



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Schin op Geul, 11 april 2015

Schrijven gemeente Gulpen-Wittem, maart 2015

Betreft: Omvorming agrarisch bedrijf, Schweibergerweg 31 te Mechelen. (K15-08)

Aanwezig zijn Etienne Hocks – Aanvrager, Jos Nijssen – HVN Architecten BV, Titia Baeten – Provincie Limburg en Ralf Defaux – Gemeente Gulpen-Wittem.

De aanvraag van familie Hocks is behandeld in de vergadering van 7 april 2015.

De initiatiefnemer wil het agrarisch bedrijf aan de Schweibergerweg 31 omvormen. De agrarische bestemming wordt grotendeels opgeheven en een groot deel van de overtollige niet-waardevolle bebouwing wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats wil de initiatiefnemer een (mantelzorg)woning en een nieuwe opslagloods op het perceel toevoegen.

Door de initiatiefnemer, adviseur en vertegenwoordigers van gemeente Gulpen-Wittem en Provincie Limburg wordt het initiatief toegelicht.

De commissie stelt vast dat voor deze casus van het gemeentelijk kwaliteitsmenu van Gulpen-Wittem de module overige gebouwde functies van toepassing is, omdat sprake is van een voormalige agrarische bebouwing. Via deze module wordt via maatwerk de module nieuwe solitaire woningen gebruikt om de hoogte van de tegenprestatie vast te stellen.

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

Het plan past binnen het gewenste streefbeeld voor het buitengebied van gemeente Gulpen-Wittem; om deze reden verleent de gemeente medewerking aan dit initiatief.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

Door de sloop van de niet-waardevolle bebouwing en het terugbouwen van een architectonisch kwalitatief hoogwaardige woning vindt er een kwaliteitsverbetering plaats. Het basiskapitaal wordt hierdoor niet aangetast.

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

De initiatiefnemer heeft 3 verschillende inpassingsvarianten aan de commissie voorgelegd, waarbij de gemeente aan geeft geen voorkeur te hebben maar vooral het initiatief te waarderen. De provincie geeft aan de woning liever niet te veel in het zicht te willen hebben vanuit de omgeving.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

De commissie is van mening dat de precieze landschappelijke inpassing van de woning in dit geval ondergeschikt is aan de architectonische kwaliteit hiervan. Als de woning van hoogwaardige kwaliteit is mag deze gezien worden en kan het uitzicht hiervan gericht worden op de landschappelijke kernkwaliteiten voor een optimale wisselwerking tussen rood en groen. Het aanleggen van een tuin rond de woning zou afbreuk doen aan deze wisselwerking. De commissie adviseert de initiatiefnemer om dit niet te doen. Wel kan de aanwezige steilrand worden aangegrepen voor versterking van de landschappelijke inpassing.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

Voor het kavel van de woning en de opslagloods is 300 m² gerekend. Dit is echter te weinig voor een zelfstandig kavel dat rechtstreeks toegang tot het openbaar gebied dient te hebben. Een realistischer oppervlak is 500 m², waarmee de kwaliteitsbijdrage volgens het GKM € 50.000,- is.

Onder de aandacht wordt gebracht dat de saneringskosten van asbest die in de berekening zijn opgenomen niet als tegenprestatie in het kader van het GKM kunnen worden aangemerkt.

Het slopen van de bebouwing en de verharding (ca. € 6.975,-) wordt wel gehonoreerd.

De commissie komt tot de volgende berekening.

Kwaliteitsbijdrage	500m ² x €100,00= <u>€ 50.000,-</u>
Sloopkosten bebouwing en verharding	€ 6.975,-
Inrichting van hoogstamfruitbomen	- 18.450,-
Terreininrichting	- 5.550,-
Waardedaling grond 4.000 m ² á € 0,50	<u>- 2.000,-</u>
Aangedragen kwaliteitsverbeteringen	€ 32.975,-
Resterende tegenprestatie:	€17.025,-

De gemeente Gulpen-Wittem heeft een kwaliteitsfonds waarin deze bijdrage gestort kan worden. De vertegenwoordiger van de gemeente merkt op, dat het streven van de gemeente is de kwaliteitsverbetering zo dicht mogelijk bij de ingreep te doen. In overleg met de initiatiefnemer zal voor aanvullende werken worden gezorgd.

Resumé:

De commissie complimenteert de opdrachtgever met de kwaliteit van het plan en adviseert positief over het voorgelegde plan. De commissie is van mening dat de precieze landschappelijke inpassing in dit geval ondergeschikt is aan de architectonische kwaliteit van de woning en opslagloods.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Kanttekening daarbij is dat er geen tuin rond de woning mag worden aangelegd omdat dit afbreuk doet aan de plaatsing van de woning in het landschap.

De kwaliteitsbijdrage wordt berekend op € 50.000,- waarvoor voor € 32.975,- invulling is gegeven. De nog te leveren tegenprestatie van € 17.025,- zal nog nader worden ingevuld en ziet de commissie graag te zijner tijd ter kennisname tegemoet.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,

Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans,

Secretaris

