

ADVIES GEMEENTELIJKE ADVIESCOMMISSIE MERGELLAND 2024

Ontwikkeling Lemiers Rijksweg 1

ONDERWERP

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande bedrijf op Lemiers-rijksweg 1 verder te ontwikkelen. De ontwikkeling betreft het kwalitatief uitbreiden van de keukenfunctie, het gebruik van Rijksweg 3a als slaapgelegenheid voor medewerkers en kantoor, het gebruiken van Rijksweg 5 voor kamerverhuur c.q. slaapgelegenheid voor vrouwelijke bezoekers en het herinrichten van de tuinen behorende bij Rijksweg 3 en Rijksweg 5 als ligweide bij het buitenzwembad, ten behoeve van een buitensauna, en extra parkeren.

Dit plan is reeds op 17 december 2022 behandeld bij de Kwaliteitscommissie Limburg (kenmerk: K22-05). In dit advies heeft de Kwaliteitscommissie Limburg met inachtneming van het destijds overlegde (aangepaste) beplantingsplan geoordeeld, dat sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing. Tevens heeft de Kwaliteitscommissie Limburg in dit advies geadviseerd de Kwaliteitsbijdrage vast te stellen op €14.620,00

Inmiddels voorziet de planaanvraag aanvullend in het dichtzetten van het bestaande dakterras. Uit de toelichting volgt dat het gebruik van het dakterras ter plekke van de Rijksweg 1 ten gevolge van het toevoegen van de buitenruimte van Rijksweg 3 als ligweide aan de bedrijfsvoering zal gaan verdwijnen. Het idee is om dit dakterras dicht te zetten, en de ruimte te gaan inrichten als lounge-ruimte (118 m²). Als gevolg van de gevisualiseerde inpandige uitbreiding, en het hiervoor omschreven dichtzetten van het dakterras, neemt het aanwezige totale bruto vloeroppervlak (BVO) van de saunaclub (zijnde circa 1.504 m²) toe met circa 248 m².

De adviesaanvraag ziet op de toepassing van het GKM en de in het kader van de ontwikkeling te hanteren module, alsmede op de hoogte van de te hanteren Kwaliteitsbijdrage voor het dichtzetten van het dakterras c.q. het uitbreiden van het BVO in verband met de wijziging van de inpandige functies. De gemeente is daarbij van oordeel dat de eerdere - in het advies van de Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 17 december 2022 vastgestelde - kwaliteitsbijdrage voor het omzetten van de bestemming Wonen naar Bedrijf (ter plaatse van Lemiers Rijksweg 3/3a en 5), dient te worden vastgesteld op € 27.230,00 in plaats van de vastgestelde € 14.620,00.

VERGADERDATUM 26 januari 2024

Eerste behandeling

AANWEZIG:



GKM commissielid (plaatsvervangend voorzitter) landbouwdeskundige
GKM commissielid landschapsarchitect
GKM commissielid ecoloog
ambtelijk ruimtelijke ordening
ambtelijk ruimtelijke ordening

AFWEZIG:



GKM commissielid (voorzitter) en stadsbouwmeester

VOORLIGGENDE BESCHIEDEN

1. Rijksweg 1 t/m 5 Lemiers Toelichting (pagina 12 en 13)
2. Rijksweg 1 t/m 5 Lemiers Regels
3. Advies stadsbouwmeester februari 2023
4. Tekeningen dakterras
5. Mail [redacted] d.d. 22 januari 2024 (met bijlagen)

BEOORDELINGSCRITEIA

Het plan is op zichzelf als in verband met de omgeving of te verwachten ontwikkeling daarvan getoetst aan de criteria van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM), als opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg a/d Geul (vastgesteld 27 februari 2012, hierna: 'Structuurvisie')¹. In deze structuurvisie is overwogen dat de initiatieven in het kader van het GKM worden beoordeeld door een onafhankelijke kwaliteitscommissie, welke commissie aan het college adviseert over de te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Op grond van het reglement heeft de commissie de taak om advies uit te brengen waarbij met name gelet wordt op, wat de aanvraag betreft, de locatie, de situering op de kavel, de maat en schaal in relatie tot de directe omgeving en wat de kwaliteitsverbetering betreft, een t.a.v. de inhoud en omvang in verhouding tot de aanvraag gepaste kwaliteitsverbetering.

ADVIES VAN DE COMMISSIE

De commissie overweegt dat de beoogde locatie van een ruimtelijke ontwikkeling en de functie en verschijningsvorm van deze ontwikkeling bepalend zijn voor de vraag, of de Structuurvisie en het daarin opgenomen GKM kan worden toegepast. Het GKM is daarbij van toepassing, voor zover de ontwikkeling is gelegen in een gebied buiten de (voormalige) rode contouren. Het plangebied ligt (grotendeels) buiten de contouren (zie hierna onder 'Kwaliteitsbijdrage').

De commissie overweegt dat in onderhavig geval de module 'uitbreiding solitaire bedrijven' op het plangebied van toepassing is. Dit is enkel met maatwerk mogelijk. Op basis van het GKM is bij deze module de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing standaard en maakt deze geen onderdeel uit van de additioneel te leveren kwaliteitsbijdrage. Als Kwaliteitsbijdrage is op basis van het GKM derhalve landschappelijke inpassing aan de orde alsmede een financiële bijdrage in het gemeentelijk Kwaliteitsfonds van 35 euro per m2 bestemd bedrijfsterrein.

1) Landschappelijke inpassing

De commissie constateert dat de Kwaliteitscommissie Limburg ten aanzien van de landschappelijke inpassing in haar advies van 17 december 2022 van de ontwikkeling reeds heeft geoordeeld, dat ter plekke zodanige maatregelen worden genomen dat sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing. Deze inpassing is weergegeven in het (concept) bestemmingsplan (beplantingsplan: 'Landschappelijk inpassingsplan Rijksweg 1 t/m 5 door PouderoyenTonnaer, v. 2 november 2023). Deze is in deze behandeling in zoverre niet (langer) aan de orde.

2) Kwaliteitsbijdrage

Ten aanzien van de kwaliteitsbijdrage heeft de gemeente gesteld, dat de eerdere – in het advies d.d. 17 december 2022 door de Kwaliteitscommissie Limburg vastgestelde – kwaliteitsbijdrage, dient te worden vastgesteld op € 27.230,00, in plaats van de door de Kwaliteitscommissie Limburg vastgestelde € 14.620,00.

De commissie constateert op basis van de overlegde stukken dat initiatiefnemer daartoe heeft verwoord dat het in dit geval geen ontwikkeling betreft, die gepaard gaat met nieuw ruimtebeslag op maagdelijk gebied (op Lemiers-rijksweg 3/3a/5 ligt al een woonbestemming met bebouwingsmogelijkheden) en de ontwikkeling (slechts) voorziet in het aanbrengen van halfverharding en een buitensauna van 20 m2. Secundair is door initiatiefnemer verwoord dat indien al een Kwaliteitsbijdrage verschuldigd zou zijn, het GKM blijkens de kaart enkel van toepassing is op het achterste gedeelte van Lemiers-Rijksweg 3,3a en 5, en dan enkel voor het verharde oppervlak en de buitensauna van 430 m2 (430 m2 x 35,00 = €14.620,00).

Uit de adviesaanvraag volgt dat de bestaande woonbestemming ter plaatse van Lemiers-rijksweg 3/3a/5 ten behoeve van (de uitbreiding van) het bedrijf planologisch wordt omgezet naar een

¹ https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0981.structuurvisie-VA01/b_NL.IMRO.0981.structuurvisie-VA01_GKM.pdf.

bedrijfsbestemming met een parkeerterrein, met mogelijkheden voor nieuwe (bedrijfs)bebouwing. Op grond van het GKM geldt bij uitbreiding van solitaire bedrijven (buiten de rode contouren) een bijdrage van 35 euro / m2 bestemd bedrijfsterrein. Voor wat betreft het perceel Lemiers Rijksweg 3/3a/5, is (enkel) het achterste deel van het perceel gelegen buiten de rode contouren, zodat hierop de Structuurvisie en het GKM van toepassing is. Dit deel van het perceel heeft een oppervlakte van 778 m2 (figuur 1).



Figuur 1: ter plaatse van Lemiers-rijksweg 3/3a/5 is achterop het perceel (binnen blauwe omlijning) 778 m2 gelegen buiten de rode contour. Rechts is met het oranje vlak de rode contour aangegeven.

Daarmee is een kwaliteitsbijdrage verschuldigd van $778 \times 5,00$ per m2 = € 27.230,00. Het is de commissie daarbij overigens gebleken dat initiatiefnemer inmiddels akkoord is met deze voorgestelde kwaliteitsbijdrage van € 27.230,00.

Dakterras / uitbreiding BVO

Ten aanzien van het dakterras volgt uit de stukken dat het gebruik van het dakterras ter plekke van Lemiers-rijksweg 1, ten gevolge van het toevoegen van de buitenruimte van Rijksweg 3 als ligweide aan de bedrijfsvoering, zal gaan verdwijnen. Het idee is om dit dakterras dicht te zetten en de ruimte te gaan inrichten als loungeruimte (118 m²). Ter plekke kunnen de bezoekers werken, hun telefoon opladen, een tijdschrift lezen, e.d. in een 'woonkamersetting' (grote tafel, planten, tv, e.d.). Als gevolg van de geplande inpandige uitbreiding van de bedrijfsfunctie en het hiervoor omschreven dichtzetten van het dakterras, neemt het aanwezige totale bruto vloeroppervlak (BVO) van de saunaclub toe.

Het perceel Lemiers-rijksweg 1 ligt buiten de rode contouren, zodat ook hier de Structuurvisie en het GKM op de voorgenomen ontwikkeling van toepassing is. Het GKM is opgenomen in hoofdstuk 4 van de Structuurvisie. Daaruit volgt onder meer dat de voorgenomen ontwikkeling per saldo moet leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Anderzijds dient er compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit plaats te vinden elders in het buitengebied, indien er sprake is van een niet-gebiedseigen functie die gepaard gaat met of zonder nieuw ruimtebeslag.

Voor de toepasselijke module 'uitbreiding solitaire bedrijfsvestigingen' is naast de landschappelijke inpassing een financiële bijdrage in het gemeentelijk Kwaliteitsfonds aan de orde van 35 euro per m2 bestemd bedrijfsterrein. De gemeente hecht in dit verband waarde aan de omstandigheid dat het dakterras reeds bedrijfsmatig in gebruik is, maar de loungeruimte in de voorgestelde opzet (dichtzetting van het terras) jaarrond in gebruik kan worden genomen. Daarmee wordt het gebruik geïntensiveerd. Bouwtechnisch heeft het dichtzetten van het terras met een kap verdere versterking tot gevolg. In zoverre is hiervoor een bijdrage verschuldigd van $118 \times 35,00$ / m2 = € 4.130,00 euro.

Het voorgaande betekent dat voor de ontwikkeling op grond van het GKM een financiële kwaliteitsbijdrage verschuldigd is van € 27.230,00 (toevoeging aantal m2 bedrijfsterrein) + € 4.130,00 (dakterras), derhalve in totaal een bedrag van € 31.360,00.

Gelet op de door de gemeente voortgebrachte motivering kan de commissie instemmen met de voorgestelde kwaliteitsbijdrage. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten zoals benoemd in de Structuurvisie en het GKM.

De commissie geeft met inachtneming hiervan een positief advies.

Margraten, 1 maart 2024

Voor akkoord



Voorzitter



Ambtelijk secretaris