

Indieningsvereisten Gemeentelijke Kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten

INLEIDING

Als de gemeente een positief standpunt heeft ingenomen ten aanzien van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, wordt het plan ter beoordeling voorgelegd aan de Gemeentelijk Kwaliteitscommissie. De ambtelijk-secretaris coördineert de aanvraag, voert de correspondentie met de initiatiefnemer en stelt de initiatiefnemer op de hoogte van het advies van de commissie.

Voor het stappenplan van de volledige GKM-procedure wordt verwezen naar het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM).

INDIENINGSVEREISTEN

De volgende stukken zijn nodig om een plan in de Gemeentelijke Kwaliteitscommissie in behandeling te nemen.

1. Situatietekening op schaal (1:1000 of 1:500) van de bestaande situatie op de kavel (1:100) en de naaste omgeving:
 - Kenschets huidige situatie (luchtfoto, GBKN en foto's). In geval van nieuwe vestiging een kaart waarop de ligging van de percelen is aangegeven
 - Kenschets huidige kernkwaliteiten (stedenbouw / landschap / cultuurhistorie / ecologie/ hydrologie)
 - Kenschets van voor de planvorming relevant beleid op het gebied van stedenbouw en landschap, ecologie, etc.
 - Programma van wensen / eisen: vanuit de karakteristiek van het plangebied en omgeving (genius loci / DNA van de plek)
 - Programma van wensen vanuit de initiatiefnemer
2. Situatietekening op schaal van de nieuwe situatie op de kavel en de naaste omgeving.

De stedenbouwkundige en landschappelijke onderbouwing en inpassing wordt in de vorm van een schetsontwerp (schaal 1:1000 of 1:500) aangeleverd:

- Opstellen van een stedenbouwkundig, landschappelijk concept ofwel een visie. In deze visie ook een korte reflectie geven van de onmogelijkheden en de mogelijkheden, naar de items uit het programma van wensen van de initiatiefnemer
- Opstellen stedenbouwkundig / landschappelijk inpassingsplan (schetsontwerp). Op schaal (1:1000 of 1:500)
- Inzicht verschaffen in de ruimtelijke verhouding (toevoeging/verwijderen massa, aanpassingen reliëf, doorzichten). Dit kan middels representatieve doorsneden en/of visualisaties (eventueel 3D)
- Inzicht verschaffen in de eerste opzet van de soort bebouwing
- Het gebruik van de gebouwen, kavelindeling en erfafscheiding weergeven, met gegevens over oppervlakten/hoeveelheden/hogtes/bouwlagen



- Materialisatie bebouwing en terrein; globaal voor eventuele bebouwing en verharding
 - Een beplantingsplan, met een assortimentenlijst van de beplantingen (incl. maten en hoeveelheden)
 - Omgang met afkoppeling hemelwater
3. Afhankelijk van de module, situatie aangeven waarop de locatie en omvang van de maatregelen en tegenprestaties staan weergegeven met een duidelijk onderscheid tussen bestaande en nieuwe maatregelen aangevuld met een assortimentenlijst van de beplantingen (incl. maten en hoeveelheden)
 4. Kopie van bestemmingsplan kaartuitsnede met huidige bouwkavel en een kopie van de voor de planvorming relevante bestemmingsplanregels
 5. Bij een agrarisch plan een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP)[1]
 6. Datgene dat verder een efficiënte behandeling van de aanvraag kan bevorderen

Algemeen – vormgeving

De stukken dienen in handzaam formaat (A4 of A3) in 4-voud bij de ambtelijk-secretaris van de Gemeentelijke Kwaliteitscommissie te worden aangeleverd. Daarnaast is ook een digitale versie wenselijk op een daartoe geschikt formaat.

Het advies is om de aangeboden stukken compact, helder geordend en eenvoudig aan te leveren, waardoor de commissieleden efficiënt kunnen werken.

Het landschappelijk inpassingsplan dient gebaseerd te zijn op de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan Eijsden-Margraten (LOP) (zie website gemeente). Ter aanvulling kan eventueel de Beleidsnotitie Landschapsvisie Zuid-Limburg worden gebruikt.

Ad 1.

Toevoeging bij [1] 'Bedrijfsontwikkelingsplan (BOP)'

Bij toetsing van een plan aan de agrarische module van het kwaliteitsmenu zijn diverse onderdelen van belang. De landschappelijke inpassing van het plan is erg belangrijk. Eerst wordt echter getoetst of er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel de reële aanzet daartoe. Het toekomstperspectief moet wel binnen een redelijke termijn worden gehaald. Dit kan worden aangetoond met een bedrijfsontwikkelingsplan. In het bedrijfsontwikkelingsplan worden de bedrijfsgegevens ingevuld die noodzakelijk zijn voor een goede beoordeling van de geplande ontwikkeling van het agrarische bedrijf. Het BOP wordt ingevuld door de agrariër (of zijn adviseur) ten behoeve van de toetsing door gemeente en de kwaliteitscommissie.

Waarom moet een BOP voldoen en wie beoordeelt dit?

Het modelformulier voor het BOP vindt u via:

<http://www.limburg.nl/dsresource?objectid=18044>

Een volledig en naar waarheid ingevuld formulier geeft zowel de gemeente als de kwaliteitscommissie een eerste inzicht van de gewenste ontwikkelingen. Aan de hand hiervan vindt een beoordeling plaats of er sprake is van een effectief, duurzaam en toekomstvast volwaardig agrarisch bedrijf, of een reële aanzet daartoe. Hierbij worden de onderstaande factoren gewogen door de gemeente en de commissie. Omschakeling van of naar een andere bedrijfstak wordt gelijk gesteld als ware sprake van nieuw vestiging. Een bedrijfsbezoek kan ook onderdeel uitmaken van de beoordeling.

De bedrijfsomvang wordt vaak gekoppeld aan de volwaardigheid van een bedrijf, waarbij het idee is dat er ergens een grens bestaat tussen volwaardige en onvolwaardige bedrijven. Het is zeer moeilijk een dergelijke grens goed te benoemen. Met de Standaard Opbrengst (SO) of de Nederlandse grootte-eenheden (NGE) worden bijvoorbeeld de verbredingactiviteiten niet gemeten. Maar ook andere redenen, zoals normen versus werkelijke situatie en de definities van kengetallen zelf, geven aan dat een bedrijf niet alleen kan worden afgerekend op de normatieve bedrijfsomvang.

Toetspunten BOP

- Het BOP beperkt zich niet alleen tot een teelt- en investeringsplan maar geeft ook aan welke opleiding, vakbekwaamheid en ervaring de ondernemer heeft.
- De verschillende agrarische bedrijfstakken en/of mogelijke combinaties zijn te divers om daar op voorhand al een minimale limiet (wel of niet volwaardig) aan te stellen.

- Naast de cijfermatige benadering van omvang van het bedrijf gelden er maatgevende wegingsfactoren (niet limitatief), die medebepalend zijn of een bedrijf wel of niet kredietwaardig is dan wel op korte termijn een reële aanzet tot een volwaardig bedrijf vormt.
- Hoe vindt het productieproces plaats?
- Worden er gangbare – dan wel niet gangbare productiemethoden gebruikt?
- Hoe vindt de verwerking en afzet plaats?
- Gelden er (buiten proportionele) arbeidsaanspraken?
- Wat is de grootte van de (risicodragend) kapitaalsinzet?

De uitkomst van deze bevindingen geeft tenslotte een beeld of er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf of een reële aanzet (binnen een redelijke termijn) tot een volwaardig agrarisch bedrijf.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

De adviescommissie toetst aan de hand van een van de onderstaande modules van het GKM:

- Nieuwe landgoederen
- Gebiedseigen recreatie en toerisme
- Niet gebiedseigen recreatie en toerisme
- Agrarische uitbreiding en nieuwvestiging
- Uitbreiding bedrijventerrein
- Uitbreiding solitaire bedrijven
- Nieuwe (solitaire) woningbouw
- Overige (gebouwde) functies

Kwaliteitseisen

De adviescommissie toetst of aan alle volgende eisen is voldaan:

- De ontwikkeling past in het gewenste streefbeeld voor het buitengebied – het LOP is hiervoor de basis.
- De landschappelijk inpassing op de locatie voldoende is.
- Er geen aantasting plaatsvindt van het aanwezige basiskapitaal.
- De kwaliteitsbijdrage in overeenstemming is met de normering van de betreffende GKM-module.
- Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke (en cultuurhistorische) inpassing.
- Indien nodig levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband.

Eijsden-Margraten, April 2014.