



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Schin op Geul, 13 augustus 2019

Mail d.d. 20 juni 2019 gemeente Vaals.

Aanpassing naar aanleiding van mail gemeente Vaals d.d. 9 augustus 2019.

Betreft: K 19-07 Gemeente Vaals.

Plan Groenenweg 1 Vaals; renovatie bestaand karakteristiek woonhuis, realiseren 2 recreatiewoningen binnen bestaande bouwmassa en sloop/herbouw bijgebouw.

Vergadering Gemeentehuis Vaals 2 juli 2019 10.15 uur.

Aanwezig:

B. Wijngaarde (opdrachtgever) , S. Pieter S. v. d. Venne en H. Steins (Buro Aelmans), T. Keulders , S. Pieters, M. Jaex (gemeente Vaals). W.Habets en K.Farber (Kwaliteitscommissie)

In de vergadering van 7 mei jl. is de casus voor een eerste behandeling aan de orde geweest. Op 16 mei 2019 is een voorlopig advies uitgebracht.

Voorlopig advies:

Commissie is in principe positief over de opzet van het plan en verwacht een aangepast landschapsplan met inpassingsmaatregelen van het project als besproken.

Na overleg c.q. overeenstemming over de berekeningen behorend bij de kwaliteitsbijdrage kan de commissie haar definitief advies opstellen.

Vergadering 2 juli 2019.

Omtrent de berekening van de kwaliteitsbijdrage heeft bilateraal overleg plaatsgevonden. Over die uitkomst bestaat verschil van mening tussen de adviseur en de commissie.

Voor de berekening van de tegenprestatie is de adviseur uitgegaan van de methodiek "staffelmethode" zoals die in een tweetal zaken, te weten Vroenhof en Schuttebergsweg, door hem als adviseur voor andere initiatieven aan de commissie zijn voorgelegd. Naar zijn oordeel wordt door de commissie in de nu voorliggende casus deze methodiek niet geaccepteerd.

De commissie merkt op, dat zij van oordeel is, dat zowel de casus Vroenhof als Schuttebergsweg niet met elkaar vergelijkbaar zijn en ook niet met de nu voorliggende casus. Bij Vroenhof wordt agrarische bedrijfsbestemming ter plekke van de locatie Vroenhof 49 te Houthem gewijzigd in een woonbestemming, ten behoeve van het mogelijk maken van één reguliere (nieuw te bouwen) burgerwoning. Aan de achterzijde van het adres Vroenhof 51 buiten de "rode contour" wordt voorzien in een nieuw bijgebouw ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden en het kunnen stallen van landbouwmaterieel.

Bij Schuttebergsweg is het voornemen het voormalig agrarisch bedrijf om te vormen tot een woning. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en wordt de voormalige stal omgevormd tot woning. Er vervalt een agrarische bouwkael. De gemeente is voorstander van deze ontwikkeling omdat de omvorming tot woning de minst belastende vorm is voor het buitengebied en dat er ter plekke geen verdere versterking meer mogelijk is.

In de nu voorliggende casus is sprake van de renovatie van een bestaand karakteristiek woonhuis, het realiseren van twee recreatiewoningen binnen de bestaande bouwmassa en de sloop/herbouw van een bijgebouw op een compacte kavel van 1.251 m².



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

De gehele kavel heeft een oppervlak van 1.251 m2 waarvan deels een woonbestemming van 693 m2. De opdrachtgever wenst voor de gehele bouwkvael de bestemming Wonen. Voor de realisering dient de vigerende bestemming "Wonen" te worden uitgebreid met circa 558 m2

De woning en twee recreatiewoningen met bijgebouwen hebben een totale oppervlak van 485 m2; dit is 40 % van het oppervlak van de gehele bouwkvael. Over bestratingen op deze kavel zijn geen verdere gegevens verstrekt. Naast de 291 m2 grondbeslag voor de recreatiewoningen is voor de ontsluiting van de recreatiewoningen in de berekening 100 m2 opgenomen voor de inrit naar de carport en bergingen.

Omdat voor de voorliggende planontwikkeling de module 'nieuwe (solitaire) woningbouw' van het GKM niet kan worden toegepast is de module overige gebouwde functies van toepassing.

Voor deze module geldt dat voor deze ontwikkelingen voor de kwaliteitsbijdrage maatwerk aan de orde is, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging.

Met betrekking tot het bepalen van de waardevermeerdering van de kavel van 1.251 m2 heeft een uitvoerige discussie plaats gevonden.

Waardevermeerdering gronden

Aelmans				Commissie			
Voor herbestemming	m2	€	€	Voor herbestemming	m2	€	€
woonperceel Groenenweg 1- gestaffeld				perceel Groenenweg 1			
- 1e 600 m2	600	255	153.000	- 693 m2	693	200	138.600
- 2e 93 m2	93	85	7.905	- 558 m2	558	80	44.640
- uitbreiding	558	0					
Totaal waarde vóór	1251		160.905	Totaal waarde vóór	1251		183.240
<u>Na herbestemming</u>				<u>Na herbestemming</u>			
woonperceel Groenenweg 1- gestaffeld				Groenenweg 1			
- 1e 600 m2	600	255	153.000	- Grond voor woning	860	200	172.000
- 2e 93 m2	400	85	34.000	- Grond recreatiewoning	391	125	48.875
- 3e 251 m2	251	25	6.275	- inclusief inritten		125	0
	1251		193.275		1251		220.875
Waardevermeerdering			32.370	Waardevermeerdering			37.635
Gemiddelde prijs per m2			154,50	Gemiddelde prijs per m2			176,56

De commissie is van oordeel dat in het GKM/LKM expliciet vermeld is dat voor deze casus MAATWERK aan de orde is. Nergens wordt vermeld dat hier een bepaalde methode voor is of ontwikkeld moet worden. Ieder project is immers anders.

Er is hier sprake van een compacte kavel van 1.251 m2 aan een zijde aansluitend aan bebouwing en aan de andere zijde aan het buitengebied. Van deze kavel heeft een oppervlak van 693 m2 reeds de bestemming wonen. De resterende 558 m2 met agrarische bestemming zijn gedeeltelijk bebouwd en



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

in gebruik bij de woonbestemming. De kavel wordt bebouwd tot in de achtergrens. Er is dus geen (diepe) tuin.

Het bestaande gebouw aan de straatzijde is/wordt verbouwd tot twee recreatiewoningen en een reguliere woning, oppervlak footprint circa 260 m². Op het achterterrein worden circa 225 m² bijgebouwen geplaatst die reiken tot de achtergrens van de kavel. Verstening door verharding inrit/paden zijn niet aangegeven in de plannen.

Van de kavel van 1.251 m² wordt circa 485 m² bebouwd. Er zijn daar bij geen verdere bestratingen en inritten geteld.

De commissie gaat ervan uit, dat in het nieuwe bestemmingsplan het totaal oppervlak aan bebouwing wordt gemaximaliseerd tot 485 m².

Voor de waardebeoordeling van bouw kavels in het Heuvelland zijn een aantal prijzen geraadpleegd die momenteel in de markt gevraagd worden. Voor grotere kavels variëren de vraagprijzen tussen de € 200 en € 250 per m².

Het plan is getoetst aan de criteria van de kwaliteitscommissie:

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

Ja. Het plan renoveert bestaande karakteristieke bebouwing en amoveert bestaande rommelige bouwsels. Hiermee wordt de kwaliteit van deze locatie in het buitengebied versterkt.

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

Nee, integendeel, het plan herstelt de aanwezige aantasting ter plaatse.

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

De in het landschapsplan aangegeven inpassing is kwalitatief goed, indien de puinophoging vervangen wordt door goede grond.

4. Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

Door de commissie is de waardevermeerdering van de kavel ten gevolge van de bestemmingswijziging berekend op € 37.635,00.

Door de initiatiefnemer is een voorstel gedaan hoe deze kwaliteitsbijdrage zal worden uitgevoerd. Er is nog onduidelijkheid of het onderhoud van de bestaande haag valt onder de "kwalitatieve verplichting". De gemeente zal dat nagaan. In de mail van vrijdag 9 augustus 2019 heeft de gemeente met bijlagen ons laten weten, dat de haag en de € 4.800,00 onderhoud bomen niet onder de kwalitatieve verplichting dient te worden gerekend. Om die reden is het advies bijgesteld.

In het schrijven van de gemeente Vaals van 18 april 2019, nr. 19.0003091 is vermeld, dat ter plekke bebouwing groot 240 m² gesloopt is. Door de commissie wordt hiervoor een bedrag van € 6.000,00 opgenomen. Voorts wordt door de commissie in de voorzet " post p.m. voor



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

ontgraven en afvoeren puin en aanvoeren en verwerken grond "gewaardeerd" op € 7.500,00.

In totaal wordt dan uitgevoerd € 45.975,00. Voor een specificatie zie bijlage 1.

De kwaliteitsbijdrage voldoet dan aan de normering.

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

Het project kan bijdragen aan een kwalitatieve verbetering van de locatie en de directe omgeving als onderdeel van het Heuvelland.

Resumé:

De commissie is van oordeel, dat in het GKM van de gemeente Vaals geen module voorhanden is waarop een kwaliteitsbijdrage voor de voorliggende ontwikkeling kan worden bepaald en heeft om die reden gekozen voor een maatwerk oplossing.

Uitgaande van de bovengenoemde uitgangspunten geeft de commissie een positief advies voor deze voorliggende ontwikkeling buiten de 'rode contour'.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

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

Namens deze,

M.W.J. Schormans,
secretaris



Bijlage 1

Advies K 19-07 Gemeente Vaals

Plan Groenenweg 1 Vaals; renovatie bestaand karakteristiek woonhuis, realiseren 2 recreatiewoningen binnen bestaande bouwmassa en sloop/herbouw bijgebouw.

Groenenweg 1 Vijlen.

Beplanting - tegenprestatie

onderhoud bestaande haag	750	2,20	1.650	1.650
onderhoud bestaand struweel	350	2,20	770	770
onderhoud bestaande bomen	300	16,00	4.800	4.800
aanplant nieuwe bomen	7	75,00	525	525
onderhoud nieuwe bomen	70	16,00	1.120	1.120
Totaal investering tegenprestatie			8.865	8.865

waardedaling

wordt natuur

perceel 98 (ged)	345	6,00	2.070	2.070
perceel 932 (ged)	2280	6,00	13.680	13.680
perceel 902	315	6,00	1.890	1.890
perceel 900 (ged)	995	6,00	5.970	5.970
			23.610	23.610

kwaliteitsverbetering

verwijderen (half)verharding	m2	500	p.m.	
sloop bebouwing		240	25	6.000
ontgraven afvoeren puin		250	15	3.750
aanvoeren en verwerken grond		250	15	3.750
				13.500

Totaal investering kwaliteitsverbetering

32.475	45.975
+ p.m.	

Meer dan normering

8.340



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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





Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Schin op Geul, 16 mei 2019

schrijven gemeente Vaals d.d. 18 april 2019.

Voorlopig advies:

Betreft: K 19/07 Gemeente Vaals.

Plan Groenenweg 1 Vaals; renovatie bestaand karakteristiek woonhuis, realiseren 2 recreatiewoningen binnen bestaande bouwmassa en sloop/herbouw bijgebouw.

Vergadering Gemeentehuis Vaals 7 mei 2019 10.00 uur.

Aanwezig:

B. Wijngaarde, opdrachtgever; T. Keulders met collega Gem. Vaals; A. Smink Architect;
S. v. d. Venne en A. Sauren Buro Aelmans; K. Farber en W. Habets Kwaliteitscommissie Limburg.

De bestaande situatie en de omgeving rondom het project werden door partijen besproken en toegelicht. De gemeente heeft besloten de benodigde medewerking voor realisatie van dit plan te verlenen en vraagt daarvoor advies aan de Kwaliteitscommissie over de toepassing van het G.K.M. met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de te leveren kwaliteitsbijdrage. Dhr. Van de Venne, adviseur, verwijst naar zijn memo d.d. 25-3-2010. Hierin heeft hij gemotiveerd de keuze voor toepassing van de module "overige (gebouwde) functies" geformuleerd. De commissie is het met deze keuze eens.

De adviseur heeft een summier landschapsplannetje opgemaakt d.d. 25 maart 2019.

De gronden die hierop zijn aangegeven voor inpassing en kwaliteitsverbetering zijn eigendom van de opdrachtgever en hebben nu de bestemming Agrarisch. De adviseur geeft aan dat de opdrachtgever de bestemming van deze grond wenst te wijzigen in bestemming Natuur.

In het bestaande hoofdgebouw worden gerealiseerd een reguliere woning en twee recreatiewoningen. Totaal 250 m2 footprint oppervlak.

De bouwsels op het achterliggende terrein worden gesloopt en vervangen door een nieuw bijgebouw. Totaal 225 m2 footprint oppervlak.

De gehele kavel heeft een oppervlak van 1251 m2 waarvan deels een woonbestemming 693 m2.

De opdrachtgever wenst voor de gehele bouwkwavel de bestemming Wonen. Dit betekent een toename van de bestemming wonen met 558 m2.

De 3 woningen met bijgebouwen hebben een totale oppervlak van 475 m2, dit is 40 % van het oppervlak van de gehele bouwkwavel. Over bestratingen op deze kavel zijn geen verdere gegevens verstrekt.

De commissie komt naar aanleiding van haar toetsingscriteria tot de volgende opmerkingen.

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

Ja. Het plan renoveert bestaande karakteristieke bebouwing en amoveert bestaande rommelige bouwsels. Hiermee wordt de kwaliteit van deze locatie in het buitengebied versterkt.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

Het plan herstelt de aanwezige aantasting ter plaatse.

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

Ten aanzien van de inpassing heeft de commissie aangegeven dat de strook aangevuld en opgehoogd terrein over de gehele lengte van de rechter perceelgrens opgeschoond dient te worden en middels aanleg van passend groen voor een voldoende kwalitatieve inpassing van het project kan zorgen. Enkel de nu geplande haag is onvoldoende.

Dit kan in een aangepast landschapsplannetje worden uitgewerkt met bijvoegen van een beplantingsplannetje met kostenberekening.

Dit kan eventueel deels worden gewaardeerd als kwaliteitsbijdrage.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

De commissie en de adviseur verschillen nog van mening over de methodiek en waarderingsnorm voor de financiële berekening.

Tevens verzoekt de commissie om inzage van de geregistreerde kwalitatieve verplichting op de kadastrale kavels F 98 en F 931 waarop de invulling van de kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn gepland. De commissie verzoekt ook een beplantingsplannetje met kostenberekening bij het landschapsplan te voegen. In dit landschapsplan tevens opnemen de gevraagde strook op te schonen grond als onder "inpassing" beschreven.

Afgesproken is dat de adviseur met 2 commissieleden bilateraal overlegt over de financiële berekening/waardering van de kwaliteitsbijdrage en zo mogelijk hier over overeenstemming bereikt.

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

Het project kan bijdragen aan een kwalitatieve verbetering van de locatie en de directe omgeving als onderdeel van het Heuvelland.

Resume:

Het plan betekend een kwalitatieve verbetering van deze locatie en directe omgeving.

Hiervoor is wel een kwalitatief goede inpassing vereist.

Tevens dient een kwaliteitsbijdrage geleverd te worden die voldoet aan de normen van het GKM/LKM. Om dat te bereiken zijn bovengenoemde afspraken gemaakt en benodigde aanpassingen besproken.

Voorlopig advies:

Commissie is in principe positief over de opzet van het plan en verwacht een aangepast landschapsplan met inpassingsmaatregelen van het project als besproken.

Na overleg c.q. overeenstemming over de berekeningen behorend bij de kwaliteitsbijdrage kan de commissie haar definitief advies opstellen.

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

