

Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 21 december 2011

Ons kenmerk: RO / JN / K11-44

Uw kenmerk: 11U0009789

Betreft: LKM aanvraag tot afbraak agrarische opstallen en de bouw van twee woningen aan de Dorpsstraat 15 te Cadier en Keer t.n.v. mevr. E. Vliegen-Lemmens.

De aanvraag is behandeld in de vergadering van 6 december 2011.

Namens de gemeente is de heer P. Baur aanwezig. Verder zijn de heren S. van de Venne en P. Soogelée van Aelmans Adviesgroep aanwezig. De provincie wordt vertegenwoordigd door de betreffende planoloog, mevrouw M. Kavouras.

Na door de voorzitter te zijn verwelkomd licht de heer Sogelée toe dat een grote kapschuur en een voormalige koeienstal worden gesloopt. Het zijn grote stallen die flinke ontsteningswinst opleveren.

Een klein deel dat bij de huidige bebouwing hoort wordt gehandhaafd om als bijgebouw te fungeren bij de woning die het dichtst bij de boerderij ligt.

De gemeente geeft aan volledig achter het plan te staan.

De provincie is van mening dat een goede oplossing voor die plek geboden wordt waarbij sprake is van een mooie afronding van de kern. Tevens wordt onder de aandacht gebracht dat dit plan helaas niet als pijplijnplan is aangemeld, anders had het plan onder de vigeur van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg voorgelegd kunnen worden. Bij realisatie vervallen ook de vigerende milieuvergunningen. De provincie verzoekt maatwerk te leveren en op basis van de bijzondere situatie geen tegenprestatie te vragen.

Ook de commissie is van mening dat van een goed plan sprake is, zij het dat een bouwvlak van 100 m² in die omgeving aan de grote kant is.

De commissie stemt in met het voorstel van de provincie om in dit geval van een bijzondere situatie uit te gaan. Er wordt redelijk wat gesloopt en verder wordt milieuwinst behaald. Er is om die reden geen motief een extra tegenprestatie te vragen.

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 betreft de bouw van twee woningen waarvan een woning bijna volledig binnen de contour is gelegen en de andere woning direct grenst aan de contour.

Toetsing aan punt c. : *"Er vindt geen aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal."*
- Het aanwezige basiskapitaal wordt door de bouw van de twee woningen niet aangetast.

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

- Uit de bij de stukken gevoegde landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing blijkt dat van een goed inpassing sprake is.

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.*

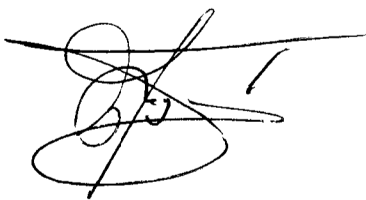
- n.v.t.

Conclusie.

De commissie adviseert positief en merkt op dat een bouwvlak van 100 m² in die omgeving aan de grote kant is.

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

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



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