



Schin op Geul, 9 april 2019.
mail gemeente Beek 25 maart 2019

Betreft: K 18-10 Gemeente Beek, bouw woning Bosserveldlaan

Op 27 maart 2019 is de casus K 18-10 Gemeente Beek, bouw woning Bosserveldlaan besproken met een afvaardiging van de Kwaliteitscommissie (Wim Habets en Jeroen Verbeek) en de gemeente Beek (Ralf Keulers en Sander Groenen).

Voorliggende casus is eerder besproken in de Kwaliteitscommissie en toen voorzien van een negatief advies (verslag d.d. 8 oktober 2018). In het nu voorliggende plan is gereageerd op aspecten uit de eerdere advisering hetgeen geleid heeft tot een aangepast plan dat is beoordeeld en voorzien kan worden van een positief advies.

De gemeente Beek is positief gestemd ten aanzien van de realisatie van dit plan en verzoekt de commissie het plan te toetsen aan Module Nieuwe Solitaire Woningbouw conform opgenomen in het GKM. Hierin wordt verwezen naar het LKM Module 6.11 Nieuwe (solitaire) woningbouw. Dit project kan aan de daarin gestelde voorwaarden voldoen door een ter plaatse passende kwalitatieve inpassing te realiseren en een kwaliteitsbijdrage te leveren. Deze kwaliteitsbijdrage bestaat uit een financiële bijdrage van minimaal € 100/m² uitgeefbaar kaveloppervlak. Volgens de gegevens in dit geval 938 m².

Omdat de initiatiefnemer de invulling van de kwaliteitsbijdrage maar voor een klein deel direct naast de bouwkael kan realiseren, geeft de gemeente aan het overgrote deel van de kwaliteitsbijdrage te willen benutten voor de uitbreiding van het in de nabijheid gelegen levensbomenbos.

De commissie vindt dit voorstel goed passen bij de doelstellingen van het GKM/LKM.

De commissie wijst de Gemeente er op dat de kosten die gemaakt moeten worden voor het realiseren van de passende kwalitatieve inpassing van het bouwplan niet als Kwaliteitsbijdrage gerekend mogen worden. Enkel alle kosten voor aanleggen van nieuw groen buiten de bouwkael en de kosten voor de aanleg van het levensbos mogen als Kwaliteitsbijdrage aangemerkt worden.

Het plan is getoetst aan de criteria van de kwaliteitscommissie:

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

Het plan is aangepast (bouwkael verschoven) waardoor voldoende geanticipeerd wordt op de ter plaatse aanwezige ruimtelijke karakteristiek van de dorpsrand (laanbeplanting grens tussen bebouwd gebied – buitengebied) met zichtmogelijkheden tussen bebouwing door richting buitengebied.

Gewaardeerd wordt ook dat de landschapsarchitect hierbij de ontwikkeling in een groter verband heeft geplaatst / geschetst.

Nb. Nog steeds pleit de Kwaliteitscommissie echter voor om een gemeentelijke visie in groter verband zodat bij toekomstige ontwikkelingen (woningbouw, klimaatadaptatie, leegstand) een richtinggevend ruimtelijk kader gereed ligt in plaats van dat er 'achteraf' op ontwikkelingen gereageerd wordt.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

Gezien de doorgevoerde aanpassingen is het basiskapitaal (groene zichten) voldoende geborgd.

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

Ja de kavel rondom de toekomstige woning wordt voorzien van een haag met enkele bomen, dat past in de karakteristiek.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

Conform het GKM dient er een bijdrage geleverd te worden van ($938 \text{ m}^2 \times € 100/\text{m}^2$) = € 93.800,=
De kwaliteitsbijdrage wordt deels concreet ingevuld op het perceel dat t.z.t. dus geen onderdeel gaat uitmaken van de tuin. De voorgestelde inrichting past daarbij in het beeld van het gebied. Daarnaast wordt het merendeel van de kwaliteitsbijdrage ingezet om het levensbomenbos uit te breiden. Voor beide gebieden waar de kwaliteitsbijdrage wordt ingevuld geldt wel dat juridisch de duurzaamheid van deze kwaliteitsbijdrage geborgd moet worden. De gemeente heeft toegezegd dit te regelen.

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

Dit is hier niet van toepassing.

Resumé:

Met in achtneming van bovengenoemde aanbevelingen kan de commissie het voorliggende plan positief adviseren.

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

Namens deze,

M.W.J. Schormans, Secretaris