

Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 23 maart 2010.

Ons kenmerk: ROm / KF / K10 – 08.

Betr.: Aanvraag van de gemeente Margraten om een informeel advies over het principe van woningbouw te Klein Welsden tussen de huisnummers 23 en 25.

De aanvraag is behandeld in de vergadering van 2 maart 2010.

Aanwezig zijn de initiatiefnemers, mevr. E. Thijssens en mevr. I. Thijssens alsmede hun adviseur de heer S. van de Venne van buro Aelmans.

Namens de provincie is de betreffende planoloog, mevrouw M. Kavouras, aanwezig.

NB. De heer J.Verbeek is niet aanwezig bij de behandeling van de aanvraag. Dit in verband met de betrokkenheid bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan bij de voorliggende adviesaanvraag door het bureau van Heukelom Verbeek.

Na de aanwezigen te hebben verwelkomt geeft de voorzitter gelegenheid om de aanvraag nader toe te lichten.

De adviseur licht toe dat de dames Thijssens bij brief van 28 januari 2008 een positief bericht van de gemeente Margraten hebben ontvangen op hun verzoek om twee woningen in carrévorm te bouwen op hun perceel te Klein Welsden. Eind 2008 is instemming van de welstandscommissie verkregen.

Vervolgens werd informeel een berekening voorgelegd aan mevrouw Kavouras. Op dat moment deed zich de vraag voor of woningbouw ter plekke überhaupt mogelijk is. Een overleg hierover tussen alle betrokken partijen leidde niet tot een oplossing.

Voorgesteld werd om de kwaliteitscommissie informeel om een oordeel te vragen.

Zich baserend op de definitie in de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid' is naar de mening van aanvragers sprake van een lint of cluster.

De betreffende definitie luidt als volgt: Als een cluster of lint wordt beschouwd een in het buitengebied gelegen verzameling gebouwen die op geringe afstand van elkaar gelegen zijn, en die zich manifesteert als een bij elkaar horende eenheid van behoorlijke omvang in het landschap. Een cluster of lint kan hiermee gezien worden als een tussenvorm tussen verspreid liggende bebouwing enerzijds en een door contouren begrensde kern anderzijds. Een lint kenmerkt zich hierbij door een langgerekte vorm. Een cluster of lint van bebouwing kan alleen als zodanig worden aangemerkt als sprake is van een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet buitengebiedfuncties.

De adviseur overhandigt aan de commissieleden een document waarin niet enkel die definitie maar ook uitsneden van diverse andere provinciale waarden zijn opgenomen en waaruit geen beletsels voor woningbouw blijken. Naar zijn mening is sprake van een lint.

De dames Thijssens lichten nog toe in Klein Welsden geboren en getogen te zijn en het betreffende perceel na het principeakkoord van de gemeente van hun moeder te hebben gekocht.

Vanuit de commissie wordt opgemerkt dat de belangrijkste vraag is of nieuwe woningbouw in Klein Welsden überhaupt toelaatbaar is, dit ook gezien tegen het licht van enerzijds de vraag of sprake is van een lint of cluster en anderzijds het voorkomen van onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap het Heuvelland. Afgesproken wordt dat de commissie de locatie vandaag nog bezoekt en alsdan een advies uitbrengt.

Op basis van het provinciaal beleid, de feiten en omstandigheden die zich in casu voordoen en na de locatie te hebben bezocht, staat de commissie sympathiek tegenover de wens van de aanvragers. De bebouwing van Klein Welsden kan als lintbebouwing worden beschouwd. Anderzijds moet ook in aanmerking worden genomen dat het gebied onderdeel uitmaakt van het Nationaal Landschap het Heuvelland waar zorgvuldig mee om dient te worden gegaan. Om die reden is enige aarzeling bij de commissie aanwezig. De commissie is evenwel bereid een opening te bieden mits in de omgeving voldoende ontsteningswinst ontstaat, analoog aan de Ruimte voor Ruimteregeling.

Echter, geconstateerd moet worden dat nochtans geen sprake is van enige vorm van kwaliteitswinst in de vorm van ontstening. Aangezien in de nabij gelegen kernen binnen de gemeente nog ruimte voor incidentele woningbouw bestaat ontbreekt de noodzaak om ter plekke te bouwen.

Er kan naar de mening van de commissie alleen sprake zijn van het gelijkheidsbeginsel indien tenminste 1500 m² op een plek in de omgeving wordt gesloopt (voor elke woning wordt als maatstaf 750 m² gehanteerd) zodat op die wijze voldoende kwaliteitswinst ontstaat. Alleen als aan die voorwaarde voldaan wordt kan het plan in de commissie terugkomen.

Verder wordt het van belang geacht dat de nieuwbouw qua situering zoveel mogelijk aansluit aan de bebouwing van huisnummer 25.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,
Namens deze,

ir. J.M.M. Jongeling-Rooth

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

Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a

Limburglaan 10, Postbus

Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
5700	6202 MA	MAASTRICHT
W II	23 MAART 2011	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Maastricht, 22 maart 2011.

Ons kenmerk: ROm / JN / K10 – 08.

Betr.: R.v.R. aanvraag van de gemeente Eijsden - Margraten voor de bouw van twee woningen te Klein Welsden tussen de huisnummers 23 en 25. Ontsteninglocatie (Curfs) te Voerendaal.

De aanvraag is behandeld in de vergadering van 1 maart 2011.

Aanwezig zijn de initiatiefnemers, mevr. E. Thijssens en mevr. I. Thijssens alsmede hun adviseurs de heren S. van de Venne en P. Soogelée van buro Aelmans. Verder is de heer P. Curfs aanwezig.

Namens de gemeente is de heer A. Smeets en namens de provincie is de betreffende planoloog, mevrouw M. Kavouras, aanwezig.

NB. De heer J.Verbeek is niet aanwezig bij de behandeling van de aanvraag. Dit in verband met de betrokkenheid bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan bij de voorliggende adviesaanvraag door het bureau van Heukelom Verbeek.

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen en refereert aan de eerdere behandeling van de aanvraag (2 maart 2010) waarbij de commissie om meer compensatie heeft gevraagd en eisen aan de situering van de woningen heeft gesteld.

De adviseur van de aanvragers bevestigt dat en geeft aan dat als resultaat van een intensieve zoektocht, een afbraaklocatie in Voerendaal beschikbaar is.

Van gemeentezijde wordt opgemerkt dat in principe medewerking aan het plan is toegezegd en thans tegemoet wordt gekomen aan de door de commissie gevraagde hoeveelheid sloop van stallen.

Ten aanzien van de slooplocatie wordt van provinciezijde opgemerkt dat deze weliswaar binnen de contour aan de grens met het buitengebied ligt maar wel een behoorlijk storende invloed op het buitengebied heeft. Afbraak wordt zowel door de provincie als door de gemeente Voerendaal als zeer positief beschouwd.

De commissie is van mening dat op een goede wijze tegemoet is gekomen aan de eerder gemaakte opmerkingen en onderschrijft de kwaliteitswinst die ontstaat door de ontstening in Voerendaal.

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 twee nieuwe woningen zijn binnen de lintbebouwing van Klein Welsden gesitueerd.

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

- De nieuwbouw te Klein Welsden dient in samenhang met de substantiële ontsteningswinst in Voerendaal te worden beoordeeld. Gesteld kan worden dat de grote ontsteningswinst opweegt tegen de beperkte aantasting van het basiskapitaal ter plekke van de nieuwbouwlocatie.

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

- Door de realisering van het landschappelijk inpassingsplan is sprake van een goede en op de kenmerken van de omgeving afgestemde inpassing.

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.”*

- n.v.t.

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.

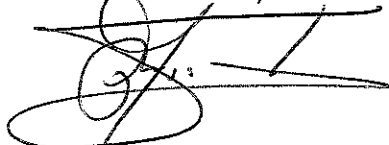
Toetsing aan punt g.: *In Noord- en Midden-Limburg geldt – in afwijking van het gestelde onder e- het uitgangspunt dat woningbouwontwikkelingen buiten de verbale contouren voorlopig een bijdrage leveren aan het project Ruimte voor Ruimte.*

- n.v.t.

Conclusie :

De commissie adviseert positief over de aanvraag.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,
Namens deze,



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

ir. J.M.M. Jongeling-Rooth