegevoegd aan het perceel. Hiervoor dient een bijdrage van € 1,-/m² te worden betaald.

- Bijdrage LKM+: 150 x € 1 = € 150,-

Sloop bestaande bebouwing

Op het terrein bevindt zich binnen het bestaande bouwvlak een oude schuur met een oppervlakte van circa 4 x 6= 24 m².

Deze vervallen schuur wordt gesloopt en in die zin ingebracht als kwaliteitsverbetering voor het woongebied.

- Samenvatting totale financiële bijdrage op basis van LKM+

De totale financiële bijdrage bedraagt:

- Nieuw gebruik ‘Wonen – Buurtschappen’ (module 8.c):	€	150,00
---	---	--------

Totaal:	€	150,00

Ir. A.H.E. Sauren
Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV