

**GELDERS
GENOOTSCHAP**

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gennep

Advies Limburgs Kwaliteitsmenu

Betreft

verbouw wijziging bestemmingsplan
agrarisch naar wonen

Opdrachtgever

Erven Lamers

Adres

Horsestraat 33, Gennep

Commissie

GKM (jb, ak, js, jw)

Vergaderdatum

10-03-2014

Datum advies

02-04-2014

Status

GKM

Ons nummer

GEN14-00002-1

Op 10 maart 2014 is in de vergadering van de GKM-commissie te Gennep de planontwikkeling van de Horsestraat 33 te Ottersum in de gemeente Gennep besproken. Daarbij waren aanwezig de heer G. Yntema van buro SRO (namens de initiatiefnemer), mevrouw N. Niesink en mevrouw L. Fassaert (beide van de gemeente). Een uitgebreide delegatie van de commissie heeft vooraf aan de bespreking de locatie bezocht ten behoeve van een complete beeldvorming.

Inleiding

De Horsestraat 33 betreft een voormalig agrarisch bedrijf dat al geruime tijd is beëindigd en in gebruik is als woning. Het complex blijkt niet meer geschikt voor hedendaagse agrarische bedrijfsvoering. De initiatiefnemers, de erven van het pand, willen het nu verkopen. Voor de verkoop is een woonbestemming noodzakelijk.

De gemeente Gennep is bereid medewerking te verlenen aan de functiewijziging onder voorwaarde dat naast een landschappelijke inpassing ook kwaliteit verbeterende maatregelen plaatsvinden volgens het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM) zoals opgenomen in de Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep, Borging Kwaliteitsmenu. (Kwaliteit verbeterende maatregelen zijn o.a. sloop, de aanleg van natuur, landschap of andere kwaliteit verbeterende maatregelen zoals architectuur, materialisatie).

De heer G. Yntema geeft een toelichting op de planontwikkeling en refereert aan het vooroverleg GKM d.d. 3-2-2014. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende inrichtingsplan Horsestraat (toelichting van 24-2-2014 en kaarten van 26-2-2014).

Het plangebied ligt in een open agrarisch gebied tussen Ottersum en de stuwwal van het Klever Reichswald. Horsestraat 33 is een karakteristiek erf: een boerderij met bijgebouwen die voor een deel aan de overzijde van de weg gelegen zijn. Samen met nummer 35 vormt het een klein cluster waar de Horsestraat, juist met een lichte knik in de weg, doorheen loopt. De karakteristieke 'boerderijknoop' is met name in bebouwing beleefbaar, landschappelijk zijn de erven nu weinig waardevol. De bestaande bebouwing is het uitgangspunt voor de nieuwe situatie waarbij deze voor de woonfunctie verder geschikt wordt gemaakt en wordt opgeknapt. Daarmee blijft het cultuurhistorische bebouwde ensemble behouden. Het inrichtingsplan richt zich op de landschappelijke inpassing in het open agrarische gebied.

De heer Yntema licht het plan toe aan de hand van een zestal kaarten. Aandacht is er onder andere voor de 'te verwijderen elementen', de 'landschappelijke inpassing basis' en de 'landschappelijke inpassing extra'. Zo wordt naast het opknappen van de karakteristieke bebouwing onder andere de voorruimte verbeterd, de verrommeling weggehaald en worden hagen aangeplant voor een goede landschappelijke inpassing als basisonderdeel. Voor de kwaliteitsverbetering wordt onder andere een nieuwe boomgaard gerealiseerd, een bestaande boomgaard met hoogstambomen opgewaardeerd en bomen rond een weiland voorgesteld. Ook wordt er een bijgebouwtje gesloopt.

Wat betreft een eventuele waardeverandering door de bestemmingsplanwijziging is, volgens de eigenaren, geen sprake. In hun visie is de waarde van agrarische grond hoger dan die van grond met een woonbestemming waardoor er eerder sprake is van een bestemmingsverlies.

Beleid

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM 2012) vormt een uitwerking van het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL). In het LKM worden diverse mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren met modules uitgewerkt. Het doel van het LKM is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbeteringen van datzelfde buitengebied. Het LKM is uitgewerkt in een gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM). De "Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep, Borging Kwaliteitsmenu" is vastgesteld op 15 februari 2012. Het GKM is vastgesteld beleid en hier van toepassing.

Modules

• Module 1.23 (GKM)

Naar het oordeel van de commissie is van toepassing module 1.23 Overige (gebouwde) functies van het GKM van Gennep. In de bijlage van het GKM staat op pagina 42:

"Functieverandering (naar wonen)

Ook voor de functieverandering van niet voor (permanente) bewoning bestemde panden naar woningen staan wij een kwaliteitsbeleid voor (bijvoorbeeld vakantiewoningen, schuren, fabriekspanden etc.). Hoewel ruimtelijk (niet direct) een inbreuk wordt gepleegd op de waarden van het buitengebied, gebeurt dit functioneel wel. De panden zijn over het algemeen opgericht ten behoeve van hun functie in of voor het buitengebied

Nu deze functie klaarblijkelijk niet meer aan de orde is zouden zij eigenlijk gesloopt kunnen worden. Door hier een woonbestemming aan te geven, vindt er daardoor indirect toch een verdergaande verstedelijking en versterking van het buitengebied plaats. Daar komt bij dat in het algemeen het opleggen van de woonbestemming ook leidt tot de wens om bijgebouwen etc. op te richten. Hetgeen ook leidt tot een verdergaande versterking. Daarom stellen wij voor deze ontwikkelingen een kwaliteitsbenadering voor. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er dient aansluiting te worden gezocht op vergelijkbare modules in het kwaliteitsmenu."

• Aansluiting bij module 1.21 (GKM)

Aansluiting wordt gezocht bij module 1.21 Nieuwe (solitaire) woningbouw. Bij toepassing van deze module is een kwaliteitsbijdrage van 100 euro per m2 uitgeefbaar kaveloppervlak aan de orde.

Naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing als basisonderdeel van de ontwikkeling, wordt de ingreep in de ruimtelijke omgeving (over)gecompenseerd via de kwaliteitsbijdrage. Deze kwaliteitsbijdrage kan bestaan uit kwaliteit verbeterende maatregelen op eigen terrein en/of een fondsbijdrage van waaruit 'centrale' kwaliteit verbeterende projecten worden uitgevoerd en/of een financiële bijdrage in het fonds.

Beoordeling

De commissie heeft waardering voor de aanpak. Hierdoor kan de commissie snel een goed beeld vormen van wat er speelt en hoe de initiatiefnemer denkt te voldoen aan het Gemeentelijke kwaliteitsmenu.

Wel mist de commissie een kostenoverzicht van de kwaliteit verbeterende maatregelen en een assortimentslijst. Ook heeft de commissie een andere visie op de waardeverandering door de bestemmingsplanwijziging.

Indien een woning geen bedrijfswoning maar een burgerwoning wordt, gelden voor gronden per m2 hogere waarden dan door de initiatiefnemer voor de kavel van 1.000 m2 en achterterrein als waardering wordt aangehouden. De commissie is van oordeel dat geen sprake is van waardevermindering maar mogelijk zelfs van een iets hogere waarde.

Verder maakt de commissie de volgende opmerkingen:

- De nieuw aan te leggen haag aan de westzijde ligt nu op de perceelgrens en niet op de grens van de bestemmingsherziening (rode lijn). Voor de helderheid zou de haag geplaatst moeten worden op de grens van de bestemmingsplanherziening.
- De bomenrij aan de oostzijde en middenin het weiland wordt landschappelijk niet passend beoordeeld in het open agrarische gebied. Deze bomenrij zal ook haaks staan op (en dus conflicteren met) de gewenste bomen die de oude rivierbedding van de Aaldonksebeek zullen markeren aan de noordzijde van de 'boerderijknoop' (zie

landschapsontwikkelingsplan, deel B, pagina 39). In het LOP staat hierover: "Om de zichtbaarheid van de rivierbedding te garanderen is de openheid van het omringende landschap van groot belang".

- Het bestaande hekwerk langs de Horsestraat wordt als niet passend ervaren en versterkt niet het karakteristieke erf. Visueel-ruimtelijk zou het beter zijn om dit hekwerk te verwijderen.
- De stamomtrek van de aan te planten bomen is nu aan de kleine kant. Gepleit wordt voor een groter formaat.
- Inzicht in de afkoppeling/retentie hemelwater (basiskwaliteit) ontbreekt.
- Zoals eerder is gezegd mist de commissie een kostenoverzicht van de kwaliteit verbeterende maatregelen. De commissie geeft aan dat ook de te verwijderen materialen en/of sloopkosten kunnen worden opgevoerd. Hetzelfde geldt voor de extra kosten voor architectonische aanpassingen.

De voorzitter vraagt aan de heer Yntema of de aanvullende gegevens en de wijzigingen naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen op korte termijn kunnen worden aangeleverd, zodat in een keer een advies kan worden uitgebracht.

Inmiddels zijn een nieuwe toelichting op het inrichtingsplan (d.d. 20 maart 2014), kaarten (d.d. 11 maart 2014) en een lijst 'Kostenoverzicht kwaliteitsverbeterende maatregelen Horsestraat 33' aangeleverd. Deze nieuw aangeleverde stukken zijn bij deze beoordeling meegenomen.

Wat betreft de eventuele waardevermeerdering en het kostenoverzicht merkt de commissie het volgende op:

Voor de voorliggende casus geldt module 1.23 (GKM) en wordt maatwerk gevraagd. Aansluiting dient gezocht te worden bij module 1.21 (GKM) waarbij voor de kwaliteitsbijdrage een drempelwaarde van 100,00 euro geldt. In de voorliggende casus wordt geen extra "Rood" meer in het buitengebied toegevoegd en zelfs een klein gebouwtje gesloopt. Om die reden is de commissie van oordeel, dat op de drempelwaarde van 100,00 euro per m2 de verwachtingswaarde van de grond in mindering kan worden gebracht. De commissie adviseert voor de berekening van de tegenprestatie uit te gaan van een bedrag van 45,00 euro per m2 uitgeefbaar kaveloppervlak. De tegenprestatie zal dan 45.000,00 euro bedragen.

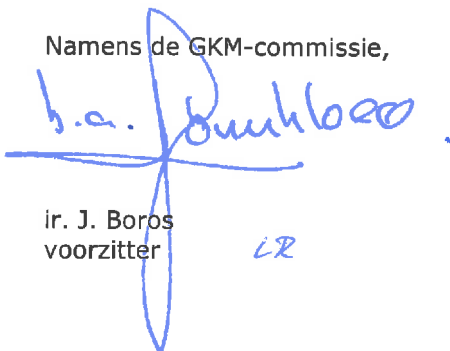
Uit de na de behandeling overgelegde stukken blijkt, dat de tegenprestatie zal worden ingezet door het nemen van fysieke maatregelen in en rondom de locatie. Uit de eveneens daarbij gevoegde kostencalculatie kan worden afgeleid dat de kosten hiervan nagenoeg overeenkomen met de te leveren tegenprestatie. Wanneer de sloop en de extra aandacht voor architectuur en materialisatie bij de renovatie worden meegenomen wordt zeker voldaan aan de gestelde normen.

Voor de overige opmerkingen wordt geconstateerd dat deze goed zijn verwerkt. Een definitieve assortimentenlijst (soort/type) kan later aan de gemeente worden voorgelegd.

Conclusie:

De ontwikkeling van de Horsestraat 33 (bestemmingsplanwijziging en inrichtingsplan met kwaliteitsverbeteringen) zal de kwaliteit van het buitengebied versterken. Mede in aanmerking nemende de nadien overgelegde gegevens en de suggestie van de commissie om bij de renovatie karakteristieke architectuur en materialisatie toe te passen adviseert de commissie positief over de voorliggende aanvraag.

Namens de GKM-commissie,


ir. J. Boros
voorzitter