

# Kwaliteitscommissie

## Contourenbeleid *in de* provincie Limburg

Secretariaat : Limburglaan 10, Postbus 5700, 6202 MA, MAASTRICHT.

Maastricht 9 oktober 2006

Ons kenmerk: RBC/ KF/ K 06.20

Uw kenmerk: 45/9 / luc van den Boorn

Betr. : Gemeente Eijsden , en VOF van Aubel  
plan voor de bouw van 4 woningen aan de Kapelkesstraat te Eijsden na agrarische  
bedrijfsverplaatsing.

**Advies** in zake de Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg.

Aanvraag nr. K 06 20 :

Het plan is behandeld in de vergadering van de kwaliteitscommissie van 3 oktober '06 2

*Aanwezig namens de gemeente: de heer Luc van den Boorn.*

*Namens de Provincie de heer W.Voorter RO*

*Aanvraag voor de bouw van vier woningen aan de Kapelkesstraat ter plaatse van de  
bestaande agrarische bouwkaavel. Na afbraak van circa 1480m<sup>2</sup> stallen/bedrijfsruimte*

De voorzitter verzoekt aan de gemeente het plan kort toe te lichten. Echter niet nadat zij memoreert aan een eerder préadvies dat de commissie heeft uitgebracht. Het ontbreken van de informatie van het bestaan van de milieutechnische "spuitzone" ten opzichte van de achtergelegen fruitplantage heeft de toenmalige commissie enigszins op het verkeerde been gezet. Waardoor er misverstanden aangaande dit advies zijn ontstaan. De heer van den Boorn excuseert zich voor de gang van zaken en stelt dat het een en ander door een ongewild misverstand is ontstaan.

Het plan wordt vervolgens toegelicht. Door de z.g. spuitzone ten opzichte van de achterliggende fruitplantage is de keuze eigenlijk relatief beperkt tot een strook langs de

weg. Uitgangspunt van de gemeente is de breedte van de nu nog agrarische bouwkaavel. Deze is ruimer dan de ter plaatse aanwezige afscheiding in de vorm van de heg tussen erf en weiland. De gemeente stelt dat zij bewust een bouwstrook i.p.v. losse bouwblokken heeft aangegeven om zo een wat compacter effect te verkrijgen van een bouwstrook, geïnspireerd op de twee reeds bestaande zijdelings gelegen clusters. De provinciale vertegenwoordiger wijst bij zijn toelichting op het feit dat er weinig speelruimte is doordat politiek reeds toezeggingen zijn gedaan dat ter plaatse langs de weg vier woningen kunnen worden gebouwd. De verplaatsing van het melkveebedrijf in zuidelijke richting, eveneens aan de westzijde van de Kapelkesstraat, is de oorsprong van deze aanvraag. De woningen zijn noodzakelijk om de verplaatsing mede te financieren.

Door de commissie wordt gevraagd of er al concrete plannen zijn en hoeveel speelruimte er nog is? Wordt er gedacht aan onafhankelijk van elkaar te verkopen percelen aan particulieren, en individueel bouwen?

Andersom redenerend wordt de vraag gesteld : wat verdraagt deze plek gezien vanuit de landschappelijke kwaliteit (basiskapitaal). Is er geen mogelijkheid de plek beter in te vullen.

Door de gemeente wordt gesteld dat er nog helemaal geen ontwerper aan te pas is gekomen en dat zij verwachten dat de discussie in eerste instantie gaat over wel of niet mogen bouwen ter plaatse en op de tweede plaats pas hoe dat dan moet worden gedaan. Door de secretaris wordt ter verduidelijking gesteld dat Gemeente en Provincie het wel of niet toestaan van bebouwing op die locatie bepalen. Zoiets is niet de taak van de commissie. De commissie moet waken over het kwalitatieve maatwerk van bouwmassa en groenstructuur ten opzichte van haar directe- en ruimere omgeving. De gemeente deelt mede dat er nog geen massastudie en groeninrichtingsplan gemaakt is. Zij zegt wel dit nog te willen gaan doen.

### Conclusie,

*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 is gelegen in de laatste open ruimte aan het einde van de lintbebouwing, westelijk van de Kapelkesstraat. De bebouwing is hier met relatief grote tussenruimten geclusterd. Deze bestaande clusters hebben een karakteristieke bouwvorm die elk afzonderlijk per cluster een bouwstijl uitstraalt die gekoppeld is aan de tijd waarin deze bebouwing is gerealiseerd. Het nieuwe bouwblok voor de vier woningen ligt tussen de oude carréboerderijen en enkele verder zuidelijk gelegen huizen met een typische, ietwat Belgische uitstraling van rond 1900. De commissie vindt dat het plan voldoet aan het vereiste onder dit punt.

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

- Het bouwplan ligt voor een groot deel op de verharde gronden die momenteel nog voor het agrarisch bedrijf in gebruik zijn. Het aanwezige

basiskapitaal moet meer gezien worden in de wijdere omgeving, ligging op de dalbodem van de Maas en de het stroomgebied van de Voer nabij de monding in de Maas.

Na sanering van de ter plaatse nog aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen moet de kans worden gegrepen de nieuw te realiseren woningen en hun groen inplanting van een kwaliteit te voorzien die goed past in dit Maasdal gebied en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten respecteert.

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

- Verzocht wordt bij het opstellen van een concreet ontwerp de karakteristiek van de plek meer invulling te geven. Zo zal bijvoorbeeld een robuustere, mogelijk openbaar beheerde, groenstrook aan de voorzijde langs de weg met openingen naar de respectievelijke woningen toe, ter plaatse meer eenheid brengen. De daarachter te realiseren woningen, wordt daarmee elk hun eigen karakter niet ontnomen.
- Ook verzoekt de commissie het gemeentelijke uitgangspunt voor het toestaan van bebouwing, op basis van de huidige agrarische bouwkaavel, strikt te handhaven en het totale bouwblok niet breder te maken dan nu vigeert. Vier kavels van omstreeks 15 meter breed komen qua bebouwingspatroon goed overeen met het bestaande ritme van bebouwde percelen. Meer diepte dan breedte. De commissie hecht veel waarde aan een zo groot mogelijke openruimte ten opzichte van de zuidelijk gelegen woningen ter plaatse van het bestaande weiland. Mogelijk dat hier langs de weg het groen kan doorlopen en in de wei nieuwe hoogstam fruitbomen kunnen worden geplant.

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 is aangevraagd op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg. Bij de verplaatsing van een melkveebedrijf gelden ruimere normen waardoor ontsteningswinst niet aan de orde is. De kwaliteit moet gezocht worden in het maatwerk van het totale inrichtingsplan voor de nieuwe 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."*

- Niet van toepassing

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.*

- Niet van toepassing

Hoewel er ter vergadering met de gemeente afgesproken is, dat een definitief plan nog ter advisering aan de commissie zal worden voorgelegd, heeft de commissie in haar nader beraad dit standpunt gewijzigd. Niettegenstaande dat het huidige plan niet voldoet aan de acceptatienormen voor behandeling in de commissie, er is geen massaschets en geen groeninrichtingsplan bij de ingediende stukken, heeft de commissie het vertrouwen dat bij het opstellen van een definitief ontwerp, er een beeld/kwaliteitsplan alsook een groeninrichtingsplan aan wordt gekoppeld waarin inhoudelijk rekening wordt gehouden met de suggesties van de commissie. De gemeente zal zorg moeten dragen voor een goede borging van de op basis van de regeling gemaakte afspraken voor afbraak, nieuwbouw en groeninrichting.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,  
Mevr. ir J.M.M.Jongeling – Rooth

Namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'K.A.M. Farber' with a stylized flourish above the name.

ir. K.A.M. Farber, secretaris