



Zaaknummer: Z2023-00001302

Behandelaar: Stadsbouwmeester

Projectbeschrijving: realiseren nieuwbouwwoning

Adres: [redacted], Valkenburg

Betreft: 2^e bespreking landschappelijke inpassing (1^e bespreking 15 mei 2024)

Toelichting: de heer Th. Moors (Provincie), [redacted], [redacted] (Aelmans),
[redacted] en [redacted].

Welstand

Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen.

Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, dient zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, te voldoen aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de welstandscriteria die de gemeenteraad heeft vastgesteld.

Advies

De locatie bevindt zich in een stedelijk lint en is eerder besproken en bevonden als aangenaam plan. De doorkijk door het lint moet zoveel mogelijk behouden worden. Daardoor is gemeend dat de woning geschoven kan worden op het perceel om de doorkijk te verbeteren en de transparantie van het lint behouden blijft.

Er is reeds met de bebouwing geschoven over de helling waardoor het huis hoger komt te liggen. Er moet een tractor achterom kunnen waardoor de ruimte naast het huis vrij moet blijven.

Het huis is parallel met het perceel gezet waardoor het huis in het midden van het perceel staat en er links en rechts van het huis voldoende ruimte overblijft om er met machines langs te kunnen.

Gevraagd wordt of het huis zover mogelijk naar achteren geplaatst mag worden met het oog op eventuele (vergunningvrije) uitbreiding in de toekomst. Dit kan nu niet worden voorzien worden.

In de voortuin wordt een linde boom geplaatst. Deze dient iets meer naar het midden gezet te worden om de doorkijk te houden. Mogelijk komt de boom meer richting de auto's (ook voor schaduw in de zomer) maar dan is dit geen linde. In ieder geval dient een boom van Limburgse soort geplaatst te worden.

De landschappelijke invulling van het perceel is nu nogal massief door de bossage achterin, een optie is om de heg wat ruwer te laten groeien en de bossage te laten vervallen. De heg dient dan wel naar voren gehaald te worden om overlast door overhangende takken voor achterburen te beperken. De hoogstambomen kunnen dan verder naar achteren doorgetrokken worden zodat ook meer licht op het perceel valt en het geheel wat meer transparanter wordt.

De voorziening voor water kan vormgegeven worden middels een graft in combinatie met swale. Er kan dan gedacht worden aan trappen in het perceel wat voor vertraging van de waterstroming zorgt. Dit mag echter niet te kunstmatig worden.

Het huis is nu 1,60 meter naar links verschoven.

Stadhuis:
Telefoon 14 - 043
Fax [redacted]
Internet: www.valkenburg.nl

Bezoekersadres:
Park Dersaborg
[redacted]
[redacted]

Postadres:
Gemeente Valkenburg aan de Geul
Postbus 998
[redacted]

Bank Nederlandse gemeenten
IBAN-nr: [redacted]
BIC: BNGHNL2G
KVK-nr. 14131921
BTW-nr. [redacted]

De oprit kan tussen 4 en 6 meter breed worden. 6 meter breed is reeds vergund maar dan moet er een stukje haag worden ingekort.

Over het algemeen kunnen alle partijen instemmen met de verschuiving van het huis op het perceel. Naar de landschappelijke invulling dient nog nader gekeken te worden hoe dit precies vorm wordt gegeven en ingevuld.

Opmerking:

Een (bouw)aanvraag wordt getoetst aan diverse criteria.

Het bovenstaande advies heeft uitsluitend betrekking op welstand- en monumentenzorg.

Bij de beoordeling van het bouwplan is ervan uitgegaan dat het bevoegd gezag het ontwerp vanuit stedenbouwkundig oogpunt acceptabel vindt en dat het plan voldoet aan de regels van het bestemmingsplan danwel dat het bevoegd gezag bereid is om onder (voorwaarden) af te wijken van deze regels.

Met vriendelijke groet,

Stadsbouwmeester,

,

Architect BNA / Interieurarchitect BNI