



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Schin op Geul, 26 februari 2019

Schrijven gemeente Valkenburg aan de Geul, 12 december 2018.

Betreft: K 19- 01 Gemeente Valkenburg, Vroenhof 49

Aanwezig waren

W. Hendriks, R. Hennekens (gemeente Valkenburg) en Sjoerd van de Venne (Aelmans)

De aanvraag van familie Engelbert is behandeld in de vergadering van 8 januari 2019.

Het voornemen is om de agrarische bedrijfsbestemming ter plekke van de locatie Vroenhof 49 te Houthem te wijzigen in een woonbestemming, ten behoeve van het mogelijk maken van één reguliere (nieuw te bouwen) burgerwoning. Aan de achterzijde van het adres Vroenhof 51 wordt voorzien in een nieuw bijgebouw ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden en het kunnen stallen van landbouwmaterieel, teneinde de ruim 5 hectare eigendomsgronden te kunnen (blijven) beheren. Bij de woning Vroenhof 47 bestaat de wens om aan de achterzijde van de tuin een paardenstalletje te realiseren. Vorenstaande ontwikkelingen worden als één totaalontwikkeling beschouwd en middels het doorlopen van één bestemmingsplanprocedure gefaciliteerd.

Naar aanleiding van de behandeling tijdens de vergadering van 8 januari 2019 dient een aantal vragen van de commissie te worden opgehelderd, teneinde te kunnen bepalen of in afdoende mate wordt voldaan aan het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM).

In de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul is in hoofdstuk 4 een kaart opgenomen waarop de begrenzing van het gebied waar het GKM van toepassing is in groen is aangegeven. Deze begrenzing loopt niet gelijk met de voormalige rode contouren van de provincie Limburg. Zie onderstaande uitsnede van deze kaart van het GKM gebied.



Het is op basis van de analoge kaart (die niet raadpleegbaar is op perceelsniveau) niet duidelijk waar de begrenzingen liggen. In de vorige versie van de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl was deze kaart ook digitaal raadpleegbaar en kon op perceelsniveau worden bepaald waar de grens



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

van het GKM lag. In de nieuwe versie van www.ruimtelijkeplannen.nl zijn de digitale bestanden van de intergemeentelijke structuurvisie helaas niet meer raadpleegbaar.

Dit technische probleem is gemeld bij het Kadaster (beheerder van de website www.ruimtelijkeplannen.nl), maar kan voorlopig niet worden opgelost. Dus er moet worden gewerkt met een tussenoplossing via de gemeente. Er is daarom door de gemeente een kaart aangeleverd (uit de vlier van de gemeente) waar op duidelijk is waar het GKM geldt.

Op basis van informatie van de gemeente, die na de vergadering is aangeleverd is de begrenzing van het gebied waar het GKM van toepassing is nu duidelijk. Zie de rode lijn op de onderstaande kaart, geprojecteerd op de luchtfoto.

Planstatus: vastgesteld (2012-02-13) Overheid: Gemeente Valkenburg aan de Geul



Onderstaand is een de verbeelding opgenomen van de verbeelding van het toekomstige bestemmingsplan. Op basis van deze kaart is duidelijk dat het gebied waar de agrarische bebouwing wordt gesloopt, de bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen' en de nieuwe burgerwoning wordt gebouwd, valt buiten de begrenzing van het GKM gebied. De twee vlekken met de bestemming Wonen (waar de paardenstallen en machineberging wordt gebouwd) en het gebied waar de paardenbak en mestopslag wordt gerealiseerd, ten zuiden van de woningen Vroenhof 47-51, vallen binnen het gebied waar het GKM van toepassing is.



Ook welstand heeft enkele eisen aan het plan gesteld. Zo moet de overkapping verdwijnen om zicht te creëren en dient de muur langs de straat behouden te blijven. De karakteristieke bedrijfswoning wordt wel gesloopt, deze heeft geen beschermde status en behoud kan niet worden afgedwongen.

Het plan is getoetst aan de criteria van de kwaliteitscommissie:

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

De gemeente heeft de verschillende initiatiefnemers gevraagd om een integraal plan te maken en gaat dit planologisch mogelijk maken met één bestemmingsplanwijziging.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

De paardenrijbak wordt aangelegd zonder extra verharding er omheen, zonder verlichting en wordt ingepast in het landschap. Op de aanleg van de paardenbak zijn vergelijkbare voorwaarden van toepassing als de voorwaarden voor dit soort voorzieningen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied.

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

Ja, het plan is landschappelijk goed ingepast. De commissie adviseert om voor de afrastering van de paardenbak gebruik te maken van hout met een natuurlijke uitstraling.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Via de mail van 18 februari 2019 is door de gemeente de aanvullende informatie verstrekt. De reguliere woning is ligt buiten het gebied waar het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing is. Echter de "bijgebouwen" liggen wel binnen het GKM gebied, zodat het GKM hiervoor van toepassing is.

Er is in het GKM van de gemeente Valkenburg aan de Geul geen direct toepasbare module voor de voorgenomen bebouwing van bijgebouwen en de aanleg van de paardenrijbak. Om die reden opteert de commissie voor maatwerk. Op 17 januari 2019 is een memo opgesteld door Aelmans Advies waarin een voorstel is gedaan voor een maatwerkoplossing. De commissie is nagegaan of het in de memo opgestelde voorstel voldoet aan de uitgangspunten van het GKM.

De commissie kan instemmen met de bij de bijgevoegde memo van Aelmans van 17 januari 2019, nr. M 170042.009/SVE met betrekking tot de voorgestelde kwaliteitsverbetering en de bijgevoegde berekeningen.

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

Ja.

Resumé:

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

De commissie geeft een positief advies voor deze voorliggende ontwikkeling buiten de 'rode contour' onder de volgende voorwaarden:

- dat de afrastering van de paardenbak dient te worden uitgevoerd in hout met een natuurlijke uitstraling;
- de maatwerkoplossing wordt toegepast zoals verwoord in bijgevoegde memo van Aelmans van 17 januari 2019, nr. M 170042.009/SVE met betrekking tot de voorgestelde kwaliteitsverbetering en de bijgevoegde berekeningen, die integraal onderdeel uitmaakt van dit advies.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,
Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth
Namens deze,
M.W.J. Schormans,
Secretaris

Memo

Datum 17 januari 2019
Documentnummer M170042.009/SVE
Onderwerp Planontwikkeling Vroenhof 47/49/51 - nadere uitwerking Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Aanleiding

Het voornemen is om de agrarische bedrijfsbestemming ter plekke van de locatie Vroenhof 49 te Houthem te wijzigen in een woonbestemming, ten behoeve van het mogelijk maken van één reguliere (nieuw te bouwen) burgerwoning. Aan de achterzijde van het adres Vroenhof 51 wordt voorzien in een nieuw bijgebouw ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden en het kunnen stallen van landbouwmaterieel, teneinde de ruim 5 hectare eigendomsgronden te kunnen (blijven) beheren. Bij de woning Vroenhof 47 bestaat de wens om aan de achterzijde van de tuin een paardenstalletje te realiseren.

Vorenstaande ontwikkelingen worden als één totaalontwikkeling beschouwd en middels het doorlopen van één bestemmingsplanprocedure gefaciliteerd. Voorafgaande aan die procedure is het plan voor advisering voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Naar aanleiding van de behandeling tijdens de vergadering van 8 januari 2019 dient een aantal vragen van de commissie te worden opgehelderd, teneinde te kunnen bepalen of in afdoende mate wordt voldaan aan het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM).

In voorliggend memo wordt de gevraagde nadere uitwerking c.q. concretisering gegeven.

Voor welk deel van de planontwikkeling geldt het kwaliteitsmenu?

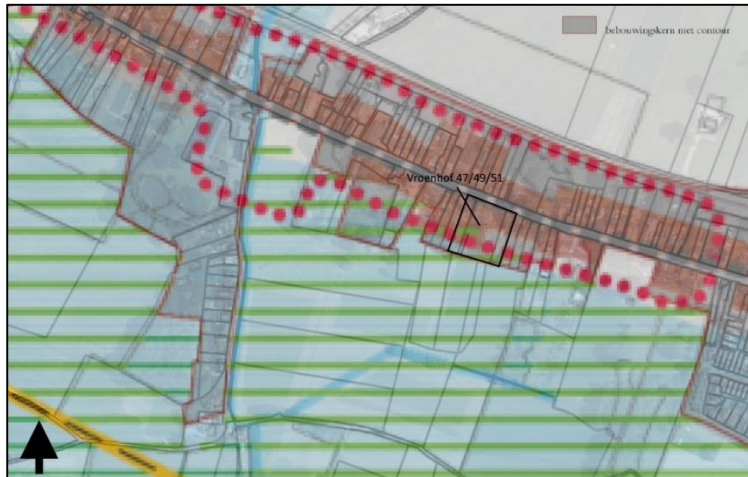
Voor ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contour' geldt een kwaliteitsmenu. De 'rode contour', zoals gold op basis van het provinciale 'Contourenbeleid', ter plekke van de Vroenhof is gelegen aan de noordelijke zijde van de straat; zie onderstaande figuur.



Luchtfoto en kadaster met ligging 'rode contour' (wit omkaderd) en aanduiding Vroenhof 47/49/51 (rood onderbroken belijning)

Het 'contourenbeleid' is opgevolgd door de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu 2012' (LKM). De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft – samen met de gemeenten Vaals en Gulpen-Wittem – in de 'Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul'

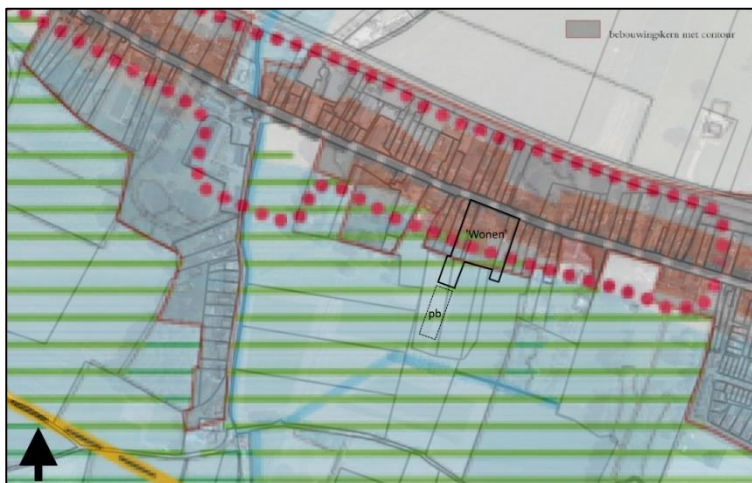
een gemeentelijke uitwerking gegeven van het LKM. Onderdeel van deze gemeentelijke uitwerking is een kaart waarbij de 'bebouingskern met contour' is aangeduid. Uit raadpleging van deze kaart blijkt dat de kadastrale percelen van de adressen Vroenhof 47, Vroenhof 49, en Vroenhof 51 in z'n geheel zijn gelegen binnen dergelijke bebouingskern met contour'. Dit is gevisualiseerd in de volgende figuur.



Kaart intergemeentelijke structuurvisie met aanduiding Vroenhof 47/49/51 binnen de 'bebouingskern met contour'

Nu op grond van de intergemeentelijke structuurvisie de bestaande gebruikssituatie ter plekke van de Vroenhof 47/49/51 is gelegen binnen de 'bebouingskern met contour', is voor dit deel van het plangebied het GKM niet van toepassing.

Voorliggende planontwikkeling voorziet desalniettemin in ontwikkelingen buiten de gemeentelijke contour; die onderstaande figuur. Daarvoor dient toepassing te worden gegeven aan het GKM.



Kaart intergemeentelijke structuurvisie met aanduiding beoogde bestemming 'Wonen' Vroenhof 47/49/51 en situering nieuwe paardenbak

Toepassing module 'overige (gebouwde) functies'

Zoals hiervoor geconstateerd dient voor een deel van de ontwikkeling aan de Vroenhof 47/49/51 toepassing te worden gegeven aan het kwaliteitsmenu. Vooraleerst wordt hierna beoordeeld welke module van toepassing is.

Voorliggende planontwikkeling kan niet worden geschaard onder de module 'nieuwe (solitaire) woningbouw' als bedoeld in het kwaliteitsmenu. Geen sprake is van een bestemmingswijziging waardoor nieuwbouw van een woning mogelijk wordt gemaakt, danwel een extra woonmogelijkheid mogelijk wordt 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 níet 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 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 verstening van het buitengebied 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 verstening. Daarom stellen wij voor deze ontwikkelingen een kwaliteitsbenadering voor. De hooft van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, 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. Er moet aansluiting worden gezocht op vergelijkbare modules in het kwaliteitsmenu.' (pag. 62).

Waardevermeerdering gronden

Om te beoordelen of de planontwikkeling aan de Vroenhof 47/49/51 in afdoende mate voldoet aan het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM) en één en ander in verhouding staat tot de te realiseren nieuwe bestemming en daarmee gepaard gaande waardevermeerdering, wordt hierna een financiële uiteenzetting gegeven.

Voor de waardevermeerdering vanwege voorliggende planontwikkeling zijn enkel de gronden betrokken die zijn gelegen buiten de contour zoals vastgelegd in de intergemeentelijke structuurvisie van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Daarbij is maatwerk toegepast, waarbij mede gebruik is gemaakt van door de provincie Limburg gehanteerde kengetallen.

Voor bepaling van de waarden na bestemmingswijziging is aan de hand een staffelmethode de waarde van de gronden (na bestemmingswijziging) buiten de contour bepaald; bij waardebepaling van woonpercelen wordt een staffelmethode toegepast.

De berekening van de waardevermeerdering is hierna opgenomen.

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

| <i>Berekening waardevermeerdering</i> | <i>eenheid</i> | <i>aantal</i> | <i>eenheidsprijs</i> | <i>totaal</i> |
|--|----------------|---------------|----------------------|-------------------|
| <u>Waarde voor herbestemming</u> | | | | |
| agrarisch bouwblok buiten contour om te vormen in 'AW-NL' | m ² | 1350 | € 15,00 | € 20.250,00 |
| agrarische gronden buiten contour om te vormen in 'Wonen' | m ² | 825 | € 4,00 | € 3.300,00 |
| agrarische gronden buiten contour om te vormen in 'paardenbak' | m ² | 600 | € 4,00 | € 2.400,00 |
| <i>Totaal waarde voor herbestemming</i> | | | | € 25.950,00 |
| <u>Waarde na herbestemming</u> | | | | |
| agrarisch bouwblok buiten contour om te vormen in 'AW-NL' | m ² | 1350 | € 4,00 | € 5.400,00 |
| woonperceel Vroenhof 51 - gestaffeld: | m ² | 1548 | | |
| - 1e 600 m ² (binnen contour) | m ² | 600 | € 200,00 | |
| - 2e 400 m ² , waarvan: | m ² | 400 | € 55,00 | |
| * 265 m ² binnen contour | m ² | 265 | € 55,00 | |
| * 145 m ² buiten contour | m ² | 145 | € 55,00 | € 7.975,00 |
| - 3e 548 m ² (buiten contour) | m ² | 548 | € 10,00 | € 5.480,00 |
| - paardenbak (buiten contour) | m ² | 600 | € 10,00 | € 6.000,00 |
| woonperceel Vroenhof 47 - gestaffeld: | m ² | 824 | | |
| - 1e 600 m ² (binnen contour) | m ² | 600 | € 200,00 | |
| - 2e 224 m ² , waarvan: | m ² | 400 | € 55,00 | |
| * 92 m ² binnen contour | m ² | 92 | € 55,00 | |
| * 132 m ² buiten contour | m ² | 132 | € 55,00 | € 7.260,00 |
| <i>Totaal waarde na herbestemming</i> | | | | € 32.115,00 |
| WAARDEVERMEERDERING | | | | € 6.165,00 |

Gelet op de waardebepaling van de locatie vóór en na herbestemming bedraagt de waardevermeerdering € 6.165,-.

Waardebepaling kwaliteitsverbeterende maatregelen: nieuwe beplanting

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. De financiële investeringen vanwege de aanleg en het onderhoud van de nieuwe beplanting zijn hierna uiteengezet. Ook daarbij is gebruik gemaakt van normbedragen en beschikbare kengetallen.

| <i>Berekening nieuwe beplanting</i> | <i>eenheid</i> | <i>aantal</i> | <i>eenheidsprijs</i> | <i>totaal</i> |
|---|----------------|---------------|----------------------|--------------------|
| <u>Beplanting</u> | | | | |
| aanplant nieuwe hagen | meter | 252,5 | € 6,50 | € 1.641,25 |
| aanplant nieuwe bomen | stuks | 21 | € 75,00 | € 1.575,00 |
| onderhoud hagen (10 jaar) | meter | 2525 | € 2,20 | € 5.555,00 |
| onderhoud nieuwe bomen (10 jaar) | stuks | 210 | € 16,00 | € 3.360,00 |
| <i>Totale investeringen beplanting</i> | | | | € 12.131,25 |
| TOTALE INVESTERINGEN NIEUWE BEPLANTING | | | | € 12.131,25 |

De hoogte van alle aan te planten en te onderhouden beplanting wordt gewaardeerd op € 12.131,25,-. Vermeld dient te worden dat voor wat betreft de nieuwe beplanting onderscheid moet worden gemaakt tussen 'landschappelijke inpassing' en 'extra kwaliteitsverbeterende maatregelen'. De verhouding hiervan bij voorliggende planontwikkeling is circa 50/50: dus ieder circa € 6.075,-.

Gelet op de berekende waardevermeerdering van de gronden gelegen buiten de contour vanwege voorliggende planontwikkeling, namelijk € 6.165,-, resteert een verwaarloosbaar bedrag aan nog te leveren 'extra tegenprestatie'.

Sloop versus nieuwbouw

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling zal worden voorzien in de sloop van het merendeel van de bebouwing ter plekke van de Vroenhof 49. In de plaats daarvan wordt één nieuwe woning gerealiseerd, waarvan de footprint kleiner is dan het totaal aantal vierkante meters te slopen bebouwing. Aan de zuidzijden van de woningen Vroenhof 47 en Vroenhof 51 wordt eveneens voorzien in extra bebouwing. Hierna wordt de te slopen en te realiseren nieuwe bebouwing vanwege voorliggende planontwikkeling tegen elkaar afgezet.

| <i>Berekening bebouwing</i> | <i>eenheid</i> | <i>aantal</i> |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|
| <u>Sloop bestaande bebouwing</u> | | |
| garages | m ² | 64 |
| overkapping | m ² | 68 |
| voormalige veestal (deels) | m ² | 10 |
| bestaande bedrijfswoning | m ² | 108 |
| bestaande stallen | m ² | 210 |
| <i>Totaal te slopen</i> | <i>m²</i> | <i>460</i> |
| <u>Nieuw te realiseren bebouwing</u> | | |
| nieuwe woning Vroenhof 49 | m ² | 350 |
| bijgebouw Vroenhof 51 | m ² | 240 |
| bijgebouw Vroenhof 47 | m ² | 48 |
| <i>Totaal nieuw te bouwen</i> | <i>m²</i> | <i>638</i> |
| Feitelijke ontstening | | -178 |

Per saldo leidt voorliggende planontwikkeling tot circa 178 m² aan extra bebouwing. In het nieuwe bestemmingsplan zal de toekomstig bebouwde situatie strak worden begrensd:

- Het bouwvlak voor het kunnen realiseren van een hoofdgebouw ter plekke van de Vroenhof 51 wordt overeenkomstig de contouren van de nieuwe woning op de verbeelding van het bestemmingsplan vastgelegd;
- Het totaal oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij de Vroenhof 51 wordt gemaximaliseerd op 400 m², overeenkomstig het oppervlak van het nieuw te realiseren bijgebouw en de reeds aanwezige bijbehorende bouwwerken;
- Het voor de locatie Vroenhof 47 op grond van het bestemmingsplan toegelaten totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken wordt niet gewijzigd vanwege voorliggende planontwikkeling.

Theoretische bouwmogelijkheden

Hiervoor is geconstateerd dat vanwege voorliggende planontwikkeling ter plekke van de Vroenhof 47/49/51 in totaal per saldo circa 178 m² aan extra bebouwing. Dit is het oppervlak ten opzichte van de huidig bestaande bebouwde situatie.

Conform het vigerende bestemmingsplan is ter plekke van de locatie Vroenhof 49 sprake van een agrarisch bouwvlak van circa 4.000 m², waarvan 80% mag worden bebouwd. Momenteel is circa 590 m² aan gebouwen aanwezig. Vorenstaande impliceert dat ter plekke van de Vroenhof 49 in totaal nog circa 2.610 m² nieuwe bebouwing rechtstreeks vergunbaar is.

Aan deze theoretische (forse) versteningsmogelijkheden wordt met voorliggende planontwikkeling een einde gemaakt. Hoewel visueel niet zichtbaar wordt het duurzaam beëindigen van deze theoretische versteningsmogelijkheden ter plekke van onderhavig plangebied beschouwd als een kwaliteitsverbeterende maatregel, vanuit planologisch-juridisch oogpunt, die de fysieke verstening van 178 m² ruimschoots compenseert.

Tezamen met deze publiekrechtelijke maximalisaties in het bestemmingsplan voor de planontwikkeling wordt geborgd dat er na het realiseren van de nieuwe bebouwing géén sprake is van nieuwe bebouwing c.q. verdere verstedelijking c.q. verstening op grond van het bestemmingsplan.

Conclusie

In voorliggend memo wordt een nadere uiteenzetting gegeven van de beoogde planontwikkeling aan de Vroenhof 47/49/51 in relatie tot het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (GKM). Hieruit blijkt dat de planontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals genoemd in het GKM.

Voerendaal, 17 januari 2019

drs. S.J. van de Venne

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV