Stedenbouwkundige afronding westelijke dorpsrand Spaubeek

Rapport Kwaliteitscommissie

November 2024



HeusschenCopier

LANDSCHAPSKRACHT

COLOFON

PRODUCT
Stedenbouwkundige afronding westelijke dorpsrand Spaubeek
Rapport Kwaliteitscommissie

STATUS
Definitief

OPDRACHTGEVER
Wyckerveste Adviseurs
Roda JC Ring 81
6466 NH Kerkrade

SAMENSTELLING EN ONTWERP
HeusschenCopier Landschapskracht
Rijksweg 12
6271 AE Gulpen

Contactpersoon:
Ramón Copier
Pim Lucassen

Telefoon: 043 458 34 37
Mail: info@hclt.nl

PROJECTCODE
13505

VERSIEDATUM
12.11.2024

INHOUDSOPGAVE

6 1 INLEIDING
6 1.1 Aanleiding
6 1.2 Probleemstelling
6 1.3 Doelstelling
6 1.4 Kwaliteitscommissie
6 1.5 Begrenzing plangebied
6 1.6 Leeswijzer
7 1.7 Actualisatie

14 2 AANBIEDINGSFORMULIER

12 3 RELEVANT BELEID

18 4 STEDENBOUWKUNDIG & LANDSCHAPPELIJK ONTWERP
18 4.1 Overzichtstekening
20 4.2 Profielen
22 4.3 Overzichtstekening (ingezoomd)
24 4.4.Doorsnede
25 4.5 Referentiefoto´s architectuur
26 4.6 - 4.14 Themakaarten

36 5 MAATREGELEN & TEGENPRESTATIES
36 5.1 Inleiding
37 5.2 Kwaliteit landgoed Kleiput Spaubeek
38 5.3 De voorliggende casus en tegenprestatie
40 5.4 Beplantingsplan
44 5.5 Beheer

46 6 BOUWKAVELVOORSTEL

48 7 WONINGBOUWCOMPENSATIE

50 BIJLAGE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Sinds een aantal jaar is het terrein van de voormalige steenfabriek in Spaubeek in eigendom van de heren G. Widdershoven en H. Meijer. De totale oppervlakte van het terrein beslaat 11,18 ha. De locatie was jarenlang de werkplek voor vele inwoners van Spaubeek omdat de steenfabriek "De Rènkaove" er was gevestigd. Cultuurhistorische sporen uit deze tijd zijn ter plekke aanwezig in de vorm van een groeve en restanten van de Steenfabriek. Voor deze locatie zijn diverse plannen gemaakt. Zo is er door de gemeente Beek een stedenbouwkundige visie ontwikkeld voor de afronding van de noordelijke en westelijke dorpsrand van de kern Spaubeek. Onder andere vanwege de impact van de strategische woonmilieuvisie Westelijke Mijnstreek is het stedenbouwkundig plan niet gerealiseerd.

In 2009 hebben de heren G. Widdershoven en H. Meijer in een overleg met Heusschen*Copier aangegeven de westelijke dorpsrand toch te willen ontwikkelen. Een belangrijk kwaliteitsaspect is voornamelijk de hierin opgenomen bebouwing met een lage intensiteit en de landschappelijke vervlechting. Daarvoor heeft Heusschen*Copier in het voorjaar van 2011 een modellenstudie opgesteld. Binnen de kaders van het Rood voor Groen beleid wordt een groot deel van het terrein openbaar toegankelijk gemaakt en verder ontwikkeld tot een landschap met natuurwaarden.

1.2 PROBLEEMSTELLING

De gemeente Beek heeft onder voorwaarden een positief standpunt aangenomen ten aanzien van het oprichten van acht woningen ter plaatse van de voormalige steenfabriek "De Rènkaove" te Spaubeek indien in een optimalisatieslag nog een aantal punten worden geconcretiseerd. Vandaar heeft tussen april 2013 en maart 2015 overleg plaatsgevonden met de gemeente Beek i.v.m. de stedenbouwkundige inpassing van het bouwplan, de verkeerskundige afwikkeling, de woningbouwcompensatie, de waterhuishouding en overige aspecten. Bovendien heeft Heusschen*Copier overleg gevoerd met de brandweer Zuid-Limburg om de brandveiligheid van het bouwplan te garanderen.

Ten opzichte van de beoordeling van het plan uit 2012 hebben zich enkele beleidswijzigingen voorgedaan, o.a. de inwerktreding van de lokale beleidsregel "compensatie voor kleine winingbouwinitiatieven" en de provinciale verordening "Wonen Zuid-Limburg". Verder heeft de provincie Limburg op 12 december 2014 een nieuw Provinciaal Omgevingsplan Limburg vastgesteld.

1.3 DOELSTELLING

In het kader van deze informatie is het plan nader uitgewerkt en op basis van diverse milieutechnische onderzoeken geconcretiseerd. In het uitgewerkte voorstel is het aantal woningen naar 5 teruggebracht om meer ruimtelijke en landschapsecologische kwaliteit te genereren. Verder is er een toelichting met betrekking tot de woningbouwcontingenten in het boekje opgenomen. Indien de Kwaliteitscommissie Limburg met de voorliggende stukken akkoord gaat zal de planologische procedure met de bestemmingsplanherziening worden doorlopen.

1.4 KWALITEITSCOMMISSIE

Conform `Indieningsvereisten Kwaliteitscommissie Limburg` zijn in het voorliggend rapport alle relevante stukken opgenomen om het plan in behandeling te kunnen nemen.

1.5 BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de westelijke dorpsrand van Spaubeek. Het gebied wordt gekarakteriseerd door een glooiend landschap met weilanden, bomenclusters en enkele restanten van de oude steenfabriek, die grotendeels overgroeid zijn geraakt met gras en struiken. Vanaf de Looiwinkelstraat naar het zuidwesten loopt de terreinhoogte op van 75m +NAP naar 100m +NAP op de perceelsgrens bij Vrouwenbosch.

1.6 LEESWIJZER

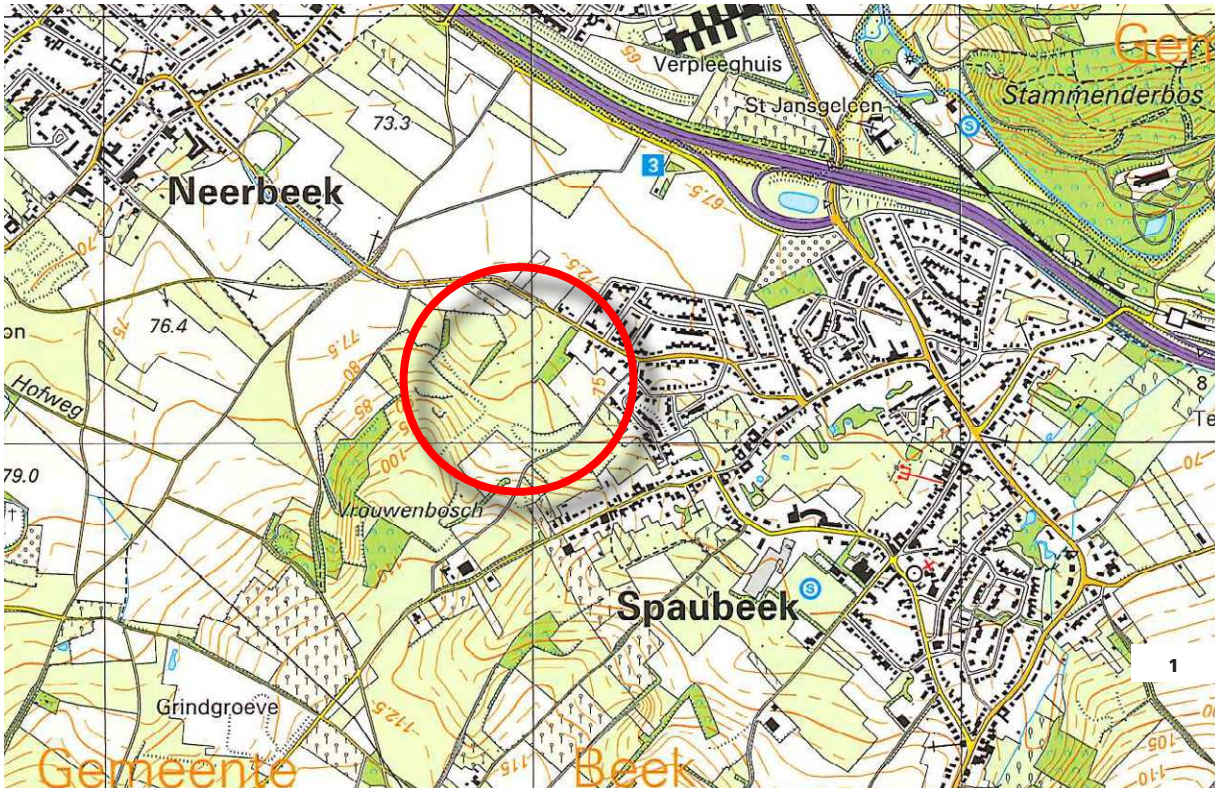
De toelichting bij dit rapport bestaat uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het LKM-aanbiedingsformulier weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt het vigerend bestemmingplan en POL kort toegelicht. In hoofdstuk 4 en 5 komen het aangepaste stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerp en tegenprestaties aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over het bouwkavelvoorstel. Deze toelichting wordt afgesloten met een toelichting m.b.t. de woningbouwcompensatie in hoofdstuk 7.

1.7 ACTUALISATIE

De gemeenteraad van Beek heeft het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel te Spaubeek op 2 december 2021 vastgesteld. Twee appellanten zijn tegen dit besluit in beroep gegaan bij de Raad van State. Op 21 augustus 2024 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. Op twee van de gronden van het beroep wordt de gemeente in de gelegenheid gesteld om de geconstateerde gebreken te herstellen via een "bestuurlijke lus".

De geconstateerde gebreken zijn waar nodig doorgevoerd in tekst en ondersteunende beelden en kaarten. De aanpassingen zijn nuanceringen, kleine aanpassingen en toevoegingen op het originele plan. De hoofdlijnen van het plan blijven onveranderd.

Tussen partijen overeenstemming over het saneren van het terrein grenzend aan de Looiwinkelstraat en het op verplaatsen van een deel van de voorziene laagstamfruitbomen achter de Looiwinkelstraat 54 tot en met 58 naar een plek elders in het landgoed (volgens de schets zoals als bijlage 2 gehecht aan het raadsvoorstel en raadsbesluit).



1



2

1 Projectlocatie
2 Luchtfoto met plangebied



3



4

3 Bestaande bebouwing langs de Looiwinkelstraat
4 Appartementencomplex langs de Looiwinkelstraat



5



6



7

5 Zuidwestelijke rand van de projectlocatie
6 Projectlocatie met restanten van de steenfabriek
7 Projectlocatie met zicht naar Spaubeek







8-10 Projectlocatie en omliggend landschap







11-13 Uitzicht naar het landschap

HOOFDSTUK
2 AANBIEDINGSFORMULIER

Kwaliteitscommissie Limburg

AANBIEDINGSFORMULIER KWALITEITSPROJECTEN LKM
t.b.v. de behandeling door de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg
voor projecten die vallen onder het LKM maar waar nog geen
gemeentelijke uitwerking in een structuurvisie heeft plaatsgevonden.

ALGEMEEN

Datum:	06.01.2016
Gemeente:	Gemeente Beek
Initiatiefnemer:	De heren G.M.L. Widdershoven en H.P. Meijer
Korte omschrijving:	Voor de locatie Loowinkelstraat te Spaubeek zijn in het verleden diverse plannen gemaakt. Omdat de plannen niet het gewenste resultaat hebben opgeleverd hebben de initiatiefnemers in samenwerking met Heusschen*Copier in het jaar 2009 een modellenstudie opgesteld. Het resultaat is een plan met een lage bebouwingspercentage en een landschappelijke vervlechting van de nieuwbouw met de omgeving. In overleg met de gemeente Beek is het plan naar 5 woningen teruggebracht. In het voorliggend rapport is het geoptimaliseerde stedenbouwkundig plan en de openstelling als natuurgebied opgenomen.
Bijzonderheden:	
Regeling: (pijplijnplan VORm c.q. BOM+ of LKM zonder structuurvisie)	LKM met structuurvisie
Eventuele afwijking van de regeling:	niet van toepassing

(RODE) ONTWIKKELING

Informatie over de rode ontwikkeling

Adres:	Loowinkelstraat (ong)
Plaats:	Spaubeek
Kadastrale gemeente:	Beek
Kadastrale sectie en nummer:	Spaubeek, sectie M, nummer 164
Vigerende bestemming:	Agrarisch met waarden - Landschap
Perspectief POL:	P1, P2, P3; Zone buitengebied, Zilvergroene natuurzone en broensgroene landschapszone (POL 2014)
Te realiseren functie(s) voor zover gelegen buiten de contour:	Natuur, Groen, Verkeer, Wonen, Tuin
Oppervl te ontwikkelen perceel (in m2):	111.290m^2, waarvan 4.255m^2 woonbestemming
Te volgen RO-procedure:	Bestemmingsplanwijziging ex artikel 3.8 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening)

KWALITEITSBIJDRAGE (HOOGTE)

Eventuele afwijking:	-
Kwaliteitsverbetering:	In hoofdstuk 5 is een voorstel voor de kwaliteitsverbetering conform Limburgs Kwaliteitsmenu opgenomen.
Info over kwaliteitsverbetering:	Door de positionering van de gebouwen en de landschappelijke vervlechting met het groene casco wordt het bouwinitiatief kwalitatief ingepast. Het gebied wordt openbaar toegankelijk gemaakt en verder ontwikkeld tot een landschap met natuurwaarden.
In de gemeente:	Beek
Kadastraal gemeente: Sectie en mummer	Spaubeek, sectie M, nummer 164
Vigerende bestemming:	Agrarisch met waarden - Landschap
Perspectief POL:	P1, P2, P3; Zone buitengebied, Zilvergroene natuurzone en broensgroene landschapszone (POL 2014)
Nieuwe bestemming:	Natuur, Groen, Verkeer, Wonen, Tuin
Korte omschrijving:	Realisatie van een grootschalig natuurterrein dat openbaar toegankelijk is. Realisatie van vijf royale kavels als afronding van de westelijke dorpsrand te Spaubeek (lage intensiteit) inclusief aan te leggen ontsluitingsweg met groenstructuur.
Beoogde uitvoeringsdatum:	-
Te volgen RO-procedure:	Bestemmingsplanwijziging ex artikel 3.8 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening)

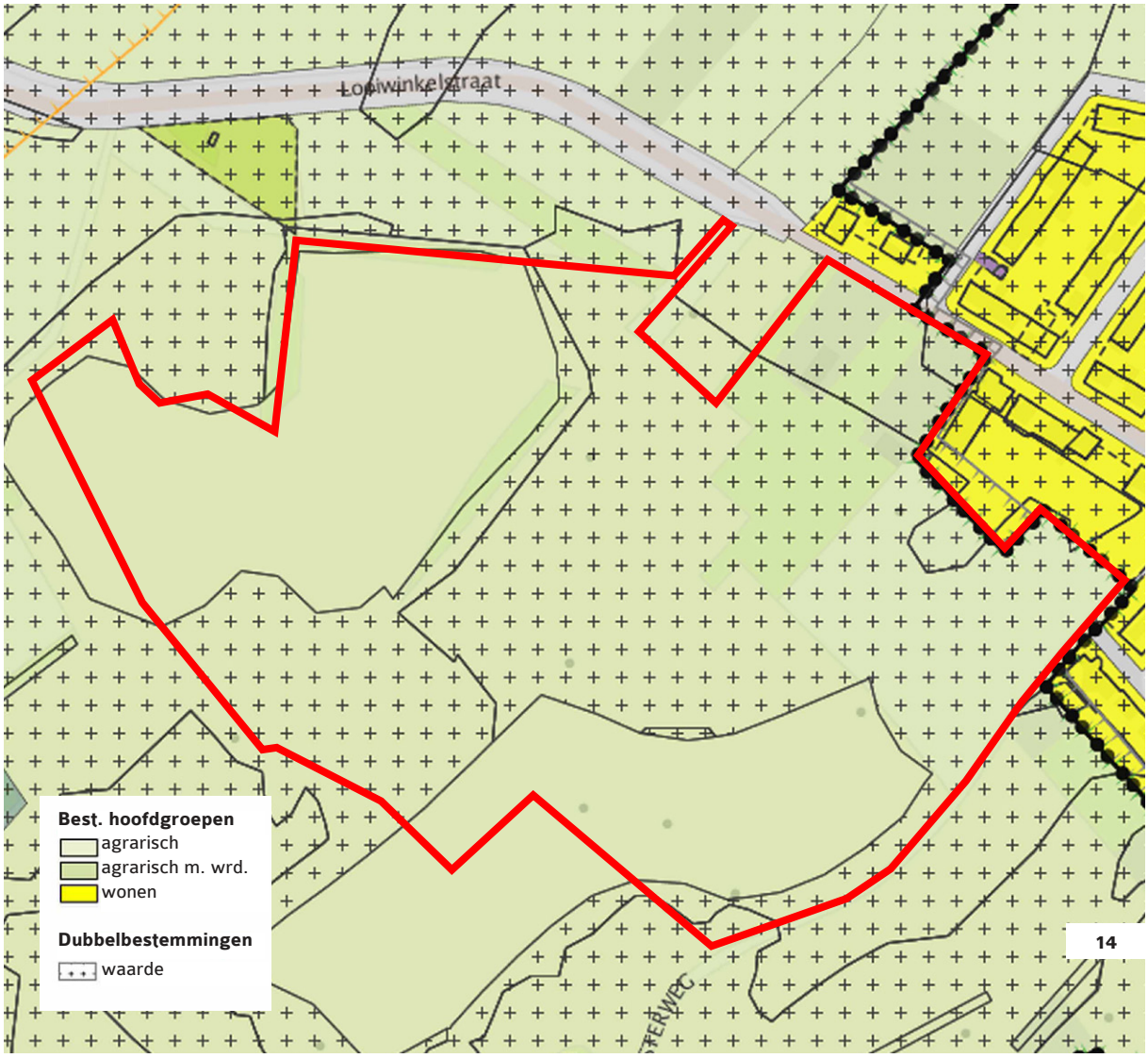
CONTACT
Breeweg 3
6305 AS Schin op Geul
info@kwaliteitscommissielimburg.nl

HOOFDSTUK 3 RELEVANT BELEID

In dit hoofdstuk wordt het vigerend bestemmingsplan en het Provincial Omgevingsplan Limburg kort toegelicht. In het kader van de bestemmingsplanprocedure worden alle thema's met betrekking tot het voor de planvorming relevant beleid uitgebreid toeglicht. Het planologisch bureau Vandewall is hiermee begonnen.

3.1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011' (vastgesteld door de raad van de gemeente Beek d.d. 07.07.2011). Binnen dit bestemmingsplan hebben de betreffende percelen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid.



14 Kaartuitsnede: Vigerend bestemmingsplan

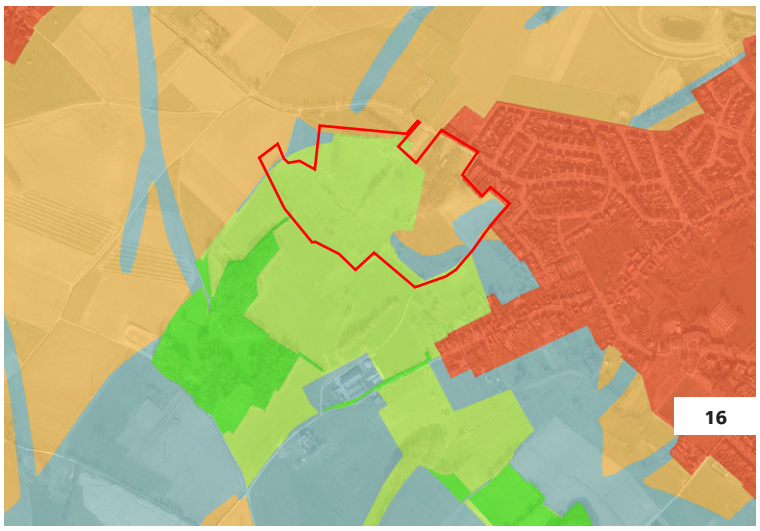
3.1 POL LIMBURG 2014

Conform het Provincial Omgevingsplan Limburg 2014 behoord het plangebied bij de volgende zones:

- Perspectief 1 (POL 2006); Zilvergroene natuurzone (POL 2014)
- Perspectief 2+3 (POL 2006); Bronsgroene natuurzone (POL 2014)
- Perspectief 4 (POL 2006); Zone buitengebied (POL 2014)

POL2006: Perspectieven	POL2014: Zones
P1 Ecologische Hoofdstructuur	Goudgroene natuurzone (incl.Natura2000-gebieden)
	Zilvergroene natuurzone
P2 Provinciale ontwikkelingszone Groen	Bronsgroene landschapszone
P3 Veerkrachtig watersysteem	
P4 Vitaal landelijk gebied	Buitengebied
P5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme	
P5b Dynamisch landbouwgebied	
P8 Stedelijke ontwikkelingszone	
P10 Werklandschap	
P6a Plattelandskern Noord en Midden Limburg	Onderscheid vervalt. Samengevoegd tot
P6b Plattelandskern Zuid-Limburg	Landelijke kern (excl. bedrijventerreinen)
P7 Corridor	Vervalt, wegen zijn aparte beleidselementen, geen zone
P9 Stedelijke bebouwing	Stedelijk centrumgebied
	Stedelijk gebied (excl. bedrijventerreinen)
Onderdelen van P6a, P6b, P9 (en P10)	Bedrijventerreinen

15



16



17

15 Tabel POL 2006-Perspectieven en POL 2014-Zones
16 Uitsnede uit het POL 2014
17 Legenda POL 2014

HOOFDSTUK 4 STEDENBOUWKUNDIG & LANDSCHAPPELIJK ONTWERP

4.1 OVERZICHTSTEKENING

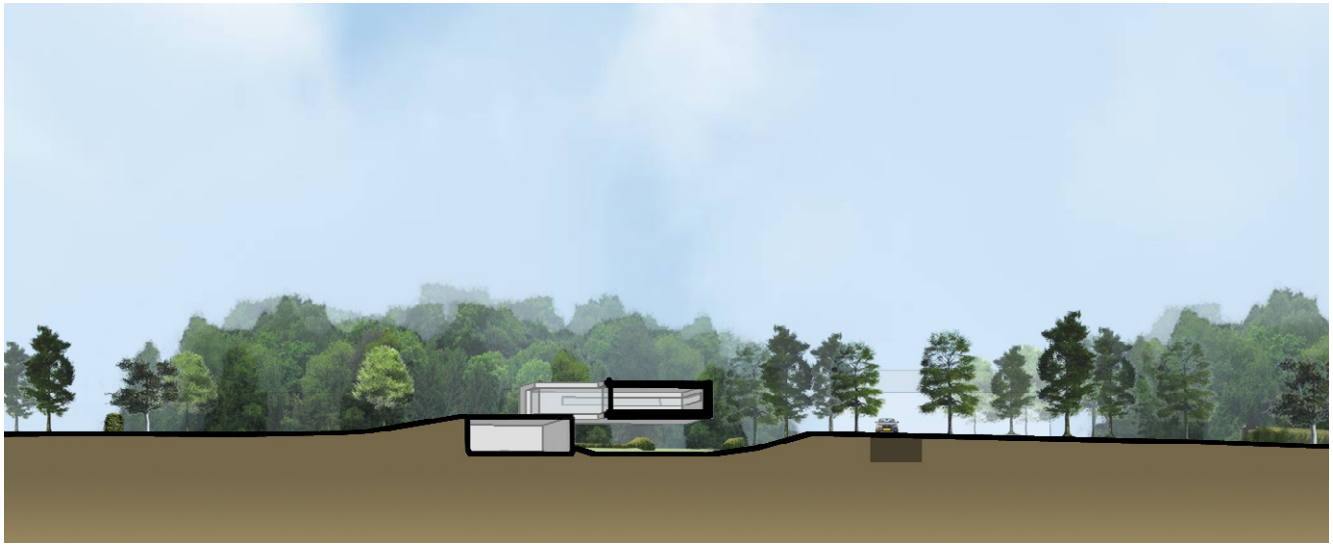
Om de bjizondere uitstraling van de woningen te waarborgen wordt het bestemmingsplan voorzien van een beeldkwaliteitplan. De navolgende afbeeldingen en referentiefoto's geven een impressie van de beoogde ontwikkeling en sfeer.

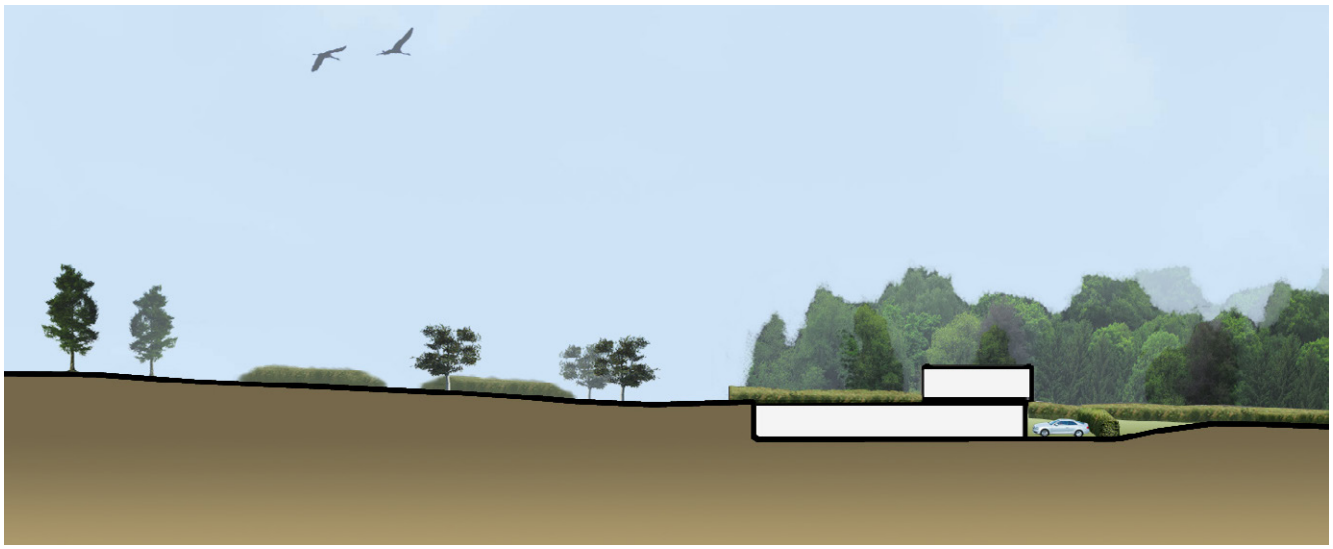


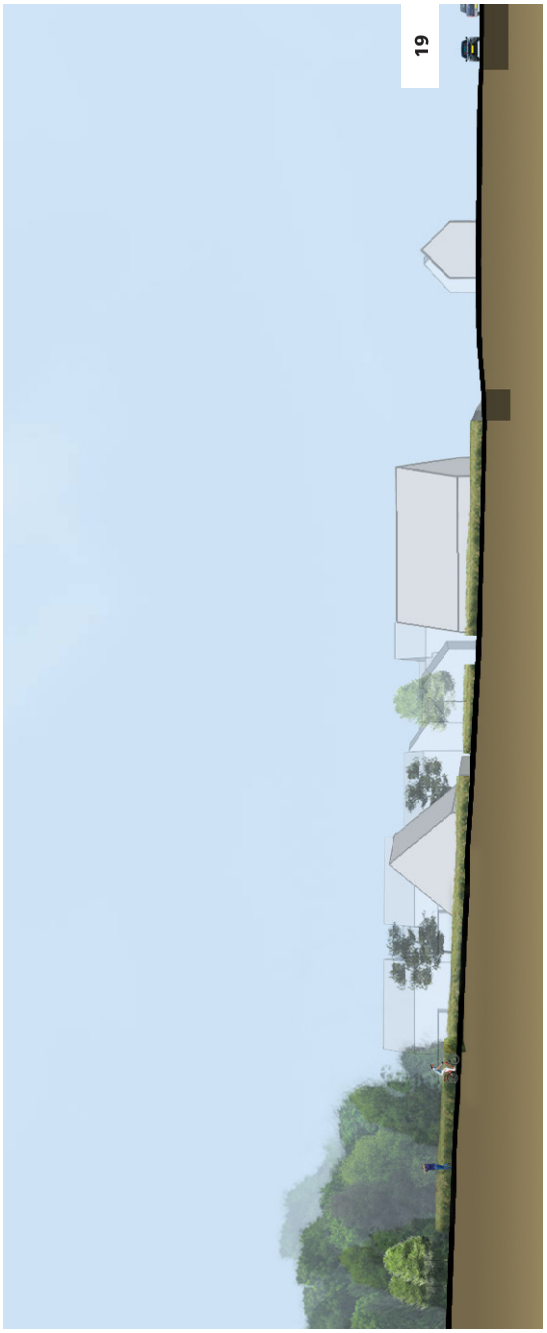


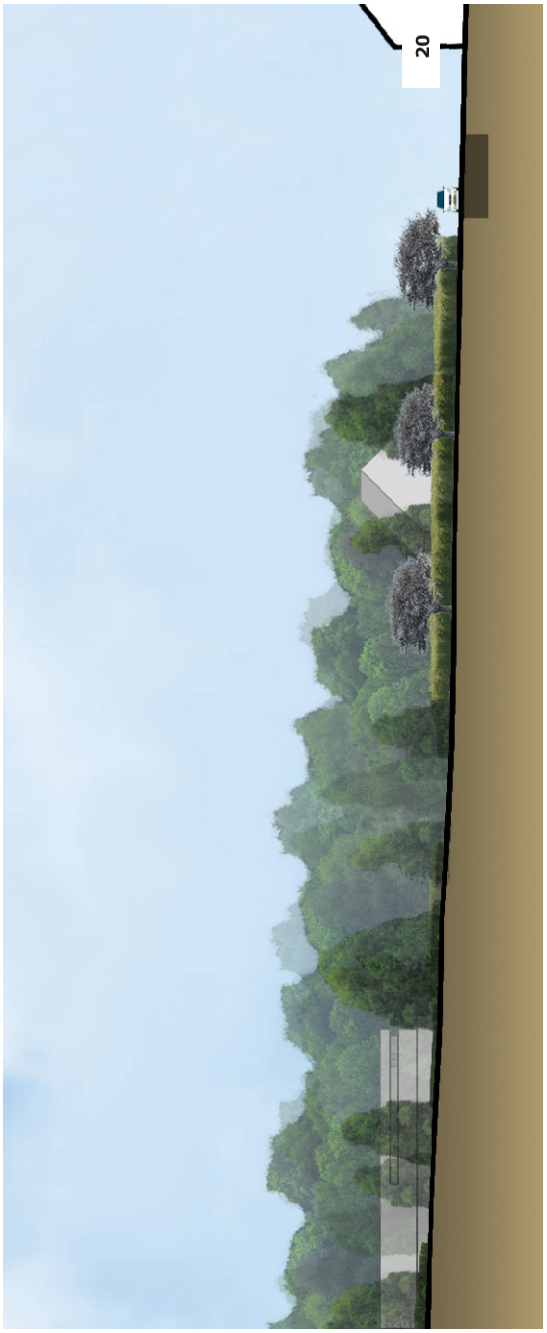
18 Overzichtstekening

4.2 PROFIELEN



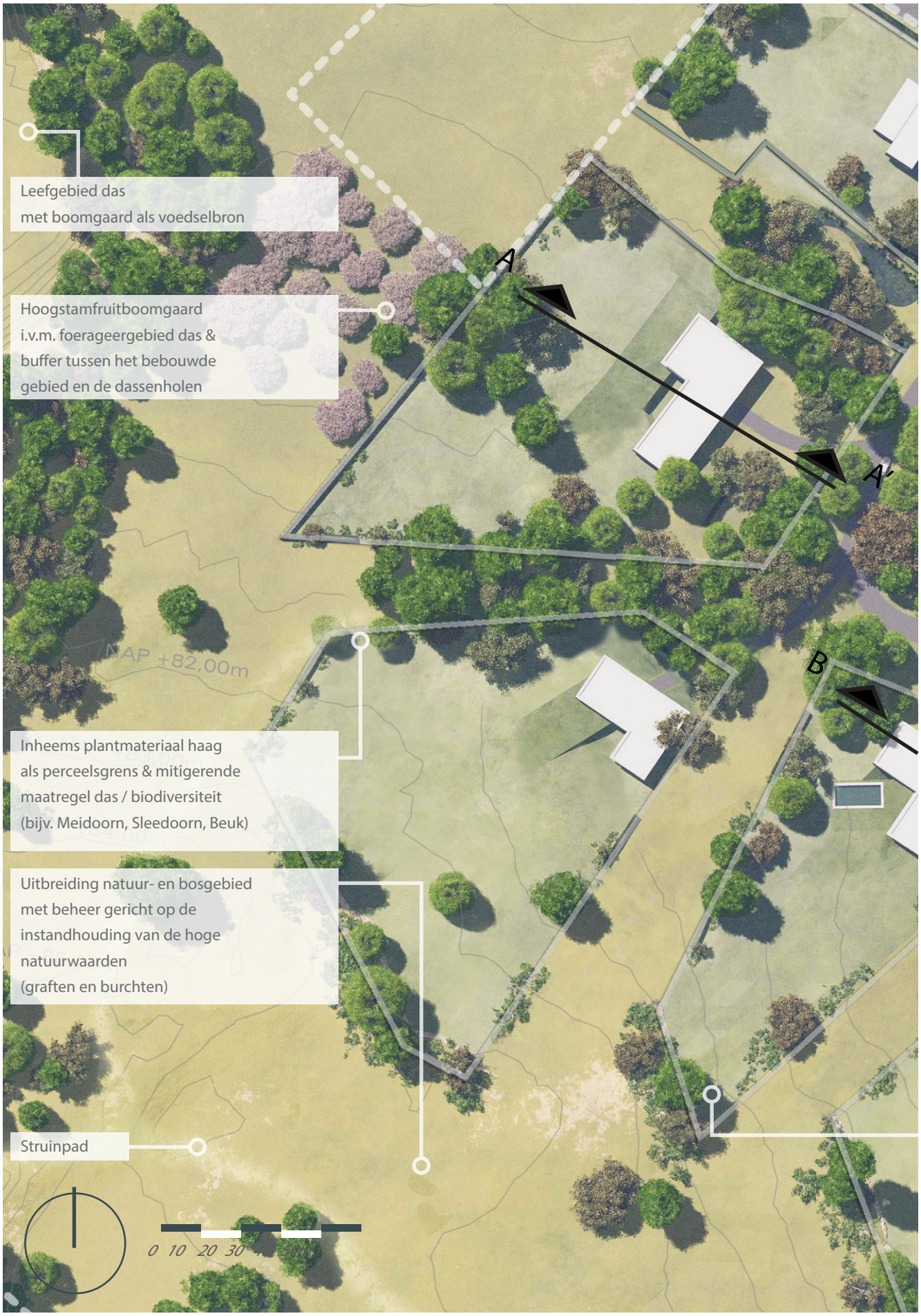






19 Profiel 1
20 Profiel 2

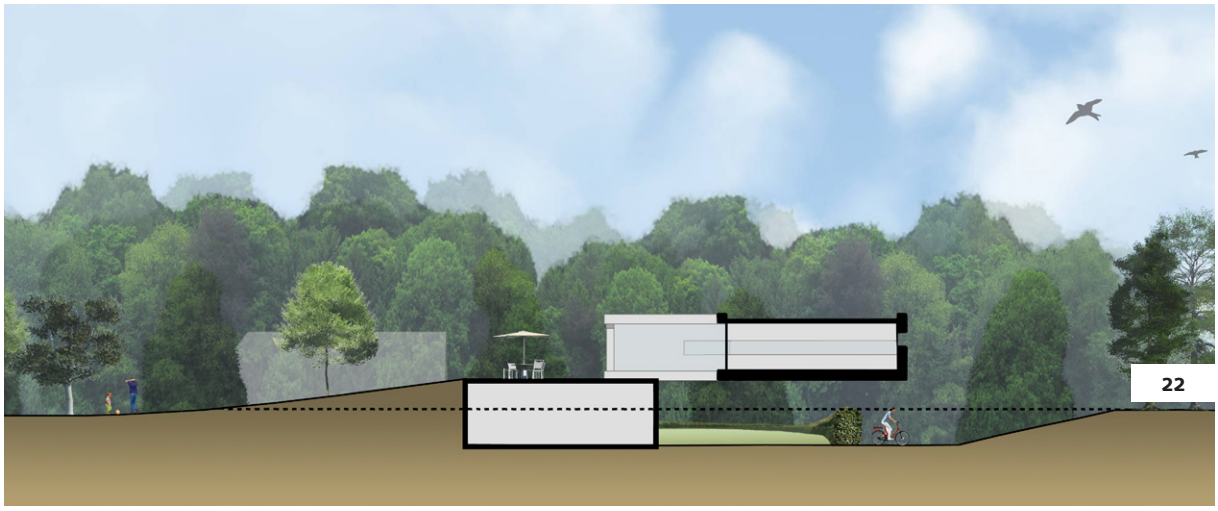
4.3 OVERZICHTSTEKENING (INGEZOOMD)

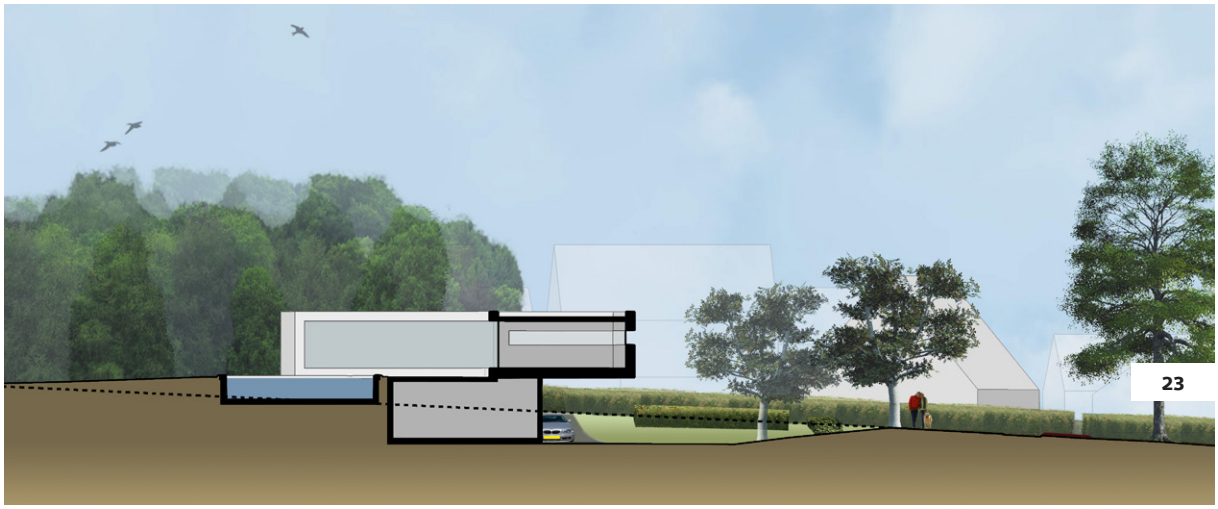




21 Overzichtstekening (ingezoomd)

4.4 DOORSNEDE





22 Doorsnede A-A′
23 Doorsnede B-B′

4.5 REFERENTIEFOTO'S ARCHITECTUUR



24



25



26



27



28

24	Referentiefoto architectuur: Bebouwing in het bos
25	Referentiefoto architectuur: Villa in Chardonne, Frankrijk
26	Referentiefoto architectuur: Woonhuis in Bocksdorf, Oostenrijk
27	Referentiefoto architectuur: Woonhuis Grimm met natuurpool
28	Referentiefoto architectuur: Woonhuis in Passail, Oostenrijk

4.6 THEMAKAART: MASSA - RUIMTE



plangrens

gebouwen (bestaand)

gebouwen (nieuw)

29 Themakaart massa-ruimte

4.7 THEMAKAART: OPENBAAR - PRIVÉ



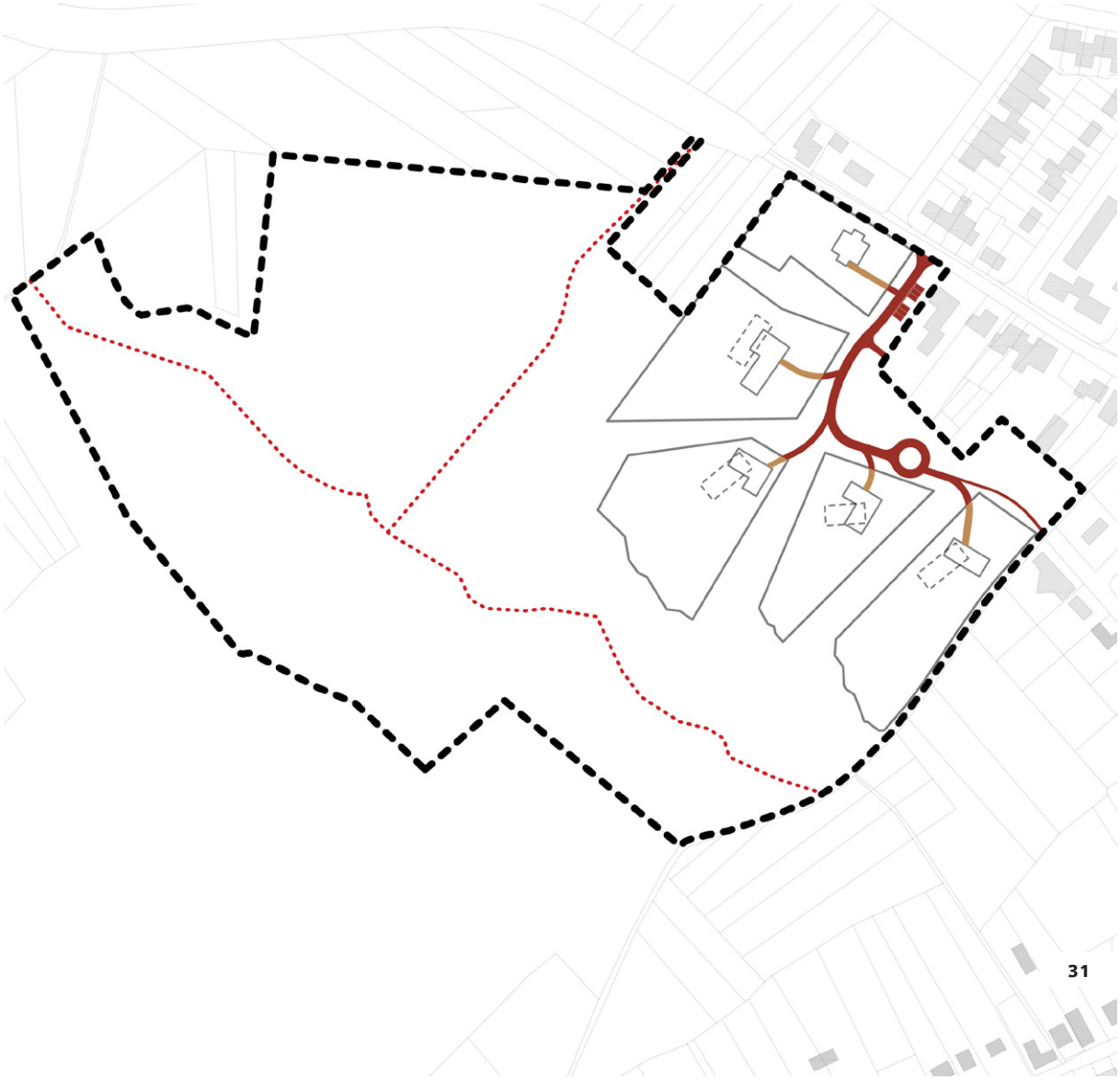
plangrens

openbaar terrein (88.593 m2)

privé terrein (21.505 m2)

30 Themakaart openbaar-privé

4.8 THEMAKAART: ONTSLUITING



plangrens

erftoegangsweg

oprit op privé terrein

struinpad

31 Themakaart ontsluiting

4.9 THEMAKAART: PARKEREN



plangrens

parkeren in de openbare ruimte

parkeren op privé terrein

4.10 THEMAKAART: GROENSTRUCTUUR



plangrens

fruitbomen (nieuw)

bestaand bos/ groen

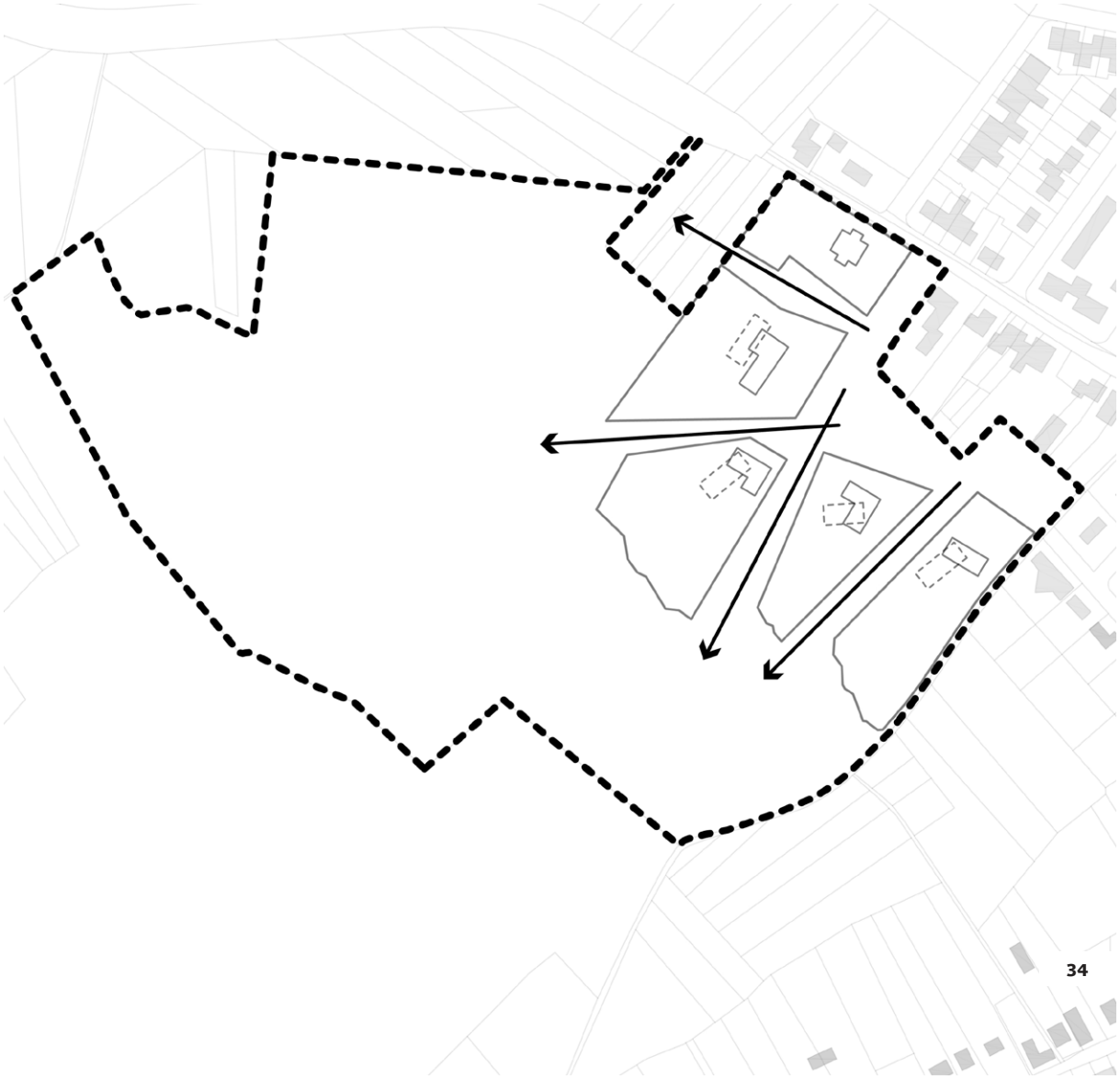
te verwijderen bos/ groen (indicatief)

nieuw aan te leggen bos/ groen (indicatief)

meidoornhaag (nieuw)

33 Themakaart groenstructuur

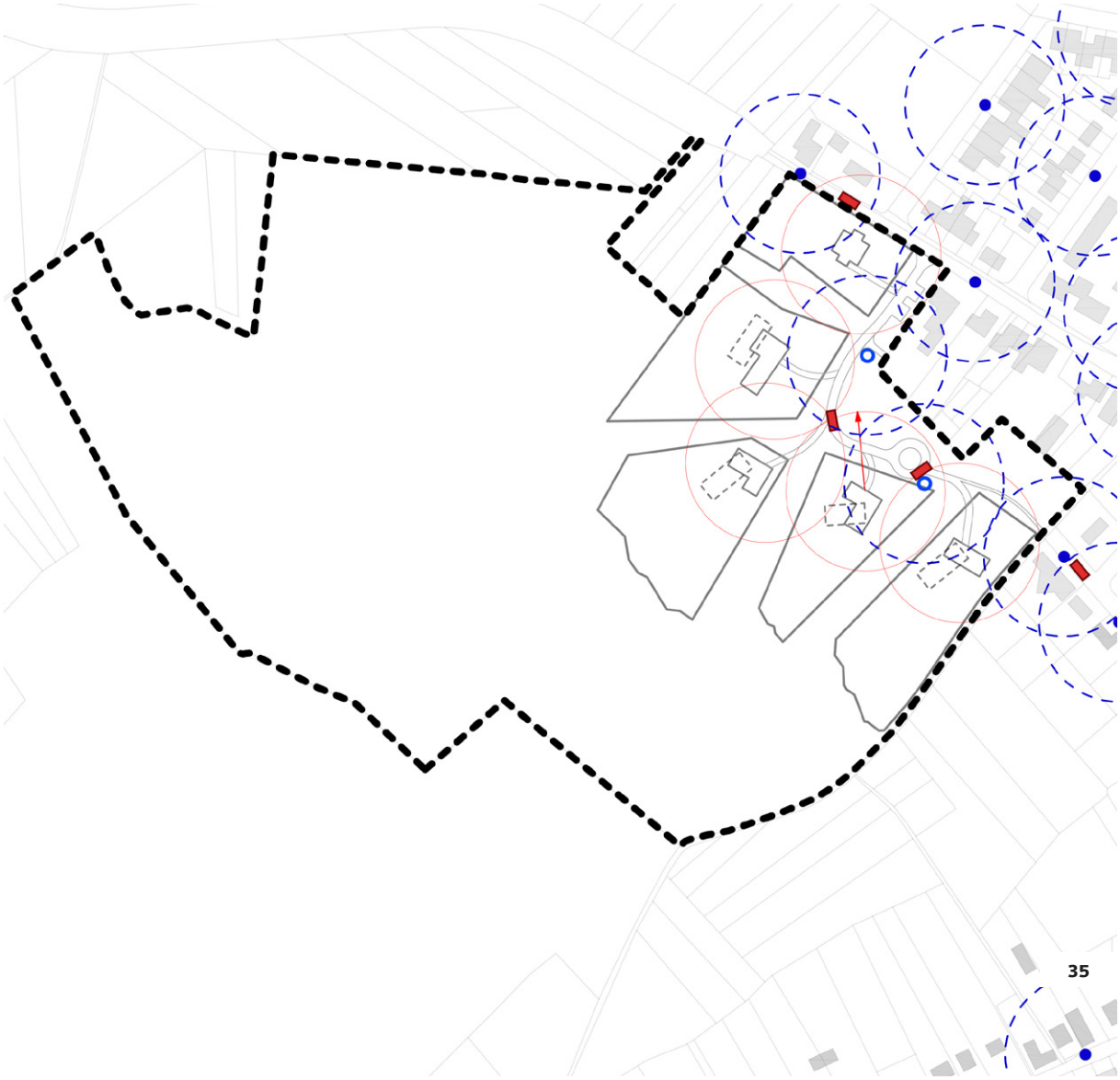
4.11 THEMAKAART ZICHTASSEN



plangrens

zichtas

4.12 THEMAKAART: BRANDVEILIGHEID *



plangrens

ondergrondse brandkraan met 40m straal (bestaand)

ondergrondse brandkraan met 40m straal (nieuw)

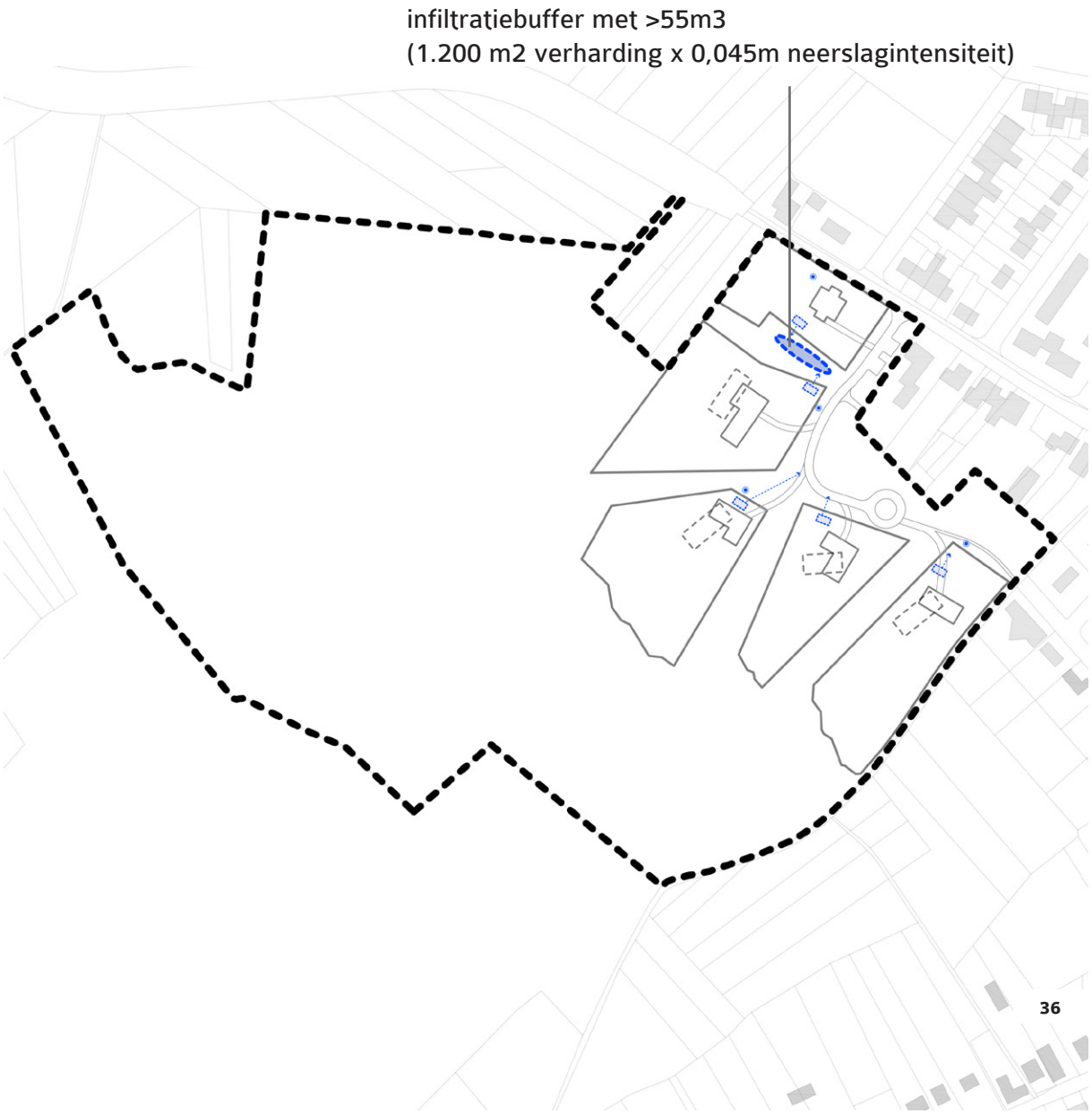
mogelijke opstelplaats brandweerauto

max. afstand tussen woning - opstelplaats brandweerauto (40m)

* De ligging van de openbare bluswatervoorzieningen (ondergrondse brandkranen is gebaseerd op de informatie van de brandweer Sittard; Conform het voorstel van de brandweer Sittard, dhr. Jos Fleischeuer (april 2015), zijn er twee additionele brandkranen in het plangebied opgenomen.

35 Themakaart brandveiligheid

4.13 THEMAKAART WATER



plangrens

infiltratiebuffer t.b.v. openbare wegen 45 mm

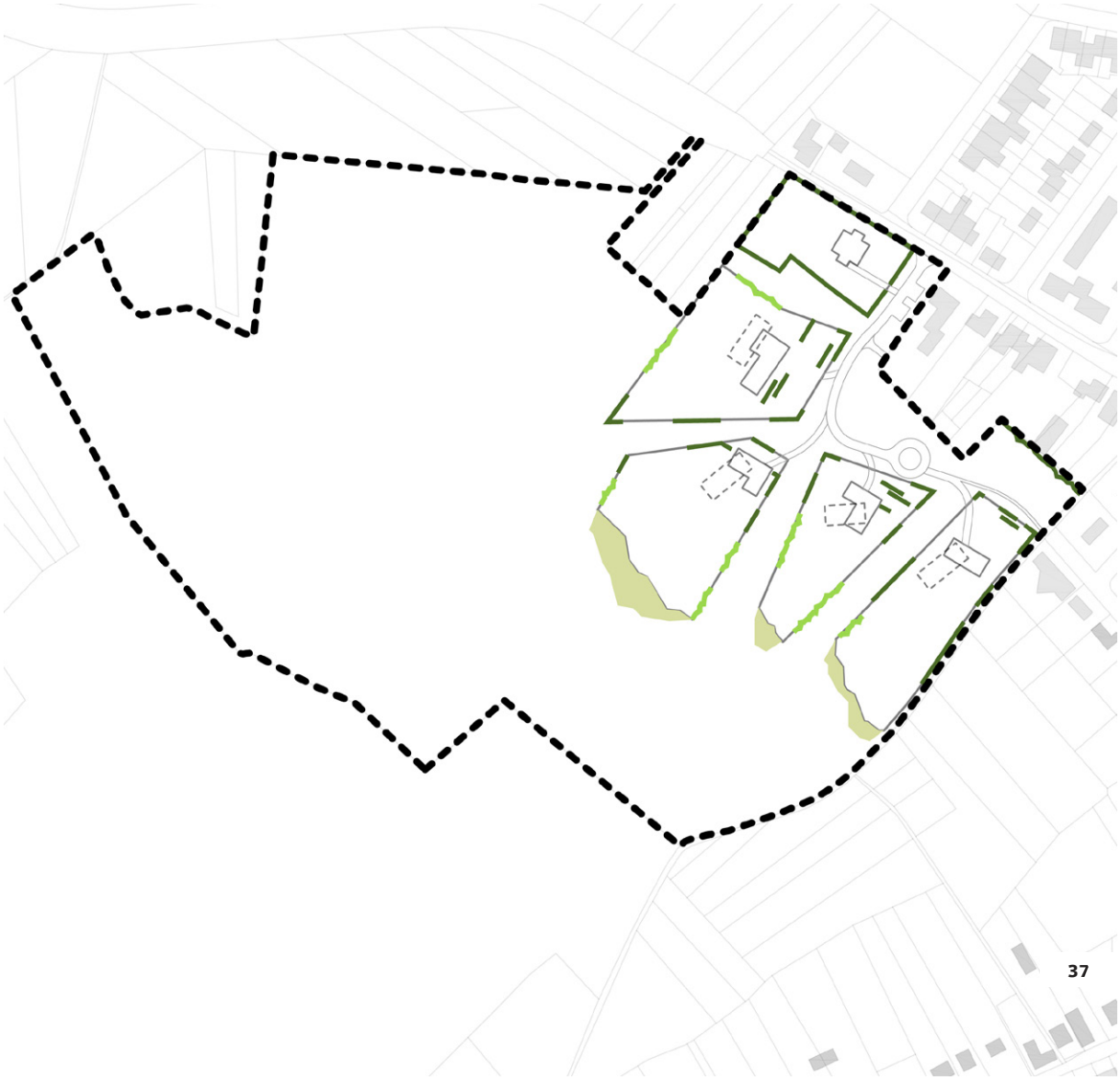
infiltratievoorziening kavels 45 mm

overstort infiltratievoorziening kavels

infiltratiebuis

* Voor meer informatie zie bijlage "Ontwerpplan Watertoets", BKK Bodemadvies, Augustus 2013

4.14 THEMAKAART: OVERGANG OPENBAAR - PRIVÉ



plangrens

graften (nieuw)

blokhaag

landschappelijke haag

meidoornhaag

37 Themakaart overgang openbaar-privé



38



39



40

38 Referentiefoto graften
39 Referentiefoto blokhaag
40 Referentiefoto landschappelijke haag

HOOFDSTUK 5 MAATREGELEN & TEGENPRESTATIES

5.1 INLEIDING

Het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een uitwerking van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL) en de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. Doel van het LKM is om gemeenten een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken dienen gemeenten het kwaliteitsmenu op gemeentelijk niveau uit te werken en vast te leggen in de structuurvisie.

Structuurvisie Beek 2012-2022 'Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit'
De gemeente Beek heeft verschillende modules uit het beleid van het LKM overgenomen, uitgewerkt en vastgelegd in de structuurvisie. De module nieuwe landgoederen is van toepassing op deze ontwikkeling.

Module nieuwe landgoederen
Ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied kunnen nieuwe landgoederen worden opgericht. De landgoederen hebben kwaliteiten op zichzelf, maar versterken bij voorkeur ook de kwaliteiten van nabijgelegen natuurgebieden, landschappelijk waardevolle gebieden en de uitloopgebieden van de steden. De belangrijkste aspecten aan het landgoed zijn de openbare toegankelijkheid, de herkenbaarheid en uitstraling; de eenheid en allure. Een belangrijk doel van het beleid voor nieuwe landgoederen is het realiseren van nieuw groen en landschap. Het rood op het landgoed dient beperkt te zijn en onderdeel te zijn van het geheel van het landgoed.

Een landgoed heeft een minimale oppervlakte van circa 10 hectare nieuw groen. Maatwerk is daarin mogelijk. Het rood kan verschillende passende functies herbergen. Wanneer deze functie wonen betreft wordt bij een landgoed van circa 10 hectare gedacht aan maximaal 4 wooneenheden in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. Bij grotere landgoederen is maatwerk mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat daarbij voorop. Landgoederen zijn over het algemeen sterk verbonden met de lokale situatie. Het is dan ook aan de gemeente om op het lokale niveau verder invulling aan deze ontwikkeling te geven.

Om de recreatieve en uitloopfunctie van het landgoed voor de omgeving te garanderen is openstelling van 90% van het landgoed vereist. De kwaliteiten worden in principe alle op het landgoed gerealiseerd. Als richtlijn gelden de in het LKM opgenomen normeringen voor het ontwikkelen van landgoederen. Daarbij zijn de te bereiken kwaliteiten belangrijker dan de exacte oppervlakte.

Landgoederen	Tegenprestatie per eenheid	Tegenprestatie in €	Nieuw Groen (ha)
Nieuwe bebouwing, max. 4 wooneenheden	per landgoed	N.v.t.	Ca.10
Bestaande bebouwing, max. 4 wooneenheden	per landgoed		5
Meer dan 4 wooneenheden	per extra eenheid		2,5

41

41 Tabel met kosten voor de tegenprestatie

5.2 KWALITEIT LANDGOED LOOIWINKEL SPAUBEEK

Als onderbouwing van deze LKM-rapportage zijn de onderstaande onderwerpen opgenomen en onderbouwd in de volgende paragrafen:

- Kwaliteit, herkenbaarheid & uitstraling
- Het versterken van de omgevingskwaliteiten
- Openbare toegankelijkheid

Kwaliteit van het landgoed

Vanuit de Looiwinkelstraat en de centrale ontsluiting zorgen open corridors tussen de bouwkavels, met een breedte van 10 tot 26m, voor een zichtrelatie naar het landschap. De nieuwbouw op de ruime kavels heeft een lage intensiteit en de bouwvolumes zijn deels in het terrein ingegraven. Door het gebruik van hoogwaardige materialen ontstaat er een luxe en duurzame uitstraling. Tevens komt de nieuwbouw beschut tussen bestaande en nieuwe bomen te liggen waardoor de ruimtelijke impact minimaal is en de bebouwing wordt verweven met het landschap. Vooruitlopend op de bebouwing wordt de erfbeplanting in de vorm van landschappelijke hagen en graftbeplanting aangelegd. Hierdoor ontstaat er vanaf het begin een groene en uniforme uitstraling met veel samenhang. Rondom de centrale ontsluiting wordt het bestaande bos maximaal gehandhaafd en deels met bomen aangevuld waardoor de groene en parkachtige uitstraling wordt versterkt.

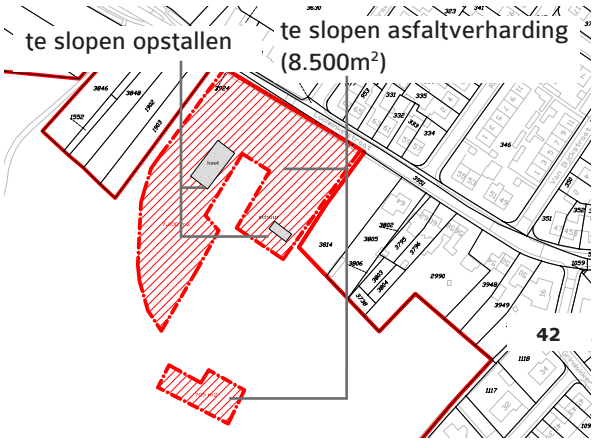
Om de bijzondere uitstraling van de woningen en de allure van het plangebied te waarborgen wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld en afgestemd met de welstandscommissie.

Het versterken van de omgevingskwaliteiten

Uit het bodemonderzoek (bijlage 4) blijkt dat op de ontwikkellocatie enkele relicten van de voormalige steenfabriek aanwezig zijn zoals twee opstallen met een footprint van 270 m2 en 60 m2 (deels asbest) en een asfaltverharding met fundering met een oppervlakte van ruim 8.500 m2. De genoemde relicten worden verwijderd voordat de bouw start (zie afbeelding 42).

De intentie van het bouwinitiatief is om de bestaande groenstructuur te handhaven en de landschappelijke kwaliteiten te versterken. Zo worden de graften (belangrijke lijnvormige elementen voor onder andere dassen) hersteld en versterkt met beplanting. De tuinen van de nieuw bebouwing wordt op een passende manier ingepast door middel van landschappelijke hagen en graften waardoor de nieuwbouw nauwelijks zichtbaar is. Ook worden nieuwe solitaire bomen aangeplant op strategische plekken zodat deze een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het landschap. De inrichting van het landgoed sluit op deze manier perfect aan op de omgeving.

Door de aanwezigheid van dassen (bijlage 3) worden op drie locaties hoogstamfruitboomgaarden aangeplant. Deze fungeren o.a. als leef- en foerageergebied van de das maar dienen ook als landschappelijke inpassing van het gebied waardoor de overgang tussen het dorp en de nieuwe natuur wordt verzacht.



Openbare toegankelijkheid

De bestemmingen natuur, groen en verkeer worden opengesteld voor het publiek en zijn fysiek te betreden. Hoewel de privé kavels niet openbaar toegankelijk zijn (niet fysiek te betreden), zijn deze wel voor een groot deel zichtbaar voor het publiek.

Middels de ontsluiting vanuit de Looiwinkelstraat en via een voetpad vanuit de Mergelakker is het gebied toegankelijk. Door de aanleg van struinpaden kunnen recreanten door het nieuwe natuurgebied wandelen en genieten van de prachtige omgeving.

42 Te slopen bebouwing & asfaltverharding (asfaltverharding indicatief - conform bodemonderzoek BKK, juli 2013)

5.3 DE VOORLIGGENDE CASUS & TEGENPRESTATIE

Op 8 oktober 2015 heeft de commissie een tussenadvies uitgebracht over het plan voor een nieuw te vormen landgoed aan de Looiwinkelstraat te Spaubeek. Bij het tussenadvies is het plan op basis van de kwaliteit, herkenbaarheid en uitstraling van het landschapsontwerp en architectuur positief beoordeeld. Vanwege het tekort aan grondoppervlak voldoet het landgoed niet aan de toegankelijkheidseisen die in de module Nieuwe landgoederen worden gesteld. Vanwege de kwalitatieve verbetering van het landschap en de hoogwaardige kwaliteit van de in dit landschap voorgestelde architectuur is de commissie echter bereid hier maatwerk toe te passen. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding hiervan besloten om het plan op te splitsen in 2 modules, namelijk module 6.4 Nieuwe landgoederen en module 6.11 Nieuwe solitaire woningbouw.

De module Nieuwe landgoederen schrijft voor dat het landgoed minimaal 10 ha. groot moet zijn, maximaal 4 wooneenheden mag bevatten en minimaal 90% van de oppervlakte openbaar toegankelijk moet zijn. Het plan voldoet niet aan de openstellings-norm conform de module. Het LKM biedt hierin echter ruimte voor maatwerk. De gemeenteraad heeft in dit geval voor wat betreft de openstellings-norm maatwerk toegepast.

De gemeente is in het algemeen niet gebonden aan provinciaal beleid maar de raad dient daar wel rekening mee te houden door dit beleid in de belangenafweging te betrekken. Omdat het LKM is opgenomen in de structuurvisie Beek 2012-2022 "Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit" is de gemeente in principe gebonden aan het LKM als eigen beleid.

Op basis van de uitspraak van de Afdeling is besloten om af te wijken van het beleid omdat die mogelijkheid bestaat en er ook meerdere redenen zijn om af te wijken. Dat betekent concreet dat voor wat betreft module 'nieuwe landgoederen' wordt afgeweken van de norm van 90 % openstelling en die afwijking van toepassing is op het percentage openstelling met dien verstande dat het gehele plangebied (met uitzondering van de bestemmingen "wonen" en "tuin") openbaar toegankelijk zal zijn.

Tevens wordt afgeweken van de structuurvisie Beek 2012-2022 "Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit" voor wat betreft het hanteren van de richtlijn dat moet worden voldaan aan de normeringen (lees: oppervlakte en percentage openstelling) en dat in dit geval de normeringen gelden zoals na gewijzigde vaststelling toegepast. Voor de motivering wordt verwezen naar het raadsvoorstel

De woning langs de Looiwinkelstraat is verkleind tot een oppervlakte (woonbestemming) van 600m2. De module 6.11 Nieuwe solitaire woning schrijft een kwaliteitsbijdrage voor van 100,- Euro/m^2, in casu 60.000,- Euro. In samenspraak met de kwaliteitscommissie, de gemeente en de initiatiefnemer is afgesproken dat de verschuldigde kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor het slopen van asfalt en gebouwen op het landgoed.

Het bestemmingsplan en het landschappelijk inrichtingsplan zijn nu, in het kader van de toegepaste bestuurlijke lus, zodanig aangepast dat de relatie tussen het verwijderen van het asfalt / bebouwing en het uitvoeren van het plan niet meer bestaat. De verkaveling (en hiermee de bestemmingsgrenzen) zijn zodanig aangepast dat de betreffende bebouwing en asfalt buiten de woonkavels liggen en de verwijdering ervan niet langer noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van het plan.

De bebouwing en het asfalt zullen alsnog worden verwijderd. De kosten die hiermee gemoeid zijn onderstaand weergegeven:

- slopen en afvoeren romney loods (260 m^2): € 22.500,-
- frezen asfalt en afvoeren (600 m^2): € 30.000,-
- groen aanplant (600 m^2): € 7.200,-
- kost winst risico € 4.766,-

Totaal: € 64.476,-

Doordat de relatie tussen het verwijderen van de bebouwing en het asfalt en de uitvoerbaarheid van het plan is komen te vervallen, kunnen deze kosten als kwaliteitsbijdrage worden beschouwd.



43 Overzicht met module Nieuwe landgoederen & module Nieuwe solitaire woningbouw

5.4 BEPLANTINGSPLAN

De soortkeuze sluit aan bij de lokale PNV en de aangetroffen soorten in het gebied en de aanwezigheid dassen. In de onderstaande tabel zijn de soorten en kwaliteiten opgenomen. Tevens zijn de struinpaden opgenomen om de realisatie hiervan te waarborgen.



44 Beplantingsplan 1:4000

Code		Solitaire bomen	Fruitbomen	Struweelhaag	Meidoornhaag	Graften	Bos
Kwaliteit bij aanplant		16/18	14/16	80-100	80-100	80-100	80-100
Plantverband		solitair	h.o.h. 9 m.	4 st per m1 in 2 rijen	4 st per m1 in 2 rijen	1 m. x 1 m.	1,5 m. x 1,5 m.
Omvang van het element		66 st.	89 st.	500 m1	54 m1	9.706 m2	864 m2
Carpinus betulus	haagbeuk	15				485	58
Cornus sanguinea	rode kornoelje					485	
Corylus avellana	hazelaar			300		1.941	58
Crataegus monogyna	eenstijlige meidoorn			400	43	1.456	38
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					1.456	
Fagus sylvatica	gewone beuk	20		400			58
Malus d. 'Brabant Bellefleur'	Appel		5				
Malus d. 'Zoete Kroon'	Appel		4				
Malus d. 'Leo-appel'	Appel		4				
Malus d. 'Odin'	Appel		4				
Malus d. 'Dubbele Zoete Aagt'	Appel		4				
Malus d. 'Elstar'	Appel		5				
Mespilus germanica	Mispel			200			
Prunus avium	zoete kers	5				485	38
Prunus padus	inlandse vogelkers			200			
Prunus spinosa	sleedoorn			200		485	38
Prunus a. 'Castor'	Kers		4				
Prunus a. 'Eysdener'	Kers		4				
Prunus a. 'Dubbele Meikers'	Kers		5				
Prunus a. 'Vroege van Werder'	Kers		4				
Prunus a. 'Pater van Mansfeld'	Kers		4				
Prunus a. 'Koningskers'	Kers		5				
Prunus d. 'Vroege Tolse'	Pruim		5				
Prunus d. 'Reine Victoria'	Pruim		4				
Prunus d. 'Hauszwetsche'	Pruim		4				
Prunus d. 'President'	Pruim		4				
Pyrus c. 'Doyenne du Comice	Peer		4				
Pyrus c. 'Jut'	Peer		4				
Pyrus c. 'Clapp's Favourite'	Peer		4				
Pyrus c. 'Winterrietpeer'	Peer		4				
Pyrus c. 'Wijnpeer'	Peer		4				
Quercus robur	zomereik	12				971	96
Quercus petraea	wintereik	7					
Rhamnus cathartica	wegedoorn					485	
Rhamnus frangula	sporkehout					971	
Rosa canina	hondsroos			200			
Sorbus aucuparia	lijsterbes			100			
Tilia cordata	winterlinde	7					
Viburnum opulus	Gelderse roos					485	
TOTAAL (stuks)		**66**	**89**	**2.000**	**43**	**9.706**	**384**

45



legenda

- plangrens
- 470 kadastrale percelen
- bestaande bebouwing
- bouwkavel met bouwvlakken
- bestaand bos/opgaand groen
- bestaande bomen
- bos (nieuw)
- graftbeplanting (nieuw)
- meidoornhaag (nieuw)
- natuurterrein
- bomen (nieuw)
- fruitbomen (nieuw)
- struinpad
- Te slopen bebouwing
- Te slopen asfaltverharding (indicatief)*

*conform bodemonderzoek door BKK, juli 2013



46 Beplantingsplan 1:2000

5.5 BEHEER

Het is van belang dat het beheer gericht is op de instandhouding van de huidige en toekomstige natuurwaarden en de aanwezigheid van dassen in het gebied. Dit betekent dat de beweiding van het grasland in stand wordt gehouden waardoor er een korte kruidachtige vegetatie resteert. Door het in stand houden van de goede bodemfauna kunnen de dassen de noodzakelijke regenwormen bemachtigen.

De graften worden gefaseerd teruggesnoeid. Daar waar vee aanwezig is dienen de graften en overige vegetatie ingerasterd worden.

De struweelhagen worden 1x in de 5-7 jaar gesnoeid naar een scheerhoogte van ca. 1.80 m. De fruitbomen moeten jaarlijks worden gesnoeid voor het verkrijgen van goede vruchten. Het valfruit is een goede voedingsbron voor de dassen.

Solitaire bomen worden alleen indien noodzakelijk gesnoeid. Het is wenselijk dat de bomen volgens hun natuurlijke habitat uitgroeien.

De struinpaden worden minimaal 3x per jaar vrijgemaaid zodat gebruikers het gebied gemakkelijk kunnen betreden.

De 5 nieuwe wooneenheden als onderdeel van het landgoed zijn verantwoordelijk voor het beheer en de instandhouding van de groenelementen. Er zal een vereniging van eigenaren worden opgericht met als doel het mandelige beheer en onderhoud van de openbare ruimte.



47

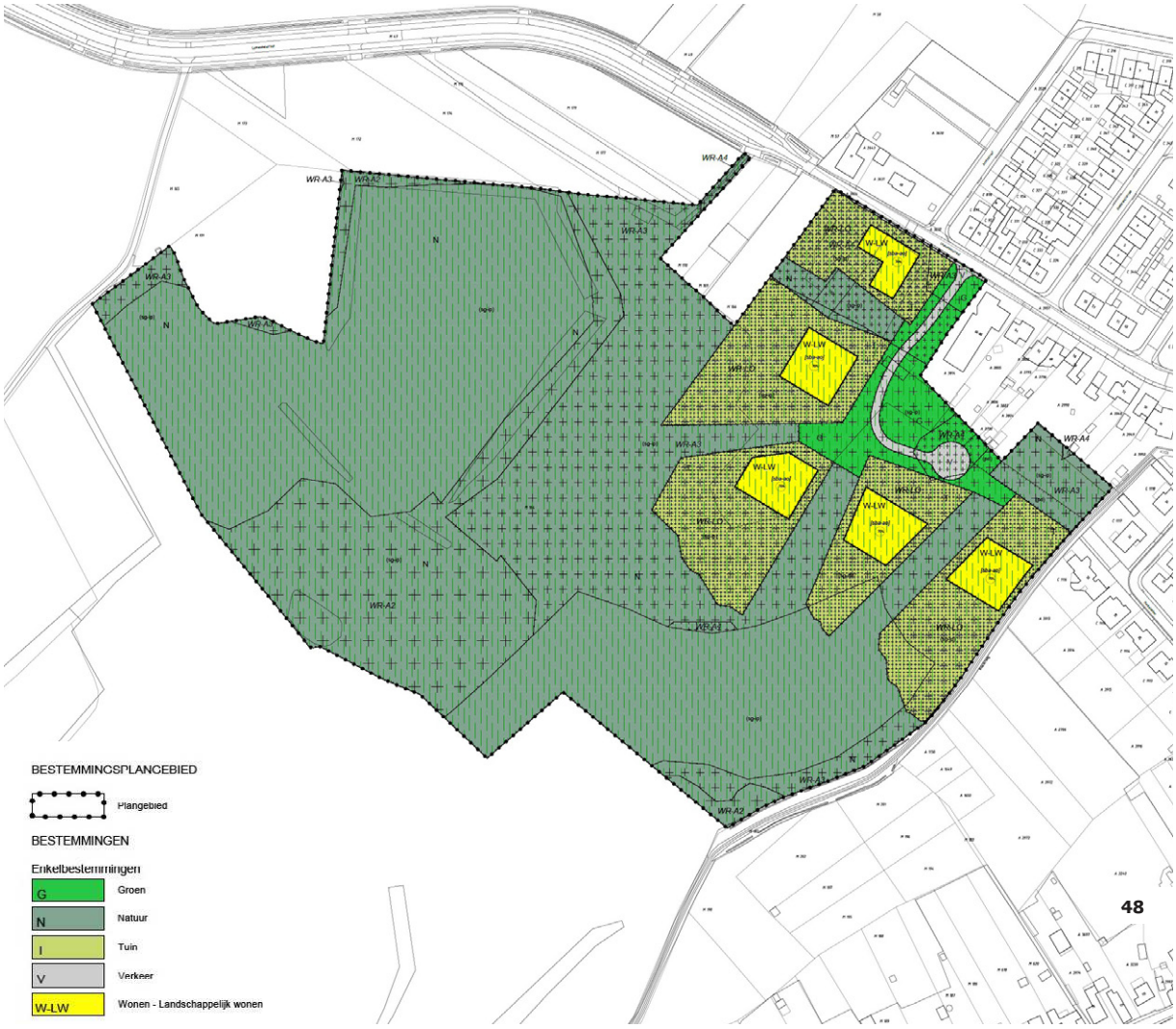
HOOFDSTUK 6 BOUWKAVELVOORSTEL

Onderstaande afbeelding is een concept-verbeelding voor de locatie "Landgoed Looiwinkel":

Het totaal van de bouwvlakken bedraagt 4.255m^2. Het bouwingspercentage per bouwvlak bedraagt maximaal 70% en wordt in het bestemmingsplan juridisch opgenomen. Omdat het onderstaande plan op dit moment conceptstatus heeft zullen de regels tijdens de bestemmingsplanprocedure en in nauwe samenwerking met de gemeente worden geconcretiseerd.

De randen van de tuinbestemming worden als graftbeplanting aangelegd en zijn in het landschappelijk inrichtingsplan vastgelegd. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan binnen de bestemming 'Natuur' de aanduiding 'specifieke vorm van groen – inrichtingsplan (sg-ip)' opgenomen.

Middels deze aanduiding wordt een voorwaardelijke koppeling met de woonbestemming gemaakt. Met andere woorden: In de regels van het bestemmingsplan wordt vastgelegd dat de gronden met de bestemming 'Wonen' pas als zodanig gebruikt mogen worden als de gronden met de bestemming 'Natuur' worden ingericht conform het landschappelijk inrichtingsplan (sg-ip), waarin ook deze graftbeplanting is opgenomen.



48 Concept bestemmingsplan, opgesteld door Vandewall Planologisch Advies BV

HOOFDSTUK 7 WONINGBOUWCOMPENSATIE

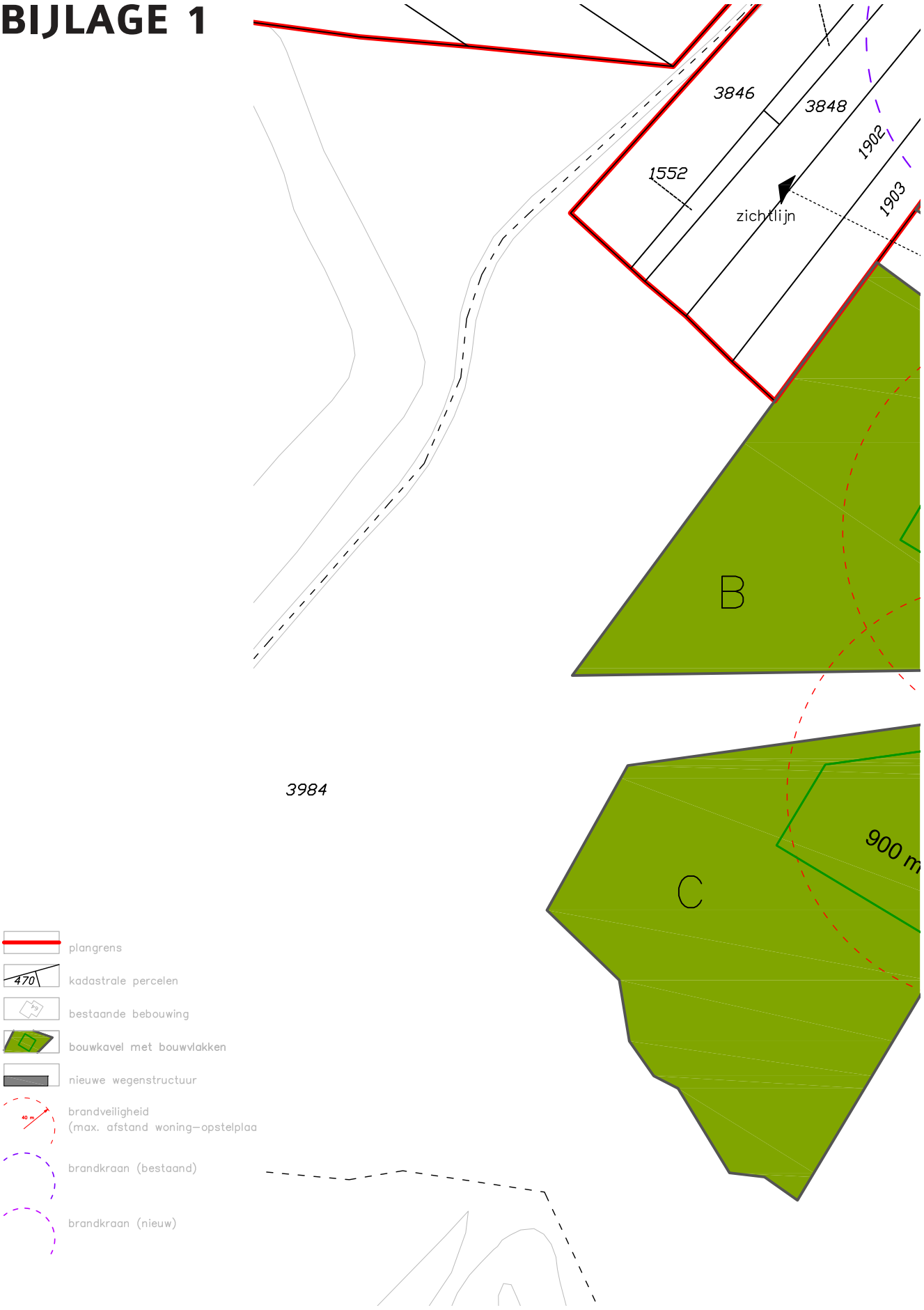
Vanwege dit bouwinitiatief is er een compensatie gewenst, op basis van: "één woning erbij, één woning eraf". Er is sprake van een initiatief voor de bouw van 5 woningen. Dit betekent het fysieke slopen van 5 woningen. De opdrachtgever beschikt niet over woningen in dit gebied, die aan het gebruik onttrokken kunnen worden.

In het kader van de woningbouwcompensatie zal de provincie Limburg verzocht worden om de 'hardheidsclausule' toe te passen. Dit heeft de gemeente Beek tijdens het afstemmingsoverleg in Beek op 15.juli 2015 aangegeven. Door deze clausule kan een orgaan of commissie van (dwingende) wetgeving afwijken.



49

BIJLAGE 1


3846
3848
1902
1552
zichtlijn
1903
B
3984
C
900 m
plangrens
470
kadastrale percelen
bestaande bebouwing
bouwkavel met bouwvlakken
nieuwe wegenstructuur
40 m
brandveiligheid
(max. afstand woning–opstelplaa
brandkraan (bestaand)
brandkraan (nieuw)



Verkavelingsplan & brandveiligheid, schaal 1:2000

BIJLAGE 2

AKOESTISCH ONDERZOEK *

• Alle woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai, behalve de twee woningen langs de Looiwinkelstraat (geluidsbelasting van 56-57 dB).

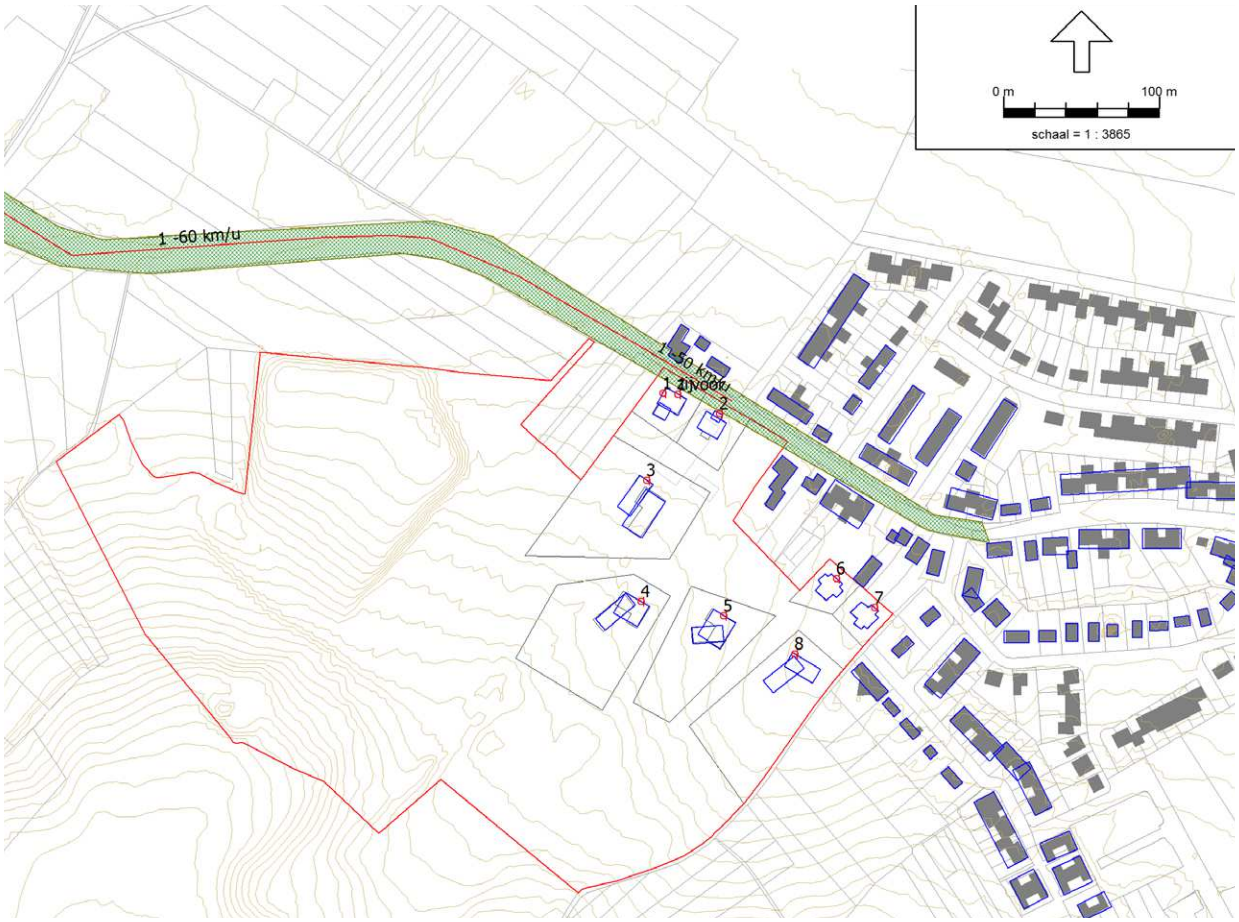
• Voor 2 van de 8 te realiseren woningen dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

• Het is niet mogelijk door middel van maatregelen de gevelbelasting te verlagen tot onder de grenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai (bijv. vernieuwing wegdek, aanpassing snelheid of verplaatsing van de woonlocatie).

Woning - rekenpunt	**Geluidbelasting L_{den}, *inclusief* de ingevolge artikel 110 van de Wet geluidhinder toe te passen aftrek voor jaartal 2023 [dB]**	**Ten gevolge van weg**
Woning 1 – 1_B	57	Looiwinkelstraat
Woning 2 – 2	56	Looiwinkelstraat

Tabel geluidbelasting woning 1 + 2
(Bron: "Akoestisch onderzoek/ Gevelbelasting Loowinkelstraat", Bureau Geluid, 13.06.2013)

* uitgevoerd door Bureau Geluid



Situatietekening wegverkeerslawaai
(Bron: "Akoestisch onderzoek/ Gevelbelasting Loowinkelstraat", Bureau Geluid, 13.06.2013)

BIJLAGE 3

FLORA- EN FAUNAONDERZOEK *

Conclusie das:

• De bestaande dassenburcht met vluchtpijpen, gelegen in de noordwesthoek van het plangebied, blijft oonaangetast door de voorgenomen ontwikkeling.

• Er vindt een verlies van bijna 2,3 ha aan foerageergebied van de das plaats, maar door de geplande inrichting en het beheer blijft dit gebied in zijn ecologische functionaliteit behouden en wordt kwalitatief uitgebreidt. Bovendien zijn ruime alternatieve foerageermogelijkheden buiten het plangebied aanwezig.

• Indien mitigerende maatregelen (bijv. de aanleg van bosjes, fruitboomgaard en inheemse hagen) uitgevoerd worden is het aanvragen van een ontheffing niet nodig.

Conclusie vleermuizen:

• Door de voorgenomen ontwikkeling met het aanleg van beplanting en tuinen wordt de kwaliteit van het foerageergebied voor vleermuizen vergroot.

• Een ontheffing is niet nodig.

Conclusie buizerd & steenuil:

• Er zijn geen nesten en/of bewoningssporen van buizerd en steenuil in het plangebied aangetroffen.

• Een ontheffing is niet nodig.



Bewoningslocaties das (rood) en begrenzing plangebied (wit)
(Bron: "Inventarisatie beschermde natuurwaarden Kleiput Spaubeek", Bureau Meervelt, Aug.2013, blz.13)

* uitgevoerd door Bureau Meervelt



Zicht op de kleiput - leefgebied van de das
(Bron: Bureau Meervelt, Nederweert, Juli 2013)



Zicht op een dassenpijp
(Bron: Bureau Meervelt, Nederweert, Juli 2013)

BIJLAGE 4

BODEMONDERZOEK *

• Het grootste deel van de bodem van de onderzoekslocatie kan als schoon worden beschouwd en bestaat uit leem (lösss). Op de locatie van het voormalige persgebouw is sprake van een verhoogde concentratie lood in de bodem. Dit komt door onvolledig verbrandde kolenresten. De bovengrond wordt overal als bodemkwaliteitsklasse Wonen geclassificeerd.

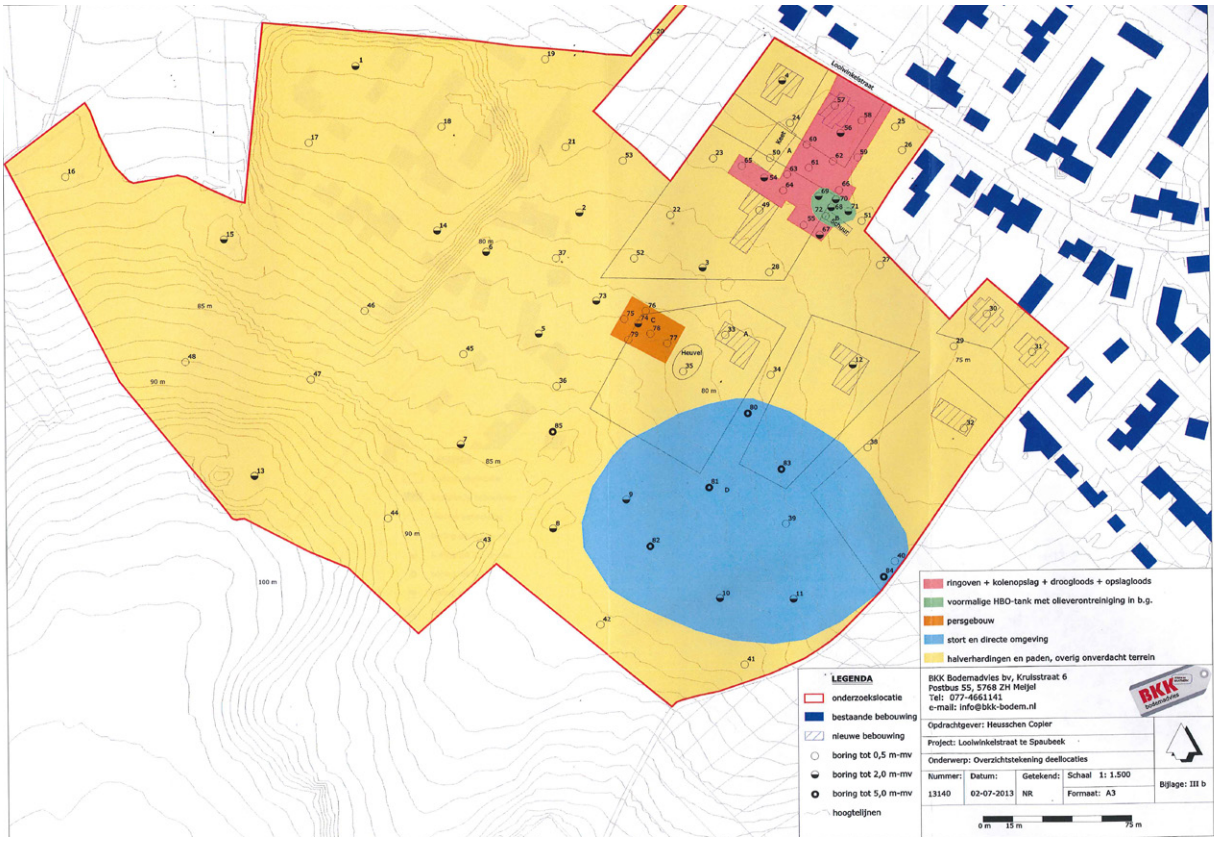
• Op de locatie van de voormalige HBO-tank en omgeving zijn er geen olieverontreinigingen teruggevonden zoals in het bodemonderzoek van Heidemij 1993 aangegeven.

• Het totale asfaltoppervlak bedraagt ruim 6.000 m2 waarbij op ongeveer de helft van het asfaltoppervlak begroeiing heeft plaatsgevonden.

• Behalve een enkele buis op het maaiveld tussen boring 35 en 85 zijn er geen asbestverdachte fragmenten waargenomen.

• Uit de archieven en het bodemonderzoek blijkt dat het grotendeels onbekend is waarmee de kleiputten zijn opgevuld. Het wordt aanbevolen om de omvang en ligging van de verschillende opgevulde kleiputten middels luchtfoto's van de Topografische Dienst in Emmen beter in kaart te brengen.
(Tevens is dit de conclusie van het door Tauw uitgevoerde onderzoek in 1997).

• Bij de stortlocatie en boring 12, ter plekke van een geplande nieuwbouw, stuiten de boringen deels op bodemvreemd materiaal. BKK adviseert om het bodemvreemd materiaal te verwijderen of een schone leeflaag (1m dikte) aan te brengen. In ieder geval moet de aspirant koper over de aanwezigheid van de stort worden geinformeerd.



Overzichtstekening bodemonderzoek met boringen
(Bron: "Verkennend bodemonderzoek Looiwinkelstraat te Spaubeek", BKK Bodemadvies, juli 2013)

* uitgevoerd door BKK Bodemadvies



Locatie voormalige kolenopslag (boring 66) en HBO-tank (boring 68) naast schuur
(Bron: "Verkennend bodemonderzoek Looiwinkelstraat te Spaubeek", BKK Bodemadvies, juli 2013)



Foto monstername met fundering van baksteen onder gezaagd asfalt (boring 59)
(Bron: "Verkennend bodemonderzoek Looiwinkelstraat te Spaubeek", BKK Bodemadvies, juli 2013)

BIJLAGE 5

WATERTOETS *

Conclusie:

• Het waterschap geeft een positief wateradvies. Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor duurzaam stedelijk waterbeheer en de richtlijnen voor het dimensioneren van waterhuishoudkundige voorzieningen.

• De gemeten kh-waarden bedragen 0,50 tot en met 1,90 m/dag.

• De grondwaterstand is dieper dan 5m.

• De locatie krijgt de kwalificatie: geschikt voor de infiltratie van regenwater.

• Het regenwater van de kavels dient opgeslagen te worden in een buffer op eigen terrein met een overstort op het gemeentelijk RWA-stelsel.

• Het regenwater van de openbare verhardingen dient te worden verzameld in een RWA-stelsel en te worden doorgevoerd naar een infiltratiebuffer.

• De buffers hebben een inhoud van 45mm (bui T=100, 45 mm neerslag in 30 minuten).

Aanvullende informatie
(m.b.t. opmerkingen gemeente 27-09-2013)

BKK Bodemadvies heeft een aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd om het fluctuerend grondwaterstand over een langere periode te monitoren. Deze werkzaamheden zijn afgestemd met de Beleidsadviseur Rioleringen van de gemeente Beek.

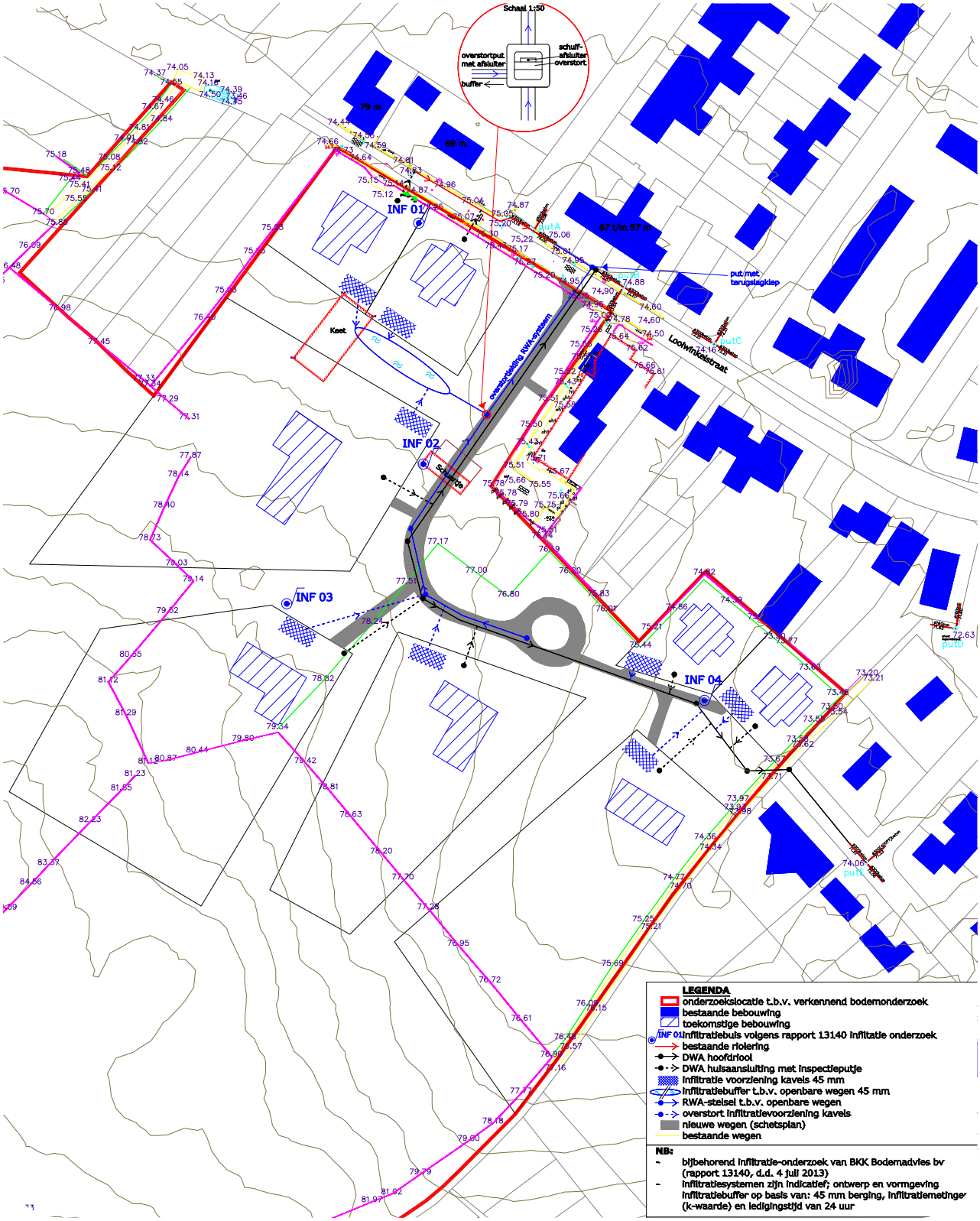
Het peilen van de grondwaterstanden heeft over een periode van 6 maanden plaatsgevonden, met behulp van 3 peilbuizen ter hoogte van de infiltratiemetingen 1, 3 en 4. Binnen deze periode heeft men 4 metingen verricht. Geconcludeerd kan worden dat de grondwaterstanden vrij stabiel zijn gebleven.

Tabel 1: Meetgegevens grondwaterstanden t.o.v. NAP.

Datum	**Peilbuisnr.**	**Grondwaterstand t.o.v. bovenkant peilbuis (m)**	**+ NAP hoogte bovenkant peilbuis (m)**	**Grondwaterstand t.o.v. + NAP (m)**
17 december 2013	01	10,21	75,36	65,15
20 januari 2014		10,26	75,36	65,10
17 februari 2014		10,19	75,36	65,17
17 maart 2014		10,14	75,36	65,22
			Gemiddeld	**65,16**
17 december 2013	03	8,38	79,03	70,65
20 januari 2014		8,29	79,03	70,74
17 februari 2014		8,26	79,03	70,77
17 maart 2014		8,30	79,03	70,73
			Gemiddeld	**70,72**
17 december 2013	04	5,69	74,43	68,74
20 januari 2014		5,55	74,43	68,88
17 februari 2014		5,53	74,43	68,90
17 maart 2014		5,59	74,43	68,84
			Gemiddeld	**68,84**

Meetgegevens grondwaterstanden t.o.v. NAP
(Bron: BKK Bodemadvies, maart 2014)

* uitgevoerd door BKK Bodemadvies + Civite



Uitsnede ontwerpplan watertoets
(Bron: BKK Bodemadvies, augustus 2013)

BIJLAGE 6

EINDADVIES 21-12-2015

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

Schin op Geul, 21 december 2015

Schrijven gemeente Beek - Kenmerk15uit05149, 10 september 2015

Betreft: Gemeente Beek - Plan Landgoed Kleiput, Looiwinkelstraat te Spaubeek (K 15 – 19).

Op 8 oktober 2015 heeft de commissie een tussenadvies uitgebracht over het plan voor een nieuw te vormen landgoed aan de Looiwinkelstraat te Spaubeek. Bij het tussenadvies is het plan op basis van de kwaliteit, herkenbaarheid en uitstraling van het landschapsontwerp en architectuur positief beoordeeld. Met betrekking tot de openbare toegankelijkheid van het landgoed en het aantal woningen kon destijds nog geen advies gegeven worden. Deze twee punten zijn in een bilateraal overleg tussen de Kwaliteitscommissie en Heuschen-Copier verder uitgediept.

De voorliggende casus voldoet niet geheel aan de eisen die gesteld worden in Module 6,4 Nieuwe Landgoederen van het LKM. Vanwege de kwalitatieve verbetering van het landschap en de hoogwaardige kwaliteit van de in dit landschap voorgestelde architectuur is de commissie echter bereid hier maatwerk toe te passen.

Vanwege het tekort aan grondoppervlak kan het plan met 5 woningen niet voldoen aan de toegankelijkheidseisen die in module Nieuwe landgoederen worden gesteld. De initiatiefnemer heeft daarom besloten zijn plan op te splitsen in 4 woningen die gerealiseerd worden zullen onder module 6,4 Nieuwe landgoederen en één solitaire woning langs de bestaande weg valt onder module 6.11 Nieuwe solitaire woningbouw.

Door de opsplitsing van de plannen is voor de solitaire woning een tegensprestatie vereist van € 100,-/m², in casu € 60.000,-. Over de wijze van besteding heeft de commissie zich in de vergadering van 2 december jl. beraden. De kwaliteitsbijdrage kan niet worden aangewend voor de investering in nieuw groen voor het plandeel Landgoed.
Omdat de gemeente bij de behandeling op 2 december jl. verhinderd was, is de gemeente verzocht haar visie over het gewijzigde plan en besteding van de tegenprestatie kenbaar te maken.

De gemeente heeft de commissie bij mail van 18 december 2015 laten weten, dat er twee belangrijke aspecten in dit dossier zijn. Enerzijds vindt de gemeente het wenselijk dat het Landgoed Spaubeek

gerealiseerd kan worden (vanwege de natuurontwikkeling, afronding van de kernrand, afronding jarenlange planvorming en een bedrijfssanering), maar anderzijds conformeert de gemeente zich wel aan het advies van de Kwaliteitscommissie Limburg. Het streven is dat er uiteindelijk een kwalitatief goed plan ligt dat straks de procedure in kan en de toets der kritiek kan doorstaan.

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

Motivatie Gemeente.:
De gemeente kan er mee instemmen dat er voor de beoordeling van het plan gebruik wordt gemaakt van twee verschillende modules (uiteindelijk staat de eindkwaliteit centraal in de planvorming).
De berekende hoogte voor de tegenprestatie in de module “solitaire woningbouw” is reeds begin november jl. bij de gemeente aangereikt. De berekening van de noodzakelijke hoogte van de tegenprestatie is ons inziens correct opgebouwd.
Het is op basis van het LKM mogelijk om bij grote landgoederen (waaronder Landgoed Spaubeek valt) maatwerk te leveren ten aanzien van de tegenprestatie. Thans wordt aangeboden de aanwezige (voormalige) bedrijfsgebouwen en asfaltverharding te verwijderen en de locatie te slopen. In het kader van de afronding van de kern van Spaubeek, de opwaardering van het gebied als geheel, de landgoedontwikkeling, de bouw van de luxe woningen maar ook dat er eindelijk de bedrijfslocatie wordt gesaneerd kan de gemeente ermee instemmen dat ook de sloop van de gebouwen en asfalt mede wordt ingezet als tegenprestatie voor de Solitaire woning in plaats van . de reguliere tegenprestatie ad.€ 60.000,=, conform het voorstel van de initiatiefnemer.
.

Resumé: De commissie heeft kennis genomen van de visie van de gemeente en dat via maatwerk voor het Landgoed Kleiput de verschuldigde kwaliteitsbijdrage van de solitaire woning wordt ingezet voor het slopen van asfalt en gebouwen bij de Landgoedvorming.

De commissie adviseert positief over het voorliggend gewijzigde plan.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De voorzitter,
Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth
Namens deze,

M.W.J. Schormans,
secretaris