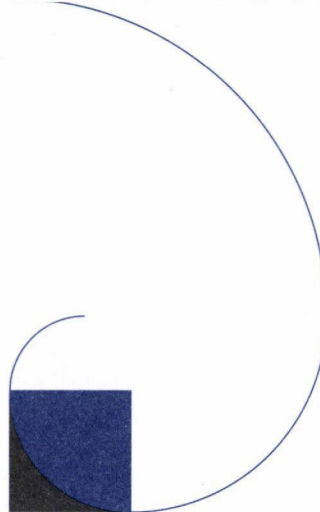




Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Gennep



Advies Limburg Kwaliteitsmenu

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft

nieuwbouw XXL-woning

Opdrachtgever

Fam. W. v.d. Valk

Adres

Smelenweg ong. / Smelenberg
Milsbeek

Commissie

GKM JB/AK/JW

Vergaderdatum

29-02-2016

Datum advies

17-03-2016

Ons nummer

GEN16-00001-1

Op 29 februari 2016 is in de vergadering van de GKM-commissie de planontwikkeling van de XXL-woning langs de Smelenweg te Milsbeek in de gemeente Gennep besproken. Daarbij waren aanwezig de heer en mevrouw van der Valk (initiatiefnemers), de heer H. Thijssen (MTD Landschapsarchitecten, adviseur van de initiatiefnemer) en mevrouw N. Niesink (gemeente).

Inleiding

Het realiseren van een XXL-woning (excellente woning) conform de voorwaarden van de Strategische Regiovisie kent al een ruime voorbereiding. Het initiatief is op "2 sporen" voorbesproken. Ten eerste in de CRK voor de uitwerking van het plan n.a.v. voorwaarden Strategische Regiovisie (met name op het gebied van de architectuur). Ten tweede in de GKM-commissie, de uitwerking van het plan n.a.v. het GKM. Op 1-12-2015 is er een gemeenschappelijk vooroverleg CRK-GKM geweest voor een goede afstemming tussen gebouw-tuin/erf-landschappelijke inpassing. Het bouwplan is hier positief ontvangen maar de definitieve uitwerking zal nog in het CRK gepresenteerd worden. Belangrijk is dat het gebouw in wisselwerking met de omgeving is ontworpen. Onderhavig advies betreft de definitieve uitwerking van de landschappelijke inpassing van de XXL-woning en de tegenprestatie ingevolge het GKM.

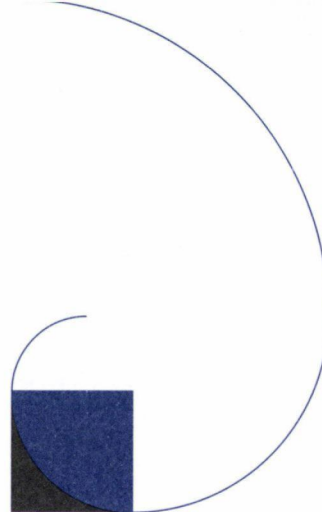
De heer H. Thijssen geeft een toelichting op de planontwikkeling en refereert eerst aan het rapport "Excellente woning Milsbeek, landschappelijke inpassing" (juli 2014, MTD Landschapsarchitecten) en het advies van het Gelders Genootschap d.d. 22 september 2014. Hierin wordt het programma van uitgangspunten en randvoorwaarden voor excellent wonen op de locatie aan de Smelenweg geschetst voor wat betreft de landschappelijke inpassing, de situering en oriëntatie van de woning.

Vervolgens is de uitwerking gepresenteerd aan de hand van het rapport "XXL woning Milsbeek Landschappelijke Inpassing" of "Plantoelichting Woning-XXL Smelenweg Milsbeek, landschappelijke inpassing, inrichting tuin/erf en de toepassing van het Limburgs Kwaliteits Menu en het Gemeentelijke Kwaliteits Menu (LKM + GKM)" (februari 2016, MTD Landschapsarchitecten).

De tekeningen landschapsplan, inrichting tuin en erf – voorontwerp (bladnummer 1,2,3) laten goed zien hoe de excellente woning verankert is in het landschap. Enerzijds het open/weidse landschappelijk karakter aan de westzijde van de XXL-woning en het perceel. Vanuit de woning is zicht op het open landschap door het rooien van het kerstdennenakker en door het betrekken (en herstellen van het natuurlijk reliëf) van het agrarisch perceel tegenover de bouwlocatie die ingericht wordt als natuur. Anderzijds het kleinschalige/besloten agrarisch karakter aan de (noord)oostzijde van de XXL-woning en het perceel. Hier is ruimte voor notenbomen, hoogstam fruitbomen en een dierenweide.

Advies

Pagina 2 van 3



GELDERS GENOOTSCHAP

Bij de uitwerking is nadere aandacht besteed aan: 1. de precieze situering en inpassing van de woning, 2. de inrichting van de tuin en het erf, 3. de elf aanvullende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen, landschappelijke maatregelen in het kader van LKM/GKM, 4. Een begroting van de uitvoeringskosten van deze maatregelen.

Beleid

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM 2012) vormt een uitwerking van het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL). In het LKM worden diverse mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren met modules uitgewerkt. Het doel van het LKM is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbeteringen van datzelfde buitengebied. Het LKM is uitgewerkt in een gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM). De "Structuurvisie buitengebied gemeente Gennep, Borging Kwaliteitsmenu" is vastgesteld op 15 februari 2012. Het GKM is vastgesteld beleid en hier van toepassing.

GKM-Module

Op basis van het GKM is niet direct de module "Nieuwe (solitaire) woningbouw" van toepassing. Voor het oprichten van een excellente woning is een uitzondering gevonden in de Strategische Regiovisie. In eerste instantie valt dit initiatief binnen de module "overige (gebouwde) functies". Vervolgens is de woning te scharen onder de categorie "commerciële voorzieningen". De hoogte van de kwaliteitsbijdrage voor dit soort voorzieningen betreft maatwerk. Hiervoor moet aansluiting gezocht worden bij de module die het meest van toepassing is. Dit is de module "Nieuwe (solitaire) woningbouw". Bij toepassing van deze module is een kwaliteitsbijdrage van 100 euro per m2 uitgeefbaar kaveloppervlak aan de orde.

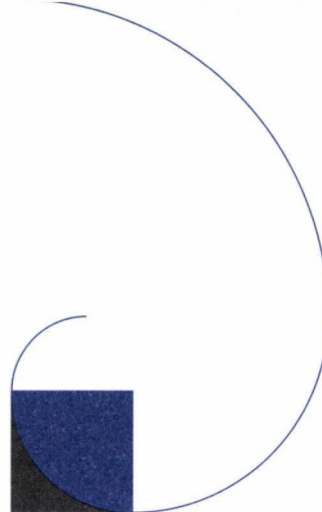
Naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing als basisonderdeel van de ontwikkeling, wordt de ingreep in de ruimtelijke omgeving gecompenseerd via de kwaliteitsbijdrage. Deze kwaliteitsbijdrage bestaat uit kwaliteit verbeterende maatregelen op eigen terrein en/of een fondsbijdrage van waaruit 'centrale' kwaliteit verbeterende projecten worden uitgevoerd en/of een financiële bijdrage in het fonds.

Beoordeling

De commissie heeft veel waardering voor de uitwerking van de landschappelijke inpassing van de XXL-woning en de tegenprestatie ingevolge het GKM zoals weergegeven in het rapport "XXL woning Milsbeek Landschappelijke Inpassing" of "Plantoelichting Woning-XXL Smelenweg Milsbeek, landschappelijke inpassing, inrichting tuin/erf en de toepassing van het Limburgs Kwaliteits Menu en het Gemeentelijke Kwaliteits Menu (LKM + GKM)" (februari 2016, MTD Landschapsarchitecten).

Advies

Pagina 3 van 3



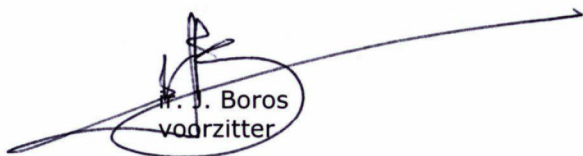
GELDERS GENOOTSCHAP

De commissie vindt het, ook in vergelijking met andere LKM-casussen, een goed voorbeeld van hoe een rode ontwikkeling in het buitengebied uiteindelijk kan leiden tot een duidelijke landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor het plangebied en de directe omgeving. Ook het goede ontwerpproces wordt genoemd doordat de initiatiefnemer tijdig de juiste adviseur(s) in de arm heeft genomen: van een woning in een lintbebouwing naar een excellente woning die landschappelijk goed verankert is en waar de omgeving profiteert van concrete ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen. Uiteindelijk is er duidelijk sprake van een win-win situatie.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling van de XXL-woning (excellente woning) langs de Smelenweg te Milsbeek een positieve ontwikkeling is. De definitieve uitwerking van de XXL-woning (excellente conform de voorwaarden van de Strategische Regiovisie zal in de CRK worden afgehandeld. De definitieve uitwerking van de landschappelijke inpassing van de XXL-woning en de tegenprestatie ingevolge het GKM beschouwt de commissie als maatwerk. De commissie vindt dat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering ruimschoots is aangetoond en beoordeelt de planontwikkeling positief.

Namens de GKM-commissie,



H. J. Boros
voorzitter