# Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 15 februari 2011

Ons kenmerk: RO/JN/ K11-03

Betr.: Adviesaanvraag VORm voor de amovering van een tuinbouwkas / bedrijfsgebouwen en de bouw van vijf woningen te Aijen.

Het plan is behandeld in de vergadering van 1 februari 2011.
*Aanwezig is de heer J. Hesen, initiatiefnemer. De provincie wordt vertegenwoordigd door de betreffende planoloog, de heer A. Dohmen.*

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen en refereert aan de vorige behandeling in januari jl. waarin de commissie heeft gevraagd om een beeldkwaliteitplan aan de stukken toe te voegen.

De heer Dohmen geeft aan met de gemeente hierover contact te hebben gehad. De gemeente is van opvatting dat nu het bestemmingsplan reeds is vastgesteld, een beeldkwaliteitplan als mosterd na de maaltijd moet worden beschouwd. De gemeente beschouwt de welstandsbeoordeling als maatgevend toetsingscriterium.
De heer Dohmen erkent dat de commissie op een veel te laat moment in de procedure is betrokken. De initiatiefnemer is echter van goede wil. Het zou jammer zijn als hij het slachtoffer wordt van het feit dat de procedure niet in de juiste volgorde is gevolgd.

De heer Hesen heeft een beeldkwaliteitplan laten opstellen en reikt dit ter vergadering aan.
De commissie constateert dat het beeldkwaliteitplan een gedifferentieerd beeld geeft van de woningen die gebouwd gaan worden. Het zijn woningen met een eigen typologie die in hun samenhang passen in het algemeen beeld en de karakteristiek van Aijen. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan zeer geschikt voor potentiële kopers aangezien zij zich een beeld kunnen vormen van het type woning waarvoor ze kunnen kiezen. De commissie spreekt waardering uit voor het feit dat de heer Hesen het initiatief heeft genomen.
Verder wordt een dringend beroep op de gemeente gedaan om het beeldkwaliteitplan naast de beoordeling door de welstandscommissie als toetsingskader te laten fungeren.

Immers de welstandscommissie beoordeelt op grond van de Woningwet elke woning op zich alsmede in relatie tot de omgeving, zonder daarbij genoodzaakt te zijn ook rekening te houden met de samenhang binnen het projectgebied als geheel. Zonder afbreuk te doen aan de gemeentelijke welstandsnota die zich richt op incidentele invullingen in o.a. Aijen, moet het beeldkwaliteitplan in dit kader als een complementair instrument worden beschouwd.

**T*oetsing 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 Aijen.

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

- Door de sloop van een tuinbouwkas en bedrijfsgebouwen worden ontsierende en dominant aanwezige opstallen aan de entree van het dorp verwijderd en vervangen door een afronding van de buitenste schil van de kern. Aangezien die afronding wordt afgestemd op de stedenbouwkundige structuur van Aijen is geen sprake van aantasting van het aanwezige 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 woningen in te passen conform het overgelegde beeldkwaliteitplan is sprake van een gedifferentieerd patroon met woningen die elk een eigen typologie kennen en in hun samenhang passen in de karakteristiek van Aijen.

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 aanvraag en doet een dringend beroep op de gemeente om het beeldkwaliteitplan naast de beoordeling door de welstandscommissie als toetsingskader te laten fungeren.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie, Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth
Namens deze,

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