

Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a

Limburglaan 10, Postbus 5700, 6202 MA, MAASTRICHT

Maastricht, 21 oktober 2009.

Ons kenmerk: ROm/KF/K09-22

Advies :

K 09-22 RvR gemeente Nuth. Adviesaanvraag RvR woningen te Grijzegrubben.

Plan was op verzoek van de provincie aangehouden. Inmiddels is er een nieuw APK (Algemene Planologische Kansrijkheidstoets) met standpunt van de provincie in deze ontvangen.

Het plan is behandeld in de commissievergadering van 6 oktober 2009

Van de gemeente is door de heer R. Stevens, beleidsmedewerker Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer een bericht van verhindering ontvangen.

Namens de provincie is aanwezig mevrouw N. Knols de planologe van de afdeling RO voor de betreffende gemeente.

Namens de initiatiefnemer zijn aanwezig de heer H. Steins en mevrouw S. Dusch van het adviesbureau Aelmans.

Door de gemeente is schriftelijk medegedeeld dat het gemeentebestuur het plan volledig steunt. Dit moge blijken uit de reeds toegezonden raadsbesluiten.

De aangegeven compensatie wordt geheel onderschreven en wordt als meer dan voldoende geschat.

Verder schaaft de gemeente zich achter het advies van de dorpsbouwmeester die het plan heeft geaccordeerd. Gelet op zijn advies wordt nog opgemerkt, dat het verder versmallen van de bouwpercelen (nu circa 20 meter breed) de zaak in stedenbouwkundig opzicht te zeer op elkaar dringt, hetgeen niet wenselijk is. Op die wijze ontstaat voor het beeld namelijk weer een soort gesloten straatwand, omdat men komende vanuit Nuth schuin op die gevels kijkt. Voor de entree van Grijzegrubben en de openheid tussen de bebouwing is dit absoluut onwenselijk. Dit plan moet ten opzichte van de huidige situatie met de bungalow die entree juist versterken en verfraaien.

Door de provincie wordt medegedeeld dat het aantal m² sloop net toereikend is voor 3 compensatiewoningen. Hoewel dit 1,5% beneden de norm is, rechtvaardigt de kwaliteit van het plan deze afwijking. Gepleit wordt voor een zo groot mogelijke groene strook ten opzichte van de eerste bebouwing van Nierhoven en het borgen van het op de plankaarten aangeduide groen in een inrichtingsplan.

De heer Steins deelt mede dat het plan reeds een lange voorgeschiedenis heeft en reeds informeel in de commissie is behandeld. Het plan is op twee essentiële punten aangepast. De groene zone, welke vóór de woningen wordt gerealiseerd, past beter

in de landschappelijke context van het Platsbeekdal. Tevens wordt de oude bedrijfswoning die ver naar voren was gesitueerd afgebroken en herbouwd in de nieuwe teruggelegde rooilijn.

De commissie spreekt haar waardering uit over het plan. Zij vindt dat er voldoende kwaliteitswinst wordt gegenereerd in ruil voor de afbraak van de oude stallen.

Uit de discussie blijkt dat het nog niet duidelijk is hoe de nieuwe groenstrook wordt beheerd en door wie. Daarover en over een concrete invulling van de groene inrichting zal nog een landschapsinrichtingplan moeten worden gemaakt dat qua realisering en qua beheerovereenkomst met de gemeente privaatrechtelijk zal worden geborgd.

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".*

- Er is sprake van afbraak van oude veestallen die gesitueerd zijn aansluitend aan de lintbebouwing van Grijzegrubben. De te realiseren nieuwe woningen sluiten op een stedenbouwkundig aanvaardbare wijze aan bij de bebouwing van het gehucht Grijzegrubben.

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

- De bestaande veestallen, hoewel stevig omringd door groen, worden afgebroken. Daardoor kan gesproken worden van winst ten opzichte van het bestaande basiskapitaal in plaats van aantasting. De nieuwe woningen worden goed in het stedenbouwkundige patroon ter plaatse ingepast. Dit alles met een ruime groene zone ten opzichte van het Platsbeekdal. Ook hier kan gesproken worden van kwaliteitsverbetering ten gunste van het basiskapitaal.

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 het nog op te stellen concrete groeninrichtingsplan wordt de landschappelijke inpassing van het geheel substantieel verbeterd.

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 kan instemmen met het plan.

Voor de borging van aanleg en beheer van het bijbehorende groen zal een privaatrechtelijke overeenkomst met de gemeente worden gesloten voorafgaande aan de definitieve vergunning en/of bestemmingsplanwijziging.

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

ir. J.M.M. Jongeling-Rooth, voorzitter

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