Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 8 juni 2011.

Ons kenmerk: RO/JN/K11-18

Betreft.: LKM adviesaanvraag voor de realisering van een bedrijfsverzamelgebouw aan de Hanikerweg 6 te Lomm.

Het plan is behandeld in de vergadering van 3 mei 2011 en is verder nog kort besproken in de vergadering van 7 juni 2011.

Aanwezig zijn de initiatiefnemer de heer K. Bonarona en zijn adviseur de heer H. Steins van Aelmans Adviesgroep.
De gemeente wordt vertegenwoordigd door mevrouw M. Bovee en de heer L. Reutelingsperger.
Namens de provincie is de betreffende planoloog, mevrouw T. Baeten, aanwezig.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en biedt gelegenheid het plan toe te lichten.

De heer Steins geeft aan dat het een LKM plan betreft voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw, aansluitend aan het bedrijventerrein van Lomm. De gemeente wenst dit gebied bij het bedrijventerrein te betrekken. De locatie ligt volledig ingesloten binnen de bestaande bebouwing en het bestaande gebouw ernaast is functioneel ook een bedrijfsverzamelgebouw.
De voormalige gemeente Arcen en Velden heeft dit soort gebouwtjes opgezet omdat momenteel binnen de kernen nog kleine bedrijven zitten die verplaatst moeten worden. Het betreft kleinere percelen waar ook een electriciën en een aannemer hun opslag kunnen hebben.

Desgevraagd deelt de initiatiefnemer mee een gedeelte van het gebouw in beslag te willen nemen ten behoeve van een hardsteen handelsbedrijf. Voor het overige deel wordt het gebouw aan één of twee bedrijven verhuurd.

De gemeente geeft aan dat de voormalige gemeente Arcen en Velden de intentie had om het bestaande bedrijfsverzamelgebouw te betrekken bij het bedrijventerrein. Hierover is ook ambtelijk overleg geweest met de provincie.
Dit jaar wordt gestart met de actualisering van het bestemmingsplan ‘Spikweien’ voor het bedrijventerrein te Lomm. Het onderhavige gebied wordt daarin meegenomen aangezien het een logische afronding vormt van het bedrijventerrein. In die zin past de nu aan de orde zijnde aanvraag daarin.

De provincie merkt op dat tussen de gemeente en de provincie ambtelijk vooroverleg heeft plaatsgevonden. In dit verband kan ook verwezen worden naar de bij de stukken gevoegde mail d.d. 28 april 2010 van de heer Hassink aan mevrouw Bovee.

De commissie is van mening dat vanuit visueel en landschappelijk oogpunt allesbehalve van een fraaie aanblik sprake is. De vraag rijst dan ook hoe de gemeente vanuit een ruimtelijke invalshoek over zo'n ontwikkeling denkt. De commissie had een visie van de gemeente verwacht hoe de ontwikkeling in het grotere ruimtelijke kwaliteitsbeeld past. Een totaalvisie in wat groter verband wordt nodig geacht in het belang van de toekomstige ontwikkelingen en ter voorkoming van frustrerende ontwikkelingen.

Ten aanzien van de visueel-landschappelijke beleving merkt de gemeente op dat vanaf de openbare weg slechts enkele doorkijkjes aanwezig zijn. Met het groen wordt het ingesloten bouwwerk enigszins gecamoufleerd. De functie is ter plekke goed passend bij de overige bebouwing.
Hoewel momenteel nog geen visie voorhanden wil de gemeente op korte termijn een inhaalslag gaan maken zodat een toetsingskader met een algemene visie voorhanden komt. Wel ziet de gemeente het eerder als een clustering dan als een spreiding vanwege het vlakbij gesitueerde bedrijventerrein plus de gebouwen er omheen.
Gelet op de behoefte die er ligt voor bedrijfsfuncties als nu gevraagd wordt, acht de gemeente de aanvraag passen op deze locatie en aansluitend bij andere bedrijvigheid. Het kan ook beschouwd worden als een zachtere overgang van de grotere gebouwen op het industriegebied naar het landschap.
Qua ontsluiting zal de gemeente aan die zijde geen grote ontsluiting van de rest van het bedrijventerrein gaan maken. Het is een kleinschalig gedeelte van het bedrijventerrein. De hoofdontsluiting ligt aan de doorgaande weg en blijft gehandhaafd.

Verder is het de commissie niet duidelijk waarom het bedrag van de tegenprestatie op € 5,- per m^2 wordt gesteld en niet op het bedrag van € 35,- dat voor een solitaire vestiging geldt. De situatie ter plekke bekijkende, tendeert het meer naar solitaire vestiging dan naar een uitbreiding van het bedrijventerrein.

De gemeente verwijst in dit verband naar het gevoerde ambtelijk vooroverleg (28 april 2010) waarin de provincie heeft aangegeven dat als de gemeente conform haar visie voor een logische afronding van het bedrijventerrein zorgt, gesproken kan worden van een uitbreiding van het bedrijventerrein en alsdan een bedrag van € 5,- per m^2 gehanteerd kan worden.
Vanuit de provincie wordt dienaangaande opgemerkt dat dit soort aanvragen, om eensluidende signalen naar de gemeente af te geven, worden kortgesloten in een interne werkgroep maar in dit geval is dat verzuimd. Ook anderszins is verzuimd de aanvraag intern voor te bespreken.

Desgevraagd naar de consequenties indien een bedrag van € 35,- wordt aangehouden, merkt de heer Steins op dat het plan dan waarschijnlijk niet zal doorgaan.

De commissie zal zich over de adviesaanvraag alsmede over het te hanteren bedrag van de tegenprestatie alsnog beraden en daarbij rekening houden met hetgeen zich in het voortraject heeft afgespeeld.

Conclusie
Als resultaat van het naberaad en van de consultatie van de twee tijdens de vergadering afwezige commissieleden, is de commissie de navolgende opvatting toegedaan.
Ondanks dat de commissie een ruimtelijke kwaliteitsvisie in groter verband mist, zou het gelet op hetgeen in het voortraject aan de orde is geweest, te ver voeren om over de aanvraag negatief te adviseren. De commissie acht het noodzakelijk dat de gemeente zorg draagt voor een eindplan voor het bedrijventerrein 'Spikweien' waarin de uiteindelijke ruimtelijke en landschappelijke inpassing gewaarborgd worden.
Ten aanzien van het bedrag van de tegenprestatie wordt opgemerkt dat de commissie kennis heeft genomen van de visie van de gemeente Venlo in de brief van 5 april 2011, kenmerk ROBER/2011/6559 waaruit blijkt dat de gemeente de locatie beschouwt als een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein "Spikweien" en zulks dit jaar in de actualisatie van het betreffende bedrijventerrein zal meenemen. Op basis hiervan kan de module 'uitbreiding bedrijventerrein' van het Limburgs Kwaliteitsmenu toegepast worden.

T*oetsing 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 aan de bestaande contour.

Toetsing aan punt c. : "*Er vindt geen aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal."*
- Het gebied ligt ingeklemd ligt tussen de woonbebouwing van de kern Lomm aan de westzijde, het bedrijventerrein 'Spikweien' meer zuidelijk daarvan en solitaire bedrijven aan de noord-oostzijde. Er vindt geen aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal.

Toetsing aan punt d. : *"Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing".*
- De nu voorliggende ruimtelijke en landschappelijke inpassing wordt als summier aangemerkt doch is wel nog acceptabel voor de voorliggende aanvraag. Wel acht de commissie het noodzakelijk dat de gemeente zorg draagt voor een eindplan voor het bedrijventerrein 'Spikweien' waarin de uiteindelijke ruimtelijke en landschappelijke inpassing gewaarborgd worden.

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."*
- Aangezien de tegenprestatie ten gunste van de Stichting het Limburgs Landschap komt worden daarmee kwaliteiten in groter verband gediend.

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.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie, ir. J.M.M. Jongeling-Rooth, voorzitter
Namens deze,

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