

Kwaliteitscommissie Limburg

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

Maastricht, 20 april 2011.

Ons kenmerk: RO / JN / K11-14.

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Beek tot bedrijfsverplaatsing van de melkveehouderij Mts. Bruls - Peerboom.

Het plan is behandeld in de vergadering van 5 april 2011.

Aanwezig zijn de heer Bruls en zijn adviseur de heer H. Steins van adviesbureau Aelmans.

Namens de gemeente is mevrouw M. Hurkens aanwezig. De provincie wordt vertegenwoordigd door de betreffende planoloog, mevrouw J Brouns.

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

De heer Steins merkt op dat gebruik wordt gemaakt van de regeling voor knelzittende melkveebedrijven. Het bedrijf is inmiddels verplaatst vanuit de kern naar hoeve Printhaghen en er heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden over de herbouwlocaties voor de drie woningen. Een woning wordt teruggebouwd tegenover het voormalige bedrijf aan de Printhagherstraat en de andere twee woningen zijn geprojecteerd aan de Bosserveldlaan.

De gemeente geeft aan dat de landschappelijke studie die is verricht de voorloper vormt op de structuurvisie en hierin wordt verwerkt. De structuurvisie is in ontwikkeling en zal in september / oktober door de gemeenteraad worden vastgesteld.

De provincie merkt op dat de plek tussen het kerkhof en de woningbouw een beetje een doorn in het oog is maar die gronden zijn eigendom van iemand anders. Wellicht dat de gemeente er iets mee kan maar de initiatiefnemer in elk geval niet.

Vanuit de gemeente wordt opgemerkt dat ter plekke ooit een hoveniersbedrijf is gestart en het bedrijf momenteel beschikt over een andere locatie in Klein Genhout. De gemeente zegt toe zich nog te beraden of ze met de plek naast het kerkhof iets kan en zal doen.

Desgevraagd vanuit de commissie wordt door de gemeente aangegeven dat de Bosserveldlaan een duidelijke groene grens zal blijven en uitsluitend de twee nu geprojecteerde woningen nog acceptabel zijn. De rest van het gebied blijft open.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing aan de Bosserveldlaan vindt discussie plaats. Door de commissie wordt geopteerd voor een meer robuuste inpassing in plaats van de nu opgenomen zes bomen en een haag. Dit mede gezien vanuit de achterzijde van het perceel. De heer Steins verwijst naar de studie van bureau Heusschen-Copier waarin ervoor geopteerd wordt de openheid naar het landschap zoveel mogelijk in stand te houden. In de landschappelijke inpassing van de heer Paumen wordt hier concrete invulling aan gegeven.

Als resultaat van de korte discussie wordt afgesproken om de landschappelijke inpassing nogmaals te bezien en een aangepast plan bilateraal met de heer Verbeek kort te sluiten.

Voor wat betreft de vorm van de twee geprojecteerde woningen is de commissie van opvatting dat zulks in een meer bescheiden sfeer zou mogen, analoog aan de architectuur van de bestaande woningen in die omgeving.

Ten aanzien van de (landschappelijke) inpassing van de woning aan de Printhagerstraat is de commissie van mening dat deze zich heel goed in het beeld ter plekke voegt.

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".*

- De locatie Bosserveldlaan grenst aan de contour die zich aan de westzijde van de Bosserveldlaan bevindt.
- De locatie aan de Printhagerstraat is binnen het cluster Klein Genhout gesitueerd.

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

- Voor beide locaties geldt dat het aanwezige basiskapitaal niet onevenredig wordt aangetast.

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

- De commissie is van mening dat de locatie aan de Bosserveldlaan om een meer robuuste landschappelijke inpassing vraagt en verzoekt het plan hierop aan te passen.
- De inpassing van de locatie aan de Printhagerstraat voegt zich op een goede wijze in het stedenbouwkundig en landschappelijk beeld van de omgeving ter plekke.

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 locatie aan de Printhagerstraat.

Ten aanzien van de locatie aan de Bosserveldlaan wordt opgemerkt dat over de locatie als zodanig positief geadviseerd wordt, zij het dat de landschappelijke inpassing nader bezien dient te worden. De commissie pleit voor een meer robuuste inpassing. Indien met een aangepaste inpassing, na bilateraal overleg met de heer Verbeek, kan worden ingestemd is hernieuwde behandeling door de commissie niet nodig.

Verder doet de commissie vanwege de gevoelige ligging van de locatie een beroep op de welstandscommissie er op te letten dat de bouwplannen zich goed voegen in het stedenbouwkundig beeld van de omgeving.

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

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

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