

Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 23 november 2010.

Ons kenmerk: RO/KF/K10-18

Advies.

K 10-18 Gemeente Margraten aanvraag RvR Zuid-Limburg voor 2 + 1 woningen te Scheij / Noorbeek ten name van de heer C. Higgs.

Aanwezig zijn de initiatiefnemer de heer C. Higgs zijn adviseurs de heren van de Venne (bureau Aelmans) en G. Paumen (tuin- en landschapsarchitect).

Vanuit de gemeente is de heer A. Smeets aanwezig en namens de provincie de betreffende planoloog, mevr. M. Kavouras alsmede mevr. T. Baeten.

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

De heer Van de Venne merkt op dat het plan in januari 2009 ontwikkeld en in eerste instantie met de gemeente bekeken is of vier woningen haalbaar zouden zijn, ervan uitgaande dat het gehele gebouw geamoveerd zou worden. Uiteindelijk heeft de gemeente bepaald dat ter plekke maximaal drie woningen aanwezig mogen zijn. Het nu voorliggende plan voorziet in twee ruimte voor ruimtewoningen en een mogelijke optie om de bestaande bedrijfswoning op een andere wijze te herbouwen. Hierover heeft ook met de provincie vooroverleg plaatsgevonden.

Door de provinciale vertegenwoordiger wordt geantwoord dat men ooit begonnen is met nieuwe landgoederen en dat daarna de beleidsontwikkeling zich heeft ontwikkeld in de richting van de 'rood voor groen' gedachte. In het nieuwe LKM wordt er rood voor "groen/nieuwe landgoederen" aan toegekend. Het moet zo gezien worden dat de rode ontwikkeling een financiële drager kan zijn om nieuwe natuur en upgrading van het landschap te ontwikkelen.

Bij een zuivere definitie van het woord landgoed kunnen er twijfels zijn, maar als drager van natuurontwikkeling kan de term landgoed zeker aan de orde zijn.

Vanuit de provincie wordt opgemerkt dat diverse malen overleg heeft plaatsgevonden met als resultaat het nu voorliggende plan. In eerste instantie was de nieuwbouw minder goed passend in het straatbeeld gepositioneerd maar dat is op een goede wijze aangepast.

Ook het amoveren van de karakteristieke bebouwing langs de weg werd als niet passend gezien hetgeen eveneens is aangepast middels het handhaven van het voorste gedeelte van de huidige woning. Het daarachter gelegen deel van de woning is bouwkundig zo slecht dat afbraak daarvan noodzakelijk is.

De commissie is van opvatting dat het plan zich op een logische wijze in de dorpse structuur voegt. Ook het handhaven van de bomen aan de straatzijde wordt als positief aangemerkt.

Om de duurzaamheid van het straks uitgevoerde landschapsplan te waarborgen zal met de eigenaar c.q. de toekomstige kopers een privaatrechtelijke regeling met kettingbeding getroffen worden, aldus de heer Van de Venne.

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 locatie waar de twee nieuwe woningen geprojecteerd zijn is gelegen binnen de lintbebouwing van het gehucht Scheij en voldoet daarmee aan het onderhavige criterium.

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

- Door de afbraak van het nogal kolossale manegegebouw vindt een aanzienlijke ontsteningswinst met een grote kwaliteitsverbetering plaats. Daarnaast kunnen de twee nieuwbouwwoningen zich op een logische en harmonieuze wijze invoegen in het karakteristieke dorpse straatbeeld. Het ter plaatse aanwezige basiskapitaal wordt daarmee niet aangetast.

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

- In het bij de stukken gevoegde landschappelijk inpassingsplan wordt met diverse inrichtingsmaatregelen voorzien in een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing. Ook de commissie acht het van groot belang dat de duurzame instandhouding van het landschapsplan op een goede wijze juridisch wordt geborgd.

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 sprake is van sanering c.q. Ruimte voor Ruimte, is sprake van landschappelijke ontstening op locatie. Het massale van de manege wordt teruggebracht tot een bouwmassa van twee woningen.

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.”*

- Door de aanzienlijke ontsteningswinst en de harmonieuze wijze waarop de nieuwbouw wordt ingepast in het straatbeeld is sprake van een grote kwaliteitsverbetering ter plaatse.

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.

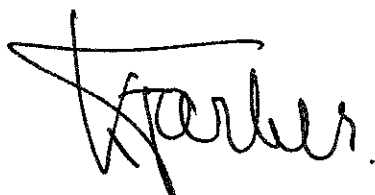
Conclusie:

De commissie adviseert positief en laat de concrete, gedetailleerde invulling van de twee mogelijke varianten voor de invulling van de bestaande boerderij alsook de twee nieuwe woningen graag over aan de deskundige inbreng van derden en de verantwoordelijkheid van de gemeente.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,

Mevr. ir. J.M.M. Jongeling – Rooth.

Namens deze,



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