



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Schin op Geul, 18 februari 2014

Uw schrijven van 19 december kenmerk 13uit05235

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Beek, realisatie vrijstaande woning Grootgenhouterstraat (113-125) te Groot Genhout.
De aanvraag (plan K14-01) is behandeld in de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg van 4 februari 2014.

Aanwezig zijn dhr. S. van Eck namens de gemeente Beek en de adviseur dhr. P. Haenen.

In het kader van het Limburgs Kwaliteit Menu (LKM), module 6.11, Nieuwe solitaire woningbouw (bebouwing buiten contouren), adviseert de Kwaliteitscommissie Limburg over de aanvraag van de gemeente Beek over de realisatie vrijstaande woning Grootgenhouterstraat (113-125) te Groot Genhout door de initiatiefnemer dhr. R. Sieben. Bijbehorende tegenprestatie in groenaanleg ter plaatse van perceel N 89 te Spaubeek.

Dhr. Haenen geeft aan dat recent een aanvulling omtrent de tegenprestatie is aangeleverd. Het plan is met de gemeente opgesteld en in overleg met de provincie goedgekeurd. De commissie constateert dat de voorgestelde invulling zich voegt binnen de gestelde randvoorwaarden maar vormt op deze wijze wel een aantasting van het basiskapitaal.

De commissie constateert dat de invulling van de solitaire woning op de voorgestelde manier een aantasting vormt van de karakteristiek van de kern Groot Genhout. De open plek aan de Genhouterstraat is destijds buiten de bebouwingscontour gehouden vanwege het zicht vanuit de straat op het vakwerkhuis. De situering van de voorgevel ver van de straat en parallel aan de Genhouterstraat lijkt vreemd en verkrampt. Het oogt als een invulling uit de jaren 60 die de karakteristiek van bestaande lintbebouwing niet ondersteunt en zelfs ontkent. Anderzijds is het plan geen aanvulling op de bestaande kwaliteit van typerende lintbebouwing, in vorm, massa en geleding. Het plan blijft een vreemd incident dat niets toevoegt temeer in onvoldoende mate inzicht is in het goed omgaan met waardevolle karakteristieken.

De commissie acht bebouwing ter plekke niet uitgesloten maar dan dient er wel sprake te zijn van een meerwaarde of verbetering van de bestaande kwaliteit. Dit kan door het bouwvlak dichter aan de straat te situeren, meer aansluitend op de rechter bebouwing en met een open voorruimte zodat zicht op het vakwerkhuis en deels op het landschap erachter behouden blijft. De bouwmassa is zo te situeren en geleden dat er een nieuw gebouw aan het lint toegevoegd wordt, waarbij een moderne vormgeving niet uitgesloten is. De commissie ziet hiertoe een schetsvoorstel ter beoordeling tegemoet. In dit voorstel

dient de beeldkwaliteit die nagestreefd wordt beschreven te zijn en het schetsmatig plan geeft situering, maat, massa en geleding van het bouwblok, evenals een indicatie van de kwaliteit van materiaal en kleurgebruik.

De tegenprestatie gaat over de 600 m² nieuwe bebouwing en is volgens de norm. In de gemeentelijke structuurvisie en in het kostenverhaal van het plan wordt verwezen naar een normering maar dat is niet concreet aangegeven. De commissie hanteert de bedragen volgens de normering van het LKM.

De commissie wijst op de tekst van pagina 4, daar staat nog 500 m² aangegeven in plaats van 600 m².

De commissie geeft aan geen voorstander te zijn van het dicht bouwen van de open plek in de lintbebouwing. Uitgaande van de gemeentelijke planvorming wordt geadviseerd om de basiskwaliteit voor de kern zo veel mogelijk te behouden.

Aansluitend aan de vergadering zijn twee schetsen aangereikt – als bijlage bij dit advies bijgevoegd - die tegemoet komen aan de eisen ten aanzien van bebouwing die in de lintstructuur past en anderzijds nog een doorzicht op het landschap en het vakwerkhuis garanderen. Schets alternatief 1 voorziet in bebouwing in de lijn van het lint direct aan de straat aansluitend op de naastgelegen woning met een open groene zone. Schets alternatief 2 voorziet in bebouwing met een rooilijn 3 m van de straat en 3 m aan weerszijden vrij met een open groene zone. Beide alternatieven voegen zich in het cultuurhistorisch karakter van de lintbebouwing.

Ten aanzien van de kwaliteit van de bebouwing dient een formele vertaling te worden opgenomen in de bestemmingsplanregeling. Geadviseerd wordt om naast de oriëntatie van de woning een kwaliteitsbepaling op te nemen overeenkomstig het advies van de commissie:

1. Een afzonderlijke bestemming met omschrijving van de gewenste beeldvorm en karakteristiek, passend historiserend of contrasterend modern ter borging van de kwaliteit;
2. Een qua ruimte diepere bouwkaal in de hoek conform alternatief 1 waarbij er verschillende plattegronden mogelijk zijn;
3. Bebouwing van de woning geheel in de erfgronden, dan wel 3 m uit één of alle erfgronden;
4. Het maximaliseren van de goothoogte en het volume van de woning.

Voor het zijerf dat grenst aan de zijde van de vakwerkwoning adviseert de commissie een afzonderlijke bestemming te geven om het open karakter te borgen.

Samenvatting toetsing aan de criteria:

- 1 Past de ontwikkeling in het gewenste streefbeeld voor het betreffende buitengebied?

De ontwikkeling is opgenomen in de structuurvisie van de gemeente Beek. De ontwikkeling zoals nu voorliggend past niet binnen het streefbeeld van de kern. De commissie ziet mogelijkheden om het plan beter te laten

passen in de waardevolle karakteristiek. Dit heeft vooral betrekking op het verschuiven van de voorgevelrooilijn door deze meer aan te laten sluiten op de rechter bebouwing; de inrichting en situering van de voortuin en het inpassen van een gebouw dat zich voegt in en verwant is aan de bestaande lintbebouwing ter plaatse. Hierbij is moderne vormgeving niet uitgesloten.

- 2 Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?
In het oorspronkelijke plan is sprake van aantasting maar mits de bebouwing goed ingepast wordt conform de alternatieven, kan een ernstige aantasting van het basiskapitaal beperkt blijven. Het vrije zicht op de vakwerkboerderij is van belang, evenals een doorkijk naar het achterliggend landschap.
- 3 Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?
De aangegeven kwaliteitsbijdrage is in overeenstemming met de normen van module 6.11.
- 4 Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen, dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing?
In het voorliggende plan zijn onvoldoende maatregelen genomen om een goede inpassing te waarborgen. De aangereikte alternatieven bieden een betere inpassing en zijn gericht op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebouw in maat, massageleding, materiaal en kleurgebruik.
- 5 Levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband? Bedoelde kwaliteitsverbetering dient zo mogelijk te zijn ingekaderd via een intergemeentelijk/regionale visie.
In de voorliggende opzet is geen sprake van een bijdrage maar indien het plan wordt uitgevoerd conform de alternatieven kan een bijdrage ontstaan voor de kern Groot Genhout.
- 6 Voor zover het Zuid-Limburg betreft gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar richt zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen.
Het voorgestelde plan betreft geen grootschalige ontwikkeling.

Advies (plan K14-01):

De commissie heeft haar bezwaren ten aanzien van de oorspronkelijke aanvraag kenbaar gemaakt. Deze bezwaren hebben geleid tot alternatieven.

De alternatieven voor de situering van de woning voldoen aan de eisen voor een kwalitatief hoogwaardige en cultuurhistorische inpassing passend binnen de karakteristiek van de kern.

Op grond van de alternatieven van 10 februari 2014 adviseert de commissie positief en adviseert de gemeente de genoemde voorwaarden vast te leggen in de bestemmingsplanregeling.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,

Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans, secretaris.



Schin op Geul, 17 februari 2014.

Gemeente Beek, Sieben Groot Genhout alternatief 1



