Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 19 juli 2011

Betreft: VORm adviesaanvraag voor de herontwikkeling van het voormalige kloostercomplex Rijksweg 8-18 te Cadier en Keer.

De adviesaanvraag is behandeld in de vergadering van 5 juli 2011.
Aanwezig zijn de heren A. Rijntjes (initiatiefnemer) en M. Siecker (Arcadis). Namens de gemeente is de heer A. Smeets aanwezig. De provincie wordt vertegenwoordigd door de betreffende planoloog, mevrouw M. Kavouras.

De voorzitter verwelkomt de aanwezigen en biedt gelegenheid de aanvraag toe te lichten.

De initiatiefnemer geeft aan de afgelopen jaren te hebben gezocht naar gebruikers voor de locatie. De locatie heeft uitzonderlijke kwaliteiten om te upgraden. Daarbij worden de monumentale panden behouden. De kloostertuin wordt in ere hersteld en het realiseren van nieuwbouw is noodzakelijk om alle investeringen die nodig zijn om de cultuurhistorisch waardevolle panden en de monumentale bebouwing te kunnen financieren.
Verwacht wordt met een flexibel bestemmingsplan de (woon)wensen van de klant te kunnen invullen.

De gemeente refereert naar het langlopend traject in deze en heeft er vertrouwen in dat de eerdere kritiekpunten van de kwaliteitscommissie in het voorliggende plan zijn weggenomen.

De provincie staat volledig achter het plan en is verheugd dat de plannen daadwerkelijk geëffectueerd gaan worden. De eerdere opmerkingen vanuit de commissie zijn in de planaanpassingen meegenomen. Uiteindelijk ontstaat er geen extra verstening in het gebied.

De commissie constateert dat de eerder gemaakte opmerkingen op een goede manier in het plan zijn verwerkt. Het vasthouden aan de kwaliteit van de buitenruimte is ook relevant en daarom prijzenswaardig.

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 ligt buiten de contour maar binnen de structuur van een bestaand kloostercomplex. Gezien de ligging van dit complex in een gebied dat gekenmerkt wordt door nogal grote incidentele bebouwingsvormen, kan gesteld worden dat het plan weliswaar niet in strikte zin naar de letter maar wel naar de zin van de regeling is.

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

- Ter plaatse is sprake van cultuurhistorische waarden die maatgevend zijn voor het basiskapitaal. De monumentale waarden van het voormalige klooster worden in het voorliggende plan gerespecteerd.

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

- De ontwikkelingen sluiten aan op de bestaande situatie en de nieuwe en te vernieuwen bebouwing wordt met veel gevoel voor de cultuurhistorische waarden op een goede wijze ingepast.

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.

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

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