Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 21 december 2011.

Uw kenmerk: BH 110058
Ons kenmerk: K 11 - 47

Betreft: LKM aanvraag tot uitbreiding van “Vaalserhof Appartementen” met 9 vakantieappartementen, Lemierserberg 35-37 te Vaals.

De aanvraag is behandeld in de vergadering van 6 december 2011.
Aanwezig zijn de initiatiefnemers, de heer en mevrouw Langohr.
Namens de gemeente is de heer B. Hoevenagel aanwezig. Verder is de heer S. van de Venne van Aelmans Adviesgroep aanwezig. De provincie wordt vertegenwoordigd door de betreffende planoloog, mevrouw M. Kavouras.

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen en biedt gelegenheid om de aanvraag toe te lichten.

De heer Van de Venne geeft aan dat oorspronkelijk van een andere planopzet sprake was maar dat deze niet haalbaar bleek. Uit overleg met de gemeente en met de provincie bleek dat één complex met maximaal 9 appartementen wel haalbaar kan zijn, mits de bebouwing compact wordt en een bepaalde achtergrens niet overschreden zal worden.
Vervolgens is het plan uitgewerkt in het kader van het LKM en is ook aandacht aan de tegenprestatie gegeven. Over de vraag of voldoende tegenprestatie wordt geleverd is nog discussie met de gemeente gaande. Spreker huldigt hierbij de opvatting dat het gebouw met bijbehorende verharding (omvang 850 m^2) gecompenseerd wordt in de verhouding 1 : 5. Dit is de norm die voor gebiedseigen recreatie geldt.
Ten aanzien van de nieuw te realiseren parkeervoorziening zijn de gemeente en de provincie van mening dat daar de bestemming recreatie op hoort te liggen omdat de parkeerplaats onlosmakelijk verbonden is met de recreatieve bestemming. Die oppervlakte verharding zou alsdan ook meegenomen moeten worden bij de berekening van de tegenprestatie.
De vraag aan de commissie is om te beoordelen of met wat er nu ligt de goede richting is gekozen. Indien nog extra tegenprestatie geleverd moet worden, bestaat de bereidheid daartoe.
De initiatiefnemers vernemen graag welke verhouding voor het parkeerterrein toegepast moet worden. Zij bekijken ook of extra gronden verworven kunnen worden om extra tegenprestatie te kunnen leveren. Eventueel kan de extra tegenprestatie

meegenomen worden in het kader van de gemeentelijke structuurvisie en kan een rechtstreekse koppeling aan een project plaatsvinden.

De voorzitter merkt op dat het inderdaad een voorlopig advies wordt omdat nog niet over alle aspecten helderheid bestaat.

De gemeente geeft aan dat het college in principe met het plan instemt en graag de mening van de kwaliteitscommissie verneemt.

De provinciaal vertegenwoordiger verwijst naar het meermaals gevoerde overleg en zegt achter het plan te staan zoals dat thans ontwikkeld wordt. Richting de initiatiefnemers is duidelijk gemaakt dat met het voorliggende plan de grens van de recreatieve ontwikkelingen bereikt wordt. Verder dient het achtergelegen gebied groen te blijven.

De commissie kan instemmen met de gekozen opzet die compact van aard is en geen aantasting vormt van het aanwezige basiskapitaal. Wel dient het complex ook in de toekomst een kleinschalige toeristische voorziening te blijven. Ook met de landschappelijke inpassing stemt de commissie in. De belevingswaarde voor de vakantiegasten kan verhoogd worden indien de terreininrichting meer in zijn totale samenhang wordt bezien. De inrichting komt thans nogal versnipperd over.
Vervolgens ontstaat discussie over de vraag of voor de nieuw aan te leggen parkeergelegenheid een verhouding van 1 : 5 als compensatie moet worden gehanteerd dan wel dat een andere oplossing mogelijk is.
De heer Van de Venne stelt zich daarbij op het standpunt om binnen de agrarische bestemming de aanduiding parkeerterrein op te nemen. De uitvoering wordt gras met een verharde ondergrond (grasstenen) en wordt publiekrechtelijk en privaatrechtelijk vastgelegd. Alsdan acht hij een compensatieplicht van 1 : 5 niet meer reeël. Hij zou graag van de commissie te vernemen hoe zij hier tegenaan kijkt.

Vanuit de commissie wordt in de eerste plaats gerefereerd aan het LKM waarin expliciet een verhouding van 1: 5 is opgenomen voor verhard oppervlak.
De commissie is bereid mee te denken aan een maatwerkinterpretatie van het LKM. Dat zou kunnen inhouden om de relevante zaken privaatrechtelijk goed af te spreken en vast te leggen. Ook zal dan in die privaatrechtelijke overeenkomst de interpretatie van het LKM beschreven moeten worden, zodat op die wijze volledigheid en tevens maatwerk geleverd wordt.

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

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