

Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Secretariaat : p/a

Breeweg 3

6305 AS Schin op Geul

Schin op Geul, 15 april 2013

Schrijven gemeente Gulpen-Wittem d.d. 10 januari 2013, kenmerk U.13.00225

Betreft: Vervolg adviesaanvraag van de gemeente Gulpen-Wittem, sloop en nieuwbouw van een woning op de locatie Maastrichterweg 2, door dhr. J. Allelein te Slenaken. (plan K13-04).

De aanvraag is behandeld in de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg van 2 april 2013.

Aanwezig zijn mevr. S. Bosman namens de gemeente Gulpen-Wittem, dhr. J. Allelein en dhr. S. van de Venne van Aelmans Adviesgroep.

In het kader van het Limburgs Kwaliteit Menu (LKM) adviseert de Kwaliteitscommissie Limburg over de vervolgaanvraag van de gemeente Gulpen-Wittem betreffende sloop en nieuwbouw van een woning op de locatie Maastrichterweg 2, door dhr. J. Allelein te Slenaken. In het kader van het LKM is de module 6.11 Nieuwe (solitaire) woningbouw van toepassing. De gemeente Gulpen-Wittem heeft een eigen Gemeentelijk (GKM) Kwaliteitsmenu gebaseerd op het LKM.

Op basis van voorliggende gegevens weegt de commissie het gehalte van de kwaliteitsverbetering en eventuele extra prestatie - waar bouwkundige uitvoering, schaal en maat en presentatie in het landschap deel van uitmaken - af tegen de zwaarte van de ingreep.

Mevr. Bosman licht toe dat de gemeente de uitwerking van de klimaat-neutrale woning ondersteunt. Dhr. Van de Venne geeft de aanpassingen in het plan weer. De grootste ingreep is de tegenprestatie die geleverd wordt in de vorm van een boomgaard bij het agrarisch bedrijf aan de overzijde van de weg.

De voorzitter merkt op, dat het provinciale advies over de Algemene Planologische Kansrijkheid (APK) een van de indieningsvereisten is alvorens de Kwaliteitscommissie Limburg het advies kan geven. De commissie constateert dat ook het nieuwe plan de landschappelijke inpassing verbeterd is. Het aanvullend cultuur historisch onderzoek geeft meer duidelijkheid omtrent de bebouwing. De commissie had gaarne gezien, dat bebouwing bij het bestaande cluster ietwat anders zou zijn ingevuld waarbij de commissie niet streeft naar een puur historiserend

beeld. De bouwvorm kan ook modern uitgewerkt worden. Het geheel moet aan kwaliteit winnen en te zien zijn als iets dat in het totaal past. Omdat dit in hoofdzaak aspecten van architectuur betreft wordt de gemeente geadviseerd dit verder aan haar welstandsbeleid te toetsen door de dorpsbouwmeester. De commissie wenst daarbij aan te geven dat haar positieve advies betrekking heeft op de aanvraag en niet op het bouwplan.

De inpassing is dan ook in die zin in grote lijnen akkoord. Het landschapsplan en de tegenprestatie die de initiatiefnemer zelf voorstelt in de vorm van het aanvullen van de boomgaard op terrein aan de overzijde van de weg nabij het agrarisch bedrijf is akkoord.

Samenvatting toetsing aan de criteria:

1. Past de ontwikkeling in het gewenste streefbeeld voor het betreffende buitengebied.

De ontwikkeling houdt rekening met het buitengebied.

2. Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats

Er vindt geen aantasting plaats.

3. Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering.

Voor de module 6.11 is de kwaliteitsbijdrage € 100,00 per m2 buiten de contour in de voorliggende casus in totaal € 3.500,00.

4. Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen, dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing.

Ja, er worden voldoende maatregelen getroffen.

5. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband. Bedoelde kwaliteitsverbetering dient zo mogelijk te zijn ingekaderd via een intergemeentelijke/regionale visie.

Nvt

6. Voor zover het Zuid-Limburg betreft, gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar richt zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen.

De ontwikkeling is hiermede in overeenstemming.

Advies (plan K13-04):

De commissie adviseert positief over het voorliggende plan onder voorbehoud dat de Provinciale goedkeuring over de Algemene Planologische Kansrijkheid (APK) wordt verleend.

De Kwaliteitscommissie Limburg verzoekt de gemeente na te gaan op welke wijze door het bouwplan het cluster aan kwaliteit kan winnen. Dit valt echter onder toetsing aan het gemeentelijk welstandsbeleid door de dorpsbouwmeester.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,
Namens deze,

Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth

M.W.J. Schormans, secretaris.