



Schin op Geul, 27 november 2018

Schrijven gemeente Vaals, 28 september 2018

Betreft: K (15- 17) 18-13 Gemeente Vaals, omvorming agrarisch bedrijf naar woning.

Aanwezig waren: C. Riem Vis en L. Köster (initiatiefnemers), R. Bouman (gemeente Vaals) en S. van de Venne (adviseur Aelmans)

De aanvraag is behandeld in de vergadering van dinsdag 6 november 2018. Eerder is voor hetzelfde pand een aanvraag gedaan voor de ontwikkeling van een revalidatievoorziening (K15-17), maar deze ontwikkeling bleek niet haalbaar.

De nieuwe initiatiefnemers zijn voornemens het voormalig agrarisch bedrijf om te vormen tot een woning. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en wordt de voormalige stal omgevormd tot woning. De gemeente is voorstander van deze ontwikkeling gezien de omvorming tot woning de minst belastende vorm is voor het buitengebied.

Het plan is getoetst aan de criteria van de kwaliteitscommissie:

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

Ja, de gemeente geeft aan voorstander te zijn van de omvorming van agrarisch naar wonen gezien dit de minst belastende functie is die daarvoor in de plaats kan komen.

De commissie merkt op dat de bestaande bedrijfswoning het meest karakteristiek is en vindt het zonde dat deze niet behouden wordt. Het blijkt echter geen economisch rendabele ontwikkeling te kunnen worden als de bedrijfswoning zou moeten blijven staan. De initiatiefnemer geeft aan dat de fundering van de stallen wel behouden kan worden en herontwikkeling daarvan een logische stap is. Het is wel de bedoeling dat de muur aan de straatwand gehandhaafd blijft om de geschiedenis van de voormalige woning op deze plek zichtbaar te houden.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

Nee, er wordt bebouwing verwijderd. Er worden geen nieuwe bouwvolumes toegevoegd.

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

De landschappelijke inpassing is in orde.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Tijdens de vergadering is er discussie of voor de voorliggende casus het “kwaliteitsmenu” van toepassing is. De conclusie daarvan is dat de casus niet onder één van de in de intergemeentelijke structuurvisie genoemde modules kan worden geschaard. Er dient daarom te worden terug gegrepen op de provinciale beleidsregel “Limburgs Kwaliteitsmenu 2012”. Door de initiatiefnemer zal een voorzet op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 zo spoedig mogelijk worden overlegd.

Op 13 november 2018 is de aanvullende informatie ontvangen. De berekende hoogte van de kwaliteitsbijdrage alsmede de voorgesteld besteding is overeenstemming met de normering.

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

Ja.

Resumé: De commissie is positief over de landschappelijke inpassing van het voorliggend plan. Met de aanleg van de landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de benodigde tegenprestatie.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,

Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans,

Secretaris