

Kwaliteitscommissie Limburg

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



1110000529

31/01/2011

Maastricht, 26 januari 2011

Aan: Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten
t.a.v. de heren P. Baur en H. Luth
Postbus 10
6269 ZG Margraten

Betreft: Adviesaanvraag inzake woningbouwplan aan de Putstraat te Eckelrade.

Ons kenmerk: KF / ROm / K 10 - 32

Geacht College,

Bijgaand ontvangt U (in drievoud) het standpunt van de kwaliteitscommissie
inzake de bovenvermelde aanvraag.

Namens de leden van de Kwaliteitscommissie Limburg,

J.J.H.M. Nijsten,
secretaris

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	28 JAN. 2011	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 26 januari 2011

Betreft: Adviesaanvraag woninguitbreiding aan de Putstraat te Eckelrade.

De adviesaanvraag is behandeld in de vergadering van 11 januari 2011.
*Namens de gemeente zijn aanwezig de heren P. Baur, H. Luth en S. Creusen.
Van provinciezijde wordt mevr. M. Kavouras vervangen door mevr. J. Brouns.*

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 adviesbureau voor landschapsarchitectuur van Heukelom Verbeek.

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen en biedt de gelegenheid om het plan waaraan nu een landschappelijke inpassing is toegevoegd, nader toe te lichten.

Van gemeentezijde wordt opgemerkt dat de suggestie die tijdens de vorige vergadering is gedaan om de twee kopwoningen te draaien, niet is gevolgd aangezien dat voor de projectontwikkelaar zowel qua inpassing als financieel niet meer haalbaar is. Nu wordt ervoor gekozen om ter plekke een muur in te passen. Verder is thans een landschappelijke inpassing toegevoegd. Daarin is de groenwal langs de Linderweg opgenomen alsmede de aanplant met hoogstambomen van het aan de woonuitbreiding grenzende weiland. Voor de duurzame instandhouding van de groenwal zullen garanties worden opgenomen.

De commissie informeert hoe de aanplant van het weiland en de duurzame instandhouding daarvan gegarandeerd worden. De gemeente geeft aan dat de projectontwikkelaar na contact met de eigenaar van het weiland te hebben gehad, heeft toegezegd dat die aanplant daadwerkelijk zal plaatsvinden en de instandhouding privaatrechtelijk wordt vastgelegd.

Aan de opmerking van de provincie dat nog niet is berekend of het bedrag van € 19.000,- afdoende is om het plan op deze manier te realiseren, voegt de gemeente toe dat hierover geen zorg hoeft te bestaan aangezien er een brief van de

gemeente ligt dat het eerste grote project in het LOP aan dit project gelinkt zal worden. Eigenlijk is het bedrag van € 19.000,- supplementair als tegenprestatie. In de exploitatieopzet is dat bedrag opgenomen. De gemeente legt uit dat wanneer de eigenaar van het weiland zich op het standpunt zou stellen de aanplant zelf en voor eigen rekening ter hand te nemen, het bedrag van de tegenprestatie in dat geval in het kader van het LOP wordt ingezet. De inrichting van het weiland conform het landschapsplan wordt gegarandeerd.

Als resultaat van de behandeling is de commissie van mening dat ingestemd kan worden met de voorliggende adviesaanvraag als zijnde een bestuurlijk compromis. Nu de tegenprestatie in het plangebied zelf wordt aangewend, moet geconstateerd worden dat zulks niet conform de daarvoor geldende regels is maar als een bestuurlijke verantwoordelijkheid moet worden aangemerkt. Immers de kosten van een goede landschappelijke inpassing teneinde ter plekke voldoende kwaliteit te bereiken, vormen normaliter onderdeel van de plankosten terwijl de tegenprestatie daar los van staat.

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"*.

- Het plangebied grenst aan de bestaande contour van de kern Eckelrade.

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

- De geprojecteerde woningbouw moet in samenhang worden gezien met het wegnemen van ongewenste woningbouw in Honthem. Van een zekere aantasting van het basiskapitaal blijft weliswaar sprake maar door de grote winst die behaald wordt door vijf woningen vanuit Honthem over te hevelen, wordt het aanwezige basiskapitaal per saldo niet onevenredig aangetast.

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

- Realisering van het landschappelijk inpassingsplan betekent dat het plangebied op een goede wijze wordt ingepast. Dit uit zich in de groene omranding van het plangebied zelf, in de aanplant van het aangrenzende weiland en door het feit dat de woningen richting het buitengebied geprojecteerd zijn.

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."*

- Grote winst wordt behaald doordat de bouw van vijf woningen in Honthem geen doorgang zal vinden.

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 is van mening dat ingestemd kan worden met de voorliggende adviesaanvraag als zijnde een bestuurlijk compromis.

Nu de tegenprestatie in het plangebied zelf wordt aangewend, moet geconstateerd worden dat zulks niet conform de daarvoor geldende regels is maar als een bestuurlijke verantwoordelijkheid moet worden aangemerkt. Immers de kosten van een goede landschappelijke inpassing teneinde ter plekke voldoende kwaliteit te bereiken, vormen normaliter onderdeel van de plankosten terwijl de tegenprestatie daar los van staat.

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

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



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