

Memo

Datum 26 augustus 2021
Documentnummer M199214.010.R1/SVE
Onderwerp GKM-uitwerking Overgeul ong. te Mechelen

Aanleiding

Het College van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem heeft middels brief d.d. 9 april 2021 (kenmerk: U.21.00974) kenbaar gemaakt bereid te zijn medewerking te verlenen aan het realiseren van een kleine woning met een oppervlakte van 70 m² op het perceel kadastraal bekend Wittem – sectie M – nummer 344, gelegen aan de Overgeul ong. te Mechelen.

Middels **bijlage 1** bij dit memo is aan de hand van een aantal impressies de beoogde nieuwbouwwoning inzichtelijk gemaakt.

De ligging van onderhavig perceel is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Ligging plangebied

Ter plekke van het perceel is momenteel sprake van een tweetal opstallen, gelegen binnen de agrarische bedrijfsbestemming behorende bij de locatie Overgeul 13 te Mechelen. In **bijlage 2** is de huidige bestemmingswijze ter plekke van dit perceel gevisualiseerd.

Het totale oppervlak van de aanwezige – en met een bouwvlak aangeduide – opstallen bedraagt 65 m². Indachtig de in het bestemmingsplan opgenomen algemene 10%-afwijkingsbevoegdheid is het oppervlak voor de nieuwe woning gemaximaliseerd op 70 m². Hiernaast wordt ondergronds voorzien in een garage/berging. Op deze wijze is géén sprake van (noemenswaardige) extra verstening van het buitengebied ten opzichte van de bestaande situatie.

Teneinde het voornemen te faciliteren dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Vanwege de ligging van het plangebied in het buitengebied dient toepassing te worden gegeven aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM), zoals opgenomen in de Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals, en Valkenburg aan de Geul. In dat verband dient het plan voor advisering te worden voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.

In voorliggend memo wordt een nadere uitwerking c.q. concretisering gegeven op welke wijze bij onderhavig voornemen wordt voldaan aan het GKM.

Toepassing module 'overige (gebouwde) functies'

Voorliggende planontwikkeling kan in de basis niet worden geschaard onder de module 'nieuwe (solitaire) woningbouw' als bedoeld in het kwaliteitsmenu. In eerste instantie is geen sprake van een bestemmingswijziging van maagdelijke agrarische gronden ten behoeve van wonen; de geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'. Ten tweede wordt geen (noemenswaardige) extra versterking in het buitengebied mogelijk gemaakt.

Feitelijk kan voorliggende planontwikkeling niet worden geschaard onder één van de in de intergemeentelijke structuurvisie¹ genoemde modules. In dat geval dient te worden terug gegrepen op de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012'. In die beleidsregel wordt in de module 'overige (gebouwde) functies' – naast niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen en commerciële voorzieningen, waarop overeenkomstig is ingegaan in de intergemeentelijke structuurvisie – óók ingegaan op 'functieverandering (naar wonen)'. Op deze functieverandering wordt in de intergemeentelijke structuurvisie niet ingegaan. Onder 'functieverandering (naar wonen)' is in het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 het volgende opgenomen, waarop vervolgens in relatie tot voorliggende planontwikkeling wordt ingegaan:

'Ook voor de functieverandering van niet voor (permanente-) bewoning bestemde panden (1) 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 (2) 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 (2). 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 (3) moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Er moet aansluiting worden gezocht op vergelijkbare modules in het kwaliteitsmenu (4).' (pag. 62).

Ad 1

De bestaande bebouwing ter plekke van de Overgeul ong. te Mechelen betreft 'niet voor (permanente-) bewoning bestemd' bebouwing. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn ter plekke twee bouwvlakken binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van toepassing, waarbinnen agrarische bedrijfsbebouwing rechtstreeks is toegestaan. Deze bebouwing mag niet voor (permanente) bewoning worden gebruikt.

Ad 2

Gelet op de omschrijving wordt er in deze module van uitgegaan dat bij de bedoelde functiewijzigingen sprake zal zijn van verdergaande verstedelijking en versterking van het buitengebied, mede vanwege de wens van bijgebouwen bij een nieuwe woonbestemming.

¹ In de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul' is een gemeentelijke uitwerking gegeven van de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012'.

Bij het realiseren van een kleine woning op onderhavig perceel zal echter énkél het realiseren van een ondergrondse garage/berging met een oppervlak van circa 30 m² planologisch-juridisch worden mogelijk gemaakt. Het eventueel aanvullend kunnen realiseren van vergunningvrije bovengrondse bijbehorende bouwwerken zal middels een planologisch-juridische regeling worden uitgesloten.

Voorts zal de nieuwe woning niet groter worden dan het bestaande oppervlak aan bebouwing (65 m²) inclusief de algemene 10%-afwijking, dus 70 m²; dit te bebouwen oppervlak wordt als zodanig in het bestemmingsplan gemaximaliseerd.

De beoogde (gesloten) verharding en terras rondom de nieuw te realiseren woning, alsook het toegangspad vanuit de straat naar de voordeur heeft een totaal oppervlak van ongeveer 75 m².

De totale gesloten erf- en dakverharding vanwege het voorliggende bouwplan bedraagt daarmee circa 175 m². De overige gronden worden ingericht overeenkomstig het inrichtingsplan en bestemd voor 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Tuin' wordt het realiseren van bebouwing uitgesloten. Ook de aanleg van (gesloten) verhardingen wordt binnen deze bestemming uitgesloten; voorgesteld wordt om hiertoe een vergunningplicht in het bestemmingsplan op te nemen met daaraan gekoppeld een kwaliteitsverbetering.

Gelet op vorenstaande en de voorgestelde planologisch-juridische regeling vindt geen (noemenswaardige) extra verstening van het buitengebied plaats. In **bijlage 3** is vorenstaande omschreven beoogde wijze van bestemmen gevisualiseerd.

Ad 3

Het doel van de planontwikkeling is naast het realiseren van een kleine woning en algehele kwaliteitsverbetering van de plek zelf door te voeren.

Kwaliteitsverbetering bebouwing

Naast het realiseren van één kleinere woning in plaats van twee losse agrarische opstallen, wordt gebruik gemaakt van het natuurlijke verloop van het perceel. Sprake is van een aflopend terrein met bijna 2 meter niveauverschil tussen de straat (Overgeul) tot aan de achterzijde van het perceel. Om de woning met het beperkte oppervlak toch functioneel te maken wordt beoogd – juist met gebruikmaking van dit natuurlijke verloop – deze deels uit te voeren als split level.

Verder zal de woning gerealiseerd worden met veel natuurlijke materialen zodat de uitstraling van de woning past in de natuurlijke omgeving. Het idee is om de woning vanuit de straatzijde het gevoel te geven van een schuur door de gevel deels in hout en deels met Kunradersteen op te bouwen. Door het talud aan de voorzijde te voorzien van veel groen, zal de achterzijde van de woning door de begroeiing vanuit de straatkant niet zichtbaar zijn. Hierdoor oogt het geheel niet massaal en aanwezig.

Door het natuurlijk aflopende verloop van het perceel vallen de begane grond en kelder weg in de grond. De 'hoofdmassa' van het woonhuis zal een oppervlak hebben van circa 60 m². Ten behoeve van een bruikbare en functionele woonkamer en keuken op de begane grond worden glazen erkers met een totaal oppervlak van circa 10 m² aangebouwd. Op deze manier wordt net dat beetje beweeg- en leefruimte gecreëerd. Voorop staat dat sprake moet zijn van een 'beleefbare' woning.

Het nieuwe woonhuis wordt zoveel als mogelijk energieneutraal uitgevoerd, waarmee rekening is gehouden in het ontwerp. In het talud wordt ondergronds voorzien in een kleine garage plek voor een auto c.q. ruimte voor een warmtepompinstallatie. Het hellende dak zal worden voorzien van zonnepanelen.

Kwaliteitsverbetering landschappelijk

Naast vorenstaande wordt een kwaliteitsverbetering vanuit landschappelijk oogpunt gerealiseerd. Een landschapsplan, met daaraan ten grondslag liggende landschapsanalyse, is bijgevoegd als **bijlage 4** bij voorliggend document. Om de openheid en het zicht op het achterliggende gebied te behouden, beperkt de inpassing zich tot een omzoming van het perceel met een haag.

Hiernaast is noemenswaardig dat de (extensieve) agrarische bedrijfsvoering waarvan onderhavig perceel onderdeel uitmaakt, waarvan de bedrijfsopvolging het nieuwe woonhuis zal gaan bewonen, primair gericht is op natuur- en landschapsbeheer. Daarbij worden zoogkoeien en jongvee ingezet voor de begrazing van percelen met verschillende vegetatie.

Resumerend

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat vanwege voorliggende planontwikkeling sprake is van een kwaliteitsverbetering van zowel de bebouwing als de omgeving. Er is géén sprake van nieuwbouw op onbebouwde grond. Van een aantasting van de landschappelijke en natuurlijke waarden is geen sprake.

Ad 4

Gelet op vorenstaande overwegingen wordt ten behoeve van onderhavige planontwikkeling wordt een halvering van de hoogte van kwaliteitsbijdrage per vierkante meter uitteefbaar kaveloppervlak bij grondgebonden woningen, zoals toegepast binnen de module 'nieuwe solitaire woningen, reëel bevonden. Alsdan bedraagt de kwaliteitsbijdrage in verband met voorliggende planontwikkeling (350 m² x € 50,-) € 17.500,-.

Deze halvering kan tevens als volgt worden gekwantificeerd:

- oppervlakte woning	70 m ²
- oppervlakte ondergrondse garage	30 m ²
- oppervlakte gesloten verharding	75 m ²
Totaal beoogde verharding	175 m ²
Uitgaande van € 100,-/m ² verharding	€ 17.500,-

Kwaliteitsverbeterende maatregelen

De in casu te leveren kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn meerledig.

Sloop bestaande bebouwing

Vooraleerst wordt voorzien in de sloop van de bestaande agrarische opstallen. Het totale oppervlak van deze bebouwing is circa 65 m². Op grond van het kwaliteitsmenu vormt de sloop van gebouwen een kwaliteitsverbeterende maatregel. Per vierkante meter wordt hiervoor een bedrag van € 25,- aangehouden. Het slopen van onderhavige bebouwing vertegenwoordigt zodoende een tegenprestatie ter hoogte van € 1.625,-.

Landschappelijke inpassingsmaatregelen

In het kader van de planontwikkeling is een landschapsplan vervaardigd. De uitvoering en instandhouding van dit landschapsplan zal als verplichting in het op te stellen bestemmingsplan worden verankerd. Omdat sprake is van unieke bouw, rekening houdend met het natuurlijke verloop in het terrein worden nadere landschappelijke inpassingsmaatregelen niet noodzakelijk geacht. Alle landschappelijke maatregelen die op onderhavig perceel worden getroffen kunnen dan ook worden aangemerkt als extra kwaliteitsverbeterende maatregelen.

De financiële investeringen vanwege de aanleg en het onderhoud van de nieuwe beplanting zijn hierna uiteengezet.

<i>Beplanting</i>	<i>eenheid</i>	<i>aantal</i>	<i>eenheidsprijs</i>	<i>totaal</i>
aanplant nieuwe hagen	meter	63	€ 6,50	€ 409,50
onderhoud hagen (10 jaar)	meter	630	€ 2,20	€ 1.386,-
aanplant nieuwe bomen	stuks	-	€ 75,00	€ -
onderhoud nieuwe bomen (10 jaar)	stuks	-	€ 16,00	€ -
onderhoud bestaande bomen (10 jaar)	stuks	-	€ 10,00	€ -
TOTALE INVESTERINGEN KWALITEITSVERBETERING				€ 1.795,50

De totale investeringen die gemoeid zijn met de beoogde te leveren kwaliteitsverbeterende maatregelen vertegenwoordigen een bedrag van circa € 1.795,50.

Restant tegenprestatie

Gelet op de berekende hoogte van de te leveren tegenprestaties, resteert een bedrag ter hoogte van circa (€ 17.500,- - € 1.625,- - € 1.795,50) € 14.079,50 aan nog te leveren 'extra tegenprestatie'. Over het labelen van deze extra tegenprestatie aan een door de gemeente Gulpen-Wittem in de intergemeentelijke structuurvisie aangewezen project dient overleg plaats te vinden.

Conclusie

In voorliggend memo wordt een nadere uiteenzetting gegeven van de beoogde planontwikkeling aan de Overgeul ong. te Mechelen in relatie tot het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM). Hieruit blijkt dat de planontwikkeling kan voldoen aan de uitgangspunten zoals genoemd in het GKM.

Voerendaal, 26 augustus 2021

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV







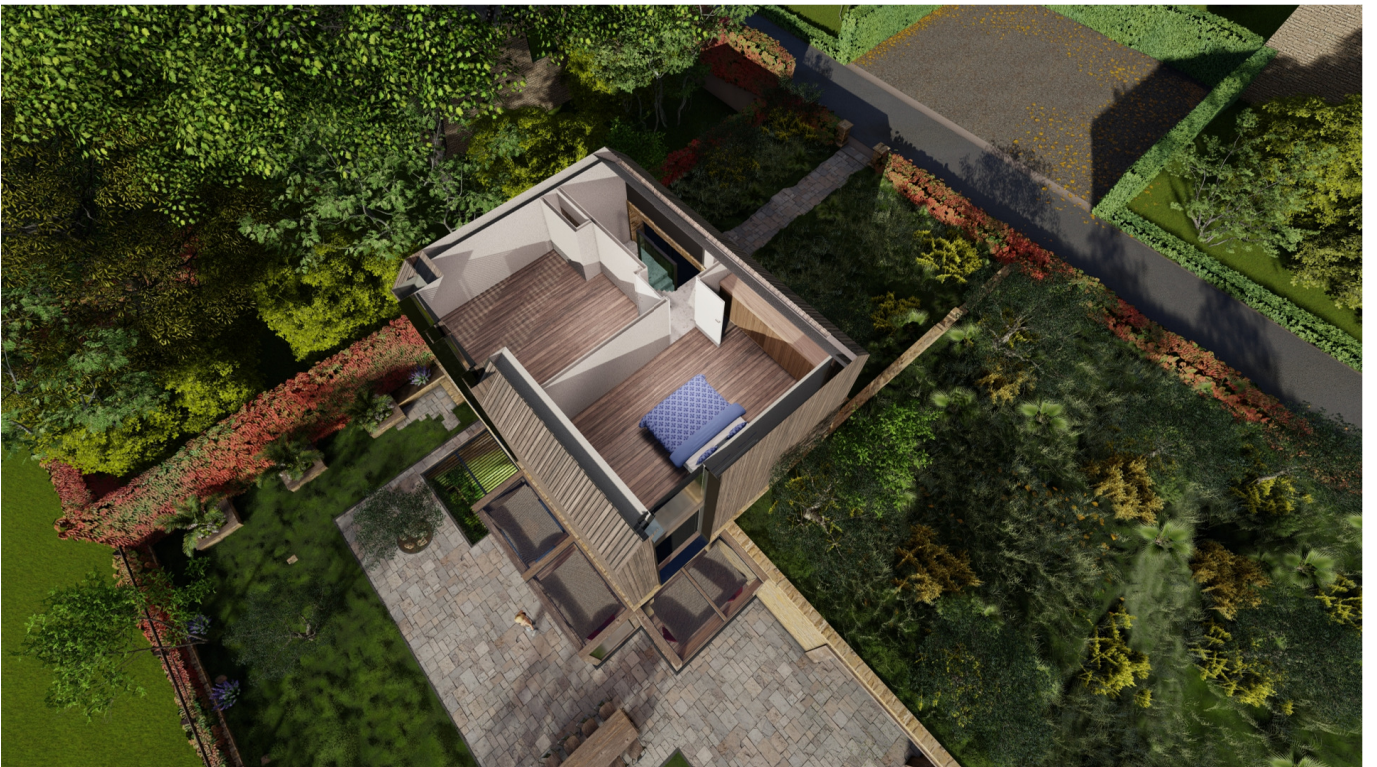








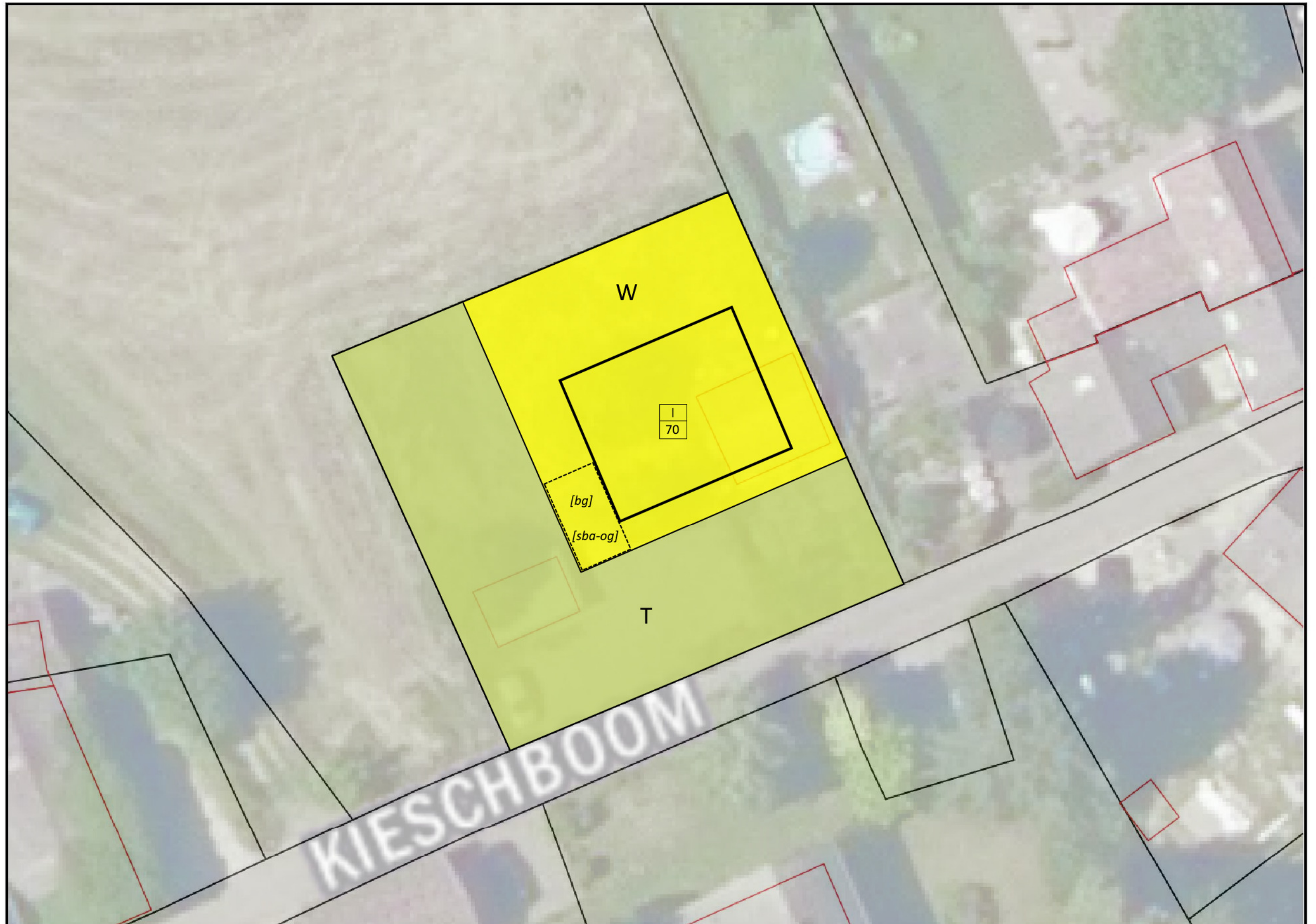




schaal 1: 250
0 2 4 6m



schaal 1: 250
 0 2 4 6m





1850



1920

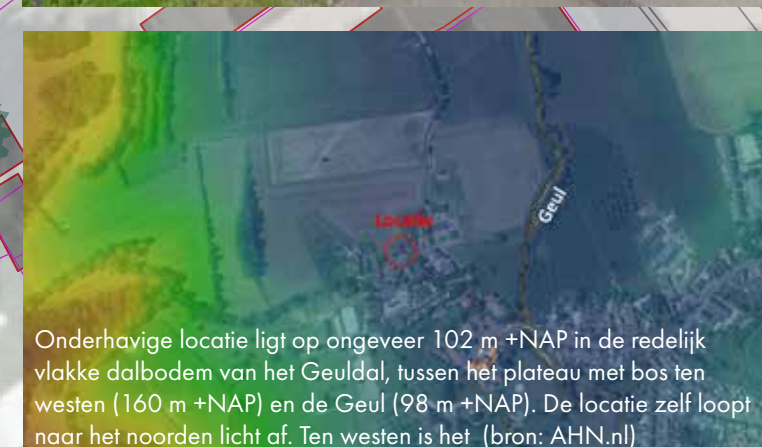


1970

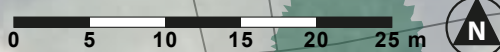


2020

Het gehucht Overgeul is genoemd naar de nabijgelegen Geul. De bebouwing, veelal historisch, concentreert zich aan de wegen Overgeul en Kieschboom. De omliggende gronden zijn in gebruik geweest als voornamelijk hooi-/grasland, met enkele fruitbomen rond de bebouwing. Naar het noorden toe is sprake van een open, glooiend landschap; richting het westen is het landschap kleinschaliger met graften en een overgang naar het Schweibergerbosch. (bron: topotijdreis.nl)



Onderhavige locatie ligt op ongeveer 102 m +NAP in de redelijk vlakke dalbodem van het Geuldal, tussen het plateau met bos ten westen (160 m +NAP) en de Geul (98 m +NAP). De locatie zelf loopt naar het noorden licht af. Ten westen is het (bron: AHN.nl)



8 juni 2021 Landschapsanalyse Overgeul 13 te Mechelen - schaal 1:500



Naam		Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/-breedte	Plant-verband
1. Beukenhaag	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	Totaal 63 m / 252 st	100 - 125 cm	1,5 m / 1 m 4 st/m
Omwille van de openheid naar achter is gekozen om de locatie te omzomen met een lage beukenhaag. Door de afwezigheid bomen wordt dit doorkijkje gehandhaafd.					