



Schin op Geul, 19 december 2019

schrijven gemeente Gulpen-Wittem d.d. 1 november 2019, kenmerk U.19.02622

Betreft: K 2019-10 Kleebergweg 2 te Mechelen. Wijzigingen ten opzichte van het huidig planologisch kader.

Aanwezig: de heren P. Klinkenberg (aanvrager) en mr. P. Soogelée (adviseur Aelmans) en de dames A. Senden (adviseur Aelmans) en E. Vervuren (gemeente Gulpen-Wittem)

Van de Commissie de heren Ir. K. Farber en J. Schormans

In 2007 is het voormalig agrarisch bedrijf ter plekke met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg verbouwd tot twee zelfstandige woningen en drie vakantie-appartementen. In de jaren nadien hebben er verschillende aanpassingen plaatsgevonden, die niet in overeenstemming zijn met het planologisch kader. Verder worden enkele nieuwe ontwikkelingen beoogd.

Voor enkele zaken is het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu van toepassing, te weten:

1. Parkeervoorziening. Om overlast in de buurt te beperken zijn er parkeerplaatsen (zonder benodigde vergunning) gerealiseerd naast de paardenbak. Door geplande uitwisseling van functies van de reguliere woning en de naastgelegen kleinere vakantiewoning zijn eveneens parkeerplaatsen noodzakelijk.
2. Realisering nieuwe schuur. Men wenst de locatie om te vormen tot een landgoed door rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928.
In het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg zou in 2007 de schuur met hooistal gesloopt dienen te worden. Voorgesteld wordt nu deze te slopen en een nieuwe schuur te realiseren voor de opslag van machines voor landschapsonderhoud en de stalling van twee paarden.
3. Legalisering van de in afwijking van de verleende bouwvergunning gebouwde woning.
4. Entree van twee vakantiewoningen.

De ingang en de terrassen ten westen en zuiden van de bebouwing zijn niet in overeenstemming met het .p. Buitengebied 2009.

Door de adviseur wordt het voorliggende plan op hoofdlijnen toegelicht.

Naar aanleiding van de schouw heeft de commissie nog enige vragen met betrekking tot het geplande en voorhanden groen. De bestaande haag en boomgaard wordt door de adviseur als kwaliteitsbijdrage aangemerkt. In de regel wordt in het GKM bestaand groen niet meegenomen. De adviseur merkt op, dat in de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg alleen sprake was van een sloopverplichting. Kappen van de nu aanwezige haag en bomen is onder voorwaarden toegestaan.



Omdat het behoud van het voorhanden groen een meerwaarde heeft in het voorliggende plan en in de nog te sluiten overeenkomst voor de toekomst geborgd wordt, kan de commissie in dit geval hiermee instemmen.

Het plan is getoetst aan de criteria van de kwaliteitscommissie:

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

Ja

2. Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

Er vindt geen aantasting plaats.

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

Ja

4. Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

Voor het voorliggende plan zijn diverse modules van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu van toepassing.

1. 18 parkeerplaatsen – module overig bebouwd – $440 \text{ m}^2 \text{ à } € 35,00 \text{ per m}^2 = € 15.400,00$;
2. Realisering nieuwe schuur – module nieuwe solitaire woningen – $252 \text{ m}^2 \text{ à } € 100,00 = € 25.200,00$;
3. Afwijking verleende bouwvergunning - module nieuwe solitaire woningen – $166 \text{ m}^2 \text{ à } € 100,00 = € 16.600,00$;
4. Entree vakantiewoningen – module niet gebiedseigen recreatie en toerisme – per m^2 verhard oppervlakte 5 m^2 groen – $360 \text{ m}^2 * 5 = 1800 \text{ m}^2$. In geld uitgedrukt $1800 * € 6,00 = € 10.800,00$.

Zoals reeds opgemerkt wordt het onderhoud van de bestaande haag alsmede de bestaande bomen in dit geval meegenomen als kwaliteitsbijdrage.

De totale kwaliteitsbijdrage bedraagt dan € 68.000,00.

In het landschapsplan van Pouderoyen Compagnons is in de tabel op pagina 20 de bijdrage berekend op € 45.888,00.

Voor bijdrage voor de nieuwe schuur is op basis van het GKM de module solitaire woningen toegepast. Echter in feite wordt een materialenberging met twee paardenstallen gerealiseerd. Om die reden is het voor de commissie acceptabel, dat extra kwaliteit wordt geleverd door de te realiseren schuur van natuurlijke en hoogwaardige bouwmaterialen – extra kosten € 17.696,00 - te realiseren.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

De gemeente heeft opgemerkt, dat door de materiaal aanpassing men tegemoet komt aan het beeld dat de gemeente voor de schuur voor ogen heeft. Rekening houdend met de extra materiaalkosten van de schuur dient nog een bedrag van € 22.112,00 in het Kwaliteitsfonds van de gemeente gestort te worden c.q. nog voorstellen voor de kwaliteitsverbetering gedaan te worden.

De gemeente Gulpen-Wittem heeft voor het GKM een kwaliteitsfonds waarin de € 22.112,00 kan worden gestort.

Resumé:

De commissie geeft aan het voorliggende plan – ervan uitgaande dat een bedrag van € 22.112,00 in het Kwaliteitsfonds wordt gestort - een positief advies .

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,
Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans,
secretaris



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

