



Kwaliteitscommissie gemeente Valkenburg aan de Geul

Bouw woning Hekerweg 44, 6301 RH Valkenburg



OMSCHRIJVING ONDERWERP

Advies van de Kwaliteitscommissie Valkenburg aan de Geul aan het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul ten aanzien van het voorgenomen plan van de fam. Stassen voor het realiseren van een nieuwbouwwoning. Aelmans Adviesgroep heeft voorzien in een ruimtelijke onderbouwing en (via bureau Pouderoyen Tonnaer) een landschappelijk inpassingsplan.

Initiatiefnemers hebben het plan een vrijstaande levensloopbestendige woning te realiseren op het momenteel onbebouwde perceel U 98 aan de Hekerweg te Valkenburg. Het perceel is gelegen binnen de begrenzing van het Gemeentelijk kwaliteitsmenu en binnen de groenblauwe mantel.

Module GKM: nieuwe (solitaire) woningen

VERGADERDATUM 20 december 2024

AANWEZIG:

Dhr. Stassen	Initiatiefnemer
Dhr. A. Sauren	Adviseur
Dhr. L. van Berkel	Landschapsarchitect / Adviseur
R. Brouwers	GKM commissielid (voorzitter) en dorpsbouwmeester
J. D'Ansembourg	GKM commissielid (plaatsvervangend voorzitter) landbouwdeskundige
J. Schaghen	GKM commissielid landschapsarchitect
H. de Jongh	GKM commissielid ecooloog
C. Hazenbos	afdeling VVTH gemeente Valkenburg aan de Geul
R. Brouns	afdeling VVTH gemeente Valkenburg aan de Geul

VOORLIGGENDE BESCHEIDEN

- Landschappelijk inrichtingsplan d.d. 26 november 2024;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 februari 2024;
- Ecologische quickscan d.d. 13 december 2023;
- Tekeningen d.d.

BEOORDELINGSCRITERIA

Het plan is getoetst aan de criteria van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Valkenburg aan de Geul. De commissie brengt advies uit over het plan met betrekking tot de landschappelijke inpassing binnen de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en de te realiseren kwaliteitsverbetering.

Stadhuis:
Telefoon 14 - 043
Fax 043 - 60 16 825
Internet <http://www.valkenburg.nl>

Bezoekersadres:
Park Dersaborg
Geneindestraat 4
6301 HC Valkenburg

Postadres:
Gemeente Valkenburg aan de Geul
Postbus 998
6300 AZ Valkenburg

Bank Nederlandse Gemeenten
IBAN-nr. NL08 BNGH 0285 0086 17
BIC: BNGHNL2G
KvK-nr. 14 13 19 21
BTW-nr. NL0019.10.760.B01

ADVIES VAN DE COMMISSIE

De GKM heeft het plan beoordeeld op 20 december 2024. Er heeft geen locatiebezoek plaatsgevonden.

De commissie geeft een positief advies over het plan, met de volgende opmerkingen:

1. Tijdens en na de bouw dient rekening te worden gehouden met de bevindingen in de quickscan op basis waarvan de vereiste maatregelen worden genomen;
2. De nadruk dient te liggen op de kwaliteit van de landschappelijke inpassing waarbij sinds het vervallen van de structuurvisie ook de financiële compensatie komt te vervallen. In de onderbouwing dient de financiële compensatie te worden geschrapt en de structuurvisie te worden vervangen door de omgevingsvisie. *Dit is inmiddels aangepast;*
3. De toegang tot het perceel dient breed genoeg te zijn voor machines voor onderhoud;
4. Geadviseerd wordt de benaming van de 'grafter' te vervangen door bijv. 'struweel' daar deze weliswaar een landschappelijke verrijking zijn geïnspireerd op graften maar te iel om als zodanig benoemd te worden. *De benaming 'grafter' is inmiddels vervangen door 'landschapselementen (in de vorm van struweel)';*
5. Geadviseerd wordt de voor het huis geprojecteerde boom meer richting de weg te plaatsen zodat deze beter tot zijn recht komt. *De locatie van de boom is inmiddels naar voren en naar rechts verplaatst.*

Het landschappelijk inpassingsplan is op 28 juni 2024 en 30 augustus 2024 aan de adviescommissie voorgelegd maar niet in behandeling genomen omdat niet voldaan werd aan de indieningsvereisten. Naar aanleiding hiervan zijn tijdens een overleg op 27 september 2024 de minimale eisen aan kwaliteit en inhoud van de stukken besproken die nodig zijn om het plan te kunnen beoordelen. Het inpassingsplan is hierop zodanig aangepast dat het voldeed aan de vereisten en op 20 december 2024 behandeld kon worden.

De inventarisatie en analyse in het plan zijn akkoord bevonden zonder verdere opmerkingen. Met betrekking tot de uitvoering zijn drie aandachtspunten benoemd zoals hierboven omschreven onder 3, 4 en 5.

Ad 3: Geadviseerd wordt een breedte van 3,5 m aan te houden. Voor de familie Stassen is een breedte van 3 m echter voldoende omdat er niet met zware machines zal worden gewerkt.

Ad 4: Inzake de graften wordt toegevoegd dat, behalve dat zij niet aan de benaming voldoen, er ter plaatse van deze drie elementen geen sprake is van echte steilranden. Desondanks zijn deze elementen op zichzelf geen ongewenste toevoeging.

Ad 5: De boom voor de woning komt, als deze meer richting de weg bij de entree van de woning geplant wordt, op een logischere plek te staan omdat de elementen aan het lint van de Hekerweg dan beter samensmelten. Het plan is hierop aangepast.

Aanvankelijk bestond er twijfel of de financiële compensatie voldoende was, ten eerste omdat onderhoudskosten onterecht werden meegerekend en ten tweede omdat naar het oordeel van de commissie de kosten voor aanplant van de haag en aanleg van het kruidenrijk grasland te hoog becijferd waren.

Echter, met de vaststelling van omgevingsvisie is de structuurvisie komen te vervallen. Hierbij heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul de financiële compensatie, die op basis van de structuurvisie vereist was, losgelaten. Daarom is de motivatie met betrekking tot financiële compensatie nu geheel weggelaten uit het plan.

Margraten, 20 december 2024

Voor akkoord

Rob Brouwers

Voorzitter

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' with a diagonal stroke through it.

Roger Brouns

Ambtelijk secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring a complex, swirling design with multiple loops and a central vertical stroke.