

Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 22 maart 2011.

Ons kenmerk: ROm/JN/K11-11

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Onderbanken inzake Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg voor de bouw van een woning aan de Haagdoornweg te Merkelbeek en ontstening te Julianastraat 81.

Het plan is behandeld in de vergadering van 1 maart 2011.

Aanwezig zijn de heren H. en M. Kleuters (initiatiefnemers) en de architecten de heren E. Starren en R. Lahaye.

Verder is de heer H. Steins namens buro Aelmans aanwezig.

Namens de gemeente is mevrouw W. Smeets aanwezig en vanuit de provincie is de betreffende planoloog, mevrouw N. Knols, aanwezig.

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

De heer Steins merkt op dat de heer Kleuters senior momenteel een gemengd bedrijf met een intensieve veehouderijtak en een grondgebonden tak exploiteert. De grondgebonden tak wil hij graag voortzetten met een produktie gerichte paardenhouderij en een akkerbouwbedrijf. De intensieve tak wordt beëindigd met toepassing van de R.v.R. regeling Zuid-Limburg.

De terugbouwlocatie voor de compensatiewoning aan de Haagdoornweg is in 2009 informeel voorbesproken in deze commissie. Het betreft een met groen afgeschermd perceel.

Omdat de terugbouwlocatie gevoelig ligt, is met de gemeente afgesproken en is ook door de provincie aangegeven dat extra natuur in het gebied gerealiseerd wordt. Dit vindt plaats door het bos te verzwaren met extra bosaanleg tegen het bestaande bosgebied aan en grenzend aan de taludbeplanting langs de doorgaande weg. Verder wordt een halve hectare natuurlijk grasland met de bestemming natuur gerealiseerd. Het resterende gebied bij de woning wordt extensief weiland.

De architect merkt op dat de uitgangspunten voor het ontwerp van de nieuwe woning zijn bepaald door de bestemmingsplanvoorschriften die als handreiking door de gemeente zijn meegegeven alsmede door een programma van eisen van de opdrachtgever. Geprobeerd is aan beide zaken te voldoen en ook voldoende rekening te houden met het straatbeeld dat wordt bepaald door kleine woningen met een schuine kapafdekking. Dat straatbeeld is herhaald in het nieuwe gebouw.

De gemeente is van opvatting dat met voldoende compensatie in groen, het plan ondersteund kan worden. Ook de bedrijfslocatie wordt nog groen ingepast.

De provincie zegt achter de nieuwbouwlocatie te staan en vindt die locatie beter dan dat een woning bij het agrarisch bedrijf gebouwd zou worden.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing heeft de commissie eerder aangegeven graag een robuuste groensingel rondom de woning te zien.

Over de halve hectare natuur die thans met grasland is ingevuld, is de provinciaal ecooloog in het belang van de ecologische hoofdstructuur voorstander van bos op die plek.

Voor wat betreft de achterblijvende (agrarische) locatie heeft de provincie richting de gemeente het nadrukkelijk verzoek om de buitenbak niet in het bouwvlak op te nemen. Door de gemeente wordt dit laatste toegezegd.

Verder beaamt de provincie dat het goed is om met de bouwschetsen rekening te houden met het kleinschalige karakter van de bebouwing in die omgeving. Anderzijds lijkt het bouwplan voldoende ruimte te bieden om twee gezinnen te huisvesten hetgeen beslist niet de bedoeling van de regeling is. Er zal gegarandeerd moeten worden dat het één woning blijft.

Door de gemeente wordt aangegeven dat in casu de voorschriften van het bestemmingsplan "woonkernen" als leidraad zijn meegegeven en dat in het bestemmingsplan wordt geregeld dat er sprake moet zijn van één woning en dat splitsing verboden is. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal ook de plattegrond beoordeeld worden op het realiteitsgehalte dat geen twee woningen gepland zijn.

De commissie is van mening dat de maat van de bomen bij de bedrijfslocatie erg klein is en pleit voor een wat robuustere aanzet met een maat van bij voorkeur 20 / 25. De heer Steins zegt dit toe.

Vervolgens ontstaat een korte discussie over de landschappelijke inpassing van de woning en de halve hectare compensatie die nu met natuurlijk grasland is ingevuld. Kijkend naar de structuur van de omgeving dan acht de commissie een halve hectare bos beter passend in de totale structuur. Dit bos mag desgewenst ook door middel van spontane bosontwikkeling plaatsvinden.

Verder ligt de woning nu te open in het veld hetgeen een te harde overgang betekent. Door middel van de aanplant van een haag met een aantal (grotere) bomen ontstaat een zachte overgang tussen de tuin bij de woning en het landschap.

De voorzitter constateert dat de commissie onder enige voorwaarden positief over de aanvraag adviseert. Indien het plan aan die voorwaarden wordt aangepast hoeft het niet meer opnieuw in de commissie te worden behandeld.

**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 van de nieuwbouwwoning grenst aan het bebouwingslint van de Haagdoornweg.

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

- Het plan geeft op een goede wijze inzicht in de manier van inpassen in het landschap en in de omgeving en tast het aanwezige basiskapitaal niet onevenredig aan.

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 de bij de aanvraag gevoegde landschappelijke inpassing is in beginsel sprake van een goede inpassing, zij het dat op enkele onderdelen aanpassing noodzakelijk wordt geacht. In de eerste plaats zal de maatvoering van de aan te planten bomen op de bedrijfslocatie verhoogd dienen te worden naar 20 / 25. Verder zal de nieuw te bouwen woning dienen te worden afgeschermd in de richting van het open landschap middels het planten van een haag met een aantal grotere bomen. Tenslotte zal de halve hectare natuurlijk grasland gewijzigd dienen te worden in bos.

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.

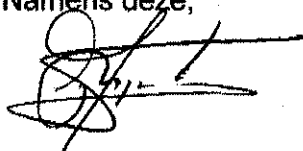
Toetsing aan punt g.: *In Noord- en Midden-Limburg geldt – in afwijking van het gestelde onder e- het uitgangspunt dat woningbouwontwikkelingen buiten de verbale contouren voorlopig een bijdrage leveren aan het project Ruimte voor Ruimte.*

- n.v.t.

Conclusie :

De commissie adviseert positief over de voorliggende aanvraag mits alsnog aan enkele randvoorwaarden voldaan wordt. Het betreft een maat van 20/25 voor de te planten bomen op de bedrijfslocatie, de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning middels de aanplant van een haag met een aantal grotere bomen aan de perceelsranden van de nieuwbouwlocatie en de realisering van een halve hectare bos in plaats van natuurlijk grasland.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'J' followed by a horizontal line and a small flourish.

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

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