

2010-09-19

Bram Derikx

Van: Noud Albers
Verzonden: woensdag 21 juli 2010 16:30
Aan: Bram Derikx
Onderwerp: FW: VORm haag 18

Bram,

tenslotte vindt er volgens afspraak een bijstelling van de afdracht plaats omdat de gemeente niet voorziene kosten in rekening brengt namelijk gemeentelijke plankosten 13.408 euro en kosten bovenwijkse voorzieningen 7.500 euro.
Gevolg is dat de afdracht met 50% van deze kosten wordt verminderd.
Afdracht daalt van 122.000 naar 112.000 euro.

Met vriendelijke groet,

ing. Noud Albers | Adviseur projecten / Makelaar

**Bezoekadres**

Deputé Petersstraat 27
5808 BB Oirlo

Postadres

Postbus 5043
5800 GA Venray

T +31 475 355728

F +31 478 578260

M +31 6 55720221

E NAlbers@arvalis.nl

I www.arvalis.nl

Arvalis, nu ook in Nederweert

Van: Cremers, Rob (RO) [mailto:rlp.cremers@prvlimburg.nl]

Verzonden: maandag 19 april 2010 16:00

Aan: Noud Albers

CC: Dohmen, Antoine; Jos Kniest

Onderwerp: RE: VORm haag 18

Goedemiddag Noud,

Ik zou deze week reageren op onderstaande mail. We hebben destijds afgesproken dat wanneer de gemeente kosten in rekening zou brengen deze alsnog in het rekenmodel zouden worden ingebracht. De € 20.000 extra kosten leidt in het projectmatige model tot een daling van de tegenprestatie met € 10.000. Daarmee komt de tegenprestatie op € 37.000 + € 75.000 = € 112.000.

met vriendelijke groet,
Rob Cremers

R.L.P. Rob Cremers | Planeconoom

Provinciaal Grondbedrijf

T +31 (0)43 389 75 11 | F +31 (0)43 389 76 59

E rlp.cremers@prvlimburg.nl

Postadres Postbus 5700 | 6202 MA Maastricht

Bezoekadres Limburglaan 10 | 6229 GA Maastricht

Kijk ook op www.limburg.nl

22-7-2010

Van: Noud Albers [mailto:NAIbers@arvalis.nl]
Verzonden: dinsdag 6 april 2010 17:30
Aan: Dohmen, Antoine; Cremers, Rob (RO)
CC: Jos Kniest; rustyco@planet.nl
Onderwerp: RE: VORM haag 18

Goede middag Rob Cremers,

Wat betreft de VORM bijdrage inzake Haag 18 te Merselo is terecht geconstateerd dat nog niet definitief is afgesproken wat de afdracht behoort te zijn.

Op basis van jouw mail van 7 april 2009 is 122.000 euro berekend.
 In mijn mail van 5 juni 2009 aan Antoin Dohmen en c.c. aan jou, heb ik na telefonisch overleg met jou, daarop gereageerd. Ik wist namelijk nog niet welke extra kosten, die dus nog niet opgenomen waren in het rekenmodel, we alsnog moesten verrekenen met de gemeente Venray.

Inmiddels is er (al enige tijd) duidelijkheid over extra kosten die de gemeente Venray bij Egelmeers in rekening brengt namelijk:
 gemeentelijke plankosten (=ambtelijke uren die bovenop de leges verschuldigd zijn) 13.408 euro
 kosten bovenwijkse voorzieningen 7.500 euro
 Totaal 20.908 euro excl. eventuele planschade.
 Deze kosten moet Egelmeers extra betalen op basis van de grondexploitatiewet.
 Een en ander is vastgelegd in een zogenaamde anterieure overeenkomst.

Ik stel daarom voor de VORM bijdrage vast te stellen op 101.000 euro.
 Dit voorstel ligt in de lijn van de afspraken zoals verwoord in mijn mail van 5 juni 2009.
 Graag hoor ik je reactie.

Met vriendelijke groet,

ing. Noud Albers | Adviseur projecten / Makelaar



Bezoekadres
 Deputé Petersstraat 27
 5808 BB Oirlo

Postadres
 Postbus 5043
 5800 GA Venray

T +31 475 355728
F +31 478 578260
M +31 6 55720221

E NAIbers@arvalis.nl
I www.arvalis.nl

Arvalis, dé adviseur voor een ondernemend Limburg

Van: Dohmen, Antoine [mailto:afm.dohmen@prvlimburg.nl]
Verzonden: woensdag 31 maart 2010 13:32
Aan: 'Jos Kniest'; Noud Albers
CC: Cremers, Rob (RO)
Onderwerp: RE: VORM haag 18

Jos, Noud,

Op basis van de bijgevoegde mailwisseling constateer ik dat de berekening uit de eerste mail uitgangspunt zijn geweest voor een overleg bij de gemeente Venray (zie tweede mail). De uitkomst van dat overleg ken ik niet. Naar mijn mening is de adviseur op dit moment aan zet.

Groeten, Antoine Dohmen.

Van: Jos Kniest [mailto:jos.kniest@venray.nl]
Verzonden: woensdag 31 maart 2010 12:37
Aan: Dohmen, Antoine
CC: Tulleners, Hans
Onderwerp: VORM haag 18

Dag Antoine,

Julie zouden nog uitzoeken of er een definitieve beoordeling voor Haag 18 (Egelmeers) is uitgevoerd. En dat naar ons terugkoppelen.

Inmiddels hebben we een gewijzigde ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Dat betekent dat de ro-procedure doorloopt. een concept-antérieure overeenkomst is ook gereed. IN dat verband is het van belang dat we over het VORM duidelijkheid hebben.

Met vriendelijke groeten,

Jos Kniest,

planoloog buitengebied

afwezig op maandag en dinsdag na 15.00 uur en vrijdag na 14.00 uur



0478 - 523 777



jos.kniest@venray.nl

adres: Postbus 500, 5800 AM Venray

Door de elektronische verzending van het bericht kunnen er geen rechten worden ontleend aan de informatie. De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Als U niet de geadresseerde bent wordt U verzocht het bericht door te sturen aan geadresseerde of te vernietigen. De gemeente Venray garandeert niet dat een verzonden e-mail bericht vrij is van virussen.

Dit e-mailbericht en de informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Dit bericht kan informatie bevatten waarop intellectuele eigendomsrechten rusten of die vertrouwelijk is of om andere redenen rechtens beschermd is. Kennisname en gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde (n) is verboden. Indien u deze email abusievelijk hebt ontvangen, brengt u ons dan op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen.

Dit e-mailbericht en de informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Dit bericht kan informatie bevatten waarop intellectuele eigendomsrechten rusten of die vertrouwelijk is of om andere redenen rechtens beschermd is. Kennisname en gebruik van deze informatie door

anderen dan de geadresseerde (n) is verboden. Indien u deze email abusievelijk hebt ontvangen, brengt u ons dan op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen.

2009-04-07

Bram Derikx

Van: Noud Albers
Verzonden: woensdag 21 juli 2010 16:24
Aan: Bram Derikx
Onderwerp: FW: Egelmeers

Bram,

enige tijd later volgt een aanpassing van het plan.
Een woning extra: 1 vrijliggende kavel en twee kavels 2 onder 1 kap langgevel boerderijtype.
De afdracht wordt 122.000 euro.

Met vriendelijke groet,

ing. Noud Albers | Adviseur projecten / Makelaar

**Bezoekadres**

Deputé Petersstraat 27
5808 BB Oirlo

Postadres

Postbus 5043
5800 GA Venray

T +31 475 355728

F +31 478 578260

M +31 6 55720221

E NAlbers@arvalis.nl

I www.arvalis.nl

Arvalis, nu ook in Nederweert

Van: Cremers, Rob (RO) [mailto:rlp.cremers@prvlimburg.nl]

Verzonden: dinsdag 7 april 2009 14:06

Aan: Noud Albers

CC: Dohmen, Antoine

Onderwerp: FW: Egelmeers

Beste Noud,

We hebben Egelmeers gisteren besproken in de VORM-werkgroep. Hierbij is jullie voorstel aan de orde geweest waarbij de woningaantallen van 2 naar 3 gaan en het uitgeefbaar oppervlak naar 2.500 m2.

De volgende overwegingen gelden:

- algemeen uitgangspunt bij verplaatsingen is te bepalen wat het tekort is en hoeveel woningen/uitgeefbare m2 noodzakelijk zijn om dit tekort af te dekken. Datgene wat nodig is staan we toe in het kader van de verplaatsing. Indien initiatiefnemer meer woningen wenst lopen deze via de reguliere weg van het kleinschalige rekenmodel en worden deze niet in het projectmatige model meegenomen.
- uit de berekening van 10 december is af te lezen dat bij 1 kavel van 1.000m2 er een tekort zou resteren van € 80.000, dat bij 2 kavels van 1.000m2 er een overschot is van € 94.000. Break-even ligt bij 2 kavels van 750 m2 (feitelijk de huidige langgevelboerderij). Het nieuwe voorgestelde plan bevat twee kavels van 750m2 (langgevelboerderij) en een kavel voor een vrijstaande woning van 1.000m2. Vanuit deze invalshoek dus een extra kavel van 1.000m2. Op grond van deze benadering volgt (via het kleinschalige model) een tegenprestatie van € 157.500.

Op grond van de keuze voor een langevelboerderij (beter passend in het landschap en handhaving twee bouwwerken) achten we een alternatieve invalshoek aanvaardbaar. Dat houdt in het rekenmodel van december 2008 als uitgangspunt te kiezen (tegenprestatie € 47.000) en uit te gaan van een toename van 500m2 uitgeefbaar oppervlak (tegenprestatie € 75.000). Deze benadering levert een totale tegenprestatie

22-7-2010

op van € 122.000.

Groeten,
Rob Cremers

Provincie Limburg
R.L.P. Cremers
Planeconoom
Grondbedrijf
Tel: 043 - 3897511
Email: rlp.cremers@prvlimburg.nl

Dit e-mailbericht en de informatie verzonden met dit e-mailbericht is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Dit bericht kan informatie bevatten waarop intellectuele eigendomsrechten rusten of die vertrouwelijk is of om andere redenen rechtens beschermd is. Kennisname en gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde (n) is verboden. Indien u deze email abusievelijk hebt ontvangen, brengt u ons dan op de hoogte waarbij u gevraagd zal worden het originele bericht te vernietigen.

2008-12-10

Bram Derikx

Van: Noud Albers
Verzonden: woensdag 21 juli 2010 16:16
Aan: Bram Derikx
Onderwerp: FW: VORM berekening Egelmeers Merselo
Bijlagen: 2008-12-10_Egelmeers.xls

Bram,

De eerste berekening door Rob: 2 vrijliggende bouwkvavels en een bijdrage 47.000 euro.

Met vriendelijke groet,

ing. Noud Albers | Adviseur projecten / Makelaar



Bezoekadres

Deputé Petersstraat 27
5808 BB Oirlo

Postadres

Postbus 5043
5800 GA Venray

T +31 475 355728

F +31 478 578260

M +31 6 55720221

E NAlbers@arvalis.nl

I www.arvalis.nl

Arvalis, nu ook in Nederweert

Van: Cremers, Rob (RO) [mailto:rlp.cremers@prvlimburg.nl]

Verzonden: woensdag 10 december 2008 14:43

Aan: Noud Albers

CC: Dohmen, Antoine

Onderwerp: RE: VORM berekening Egelmeers Merselo

Hallo Noud,

We hebben besloten bij Egelmeers dezelfde invalshoek te kiezen als die we bij de andere VIV'ers gekozen hebben.

Aan de hand van de aangeleverde informatie heb ik een rekenmodel opgesteld. Zie hiervoor de bijlage. Ter onderbouwing van een tweetal kostenposten zou ik graag additionele informatie ontvangen: kopie van de aankoopakte ter onderbouwing van de aankoopprijs van de grond en een onderbouwing van het bouwrijp maken.

De uitkomst (onder voorbehoud van de onderbouwingen) is dat we kunnen instemmen met 2 woningen en een tegenprestatie van de ontwikkeling van 1 ha natuur (€ 47.000).

Vriendelijke groet,
Rob

Provincie Limburg

22-7-2010

R.L.P. Cremers, Planeconoom Grondbedrijf

Tel: 043 - 3897511, Email: rlp.cremers@prvlimburg.nl

Van: Noud Albers [mailto:NAIbers@arvalis.nl]
Verzonden: vrijdag 28 november 2008 13:49
Aan: Cremers, Rob (RO)
CC: antoinette en wouter
Onderwerp: VORM berekening Egelmeers Merselo

Hallo Rob,

Helaas wat later als beloofd maar toch hierbij een aantal opgevraagde inputgegevens voor de VORM berekening van Egelmeers te Merselo Haag 18 en Ossendijk 80.

Wat betreft de pachtlocatie Haag 32 heeft de eigenaar zijn medewerking aan sloop en intrekking bouwblok beëindigd. Dit heeft alles te maken met de lange doorlooptijd.

met vriendelijke groet,

Ing. Noud Albers
makelaar/ adviseur projecten
T: 0475 - 355728
M: 06 - 55720221
F: 0475 - 355791
E: nalbers@arvalis.nl

Provincie Limburg Disclaimer - Aan de informatie uit dit bericht, inclusief bijlagen, kunnen geen rechten worden ontleend.

**REKENMODEL VOOR BEPALING BIJDRAGE AAN KWALITEIT
CONTOURENBELEID PROVINCIE LIMBURG
Model voor projectmatige ontwikkelingen**

Naam project / gemeente:	Venray
Naam initiatiefnemer:	Egelmeers
Datum invoer / wijziging:	10-12-2008

BEPALING HOOGTE TEGENPRESTATIE			
Totale opbrengsten (projectwaardering)			1.764.200
Grondkosten			379.200
Bouw-, ontwikkel- en financieringskosten			1.290.400
Winst uit exploitatie			94.600
A Beschikbaar voor tegenprestatie	afgerond	50%	47.000

PLANGEBIED DEELS BINNEN EN DEELS BUITEN DE CONTOUR GELEGEN			opp. in m²
Oppervlakte plangebied binnen de contour			0
Oppervlakte plangebied buiten de contour			91.413
Totaal oppervlakte plangebied			91.413
Tegenprestatie totale ontwikkeling (A)			47.000
B	Bepaling gecorrigeerde tegenprestatie	(afgerond) 100%	47.000

VERMEERDERING TEGENPRESTATIE BIJ UITSLUITEND GRONDEXPLOITATIE	aantal kavels	norm- bedrag	totaal
Uitgifte bouw kavels buiten de contour	0	€ 7.500	-
C Vermeerdering tegenprestatie			0

D TOTAAL TEGENPRESTATIE (A+B+C)	47.000
--	---------------

Samenvatting Egelsemeers

	Verplaatsing, Oude systematiek		
	0 woningen	1 woning	2 woningen
Meerkosten grond	€ 134.500		
Sloopkosten Haag 18	€ 38.425		
Bouwrijp maken	€ 90.000		
Plankosten	€ 55.000		
Rentekosten	€ 30.500		
Tekort (-) / Tegenprestatie (+)	€ 257.000	€ 81.500	€ 47.000

**REKENMODEL VOOR BEPALING BIJDRAGE AAN KWALITEIT
CONTOURENBELEID PROVINCIE LIMBURG
Model voor projectmatige ontwikkelingen**

Naam gemeente / project:	Venray
Naam initiatiefnemer:	Egelmeers
Datum invoer / wijziging gegevens:	10-12-2008

KOSTENPOSTEN (exclusief BTW)	Hoeveel heden	Eenheids- prijzen	Totalen
A Inbreng Haag 18			
1 agrarisch bouwblok Ossendijk 80	9.500		
2 agrarisch bouwblok (11.500 m2 - 3.500 m2)	8.000		
Subtotaal A	17.500		-
B Verwervingskosten			
1 aankoop gronden inplaatsingslocatie	17.500	10,90	190.750
2 aankoopkosten	1	5.000	5.000
3			
4			
Subtotaal B	17.500		195.750
C Sloopkosten, bodemonderzoek en -sanering			
1 sloopkosten Haag 18	1.537	25	38.425
2			
3			
Subtotaal C	1.537		38.425
D Kosten bouwrijpmaken			
1 grondwerk (opschonen / verwijderen / storten)	-	-	-
2 grondwerk (ophogen inrichtingsgebied)	-	-	-
3 hoofdriolering RWA + DWA	-	-	-
4 riolering verbeterd gescheidenstelsel	-	-	-
5 erfverharding	-	-	-
6 bouw en woonrijp maken kavel(s)	2.000	20	40.000
7 bouwrijp maken inplaatsingslocatie (nutsvoorz.)	1	50.000	50.000
	-	-	-
	-	-	-
Subtotaal D			90.000
E Kosten woonrijpmaken			
1 groenvoorzieningen / bomen	-	-	-
2 verharding bouwweg	-	-	-
3 evt beschoeiing waterpartijen tpv wonen	-	-	-
4 nutsvoorzieningen - locatie Losbaan	-	-	-
5 brandkranen	-	-	-
6 speelvoorzieningen / straatmeubilair	-	-	-
7 aanpassing bestaande wegen	-	-	-
8	-	-	-
9	-	-	-
Subtotaal E			-
F Kosten voorbereiding en toezicht			
1 Voorbereiding en toezicht en plankosten over bouw- en woonrijpmaken	25%		22.500
2 Diverse onderzoekskosten	1	32.500	32.500
3 Archeologisch onderzoek	-	-	-
4 Fonds bovenwijkse voorzieningen	-	-	-
5	-	-	-
Subtotaal F			55.000
TOTAAL GRONDKOSTEN (A t/m F)	(afgerond)		379.200

**REKENMODEL VOOR BEPALING BIJDRAGE AAN KWALITEIT
CONTOURENBELEID PROVINCIE LIMBURG
Model voor projectmatige ontwikkelingen**

Naam project / gemeente:	Venray
Naam initiatiefnemer:	Egelmeers
Datum invoer / wijziging:	10-12-2008

TOTAAL GRONDKOSTEN (A t/m F)	(afgerond)	379.200
-------------------------------------	-------------------	----------------

G	bouwkosten woningbouw	aantallen	volume in m³	prijs per m³	totalen
1	huurappartementen goedkoop	-	-	-	-
2	huurappartementen middelduur	-	-	-	-
3	huurappartementen duur	-	-	-	-
4	koopappartementen goedkoop	-	-	-	-
5	koopappartementen middelduur	-	-	-	-
6	koopappartementen duur	-	-	-	-
7	huurwoningen goedkoop	-	-	-	-
8	huurwoningen middelduur	-	-	-	-
9	huurwoningen duur	-	-	-	-
10	koopwoningen goedkoop	-	-	-	-
11	koopwoningen middelduur	-	-	-	-
12	koopwoningen duur	-	-	-	-
13	bedrijfswoning	-	-	-	-
14		-	-	-	-
15		-	-	-	-
Subtotaal G		(afgerond)			-

H	bouwkosten niet-woningbouw	aantallen	opp. / vol. in m² / m³	eenheids- prijs	totalen
1	Bouwkosten nieuwe stallen	-	-	-	1.135.000
2		-	-	-	-
3		-	-	-	-
4		-	-	-	-
5		-	-	-	-
6		-	-	-	-
7		-	-	-	-
Subtotaal H		(afgerond)			1.135.000

I	Totaal bijkomende kosten (zie *)	(afgerond)	11%	124.900
----------	---	-------------------	------------	----------------

J	Financieringskosten	vergoeding	periode	bedrag	
1	rentelasten	5,0%	1	609.567	30.478
J	Totale financieringskosten	(afgerond)			30.500

TOTALE INVESTERING (excl. BTW)	1.669.600
---------------------------------------	------------------

(*) onder bijkomende kosten (vastgesteld op 11% over bouwkosten) zijn begrepen:
leges, GIW, rioolaansluiting, electra- , gas, en telecomaansluiting, architect,
constructeur, makelaarskosten, (her)ontwikkelingskosten, begeleidingskosten
ontwikkelaar, borg gemeente en retour borg gemeente.

REKENMODEL VOOR BEPALING BIJDRAGE AAN KWALITEIT
CONTOURENBELEID PROVINCIE LIMBURG
Model voor projectmatige ontwikkelingen

Naam project / gemeente:	Venray
Naam initiatiefnemer:	Egelmeers
Datum invoer / wijziging:	10-12-2008

K	OPBRENGSTEN WONINGBOUW	Aantal	Opp. (in m²)	VON- prijs	Totaal
1	waarde overblijvend agrarisch perceel	1	15.500	4,17	64.558
2	kavels	2	1.000	238.000	476.000
3	VIV-vergoeding verplaatsings-/advieskosten	1		59.500	59.500
4		-	-	-	-
5		-	-	-	-
6		-	-	-	-
7		-	-	-	-
8		-	-	-	-
9		-	-	-	-
10		-	-	-	-
11		-	-	-	-
12		-	-	-	-
13		-	-	-	-
14		-	-	-	-
Subtotaal K (afgerond)			17.500		600.100

WAARDERING (exclusief BTW)			opp. in m²	Eenheids- prijzen	Totalen
Beleggingswaarde / verkoopopbrengst		%			
Waardering supermarkt					
Huuropbrengst (excl. BTW)			-	-	-
BAR (kk excl. BTW)		1%			
L Beleggingswaarde (excl. BTW)					-
Waardering detailhandel					
Huuropbrengst (excl. BTW)			-	-	-
BAR (kk excl. BTW)		1%			
M Beleggingswaarde (excl. BTW)					-
Waardering kantoren					
Huuropbrengst (excl. BTW)			-	-	-
BAR (kk excl. BTW)		1%			
N Beleggingswaarde (excl. BTW)					-
Fictieve waardering stallen + silo's					
Fictieve huuropbrengst (excl. BTW)			-	-	-
Fictieve BAR (kk excl. BTW)		1%			
O Beleggingswaarde (excl. BTW)					1.259.900
Fictieve waardering maatschappelijke voorz.					
Fictieve huuropbrengst (excl. BTW)			-	-	-
Fictieve BAR (kk excl. BTW)		1%			
P Beleggingswaarde (excl. BTW)					-
Opbrengst woningbouw					
verkoopopbrengst (incl. BTW)					600.100
af: BTW		19%	(afgerond)		95.800
Q Verkoopopbrengst (excl. BTW)					504.300
PROJECTWAARDERING (excl. BTW)			(afgerond)		1.764.200

Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 23 september 2010

Betr.: *Adviesaanvraag* tot sanering van een varkensstal en de bouw van 3 woningen t.n.v. M.T.S. Engelmeers te Merselo

Het plan is behandeld in de commissie vergadering van dinsdag 7 september 2010

ADVIES

K 10-15 Gemeente Venray ;VORM, Sanering varkenshouderij en de bouw van 3 woningen te Merselo.ten name van Mts Engelmees ,Haag 18 te Merselo
Namens de provincie is aanwezig de heer A. Dohmen.

Het plan betreft de sanering van veestallen aan de Haag 18 te Merselo en de bouw van drie woningen. Twee woningen op basis van afbraak van de stallen (RvR) en één woning op basis van de VORM regeling. Door de afdeling RO van de provincie is een positieve kansrijkebeoordeling opgesteld.

De commissie kan volledig met de bouw van twee woningen instemmen. Aangaande de noodzaak, maar speciaal de situering van de derde woning ontstaat discussie. De situering en ontsluiting van het dubbel woonblok via een weggetje door de bossage langs het kapelletje, acht de commissie niet aanvaardbaar. Dit omdat zij vreest voor het aanwezige bomenbestand en omdat de gekozen oplossing veel te gekunsteld is en als niet passend in de sobere stedenbouwkundige structuur van Merselo. Ook de opening tussen de bestaande woning en de nieuw te bouwen dubbele woning acht de commissie niet noodzakelijk mede doordat hierdoor eigenlijk te weinig ruimte resteert voor het dubbelblok. De commissie vindt dat van openheid, in de oksel van het door Haag, Schaapskuil en Veldstraat omsloten gebiedje, helemaal geen sprake is. Zij pleit voor een situering gewoon langs de weg "de Haag" waardoor ook de bossage rond het kapelletje niet onevenredig wordt aangetast. Er wordt een gewijzigde situatieschets gemaakt welke aan dit advies is toegevoegd.

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 ontwikkeling voldoet aan de norm "aansluitend aan verbale contour etc".

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

- Het plan voorziet in de ontsluiting van twee woningen via een ontsluitingsweggetje door het bosje bij de kapel. De commissie pleit voor een normale ontsluiting aan de weg zijde van de Haag door verschuiving van het bouwblok in de richting van de bestaande boerderijwoning waardoor de opening ter plaatse kan komen te vervallen. Hierdoor worden bestaande waarden gerespecteerd zoals sobere stedenbouwkundige structuur en bestaat er geen vrees voor aantasting van het bestaande bomenbestand bij de aanleg en het gebruik van de ontsluiting door de bossage naast de kapel.

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

- Ten aanzien van de landschappelijke inpassing kan met het voorgelegde plan worden ingestemd mits wordt gekozen voor de door de commissie voorgesteld situering.

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.”*

- De sanering van de oude stallen levert een bijdrage in de ontstening van het landschap ter plaatse.



Schets voor nieuwe situering. Zoals door de commissie wordt voorgesteld, met ontsluiting vanuit de Haag en niet door het bosje naast de kapel.

Conclusie : Onder voorbehoud van een te wijzigen situering van de dubbele woning conform toegevoegde schets kan de commissie instemmen met het plan.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,

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

Namens deze,

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