

Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht 2 juni 2008

Ons kenmerk: ROm/KF/K08-01

Betr.: Adviesaanvraag *VORm gemeente Margraten* Adviesaanvraag bouwplan voor de bouw van een woning ter plaatse van een shop / machineberging bij de boerderij "Gen Höf" te Ter Maar t.n.v. de heer F.Hartmans

Het plan is behandeld in de commissievergadering van 12 februari 2008

De Heer J.Verbeek Lid van de commissie is in verband met mogelijke belangenverstrengeling (het buro van Heukelom-Verbeek heeft het landschapsplan opgesteld) niet bij de bespreking en adviesvorming aanwezig en of betrokken.

*Namens de gemeente Margraten is aanwezig:
de heer E. Eggen en mevrouw M. Senden*

Namens de aanvrager : de architect de heer J.Voorvelt en de heer M. Blaas namens het adviesbureau Van Heukelom Verbeek voor de landschappelijke invulling van de tegenprestatie.

Namens de provincie: de heer H.Lahaye, mevrouw Kavouras is wegens ziekte verhinderd

Info naar aanleiding van de bespreking in de commissie.:

- De voorzitter heet iedereen welkom en verzoekt de provincie en de gemeente om het plan kort toe te lichten. De provinciale vertegenwoordiger, mevrouw Kavouras, is helaas ziek en er is om die reden geen officieel standpunt c.q. APK (Algemene Planologische Kansrijkheidstoets) van de provincie. De secretaris van de commissie heeft echter van haar vernomen dat zij het bouwplan met de gemeente heeft voor besproken en er overeenstemming zou zijn. Dit echter onder voorbehoud. Besloten is het plan in deze vergadering tóch te bespreken om mogelijke vertraging zo veel mogelijk te vermijden. Ook bij de gemeente blijkt een wisseling van de wacht te hebben plaats gevonden aangaande de persoon waarmee vooroverleg is gevoerd (Dhr. B. Robberts) Mevrouw M.Senden deelt mede dat er nadrukkelijk is gepraat over wat er aan groen moet worden gecompenseerd als je van het shop een woning

maakt. Dit is in het landschapsplan verwerkt en de gemeente kan zich in grote lijnen hierin vinden.

De commissie behandelt het plan dan ook uitdrukkelijk onder voorbehoud in afwachting van het standpunt van de provincie aangaande de planeconomische toets van de hoogte van de tegenprestatie zowel als de bevinding van de provincie aangaande het toestaan van de bouw van een burgerwoning ter plaatse van een shop in het buitengebied. Drie jaar geleden is deze in het buitengebied plan van de gemeente nog weg bestemd.

Het is overigens niet aan de commissie te toetsen aan het algemeen planologisch beleid en de bouw van een nieuwe woning te beoordelen c.q. te accorderen.

Vervolgens wordt gelegenheid gegeven aan de architect het bouwplan toe te lichten.

Het gaat om een ogenschijnlijk klein gebouwtje aan de rand van een gevoelig gehucht waarvan de opdrachtgever heeft verzocht een plan te maken om het gebouw voor de toekomst te bewaren. Het belangrijkste daarbij is dat er een goede bestemming voor gevonden wordt. De gemeente heeft een aantal zeer stringente randvoorwaarden opgesteld die betrekking hebben op de grootte van het gebouw en het behoud van de karakteristieke elementen in relatie met de omgeving.

Aan de straatzijde is heel nadrukkelijk het principe van een "shop" gehandhaafd maar aan de linker zijkant en de achterkant is een soort afdak gemaakt. Wat resteert is een hoofdgebouw met aan de linkerkant een stukje erbij dat aan de achterzijde als het ware om het hoofdbouwdeel heen loopt.

Aan de voorkant wil men de uitstraling van de houten structuur helemaal handhaven. Daar waar de houten invulling aansluit aan de kolommen maakt men kleine spleetjes. De zijkant wil men zo gesloten mogelijk houden. Alleen om de woonkwaliteit te waarborgen, komt aan de achterkant de openheid naar het landschap.

Heel belangrijk is dat aan de voorkant een grote meidoornheg wordt geplaatst om het Limburgse straatprofiel zoveel mogelijk door te zetten zoals dat staat in het landschapsplan. Dit plan wordt uitvoerig toegelicht door de landschapsarchitect. Gekozen is voor een landschappelijke inbedding in het omringende landschap. Tevens worden enkele variatie mogelijkheden voor de invulling van de tegenprestatie toegelicht.

Toetsing conform de "POL" herziening op onderdelen: Contourenbeleid Limburg onder punt 3.1.3. van het mogelijke alternatief onder voorbehoud van tegenprestatieberekening.

Toetsing aan punt b: , "Ontwikkeling aansluitend aan de bestaande of verbale contour of binnen een lint of cluster".

- De bouwplaats voor de nieuwe woning is gelegen op de plek van een voormalig shop / machineberging tegenover de ingang van de boerderij Gen Höf aan de overkant van de ontsluitingsweg. De commissie heeft haar twijfels of hier sprake is van lint of cluster. Zij ziet de boerderij Gen Höf meer als een vrijstaande agrarische of voormalig agrarische bouweenheid in het agrarisch buitengebied. Het is overigens niet aan de commissie om te toetsen aan het algemeen planologisch beleid en daarmee wel of niet de bouw van een nieuwe woning in het buitengebied te accorderen.

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

- Het aanwezige basiskapitaal bestaat ter plaatse uit bebouwing, met een cultuurhistorische waarde. De beschrijving hiervan die aan de planstukken is toegevoegd wordt door de commissie gewaardeerd en onderschreven. Het uitgewerkte bouwplan straalt door haar soberheid goed de sfeer van de bestaande karakteristiek uit. De commissie spreekt overigens wel haar zorg uit over het incidentele karakter van de aanvraag die beperkt is tot de eigendom van de huidige eigenaar. Aangaande de ontwikkelingen voor de toekomst van het rechter bouwdeel kan zowel gemeente als aanvrager niet anders mee delen dan dat daar momenteel niets van bekend is. De commissie mist een beleidsstandpunt van de gemeente, hoe in de toekomst om te gaan met vergelijkbare meer of minder van cultuurhistorische waarde zijnde bebouwing van agrarische oorsprong in het buitengebied. Wordt bij een bestemmingswijziging nu ook automatisch de bouw van garage en/of bijgebouwen vrijgegeven? Door de opsplitsing en de nu voorgestelde bestemmingswijziging van een deel van de oorspronkelijke eenheid ontstaat tegen alle goede bedoelingen in het risico van overvraging van gebruikswijzigingen met de aantasting van de aanwezige waarde van het basiskapitaal als gevolg.

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

- Het bouwplan is met veel gevoel voor de bestaande karakteristiek getekend. Hoewel het oorspronkelijke gebruik van de bebouwing verloren gaat en ervan uitgaande dat de bouw van een woning wordt toegestaan, is er sprake van een bouwplan dat goed is ingepast in de cultuurhistorische omgeving.
- Het landschapsplan schetst de invulling van de tegenprestatie.
- Voor de inpassing van het bouwplan in het landschap is in eerste instantie ervoor gekozen om de tegenprestatie in te zetten voor de inbedding van de buurtschap Termaar / gen Hóf in het omringende landschap Deze is na overleg met de gemeente niet gelegen in de POG. Dat wil zeggen dat de tegenprestatie in principe op het perceel gerealiseerd wordt. Het inrichtingsvoorstel in het landschapsplan is vertaald naar eenheden zoals die ook in het POL beleid zijn opgenomen. Het perceel dat bij Gen Hof 1 hoort ligt in een U vorm bij Gen Hof 5. Uitgangspunt is de rand van de buurtschap te versterken. Een gedeelte is nog steeds karakteristiek, er staan nog steeds hagen en grotendeels hoogstambomen. Deze structuur wordt in principe voortgezet. De kerstbometaanplant in het plangebied wordt opgeruimd en op verschillende plekken wordt hoogstamfruit aangeplant. Daarbij wordt een soort kruidenrijk grasland ontwikkeld en waar nog geen haag staat worden hagen aangeplant. In de laagste plek is een nieuwe poel gepland. Deze elementen wil initiatiefnemer inzetten als tegenprestatie voor Gen Hof 1. De commissie kan instemmen met het principe van het landschapsplan onder voorbehoud van de berekening en de koppeling van de te realiseren elementen.
- Voor wat de hoogte van de berekening betreft en de concrete invullingen die op basis van dat bedrag kunnen c.q. moeten worden gerealiseerd zal nog overleg moeten plaatsvinden met zowel planeconomen van de Provincie alsook de landschapsarchitect. De voorgestelde mogelijkheid van het aanleggen van een

voetpad richting Termaar en het noodzakelijkerwijze daarvoor verleggen van het bestaande talud en haagbeplanting langs de bestaande weg acht de commissie echter in strijd met de bestaande karakteristieke waarde van het gebied. Als de behoefte aan dergelijke voorzieningen het gevolg is van de uitbreiding c.q. intensivering van woonbebouwing ter plaatse in het buitengebied, moet verdere uitbreiding van wooncapaciteit ter plaatse sterk ontraden worden.

- Parkeermogelijkheid zal op eigen terrein voorzien worden. De noodzaak hiervan wordt door de commissie onderschreven. Reeds nu wordt mogelijk door opdeling van eigendommen ter plaatse reeds geconstateerd dat er van een voor die locatie relatief hoge parkeerdruk sprake is. Het parkeren van auto's langs de smalle weg komt de kwaliteit en karakteristieke sfeer van de historische locatie niet ten goede.
- Op de tekening van het landschapsplan staan meerdere nieuwbouwlocaties aangeduid. Bij navraag wordt door gemeente en adviseur te kennen gegeven dat van een verouderde tekening sprake is en dat slechts het plan waarvan de bouwtekening is ingediend aan de orde is.
- De commissie vraagt zich af waarom in het rekenmodel is uitgegaan van het minimale oppervlak van 500m². De kavel op de tekening en in werkelijkheid is groter dan die maat van 500 m². Een maat van 1000m² is in het buitengebied reëler. Er is een frontbreedte van omstreeks 30 meter. De perceeldiepte is meer dan circa 16,50 meter. Hierover is nog overleg met de planeconomen van de provincie nodig om een advies te krijgen.

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.”*

- Het plan levert geen bijdrage aan de ontwikkeling van de POG/PES en wijkt daarmee af van de regeling van de provincie. Het landschapsplan gaat uit van een betere inbedding van de bebouwingscluster in het omringende landschap.
- Niettegenstaande acht de commissie het achter de nieuwe woning gelegen gebied van belang voor de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband. Dit mede in verband ook met het zicht vanaf de toeristisch belangrijke verkeersweg richting de Plank.

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.”*

- Hoewel het oplossen van een echt knelpunt slechts in mindere mate aan de orde is, zeker nu een visie van de gemeente voor het gebiedje ontbreekt is er geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. De hernieuwde groene inbedding van het gehucht in het landschap biedt echter voldoende positieve uitstraling om te zien als een kans.

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 :

Samengevat stelt de commissie dat zij kan instemmen met het plan, onder voorbehoud van de standpunten van de provincie, voor wat betreft APK alsook de berekening van de tegenprestatie en daarmee de concrete keuze, van wat waar uitgevoerd zal worden. Na hiervan kennis te hebben genomen zal het definitief standpunt worden bepaald.

Gezien het feit dat uit overleg tussen provincie en gemeente is gebleken dat de ontwikkeling ter plaatse niet alleen staat, is in onderling overleg afgesproken dat er door de gemeente een samenhangende visie voor het betreffend gebiedje zal moeten worden opgesteld waarin de afweging van de totale ontwikkeling ten opzichte van de ter plaatse aanwezige waarden wordt afgewogen. Indien op basis van de algemene planologisch afweging nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden geacht door gemeente en provincie zal de commissie een definitief advies geven over de daaruit voortvloeiende tegenprestatie.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,

Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth

Namens deze,

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