



Schin op Geul, 15 december 2016

e-mail gemeente Meerssen, 18 november 2016

Betreft: K 16- 20 Gemeente Meerssen, Woning Boscheweg te Bunde.

Aanwezig waren: J. Prevoo (initiatiefnemer), I. Kuijpers (gemeente Meerssen) en P. Soogele (Aelmans)

De aanvraag van dhr. Prevoo is behandeld in de vergadering van 6 december 2016.

De initiatiefnemer is voornemens één nieuwbouw woning te realiseren aan de Boscheweg te Bunde. Om de bouw van deze woning mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

In het kader van het nieuwe woonbeleid van gemeente Meerssen moeten voor de bouw van 1 nieuwe woning 4 bouwtitels worden ingeleverd. Dit geval mag echter vanwege de datum van indienen nog onder de oude regeling vallen, waarbij er voor 1 nieuwe woning maar 1 bouwtitel hoeft te worden ingeleverd. Gemeente en initiatiefnemer zijn overeengekomen dat er twee bouwtitels aan de Boschweg 1/Kloosterberg zullen worden ingeleverd, omdat deze twee bouwtitels gelegen zijn in de tuin, behorende bij een monumentaal pand.

Het plan is getoetst aan de criteria van de kwaliteitscommissie:

Past de ontwikkeling binnen het gewenste streefbeeld voor het desbetreffende buitengebied?

In het kader van het POL 2014 is de bouw van een nieuwe woning in de zilvergroene natuurzone niet mogelijk. De initiatiefnemer is echter bereid een deel van zijn perceel te herbegrenzen naar de 'goudgroene natuurzone', zodat op dit deel een uitbreiding van het Bunderbos kan worden gerealiseerd.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

De toevoeging van een woning op deze plek is een logische toevoeging in de structuur van de lintbebouwing. Door de toevoeging van bos op het perceel wordt aansluiting gezocht bij de aanwezige natuurwaarden.

Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing?

De woning wordt ingepast, rekening houdend met de aanwezige natuurwaarden. Ook wordt bij aanplant rekening gehouden met de schaduwwerking op het perceel ten noorden van het kavel. De inpassing wordt door de commissie akkoord bevonden.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Breeweg 3 | 6305 AS Schin op Geul | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

Het is niet duidelijk of het gaat om een toevoeging van 700m² of 1.050m² wonen. In het schetsontwerp wordt uitgegaan van 1.050m² wonen, maar de Gemeente en provincie zien graag een verbinding tussen de natuur op het perceel en om die reden gaat de voorkeur uit naar 700m². Hierin moet nog een keuze gemaakt worden want het oppervlak is bepalend voor de hoogte van de kwaliteitsbijdrage.

De berekening van de kwaliteitsbijdrage is behandeld door de commissie.

Afwaardering grondprijs als gevolg van bestemming 'Natuur' voor +/- 1.500 m² ter waarde van €8.400 en de afwaardering van de 2 bouwkavels in kernrandzone ter waarde van €173.750, - zijn correct opgevoerd als tegenprestatie. De aanleg van de landschappelijke inpassing telt echter niet mee in de tegenprestatie. Het totaal van € 182.150, - is ongeacht het nader te bepalen oppervlak dat bestemd wordt als wonen ruim voldoende.

Levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband?

Om de bouw van de woning mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer twee bouwtitels ingeleverd, wat ervoor zorgt dat de historische tuin bij het monumentale pand aan de Kloosterberg behouden kan blijven. Daarnaast wil de initiatiefnemer een deel van zijn perceel herbegrenzen naar de POL 2014 - 'goudgroene natuurzone' om de bouw van zijn woning mogelijk te maken. Op dit deel van zijn perceel zal een uitbreiding van het Bunderbos worden gerealiseerd, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de kwaliteit van het gebied in groter verband.

Resumé: De commissie adviseert positief over voorliggend plan. De landschappelijke inpassing en de kwaliteitsbijdrage zijn ruim voldoende.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,

Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans,

Secretaris