



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Neerhem 109 F | 6301 CG Valkenburg | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Valkenburg, 16 oktober 2021

Schrijven gemeente Gulpen-Wittem, 13 september 2021

Aanwezig:

(gemeente Gulpen-Wittem), de heren (initiatiefnemers),
(Aelmans), en (Kwaliteitscommissie)

Afwezig:

(gemeente Gulpen – Wittem)
en (Kwaliteitscommissie)

Betreft: K 21- 14 Gemeente Gulpen Wittem - Overgeul

De initiatiefnemer is voornemens een kleine levensloopbestendige starterswoning (vergelijkbaar met een tiny house) te realiseren op zijn perceel met bestemming Agrarisch met waarde – Brons. Om de woning te kunnen ontwikkelen zullen twee bestaande schuurtjes moeten worden gesloopt en is een bestemmingsplanwijziging nodig. De gemeente heeft haar principemedewerking verleend, mits het bouwvlak niet groter wordt dan de twee schuurtjes samen, zijnde 70m².

Het plan is behandeld in de commissievergadering van 5 oktober 2021:

Past de ontwikkeling binnen het gewenste streefbeeld voor het buitengebied?

Ja, twee oude agrarische opstallen worden verwijderd en vervangen door een kleine woning met een tiny house uitstraling.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

Het basiskapitaal wordt niet aangetast. De twee oude agrarische opstallen worden als het ware samengevoegd tot één nieuwe opstal, wat het doorzicht richting het open landschap aan de noordkant ten goede komt.

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

Ja, de nieuwe woning wordt ingepast en het perceel wordt afgezoomd met een lage gemengde haag.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

In de Intergemeentelijke structuurvisie van gemeente Gulpen-Wittem kan het plan worden ingekaderd in de module "overige (gebouwde) functies. In het LKM wordt bij deze module verzocht om maatwerk dat aansluiting vindt bij vergelijkbare ontwikkelingen in het LKM.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Neerhem 109 F | 6301 CG Valkenburg | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Aelmans heeft hiervoor een voorzet gedaan in haar memo van augustus 2021 (M199214.010.R`/SVE). Het voorliggend plan is toegestaan binnen de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" doch deze bebouwing mag niet voor (permanente) bewoning worden gebruikt. Voor het bepalen van de maatwerk kwaliteitsbijdrage kan het beste de module "nieuwe solitaire woningen" van de Intergemeentelijke structuurvisie worden toegepast.

De basis voor het bepalen van de kwaliteitsbijdrage is de grootte van het bouwkegel, zijnde 350m². Bij de module "nieuwe solitaire woningen" is de bijdrage € 100,00 per/m², maar omdat in een overeenkomst afspraken worden gemaakt over het gebruik (persoonsgebonden bewoning en niet recreatief) van de woning adviseert de commissie de bijdrage te stellen op € 75,00 per/m².

De commissie adviseert de kwaliteitsbijdrage vast te stellen op $350 \text{ m}^2 * € 75,00 = € 26.250,-$.

Hiervan wordt ter plekke besteed (cf. memo) € 5.045,50, bestaande uit het slopen van de bestaande agrarische opstallen 65m² à € 25,00 en de landschappelijke inpassing van € 1.795,-.

De resterende nog te leveren tegenprestatie is daarmee € 21.204,50. Het is aan de gemeente om met de initiatiefnemer af te stemmen op welke wijze wordt voorzien in deze tegenprestatie.

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

Afhankelijk van de wijze waarop de tegenprestatie wordt ingevuld, in overleg met de gemeente.

Resumé:

De commissie adviseert positief en stelt voor de kwaliteitsbijdrage vast te stellen op € 26.250,-.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,

Mevr. Ir.

Namens deze,

Secretaris