



jaarverslag commissie ruimtelijke kwaliteit 2024 - 2025

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	3
Inleiding	
Hoofdstuk 2	4
De dorpsbouwmeester en de commissie ruimtelijke kwaliteit	
Hoofdstuk 3	9
werkwijze	
Hoofdstuk 4	11
Algemeen	
4.1 aanbevelingen	13
Hoofdstuk 5	14
Monumenten	
5.1 uitgelicht project: Kasteelhoeve Ten Dijken	15
5.2 aanbevelingen	20
Hoofdstuk 6	21
Landschap	
6.1 uitgelicht project: Landgoed Broenen	22
6.2 aanbevelingen	24
Hoofdstuk 7	25
Uitgelichte projecten & adviezen – algemeen	
7.1 uitgelicht project: Stationstraat Vluggen	25
7.2 uitgelicht project: Rijksmonument (Hoeve) Geverikstraat 139	28
7.3 uitgelicht project: Vliegveldweg 72	32
7.4 aanbevelingen	35
Hoofdstuk 8	36
Statistieken 2024 - 2025	

Hoofdstuk 1

inleiding

Dit jaarverslag bevat een beknopte beschrijving van de werkzaamheden van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) in Beek over de periode 2024/2025. Het verslag is enigszins gewijzigd ten opzichte van eerdere jaren. Dat heeft alles te maken met de Omgevingswet, die begin 2024 in werking is getreden.

Onder de Omgevingswet is elke gemeente verplicht een Adviescommissie Omgevingskwaliteit in te stellen. Deze commissie bundelt de taken van vroegere commissies, zoals de welstands- en monumentencommissies. De commissie adviseert de gemeente over het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en alles wat daarmee verband houdt. Daartoe beoordeelt ze bouwplannen en andere veranderingen, om te zorgen dat deze passen binnen de bestaande omgeving en leiden tot verbeteringen in de esthetische en ruimtelijke kwaliteit.

Sinds 2016 heeft de Gemeente Beek een zelfstandige beoordelingscommissie voor ruimtelijke kwaliteit in de vorm van de 'dorpsbouwmeester'. Als er bouwkundige plannen zijn voor monumenten, wordt voor de beoordeling ook een monumentendeskundige ingeschakeld. Sinds de invoering van de Omgevingswet maakt bovendien een landschapsdeskundige deel uit van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Dit jaarverslag vormt een terugblik op het jaar 2024 en 2025 door de ogen van de dorpsbouwmeester, de monumentendeskundige en de landschapsdeskundige. Elk geven zij hun visie op de veranderingen en ontwikkelingen in de gemeente Beek. Daarbij gaan ze in op de thema's die een belangrijke rol spelen bij de beoordeling van plannen. Ook geven ze een toelichting op de veranderde werkwijze sinds de invoering van de Omgevingswet en wat dat betekent voor het functioneren van de CRK. Tot slot kijken ze vanuit hun eigen deskundigheid vooruit op 2026 en de komende jaren.

Hoofdstuk 2

De dorpsbouwmeester en de commissie ruimtelijke kwaliteit

Samenstelling Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

Sinds 2016 maakt de gemeente Beek gebruik van de dorpsbouwmeester voor de beoordeling van plannen. De dorpsbouwmeester wordt in het geval van beoordeling van monumenten ter zijde gestaan door een monumentendeskundige. Ook kan de dorpsbouwmeester, indien gewenst, gebruik maken van het advies van de monumentendeskundige (architect) bij de beoordeling van grootschalige of complexe plannen. De monumentendeskundige is, bij verhindering van de dorpsbouwmeester, tevens plaatsvervanger van de dorpsbouwmeester.

Als monumentendeskundige is mevr. ir. I.C.T.M. Beckers aangesteld.

Als dorpsbouwmeester is dhr. ir. P.G.J. Claassens aangesteld.

Als landschapsdeskundige is mevr. V. Pletting van Kalsbeek toegevoegd aan de commissie.

De gemeente voert het secretariaat. Alle plannen waarvoor een vergunning is vereist, worden getoetst aan de welstandsnota. Deze welstandsnota is van kracht sinds 1 januari 2017. De definities met betrekking tot kleine bouwwerken en beeldbepalende panden zijn met ingang van 1 januari 2018 aangepast aan de landelijke definities. Alle beoordelingen vinden plaats met inachtneming van de regels uit de Omgevingswet.

In de **welstandsnota** is het beleidskader beschreven:

Welstandsbeleid

Welstandsbeleid is geformuleerd vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het publieke belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen.

De overheid grijpt met welstandtoezicht in de individuele vrijheid van burgers, ondernemers en instellingen omdat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van het individu alleen. Een bouwwerk maakt deel uit van de publieke ruimte, de voorbijganger wordt ermee geconfronteerd of hij wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving is van belang voor het welbevinden van de gebruikers, verhoogt ook de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat.

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK)

De bestuurlijke verantwoordelijkheid voor de afgifte van de omgevingsvergunning ligt bij burgemeester en wethouders.

Zij hebben een eigen verantwoordelijkheid voor het welstandsoordeel doch winnen hiervoor advies in bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

De dorpsbouwmeester & CRK heeft als wettelijke taak het uitbrengen van welstandsadviezen aan burgemeester en wethouders over de aan hem voorgelegde bouwplannen in de omgevingsvergunningprocedure en het opstellen van een jaarlijks verslag van hun werkzaamheden.

De gemeente kan de dorpsbouwmeester & CRK ook raadplegen voor andere taken zodat de ervaring en deskundigheid kan worden ingezet bij de ontwikkeling en implementatie van een integraal ruimtelijk kwaliteitsbeleid, zoals het adviseren over bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen.

Het beoordelen van bouwplannen en het goed verwoorden van het welstandsadvies is een specifieke deskundigheid. Alles aangaande de werkwijze van de dorpsbouwmeester is vastgelegd in het Reglement van Orde van de dorpsbouwmeester.

De dorpsbouwmeester & CRK baseert zijn oordeel over ingediende bouwplannen op de welstandsnota. Zijn adviezen dienen goed gemotiveerd, schriftelijk vastgelegd en openbaar te zijn. Het secretariaat berust bij een ambtenaar van de afdeling Ruimte.

Supervisie of planbegeleiding

Indien de gelegenheid zich voordoet kan worden gewerkt met supervisie of planbegeleiding hetgeen met name bij de grotere ontwikkelingsprojecten wenselijk zal zijn. Hierbij wordt een persoon (of team) aangesteld als zelfstandig adviseur van de gemeente, maar werkend in nauw overleg met de dorpsbouwmeester.

De afstemming tussen deze supervisor en de dorpsbouwmeester moet zorgvuldig worden geregeld en vastgelegd. Deze inhoudelijke afstemming kan plaatsvinden op basis van een door de gemeenteraad vastgesteld beoordelingskader waaraan zowel de planbegeleider als de dorpsbouwmeester gebonden zijn. Ook voor supervisie of planbegeleiding geldt dat de rechtszekerheid van de initiatiefnemer vereist dat dit op het juiste niveau en met de juiste informatie verloopt en dat wat besproken wordt, genotuleerd en gerapporteerd wordt aan de dorpsbouwmeester. Wanneer uiteindelijk de omgevingsvergunning wordt aangevraagd vindt de definitieve welstandsbeoordeling plaats door de dorpsbouwmeester waarbij deze rekening houdt met hetgeen tijdens het begeleidingsproces is besproken en besloten. Deze situatie (aanstellen van een supervisor) is gedurende langere tijd van kracht voor de beoordeling van plannen op Aviation Valley.

Monumenten

Ten aanzien van de welstandsadvisering inzake monumenten schrijft de Monumentenwet 1988 een monumentencommissie voor. In de gemeentelijke bouwverordening is de dorpsbouwmeester aangewezen als monumentencommissie in de zin van de Monumentenwet 1988. De dorpsbouwmeester kan zich hierbij laten bijstaan door een of meer deskundige adviseurs met specifieke kennis op het terrein van de monumentenzorg. In principe zal de monumentencommissie in onderhavige gevallen gevormd worden door de dorpsbouwmeester en diens plaatsvervanger.

Van Monumentenwet 1988 naar Erfgoedwet en Omgevingswet Over duiding en omgang



Beeld: RCE

Samen met de Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Vooroverleg

Het gemeentelijk beleid propageert en biedt de mogelijkheid om, voorafgaand aan een aanvraag tot omgevingsvergunning, in vooroverleg met de dorpsbouwmeester, informatie in te winnen over de wenselijkheid van een voorgenomen bouwplan. Dergelijk overleg dient te worden geregistreerd en in het besprekingsverslag van de vergadering te worden opgenomen. Het advies wordt voorzien van het kenmerk 'vooroverleg'. In dat geval spreekt de commissie zich uit over de hoofdopzet van het plan.

Handhaving

De gemeente geeft met deze welstandsnota regels voor het welstandstoezicht opgesteld en zal zich ook inspannen voor de naleving daarvan. Zij zal de nodige aandacht geven aan het handhavingsbeleid, het opsporen van en optreden tegen illegale bouwwerken. Als voor een vergunning plichtig bouwwerk geen omgevingsvergunning is aangevraagd, dan wel het bouwwerk na realisering afwijkt van de tekeningen waarop de omgevingsvergunning is verleend, krijgt de eigenaar de gelegenheid alsnog een (gewijzigde) bouwaanvraag in te dienen.

Als deze omgevingsvergunning moet worden geweigerd, bijvoorbeeld vanwege een negatief welstandsadvies dan zal de eigenaar de situatie moeten aanpassen. Het college van burgemeester en wethouders kan, bij niet nakomen, degene die tot het opheffen van de situatie bevoegd is, aanschrijven om binnen een door hen te bepalen termijn de strijdigheid op te heffen. Voor het overige is het beleid t.a.v. handhaving vastgelegd in de Kadernota Handhaving.

Hoofdstuk 3

De werkwijze Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

De dorpsbouwmeester vergadert tweewekelijks. De vergaderingen zijn openbaar en aanvragers/architecten worden, indien gewenst, uitgenodigd voor de vergadering van de dorpsbouwmeester. In de aanvraag kan worden aangegeven of er de wens is om de ingediende plannen toe te lichten. Hierop volgt dan een uitnodiging. Het toelichten van plannen wordt gestimuleerd om betrokkenheid van de aanvragers te vergroten en eventuele drempels te verlagen. De dorpsbouwmeester stelt het zeer op prijs om planbetrokkenen (opdrachtgevers, bewoners) te spreken. Het betrekken van opdrachtgevers bij de behandeling, versnelt en verbetert het proces van de advisering.

Bij de behandeling van monumenten wordt het advies van de monumentdeskundige gevraagd (mevr. ir. I.C.T.M. Beckers). Zij is voor de behandeling van deze plannen aanwezig bij de vergadering van de dorpsbouwmeester. Samen met de dorpsbouwmeester vormt de monumentdeskundige dan de monumentencommissie. De commissie brengt ook advies uit buiten de reguliere vergaderingen om (via mail) of geeft ad-hoc advies. Dit is in voorkomende gevallen nodig om het proces van beoordelen te versnellen, om beter te kunnen anticiperen op termijnen die van kracht zijn en om de aanvrager(s) beter te kunnen adviseren.

Deze wijze van werken zorgt voor een flexibele beoordelingsstructuur, waardoor de aanvragers sneller en op maat geadviseerd kunnen worden. De dorpsbouwmeester heeft de indruk dat de aanvragers deze werkwijze waarderen.

De dorpsbouwmeester maakt ook gebruik van de mogelijkheden om samen met aanvrager en/of architect op locatie de situatie te bekijken en aldaar te bespreken wat, tegen de achtergrond van de voorgestelde plannen, de mogelijkheden zijn.

Sinds de invoering van de Omgevingswet is de werkwijze van de dorpsbouwmeester/monumentencommissie veranderd. In de Omgevingswet is opgenomen dat een plan, voorafgaand aan de toetsing, integraal wordt besproken met belanghebbenden en deskundigen. In de gemeente Beek is daarvoor een breed overleg, de zogenaamde intaketafel, in het leven geroepen. Aan deze intaketafel nemen 10 à 15

ambtenaren deel. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt in sommige gevallen uitgenodigd voor dit overleg, maar maakt er niet structureel deel van uit.

Tijdens de vergadering worden de plannen getoetst aan de welstandsnota/Omgevingswet en wordt op basis van de beoordelingscriteria advies uitgebracht. De dorpsbouwmeester en de monumentencommissie streven ernaar om dit advies duidelijk en ondubbelzinnig te formuleren. De behandeling van een bouwplan verloopt tijdens de vergadering op de volgende wijze:

- ontvangst van initiatiefnemer en/of ontwerper ;
- introductie van het plan en uitleg gang van zaken door het secretariaat en dorpsbouwmeester
- toelichting van het bouwplan door de initiatiefnemer en/of ontwerper;
- indien noodzakelijk een toelichting door adviseurs van de gemeente;
- gelegenheid voor vragen door de commissieleden (dorpsbouwmeester en monumentendeskundige);
- beraadslaging;
- mogelijkheid tot reageren van de initiatiefnemer en/of ontwerper;
- conclusie en samenvatting van het uit te brengen advies door de dorpsbouwmeester.

Bij alle plannen, maar zeker bij monumenten en beeldbepalende gebouwen, is de kwaliteit van de ontwerper van groot belang. Het is aan de initiatiefnemer en de aanvrager om een ter zake kundig adviseur in te schakelen.

Hoofdstuk 4

Algemeen

In 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Elke Nederlander die een vergunning aanvraagt die van invloed is op de leefomgeving krijgt hiermee te maken. Vooral omdat iedereen die zo'n vergunning aanvraagt, verplicht is om direct betrokkenen uit de omgeving te informeren. Daarnaast moet een voorgelegd plan aansluiten bij het Omgevingsplan van de gemeente, dat het vroegere bestemmingsplan vervangt. De omgevingsvergunning blijft bestaan, met daarin een knip tussen het technische deel en het ruimtelijke deel. Ook is er een nieuwe digitale omgeving waar de plannen moeten worden ingediend, het DSO (digitaal stelsel omgevingswet).

De Omgevingswet is erop gericht om besluitvorming sneller en transparanter te laten verlopen, via één loket met heldere spelregels voor alle vergunningen, initiatieven en aanvragen. Om de participatie van burgers te vergroten, zijn er omgevingstafels in het leven geroepen. In een vroeg stadium krijgen betrokkenen daar de kans om hun visie te geven.

De gemeente Beek heeft, met de nieuwe Omgevingswet in het vooruitzicht, al in 2022 een start gemaakt met de omgevingstafels, hier intaketafels genoemd. Bij deze intaketafels zijn naast de initiatiefnemers gemiddeld 10 à 15 ambtenaren aanwezig. In sommige gevallen, maar niet altijd, worden ook de dorpsbouwmeester en eventueel andere leden van de CRK uitgenodigd. De dorpsbouwmeester juicht het toe dat plannen op deze manier integraal worden voorbesproken, maar mist een integrale visie van de gemeente op de (her)ontwikkelingen in het stedelijk gebied. Daarnaast adviseert de dorpsbouwmeester de intaketafels in twee tranches te houden, om zo tot een efficiëntere werkwijze te komen. Daarbij zou de CRK wel aanwezig zijn bij het eerste gesprek, maar niet bij de tweede vergadering, die de plannen meer op detailniveau behandelt.

De achterliggende gedachte van de Omgevingswet is dat plannen integraal worden beoordeeld. In de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is daarom de inbreng van een landschaps- en monumentendeskundige wettelijk verplicht gesteld. De CRK opereert als onafhankelijke commissie en toetst plannen aan het welstandsbeleid van de gemeente. Bij de gemeente Beek ontbreekt het echter aan een actuele welstandsnota (de huidige dateert uit 2018). Ook is het voor de CRK niet duidelijk wat het beleid of de visie van de gemeente

is op de ruimtelijke ontwikkelingen in Beek. Dat maakt het moeilijk om plannen integraal en weloverwogen te kunnen beoordelen. De CRK adviseert nu daarom als het ware met een blinddoek om.

Maatwerk

Beek is een dorp dat zijn inwoners tal van voordelen biedt: het winkelaanbod is goed en veelzijdig, er zijn voldoende sportfaciliteiten en er is een snelle en makkelijke verbinding met Maastricht en andere steden in de regio. De gemeente Beek zou zich meer bewust mogen zijn van deze kwaliteiten, zodat deze ook beter geborgd worden. Een integrale omgevingsvisie, waarin ook zaken als waterhuishouding en het toepassen van groen aan bod komen, kan daarbij als hulpmiddel dienen.

Voor het behoud van de landschappelijke en stedelijke kwaliteit is het nodig om regels op te stellen die voor iedereen transparant en duidelijk zijn. Daarnaast ontstaat er, vanwege de veranderende opgaven in het ruimtelijk domein, een grotere behoefte aan maatwerk. De CRK ziet zich nu soms geconfronteerd met plannen die niet passen binnen de bestaande welstandsnota, puur en alleen omdat het gaat om locaties waarvoor geen criteria zijn vastgelegd. Dat leidt tot veel gemiste kansen, omdat sommige van die plannen leiden tot een verbetering van de landschappelijke en/of stedelijke kwaliteit. Om te voorkomen dat er een precedentwerking ontstaat, is het wel noodzakelijk om de criteria voor maatwerk goed te verantwoorden en te omschrijven.

4.1 Aanbevelingen

Om de CRK in staat te stellen haar werk optimaal uit te voeren en het volledige proces van vergunningverlening voor alle betrokkenen eenduidig en transparant te maken, verdienen de volgende maatregelen aanbeveling:

- Het zou de besluitvorming – ook in het kader van de Omgevingswet - ten goede komen als de gemeente Beek een stedenbouwkundige zou aanstellen.
- In niet-gevoelige gebieden, die daarvoor eerst gedefinieerd moeten worden, zou voor kleine plannen (zoals dakkapellen of tuinafscheidingen) kunnen worden volstaan met een sneltoets. Mits er een complete aanvraag ligt, zouden deze plannen dan niet meer in de vergaderingen van de CRK behandeld hoeven te worden.
- De vele personele wisselingen bij de gemeente vormen een bedreiging voor de stabiliteit. Om haar werk goed te kunnen doen, heeft de CRK behoefte aan een duidelijke structurering van de gemeentelijke processen en aanvoerlijnen.
- Om het proces van welstandsadvisering zo zorgvuldig mogelijk te laten verlopen, is het gewenst dat de CRK van elke commissievergadering een verslag krijgt. Daarnaast is het zinvol om met ambtenaren en de wethouder van de gemeente Beek in gesprek te gaan over de rol van de CRK.
- Om de kwaliteit van de advisering te borgen, is het belangrijk de CRK eerder en in een breder overleg met gemeenteambtenaren te betrekken bij de visie en besluitvorming rondom plannen.

Hoofdstuk 5

Monumenten

In dit hoofdstuk blikt de monumentendeskundige van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit terug op de ontwikkelingen ten aanzien van het thema waarover zij adviseert.

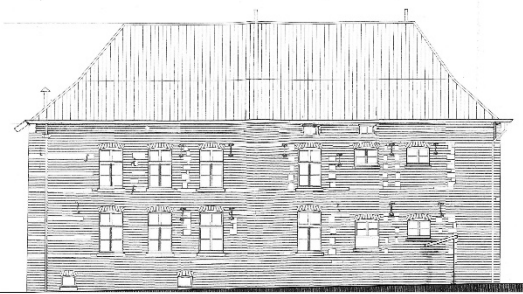
De gemeente Beek telt 54 Rijksmonumenten en 2 gemeentelijke monumenten. Als er bij de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit monumenten op de agenda staan, wordt het advies van de monumentendeskundige gevraagd (mevr. ir. I.C.T.M. Beckers). Zij is voor de behandeling van deze plannen dan aanwezig bij de vergadering van de CRK.

Om het culturele erfgoed van de gemeente voor de toekomst te beschermen, adviseerde de dorpsbouwmeester en de monumentencommissie in het vorige jaarverslag om een inventarisatie te maken van voor de gemeente Beek belangrijke gebouwen en deze aan te wijzen als gemeentelijk monument (naast de twee bestaande gemeentelijke monumenten). De commissie concludeert dat aan dat advies tot nu toe geen gehoor is gegeven. De CRK maakt zich zorgen over het niet aanwijzen van gemeentelijke monumenten, omdat deze gebouwen zo geen bescherming genieten en de eigenaren in de gemeente Beek bovendien subsidies mislopen voor de instandhouding ervan.

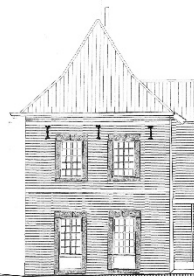
Bij het verbouwen en transformeren van monumenten is het belangrijk om in het oog te houden hoeveel verandering een gebouw aankan, zonder dat het monumentale karakter wordt aangetast. Dat geldt in het bijzonder bij de verduurzaming van monumenten, een actueel thema dat van alle betrokkenen vraagt om een zorgvuldige afweging en beoordeling.

Bij haar afweging en beoordeling neemt de monumentencommissie ook de regels van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed als uitgangspunt. Vanuit de overtuiging dat verduurzaming noodzakelijk is, heeft de RCE haar eisen voor het verduurzamen van monumenten recent versoepeld.

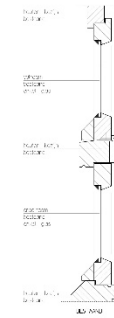
5.1 Uitgelicht project: Kasteelhoeve Ten Dijcken



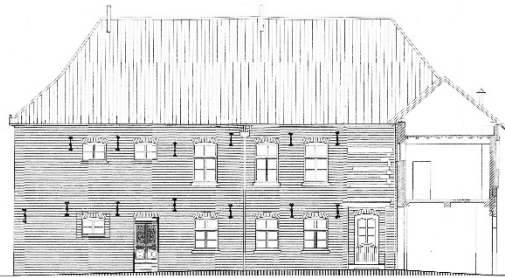
VOORGEVEL



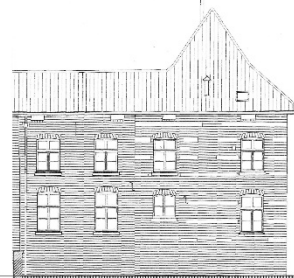
RECHTER ZIJGEVEL



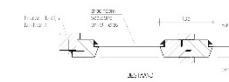
VERTICALE PRINCIPE DETAIL



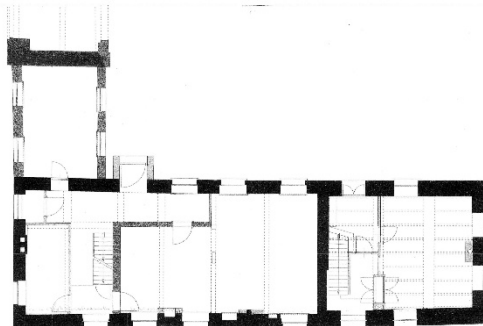
ACHTERGEVEL



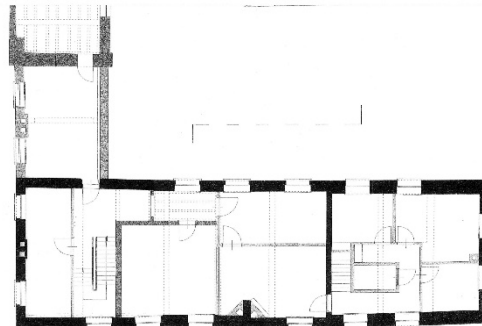
LINKER ZIJGEVEL



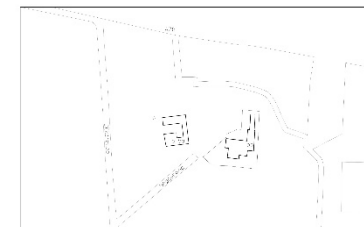
HORIZONTALE PRINCIPE DETAIL



BEGANE GROND



VERDIEPING



SITUATIE



Costume	Black
Size	N
Length	573
Width	1590

Maten in het werk te controleren!!

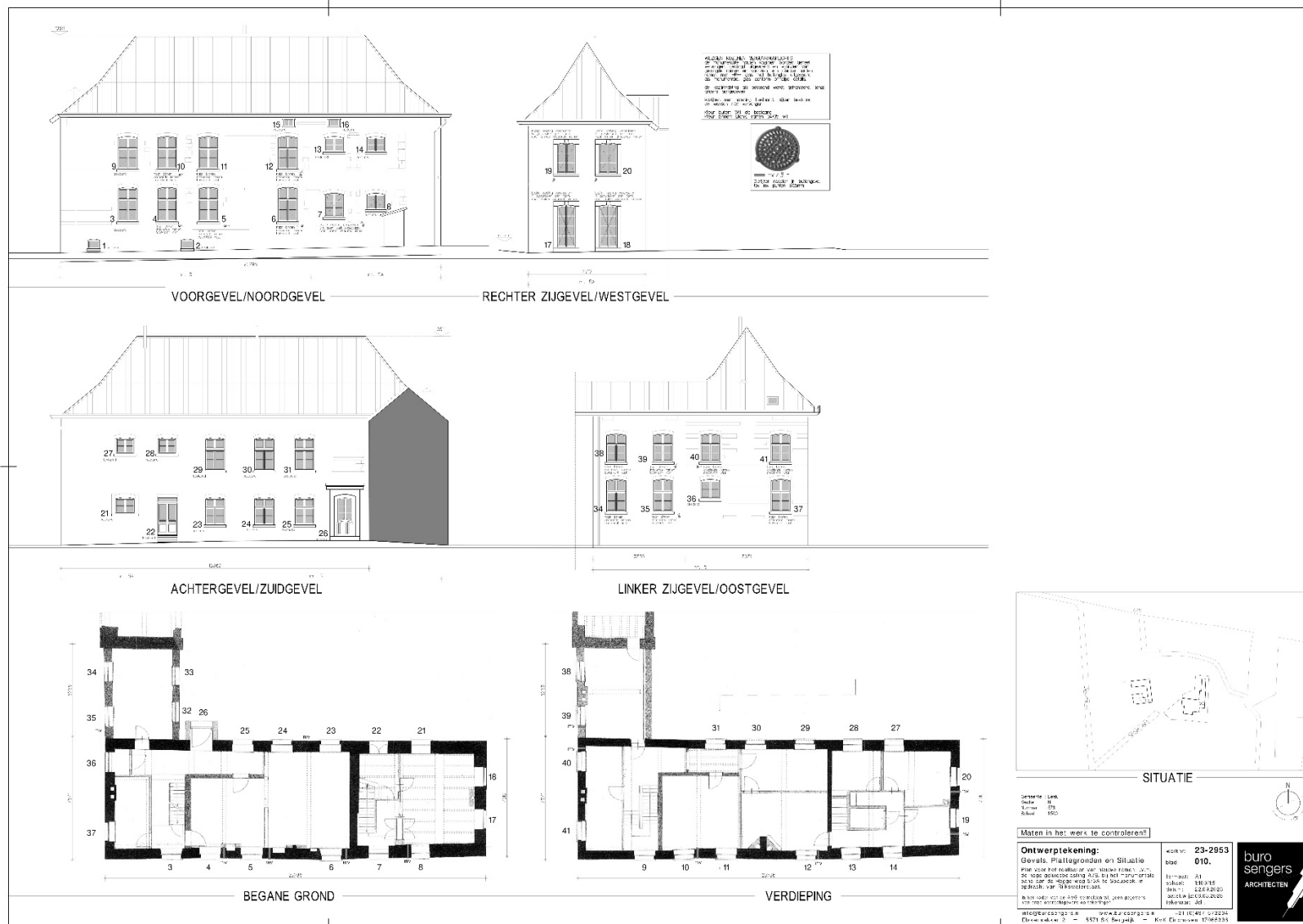
Bestaande situatie:
 Gevoels, Plattegronden en Situatie

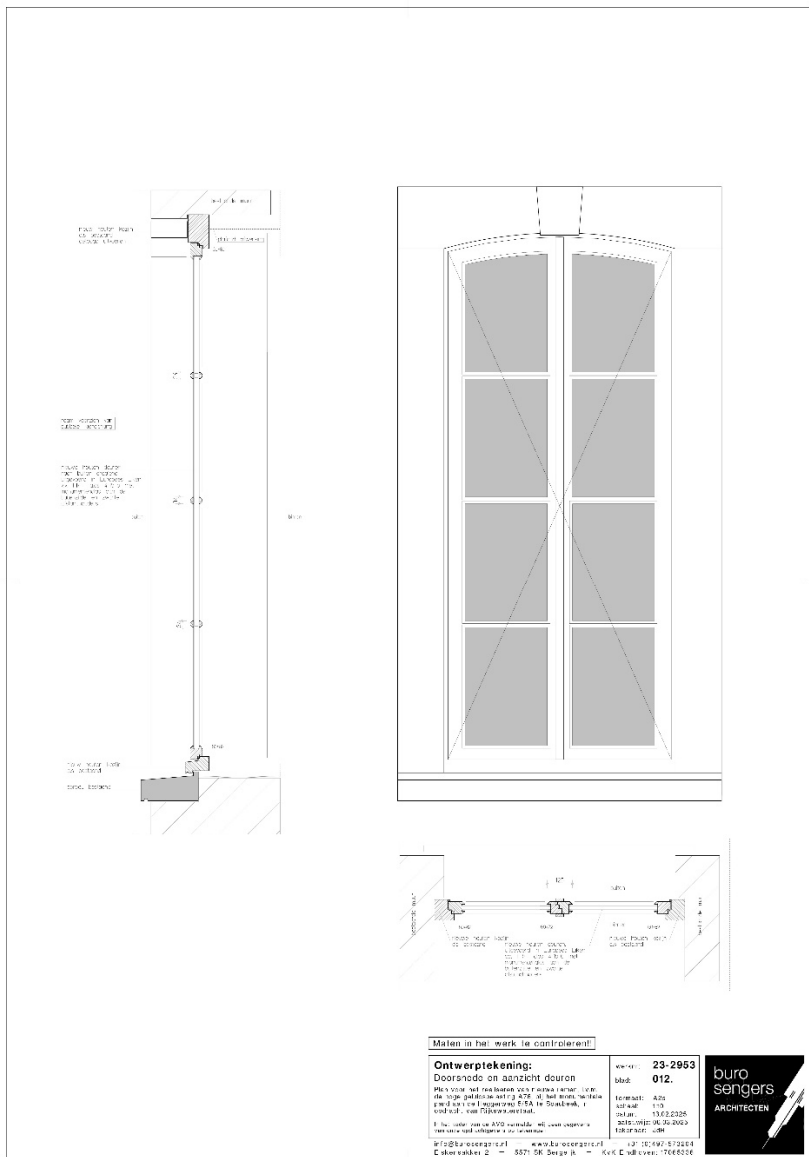
De afbeelding van de afgevoerde afvalstoffen wordt gebruikt voor de afvalstoffenverwerking en de afvalstoffenverwerking wordt gebruikt voor de afvalstoffenverwerking.

workno:	23-2953
blatt:	001.

```
format: A1
osname: LINUX
date: 22/09/2003
lastlogin: 07/11/2004
hostname: Ark
```

buro
sengers
ARCHITECTEN







Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Gemeente Beek – adviesrapport

Zaaknummer: Z2024-00000467
Locatie: Heggerweg 5, 6176RB Spaubeek
Beschrijving plan: Aanpassingen Kozijn

Casemanager: Wim Quaden

Datum: 21-11-2024, 17-12-2024, en 8-1-2025 en 18-03-2025
Advies door: Adviescommissie
Soort aanvraag: Formele aanvraag
Toelichting: Nee
Behandeling: 4^{de}

Welstandniveau

Niveau 1

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota 2018 van de gemeente Beek.

Het bouwwerk is gelegen in een gebied waar welstandsniveau 1 van kracht is (intensieve welstandstoets: Buitengebied).

Advies commissie ruimtelijke kwaliteit

De commissie heeft het plan, rekening houdend met het gebruik van het monument, beoordeeld en is van mening dat belang van monumentenzorg zich hiertegen verzet.

De commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders om uit oogpunt van monumentenzorg **niet akkoord** met het voorgelegde bouwplan.

Toelichting op het advies 21-11-2024

Ingrid Beckers heeft hier per e-mail op gereageerd op 21-11-2024:

“Ik heb naar de tekeningen gekeken. Op zich is het plan goed uitgewerkt, maar de geveltekeningen van de nieuwe toestand sluiten niet aan bij de aangeleverde details van de kozijnen. Immers in de gevels wordt gesuggereerd dat de ramen nu getoogd worden hetgeen volgens mij niet het geval is. Immers de kozijnen blijven behouden en alleen de rechte vleugels worden vernieuwd. Natuurlijk hebben getoogde ramen mijn voorkeur en is dat ook authentieker, maar kijkend naar de bijgevoegde screenshot van de huidige situatie denk ik dat we ook akkoord moeten kunnen gaan met het alleen vervangen van de vleugels. Een bijkomend voordeel is dan dat ook bij een gedeeltelijke aanpak van gevels nog een harmonisch beeld blijft en niet gedeeltelijke rechte en gedeeltelijk getoogde kozijnen. Wel het verzoek om de tekening van de nieuwe toestand in overeenstemming te brengen met de detailtekeningen.

Het raam merk 7 heeft een storende indeling. Advies: de beide vleugels te voorzien van 3 gelijke ruiten (1x3).

De meeste ventilatieroosters in de noord- en oostgevel zijn gedacht op plekken waar belangrijke bouwsporen (mergelbanden) zitten die informatie geven over de vroegere positie van de ramen (zie bijlage).

Beter bijvoorbeeld om alle roosters centraal onder de ramen plaatsen. Ik weet even niet of dat overal mogelijk is i.v.m. eventuele radiatoren ter plaatse. De roosters in de westgevel symmetrisch plaatsen. Type rooster is mijns inziens akkoord.

Wanneer de tekening wordt aangepast, de indeling van raam merk 7 wordt gewijzigd zoals aangegeven en de roosters dusdanig worden geplaatst dat zij de bouwsporen (mergel blokken) niet aantasten of ontstoren, is wat mij betreft dit plan akkoord.”

Toelichting op het advies 17-12-2024

Niet akkoord.

Ramen vervangen zoals ze in de bestaande situatie zijn, zie voorgaande advies.

Advies zoals voorgaande keer.

Toelichting op het advies 8-1-2025

Tijdens het overleg werd benadrukt dat dit samenkomen niet bedoeld was als een nieuwe beoordeling, maar als een kans om het eerder gegeven advies beter toe te lichten. De initiatiefnemer had hierom verzocht, met name om meer duidelijkheid te krijgen over de aanpak van de raamvervanging.

Er werd besproken dat de ramen vervangen moeten worden in lijn met de huidige situatie. Daarbij is het belangrijk om niet alleen de aangetaste ramen te vervangen, maar om dit per gevel aan te pakken. Deze aanpak zorgt voor een rustigere en meer samenhangende uitstraling van het gebouw. Dit visuele aspect werd als essentieel beschouwd in het kader van de esthetiek van het project.

Daarnaast werd nog een specifieke aanpassing van de nieuwe ramen besproken. De ramen die vervangen worden, moeten aan de bovenzijde smaller worden gemaakt dan op de huidige tekeningen staat weergegeven. Deze wijziging is van belang om het ontwerp beter te laten aansluiten op de gewenste uitstraling.

Toelichting op het advies van 18-03-2025

Besproken met Ingrid Beckers, de aanpassing is conform de voorgaande vergadering besproken en is akkoord.

Huis ten Dijken of De Hegge is een vroeg zeventiende-eeuws herenhuis in de buurtschap Hegge tussen Spaubeek en Schinnen. Het is een Rijksmonument. Het haakvormig bakstenen hoofdgebouw, bestaande uit twee verdiepingen, ligt op een omgracht terrein. De entreepoort was oorspronkelijk een poorttoren met valbrug. De valbrugspinning rond de poort en de twee dichtgemetselde sleuven voor de brugbomen zijn nog duidelijk zichtbaar.

Tussen 1800 en 1924 is het herenhuis meermaals grondig verbouwd. Hierbij zijn historische bouwsporen verdwenen (o.a. de modernisering van de kelders onder het herenhuis) of gewijzigd. Zo is het poortgebouw verlaagd, is de indeling van de benedenverdieping gewijzigd van zaalindeling naar woonhuis met woonkamer, keuken etc., en is de privaattoren verwijderd. Het herenhuis is in 2007 gerestaureerd.

In de loop der tijd zijn er veel wijzigingen aangebracht aan het monument. Zo zijn de originele kozijnen uitgebroken. Bij de huidige restauratie zijn de bestaande, niet getoogde kozijnen vernieuwd, mede om de geluidsoverlast van de nabijgelegen A76 te verlagen. Bij de vervanging zijn ook weer de oorspronkelijke getoogde ramen geplaatst. Dat is gebeurd door Rijkswaterstaat, die geluidwerende voorzieningen voor dit complex moet aanbrengen.

5.2 Aanbevelingen

Om de kwaliteit van het monumentenbeleid te verhogen, doet de CRK de volgende aanbevelingen:

- Het zou goed zijn als de gemeente een lijst van gemeentelijke monumenten zou opstellen. Daarbij is het belangrijk om de waarde te documenteren van de locatie en van het betreffende gebouw.
- Om monumenteneigenaren te informeren over de mogelijkheden tot verduurzaming van Rijksmonumenten (en van gemeentelijke monumenten, zodra deze zijn aangewezen), zou het goed zijn als de gemeente Beek informatieavonden zou organiseren.
- Het verdient aanbeveling om belangrijke plekken in de gemeente te duiden en inwoners te informeren over de geschiedenis van Beek, dat geldt als het oudste dorp van Nederland. Het koesteren van die geschiedenis draagt bij aan een beter begrip van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Op zijn beurt heeft een kwalitatief goede gebouwde omgeving veel impact op de beleving van inwoners en bezoekers. Dat besef is bij de gemeente Beek wel aanwezig, maar heeft nog onvoldoende handen en voeten gekregen.

In de contacten met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zou de gemeente er goed aan doen de monumentendeskundige tijdig te informeren en te raadplegen. Dat maakt niet alleen de communicatie gemakkelijker, maar kan ook het proces versnellen.

Hoofdstuk 6

Landschap

In 2024 is de landschapsdeskundige van de CRK maar heel beperkt gevraagd om aanwezig te zijn bij de tweewekelijkse vergaderingen van de commissie. Er kwamen slechts een paar plannen voorbij waarvoor de expertise van de landschapsdeskundige werd ingeroepen, waaronder Aan de Meule (Schimmerterweg), een uitbreiding van een loods aan de Hoogkuil 1 en Landgoed Broenen. In al die gevallen was de rol van de landschapsdeskundige vooral adviserend en niet zozeer toetsend.

Zinvoller dan terug te kijken, is het daarom om vooruit te kijken. De landschapsdeskundige is ervan overtuigd dat goed vormgegeven beleid, actieve betrokkenheid en samenwerking met de juiste partijen impulsen zijn voor het vormgeven van stedelijke en landschappelijke ontwikkelingen en een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte.

In de gemeente Beek liggen opgaven op het gebied van groen, blauw én grijs – van klimaatadaptatie tot stedelijke verdichting en behoud van landschappelijke kwaliteit. Bij de vergaderingen van de CRK wordt echter de landschappelijke invalshoek bij sommige ruimtelijke ontwikkelingen slechts beperkt meegenomen of pas in een later stadium erbij betrokken. Dit kan resulteren in fragmentatie, een gebrek aan samenhang en gemiste kansen in de kwaliteit van de openbare ruimte.

Om tot een duurzame, toekomstbestendige en herkenbare leefomgeving voor Beek te komen, is een integrale benadering noodzakelijk. Ook bij de vorming van nieuw welstandsbeleid. De landschapsdeskundige concentreert zich daarbij specifiek op het landschap: door expliciete aandacht voor landschappelijke inpassing, het behoud en versterken van groenstructuren, de positionering van bomen en hagen, en de ruimtelijke samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte. Welstandscriteria in detail kunnen hierin een belangrijke rol spelen: zo zijn partijen al in een vroeg stadium van planvorming op de hoogte van wat nodig is of wat aandacht verdient bij de verdere ontwikkelingen van plannen. De betrokkenheid van de CRK hierin geeft de speelruimte én het kader voor ontwikkelingen en projecten in de stedelijke en landschappelijke omgeving van Beek.

6.1 Uitgelicht project: Landgoed Broenen

5.2 Landgoed Broenen 1:500

Beleefbaar reliëf

Het ontwerp van de woningen is gedaan door Bureau Boosten Rats. De gebouwen zijn verborgen door het optillen van het maaiveld, en ze zijn loodrecht op de hoogtelijnen gepositioneerd. Op deze manier zijn alle woonblokken geïntegreerd met het landschap. De overgang van bos naar woningen is geleidelijk gemaakt door het toevoegen van een aantal bomen en struiken, die overlopen in het natuurdak. Dit resulteert in een zachte overgang waardoor de gebouwen nog meer uit het landschap lijken te komen.

Legenda

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| ● Boomaanplant | ● Waterbuffer |
| — Openbaar wandelpad | ● Inritten woningen |
| ■ Duiker | ● Ontsluitingsweg incl. stoep |
| — lage haag | ■ Parkeerplaats bezoekers |
| ■ Struweelhaag | |



Afbeelding 52 Landgoed Broenen huidige situatie



Afbeelding 53 Landgoed Broenen landschapsplan 1:500



12 woningen Landgoed Broenen, te Beek

19009A
30.01.2025

bureau boosten rats bn
ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

De gemeente Beek heeft een integraal plan gemaakt voor het landgoed Broenen, waarbij het aantal woningen wordt verruimd van vier naar twaalf. Het gaat om vier gebouwen die in samenhang op het terrein zijn gepositioneerd.

Op het moment dat de landschapsdeskundige werd ingeschakeld, was dit plan al vastgesteld. Als de landschapsdeskundige eerder was betrokken bij de planvorming, had zij gedegen advies kunnen geven over de manier waarop de woningen in het landschap kunnen worden ingepast. De gemeente Beek heeft hiervoor geen richtlijnen opgesteld. Voor haar advies heeft de landschapsdeskundige zich daarom gebaseerd op de eigenschappen van het desbetreffende gebied. Zo heeft zij inbreng gehad in de aanleg van hagen en beplanting en de ecologische leefomgeving van het landgoed.

6.2 Aanbevelingen

Om de inbreng van de landschapsdeskundige beter tot zijn recht te laten komen, doet de CRK de volgende aanbevelingen:

- Zorg ervoor dat de landschapsdeskundige structureel en vroegtijdig wordt betrokken bij onder andere ruimtelijke vraagstukken en beleidsontwikkelingen. En dat zij op de hoogte is van andere plannen waarover de CRK adviseert. Zo kan vanuit een gezamenlijke visie worden gewerkt aan een krachtig en samenhangend Beeks landschap.
- Benoem een aantal richtlijnen voor het vormgeven van stedelijke en landschappelijke ontwikkelingen en een kwalitatief hoogwaardige buitenruimte. Als uitgangspunt kan daarbij het beleid van de gemeente Beek dienen, in combinatie met een maatschappelijke analyse van het buitengebied.

Uitgelichte projecten & adviezen – algemeen

7.1 Uitgelicht project: Stationstraat Vluggen



Telmodel

totaal 18 appartementen

begane grond en verdieping 1:

3x appartement GO: 82m²

2x appartement GO: 91m²

1x hoekappartement GO: 86m²

PLATTEGROND - BEGANE GROND EN TERREIN (SCHAAL 1:200)



IMPRESSIE

14



Eindadvies aan initiatiefnemer

Beste heer Braad,

Zoals telefonisch met u afgestemd, ontvangt u hierbij de adviezen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (dorpsbouwmeester) met betrekking tot uw plan voor de nieuwbouw van 18 appartementen aan de Stationstraat 43b te Beek.

Welstandsadvies

Uw bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota 2018 van de gemeente Beek. Het plangebied valt deels onder welstandsniveau 2 (reguliere welstandstoets: Wonen 1) en deels onder welstandsniveau 3 (welstandsluw: Wonen 2).

De commissie is van mening dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan redelijke eisen van welstand en adviseert het college van burgemeester en wethouders om, onder voorwaarden, in te stemmen met het voorgelegde bouwplan.

Samenvatting adviezen

- **12 november 2024**

De hoofdmassa en de parcellering worden positief beoordeeld. Wel is aangegeven dat deze structuur ook aan de galerijzijde duidelijk leesbaar dient te zijn. De beëindiging van het volume op de bovenste laag dient minder hard vormgegeven te worden. Voor het hoekvolume wordt voorgesteld dit onderscheidend te maken door een verhoging. Daarnaast vraagt de commissie om een uitgewerkt plan met detailleringen.

- **15 april 2025**

De commissie constateert dat de aanpassingen aan de massa onvoldoende tegemoetkomen aan hetgeen eerder met initiatiefnemer en wethouder besproken is.

- De laatste woningtravee dient in zijn geheel teruggeschoven te worden, niet enkel de tweede verdieping.
- Een acceptabele variant is het terugleggen van de eerste en tweede verdieping, waarbij de begane grond naar voren gepositioneerd blijft.
- Alle gevels dienen verder uitgewerkt te worden conform eerdere afspraken, met name wat betreft de parcellering, ook aan de achterzijde. Vooralsnog kon het plan daarom niet akkoord bevonden worden.

- **8 juli 2025**

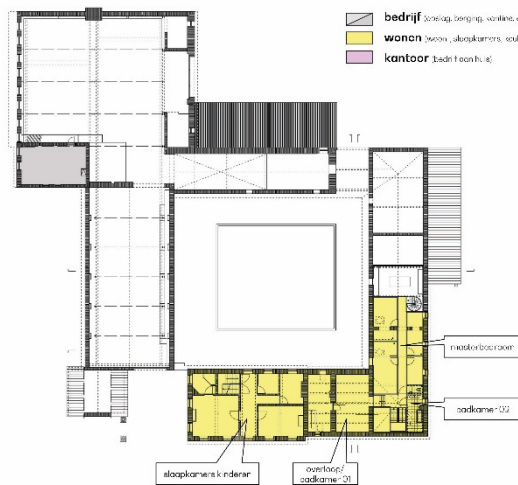
De commissie geeft aan dat de hoofdopzet akkoord is. Wel blijven de eerder genoemde aandachtspunten onverminderd van kracht. Deze dienen in het formele stadium verder verwerkt te worden

Conclusie

De commissie kan zich vinden in de hoofdopzet van het bouwplan, maar verwacht dat bovengenoemde aandachtspunten bij de verdere uitwerking nadrukkelijk worden meegenomen. In het formele stadium zal het plan opnieuw worden beoordeeld.

7.2 Uitgelicht project: Rijksmonument (Hoeve) Geverikstraat 139

- In 2021 is er een inspectierapport opgesteld door de Monumentenwacht Limburg voor de hoeve aan de Geverikstraat 139 te Geverik (objectnummer LB 1564).
- November 2022 heeft Coen Eggen een bouwhistorisch onderzoek verricht.
- Juni 2025 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed advies uitgebracht ten aanzien van de omgevingsvergunning rijksmonumentenactiviteit.



Schetsplan – toekomstige situatie Hoeve Smeets
1^{ste} verdieping

W°



Schetsplan – toekomstige situatie Hoeve Smeets
Begane grond

W°



Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Gemeente Beek – adviesrapport

Zaaknummer: Z2023-00000302
Locatie: Geverikerstraat 139, 6191 RN Beek
Beschrijving plan: Restauratie Hoeve Smeets Geverik

Casemanager: Yvonne Van Geul-Driessen

Datum: 25-06-2024 Advies door: adviescommissie
Soort aanvraag: formele aanvraag
Toelichting: ja, architect
Behandeling: 1

Welstandniveau

Niveau 2 en 3

Het bouwplan is getoetst aan de welstandsnota 2018 van de gemeente Beek.
Het bouwwerk is gelegen in een gebied waar deels welstandsniveau 2 (reguliere welstandstoets: Wonen 1) en deels welstandsniveau 3 van kracht is (welstandsluw / minder intensieve welstandstoets: Wonen 2).

Advies commissie ruimtelijke kwaliteit

De commissie heeft het plan, rekening houdend met het gebruik van het monument, beoordeeld en is van mening dat belang van monumentenzorg zich niet hiertegen verzet.

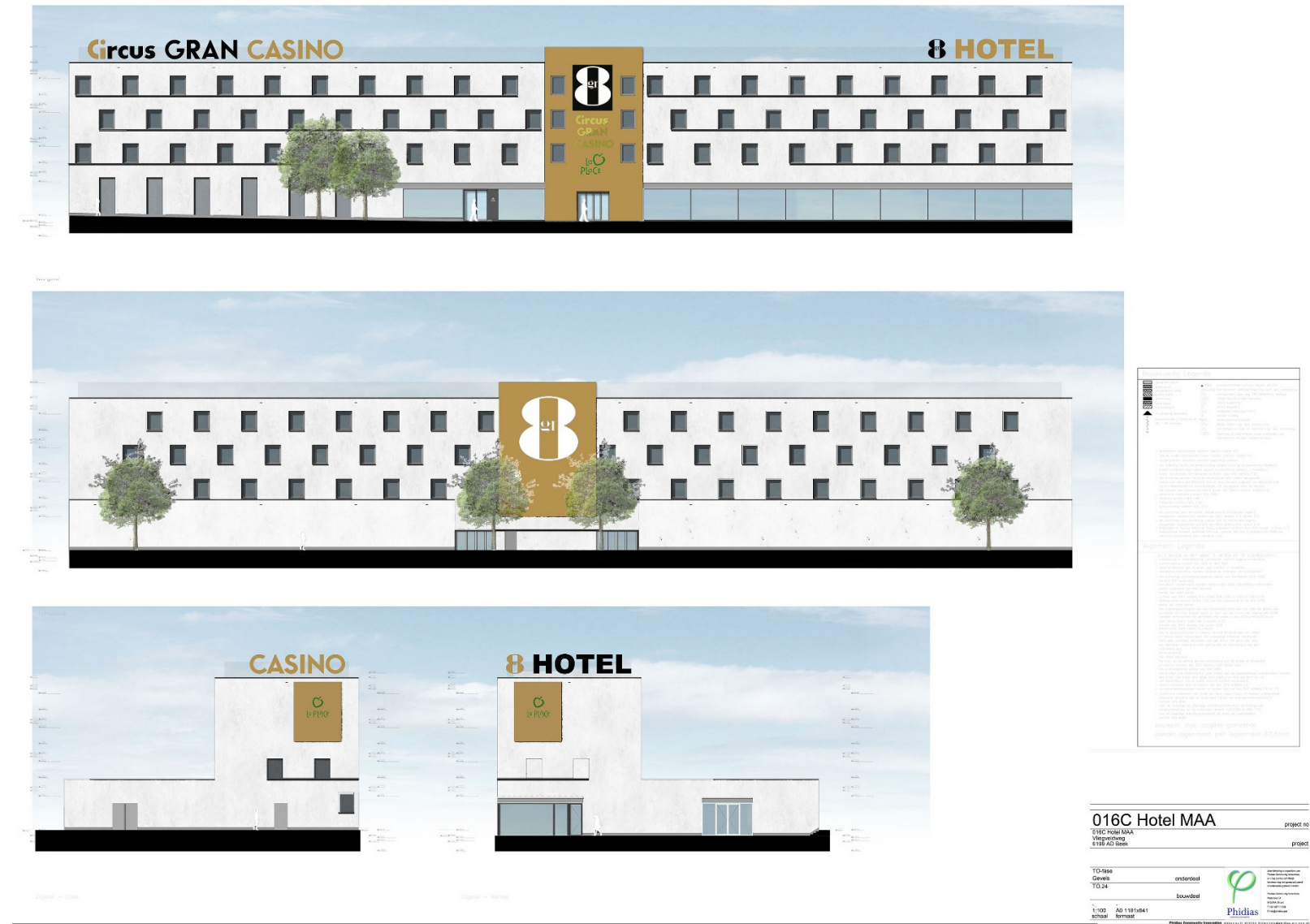
De commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders om uit oogpunt van monumentenzorg **akkoord** met het voorgelegde bouwplan.

Toelichting op het advies

Akkoord onder voorwaarden.

De voorwaarde is dat de nieuwe kozijnen in de rechtergevel als blind kozijn gerealiseerd worden.

7.3 Uitgelicht project: Vliegenveldweg 72





Hotel Gaming B.V.
T.a.v. dhr. B. van Gool
Postbus 29
5390 AA NULAND

Ons kenmerk:
Z2024-00000069
Uw kenmerk:
Uw brief d.d.:
Bijlage(n):
Pagina: 1/3
Datum: 27 juni 2024

Onderwerp: Eindbrief

Beste heer Van Gool,

U heeft op 21 februari 2024 een aanvraag voor een vooroverleg ingediend voor het toevoegen van reclame-uitingen op het dak van het pand aan de Vliegveldweg 72, 6199AD Maastricht-Airport (Kadastrale aanduiding: BEE02, sectie L, nr. 230). Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2024-00000069.

Wij geven onder voorwaarden positief advies over uw project
Omgevingsplan

Het plan is getoetst aan het geldende omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Maastricht Aachen Airport, Hotelzone', vastgesteld d.d. 24 september 2015. Op de locatie geldt de bestemming 'Gemengd' en de gebiedsaanduiding 'Luchtverkeerszone – 15m.

We hebben geconstateerd dat het plan in strijd is met de geldende bepalingen, omdat de bouwhoogte van het totale gebouw met de reclameletters op 15,5m uitkomt. Voor deze locatie geldt een absolute bouwhoogte van 15m i.v.m. de aanwezige uitvliegfunnel van het vliegveld. We hebben tevens geconstateerd dat de (bestaande) technische installaties op het dak ook deze hoogte overschrijden. Een aanpassing van het plan is nodig om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen. Tevens dienen ook de technische installaties op de hoogte te worden aangepast.

Redelijke eisen van welstand

Het plan is voorgelegd aan de dorpsbouwmeester, welke heeft beoordeeld dat het plan in strijd is met redelijke eisen van welstand, omdat het plaatsen van de reclameletters op het dak niet past binnen de specifiek geldende regels van de reclamevoorschriften van de welstandsnota 2018.

Op 25 juni 2024 heeft ons college besloten het advies van de dorpsbouwmeester niet te volgen en alsnog in te stemmen met de voorgestelde reclame op het dak van het GR8 Hotel.

Op ons verzoek heeft u contact opgenomen met LVNL en Eurocontrol om na te gaan of zij bezwaren hebben tegen het plaatsen van de reclameletters. Zij reageerden daarop:

7.4 Aanbevelingen

Het toevoegen van reclame op het pand voldoet niet aan de gestelde bepalingen (zie eindbrief)
Daarnaast voldoet het ingediende plan niet aan redelijke eisen van welstand (zie eindbrief)

De commissie is niet geïnformeerd over het feit dat het College het advies van de dorpsbouwmeester naast zich neer-Gelegd heeft. Uiteraard heeft het college deze mogelijkheid daar het een advies betreft.

Het zou echter aanbeveling verdienen als het college hierover in contact getreden was met de dorpsbouwmeester. Hetgeen in voorkomende gevallen ook gebruikelijk is.
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan dan ook kennis nemen van de argumenten van het College om af te wijken van het uitgebrachte advies.

Hoofdstuk 8

Statistieken 2024 | Statistieken 2025

Er zijn geen statistieken beschikbaar voor deze jaren.