

# Stedenbouwkundige afronding westelijke dorpsrand Spaubeek

Rapport Kwaliteitscommissie

Januari 2016





# COLOFON

## PRODUCT

Stedenbouwkundige afronding westelijke dorpsrand Spaubeek  
Rapport Kwaliteitscommissie

## STATUS

Definitief

## OPDRACHTGEVER

Wyckerveste Adviseurs  
Roda JC Ring 81  
6466 NH Kerkrade

WYCKERVESTE 

## SAMENSTELLING EN ONTWERP

Heusschen Copier  
Rijksweg 12  
6271 AE Gulpen

Contactpersoon:  
Ramón Copier  
Marc Lackmann

Telefoon: 043 458 34 37  
Mail: [info@hclt.nl](mailto:info@hclt.nl)

heusschen  copier  
de vierde dimensie in stad + landschap

## PROJECTCODE

13505

## VERSIEDATUM

08.01.2016

# 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

## **12     2 AANBIEDINGSFORMULIER**

## **14     3 RELEVANT BELEID**

## **16     4 STEDENBOUWKUNDIG & LANDSCHAPPELIJK ONTWERP**

- 16     4.1 Overzichtstekening
- 18     4.2 Profielen
- 20     4.3 Overzichtstekening (ingezoomd)
- 22     4.4 Doorsnede
- 23     4.5 Referentiefoto's architectuur
- 24     4.6 - 4.14 Themakaarten

## **34     5 MAATREGELEN & TEGENPRESTATIES**

- 34     5.1 Inleiding
- 35     5.2 Kwaliteit landgoed Kleiput Spaubeek
- 36     5.3 De voorliggende casus en tegenprestatie
- 38     5.4 Beplantingsplan
- 42     5.5 Beheer

## **44     6 BOUWKAVELVOORSTEL**

## **46     7 WONINGBOUWCOMPENSATIE**

## **48     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 woningbouwinitiatieven" 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 bouwkaavelvoorstel. Deze toelichting wordt afgesloten met een toelichting m.b.t. de woningbouwcompensatie in hoofdstuk 7.



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



9



10



# 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 vervaechting 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:** LKM met structuurvisie  
(pijpplan VORM c.q. BOM+ of LKM zonder 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 m<sup>2</sup>): 111.290m<sup>2</sup>, waarvan 4.255m<sup>2</sup> 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:<br>Sectie en nummer | Spaubeek, sectie M, nummer 164                                                                                                                                                                                                                         |
| Vigerende bestemming:                    | Agrarisch met waarden - Landschap                                                                                                                                                                                                                      |
| Perspectief POL:                         | P1, P2, P3;<br>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.<br>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

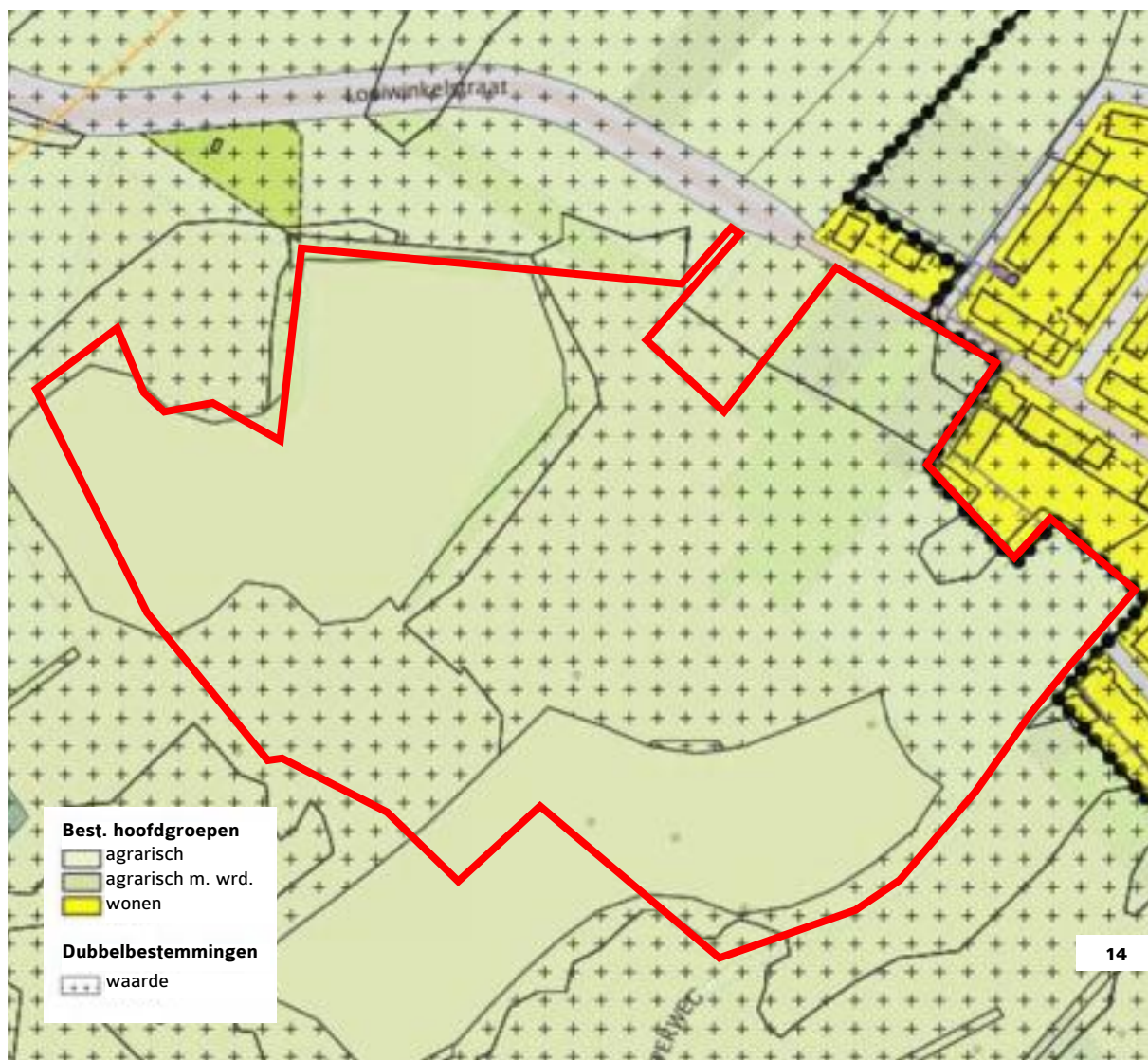
## 3 RELEVANT BELEID

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

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.

### 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.



### 3.1 POL LIMBURG 2014

Conform het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 behoort 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       |                                                        |
| P3 Veerkrachtig watersysteem                 | Bronsgroene landschapszone                             |
| P4 Vitaal landelijk gebied                   |                                                        |
| P5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme |                                                        |
| P5b Dynamisch landbouwgebied                 | Buitengebied                                           |
| 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

| Kaart 1: Zonering Limburg |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bebouwd gebied</b>     |                            |
|                           | Bedijventerrein            |
|                           | Overig bebouwd gebied      |
|                           | Stedelijk centrum          |
| <b>Landelijk gebied</b>   |                            |
|                           | Bronsgroene landschapszone |
|                           | Buitengebied               |
|                           | Goudgroene natuurzone      |
|                           | Zilvergroene natuurzone    |

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

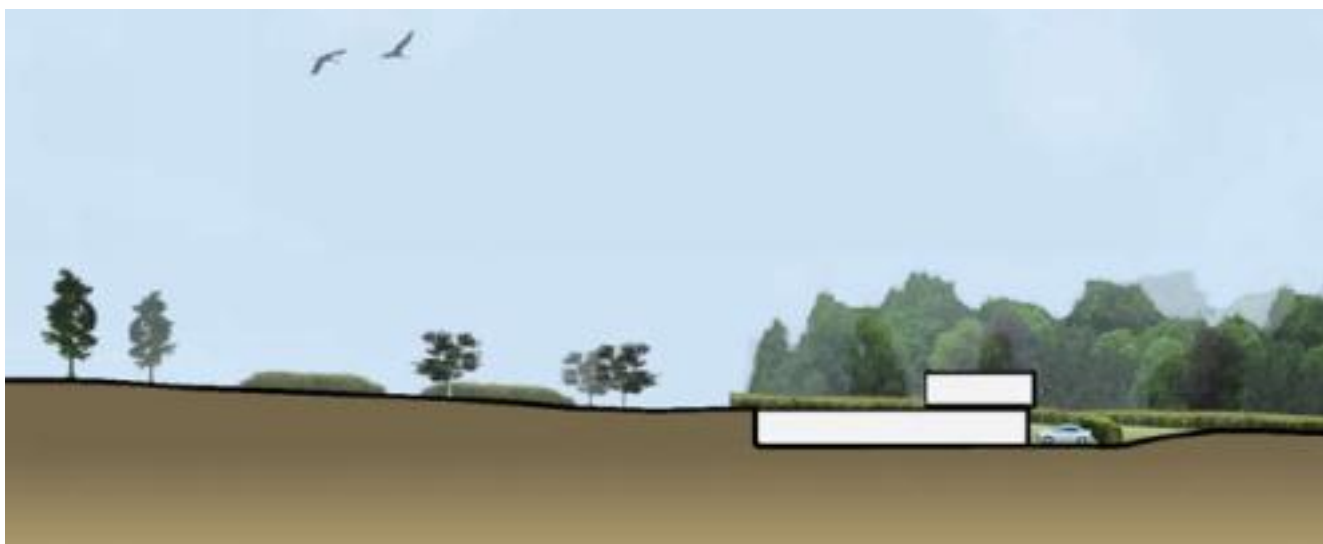
## 4.1 OVERZICHTSTEKENING

Om de bijzondere 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.



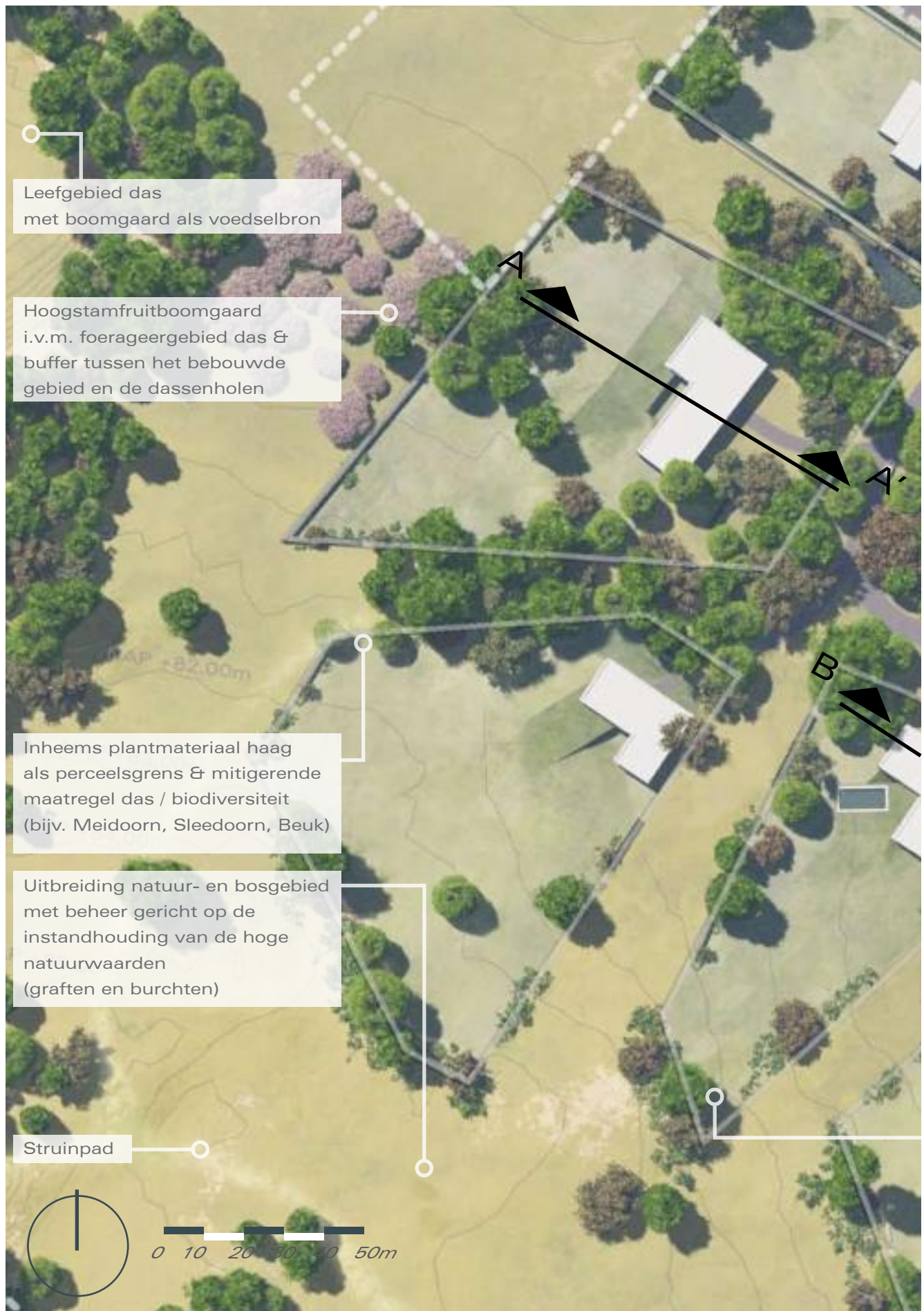


## 4.2 PROFIELEN





### 4.3 OVERZICHTSTEKENING (INGEZOOMD)

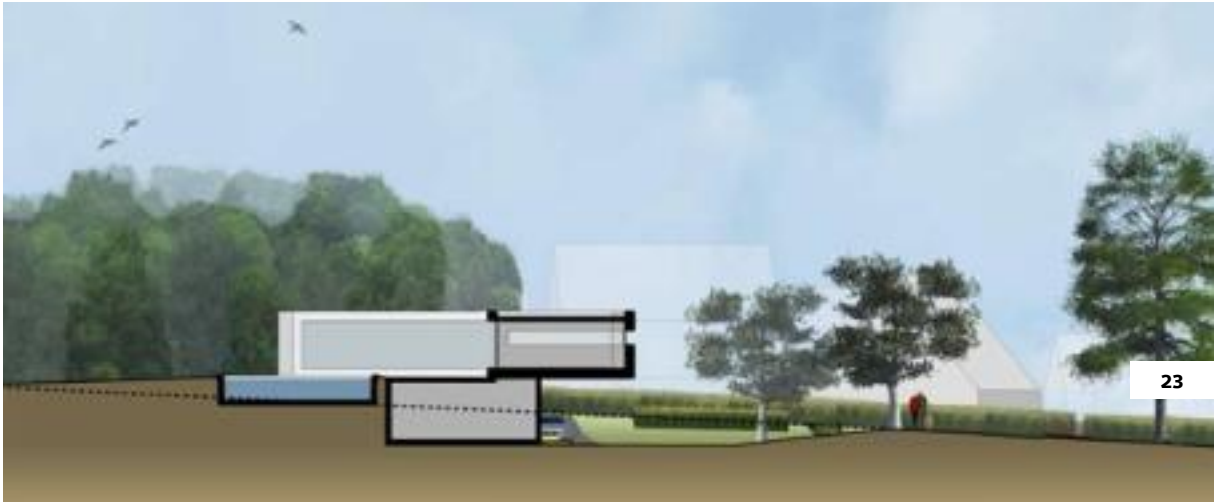




4.4 DOORSNEDE



22



23

## 4.5 REFERENTIEFOTO'S ARCHITECTUUR



- 
- 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



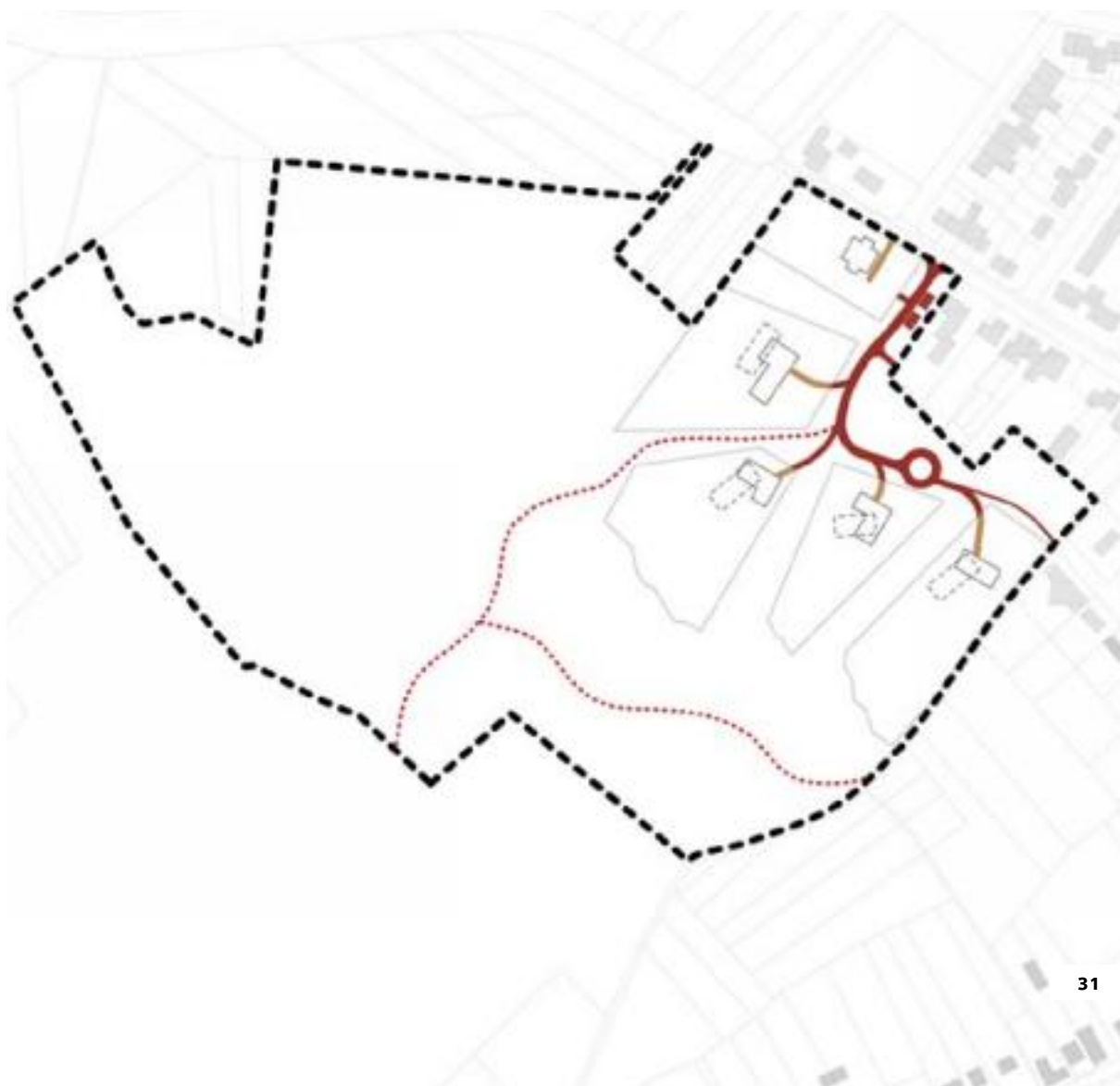
- ..... plangrens
- gebouwen (bestaand)
- gebouwen (nieuw)

## 4.7 THEMAKAART: OPENBAAR - PRIVÉ



- ..... plangrens
-  openbaar terrein (89.792 m2)
-  privé terrein (21.498 m2)

## 4.8 THEMAKAART: ONTSLUITING



31

- ..... plangrens
- erftoegangsweg
- oprit op privé terrein
- ..... struinpad

## 4.9 THEMAKAART: PARKEREN



..... plangrens

 parkeren in de openbare ruimte

 parkeren op privé terrein

## 4.10 THEMAKAART: GROENSTRUCTUUR



33

- ..... plangrens
-  fruitbomen (nieuw)
-  bestaand bos/ groen
-  te verwijderen bos/ groen (indicatief)
-  nieuw aan te leggen bos/ groen (indicatief)

## 4.11 THEMAKAART ZICHTASSEN

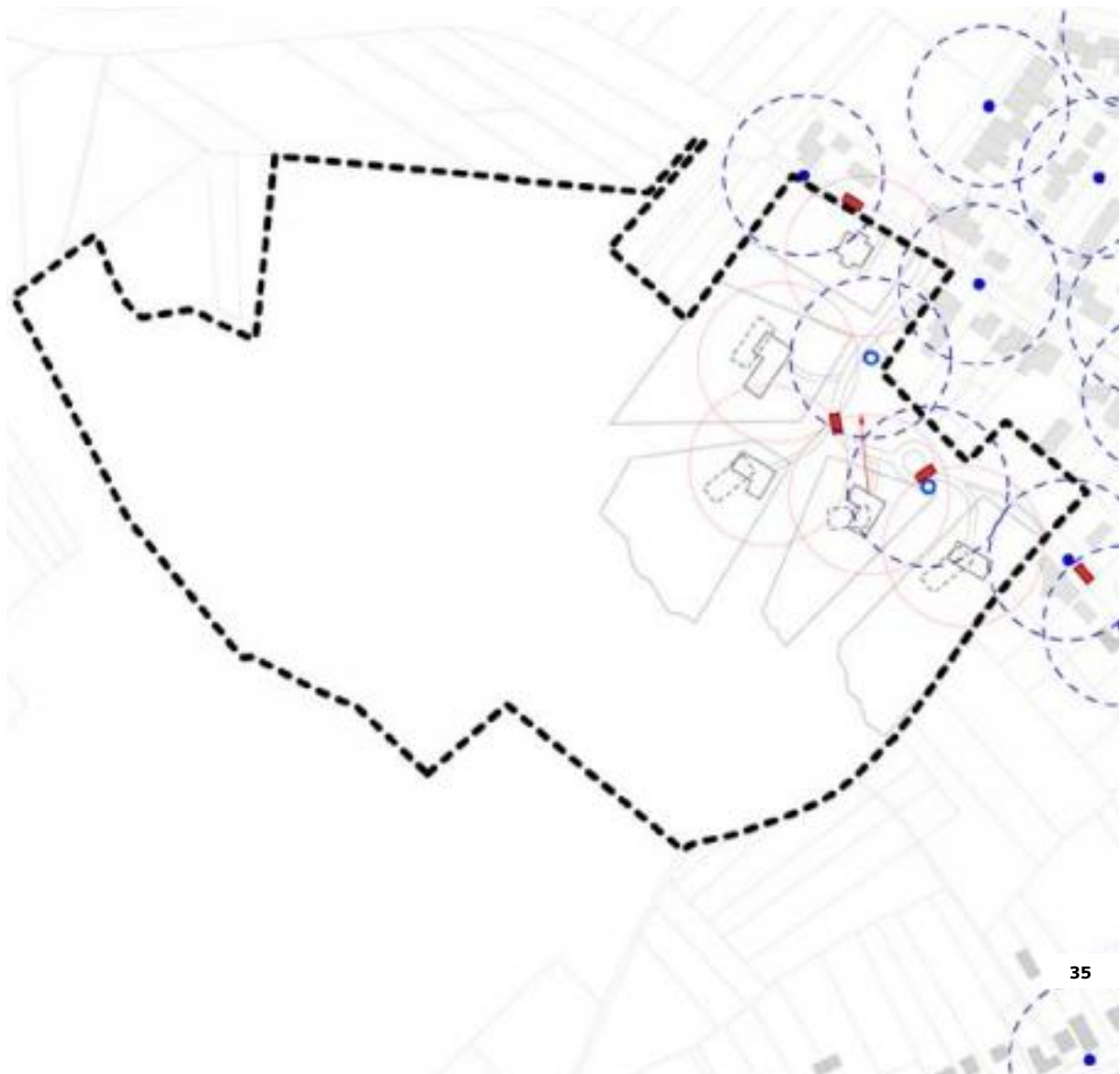


34

..... plangrens

← zichtas

## 4.12 THEMAKAART: BRANDVEILIGHEID \*

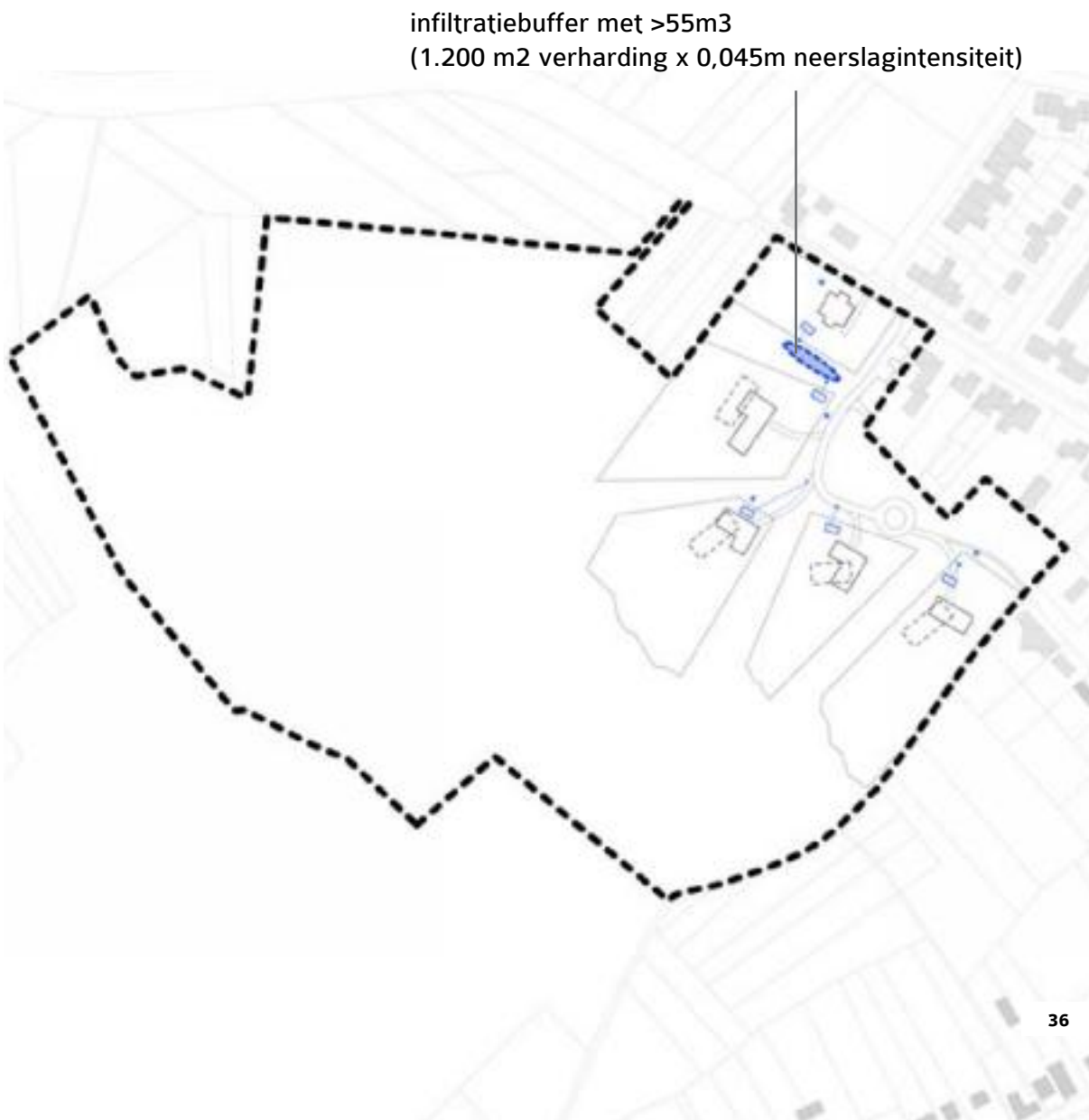


35

- ..... 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.

## 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



38



39



40

- 
- 38** Referentiefoto graften
  - 39** Referentiefoto blokhaag
  - 40** Referentiefoto landschappelijke haag

## 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 uitloofunctie 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              |

## 5.2 KWALITEIT LANDGOED KLEIPUT 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 grafbepanting 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.

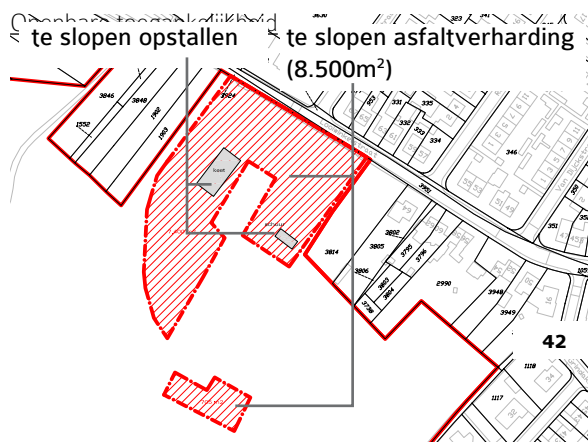
### Het versterken van de omgevingskwaliteiten

Uit het bodemonderzoek (bijlage 4) blijkt dat op de ontwikkellocatie enkele relictten van de voormalige steenfabriek aanwezig zijn zoals twee opstallen met een footprint van 270 m<sup>2</sup> en 60 m<sup>2</sup> (deels asbest) en een asfaltverharding met fundering met een oppervlakte van ruim 8.500 m<sup>2</sup>. Als kwaliteitsimpuls worden genoemde relictten 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.



De bestemmingen natuur, groen en verkeer worden opengesteld voor het publiek en zijn fysiek te betreden. Dit is ongeveer 80% van de totale oppervlakte van het landgoed. Hoewel de privé kavels niet openbaar toegankelijk zijn (niet fysiek te betreden), zijn deze wel voor een groot deel zichtbaar voor het publiek. Gesteld kan worden dat 90% van de oppervlakte vanuit de gebruiker zichtbaar en van meerwaarde is.

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

### 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 landschapsonderwerp 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. De nieuwe oppervlakte van het landgoed met 4 wooneenheden is 10,77 ha. waarvan 8,9 ha. is opengesteld (89%, gerekend met min. oppervlakte van 10 ha). Het plan voldoet aan de eisen conform de module.

De woning langs de Looiwinkelstraat is verkleind tot een oppervlakte (woonbestemming) van 600m<sup>2</sup>. De module 6.11 Nieuwe solitaire woning schrijft een kwaliteitsbijdrage voor van 100,- Euro/m<sup>2</sup>, 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.



## 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.



| Code                           |                      | Solitaire bomen | Fruitbomen  | Struweelhaag           | Graften      | Bos             |
|--------------------------------|----------------------|-----------------|-------------|------------------------|--------------|-----------------|
| Kwaliteit bij aanplant         |                      | 16/18           | 14/16       | 80-100                 | 80-100       | 80-100          |
| Plantverband                   |                      | solitaire       | h.o.h. 9 m. | 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                 | 9.706 m2     | 958 m2          |
| Carpinus betulus               | haagbeuk             | 15              |             |                        | 485          | 64              |
| Cornus sanguinea               | rode kornoelje       |                 |             |                        | 485          |                 |
| Corylus avellana               | hazelaar             |                 |             | 300                    | 1.941        | 64              |
| Crataegus monogyna             | eenstijlige meidoorn |                 |             | 400                    | 1.456        | 43              |
| Euonymus europaeus             | kardinaalsmuts       |                 |             |                        | 1.456        |                 |
| Fagus sylvatica                | gewone beuk          | 20              |             | 400                    |              | 64              |
| 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          | 43              |
| Prunus padus                   | inlandse vogelkers   |                 |             | 200                    |              |                 |
| Prunus spinosa                 | sleedoorn            |                 |             | 200                    | 485          | 43              |
| 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          | 106             |
| Quercus petraea                | wintereik            | 7               |             |                        |              |                 |
| Rhamnus cathartica             | wegedoorn            |                 |             |                        | 485          |                 |
| Rhamnus frangula               | spokehout            |                 |             |                        | 971          |                 |
| Rosa canina                    | hondsroos            |                 |             | 200                    |              |                 |
| Sorbus aucuparia               | lijsterbes           |                 |             | 100                    |              |                 |
| Tilia cordata                  | winterlinde          | 7               |             |                        |              |                 |
| Viburnum opulus                | Gelderse roos        |                 |             |                        | 485          |                 |
| <b>TOTAAL (stuks)</b>          |                      | <b>66</b>       | <b>89</b>   | <b>2.000</b>           | <b>9.706</b> | <b>426</b>      |

-  plengrens
-  kadastrale percelen
-  bestaande bebouwing
-  bouwkvavel met bouwvlakken
-  bestaand bos/opgaand groen
-  bestaande bomen
-  bos (nieuw)
-  graftbeplanting (nieuw)
-  natuurterrein
-  bomen (nieuw)
-  fruitbomen (nieuw)
-  struinpap





**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.





# HOOFDSTUK

## 6 BOUWKAVELVOORSTEL

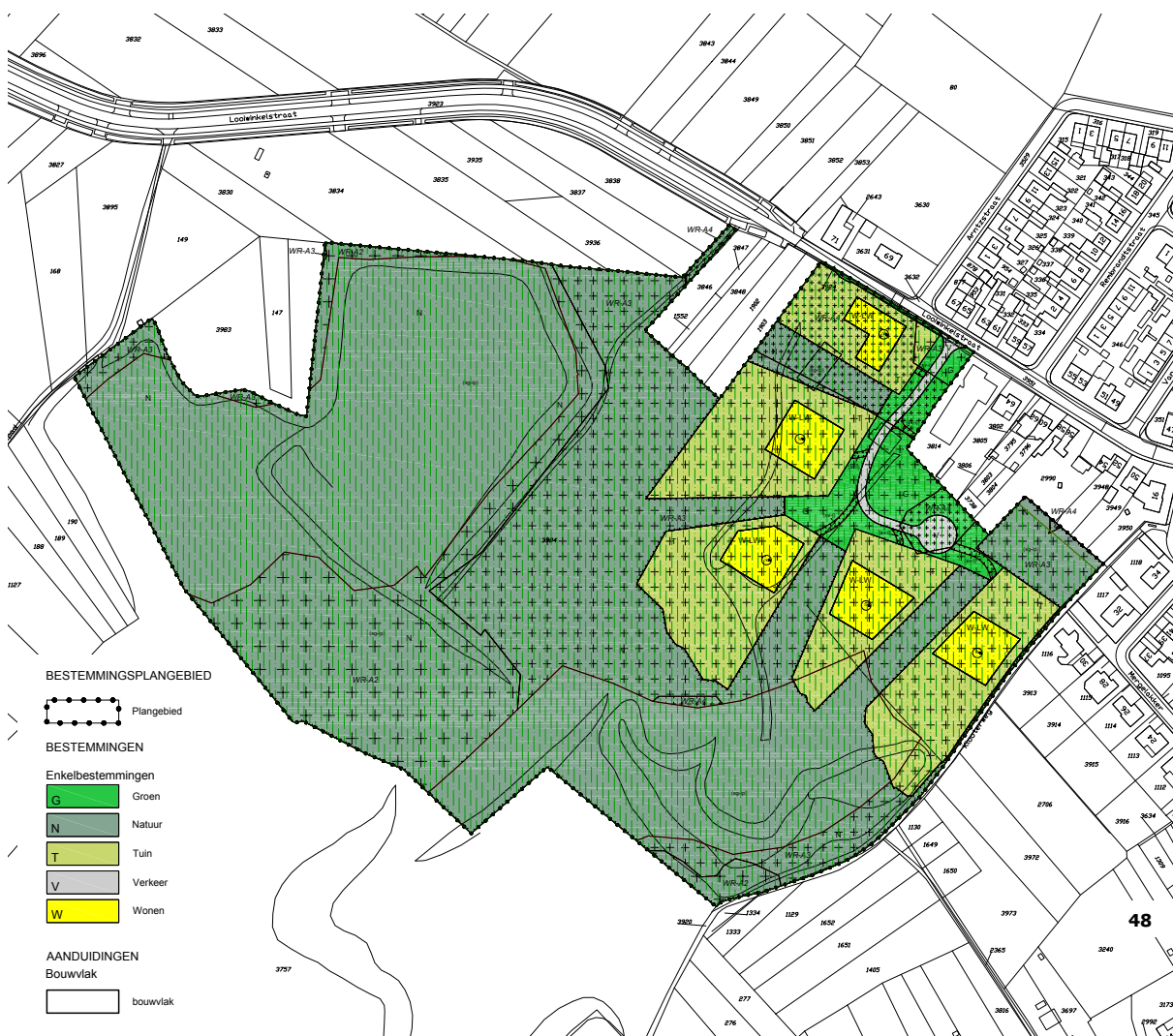
Onderstaande afbeelding is een concept-verbeelding voor de locatie "Kleiput Spaubeek":

Het totaal van de bouwvlakken bedraagt 4.255m<sup>2</sup>. 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 grafbeplanting 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 grafbeplanting is opgenomen.





## HOOFDSTUK **7** WONINGBOUWCOMPENSATIE

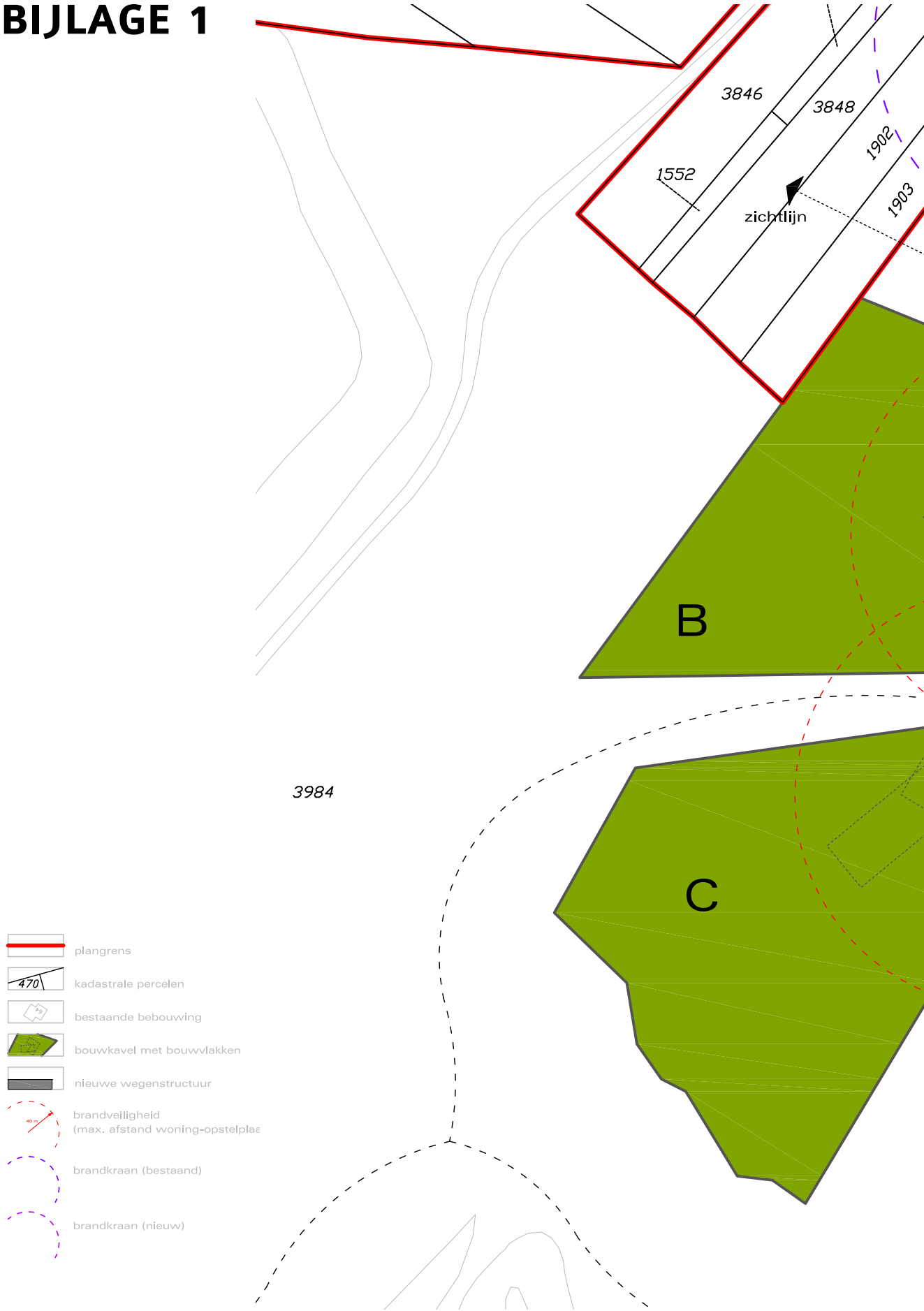
Vanwege dit bouwinitiatief is er een compensatie gewenst, op basis van: "één woning erbij, één woning eraf". Er is sprake van een initiatief voor de bouw van 5 woningen. Dit betekent het fysieke slopen van 5 woningen. De opdrachtgever beschikt niet over woningen in dit gebied, die aan het gebruik onttrokken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





# BIJLAGE 1





Verkavelingsplan & brandveiligheid, schaal 1:2000

# BIJLAGE 2

## AKOESTISCH ONDERZOEK \*

- Alle woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï, 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 wegverkeerslawaaï (bijv. vernieuwing wegdek, aanpassing snelheid of verplaatsing van de woonlocatie).

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

Tabel geluidbelasting woning 1 + 2  
(Bron: “Akoestisch onderzoek/ Gevelbelasting Looiwinkelstraat”, 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 uitgebreid. 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)

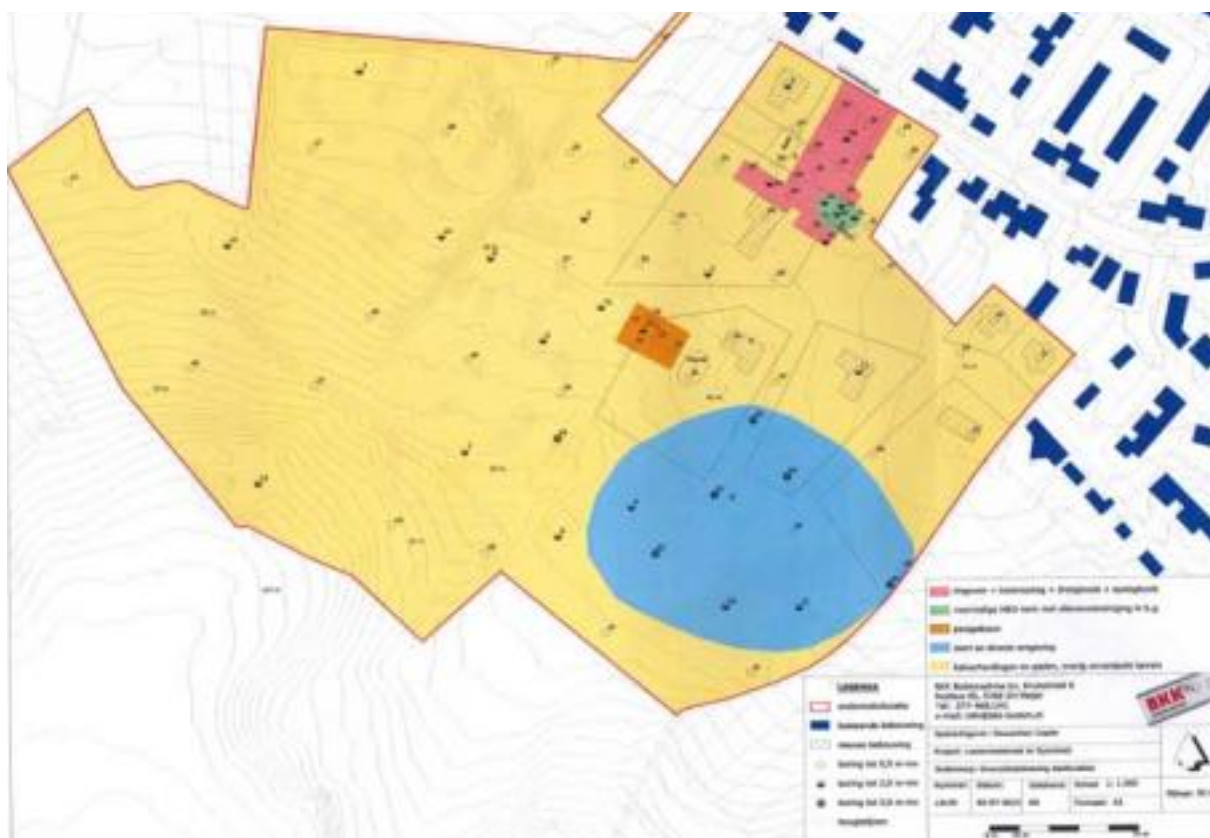


Zicht op een dassenpijp  
(Bron: Bureau Meervelt, Nederweert, Juli 2013)

# BIJLAGE 4

## BODEMONDERZOEK \*

- Het grootste deel van de bodem van de onderzoekslocatie kan als schoon worden beschouwd en bestaat uit leem (löss). 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 m<sup>2</sup> 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 geïnformeerd.



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



Foto monsternamen met fundering van baksteen onder gezaagd asfalt (boring 59)  
(Bron: "Verkennd 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.

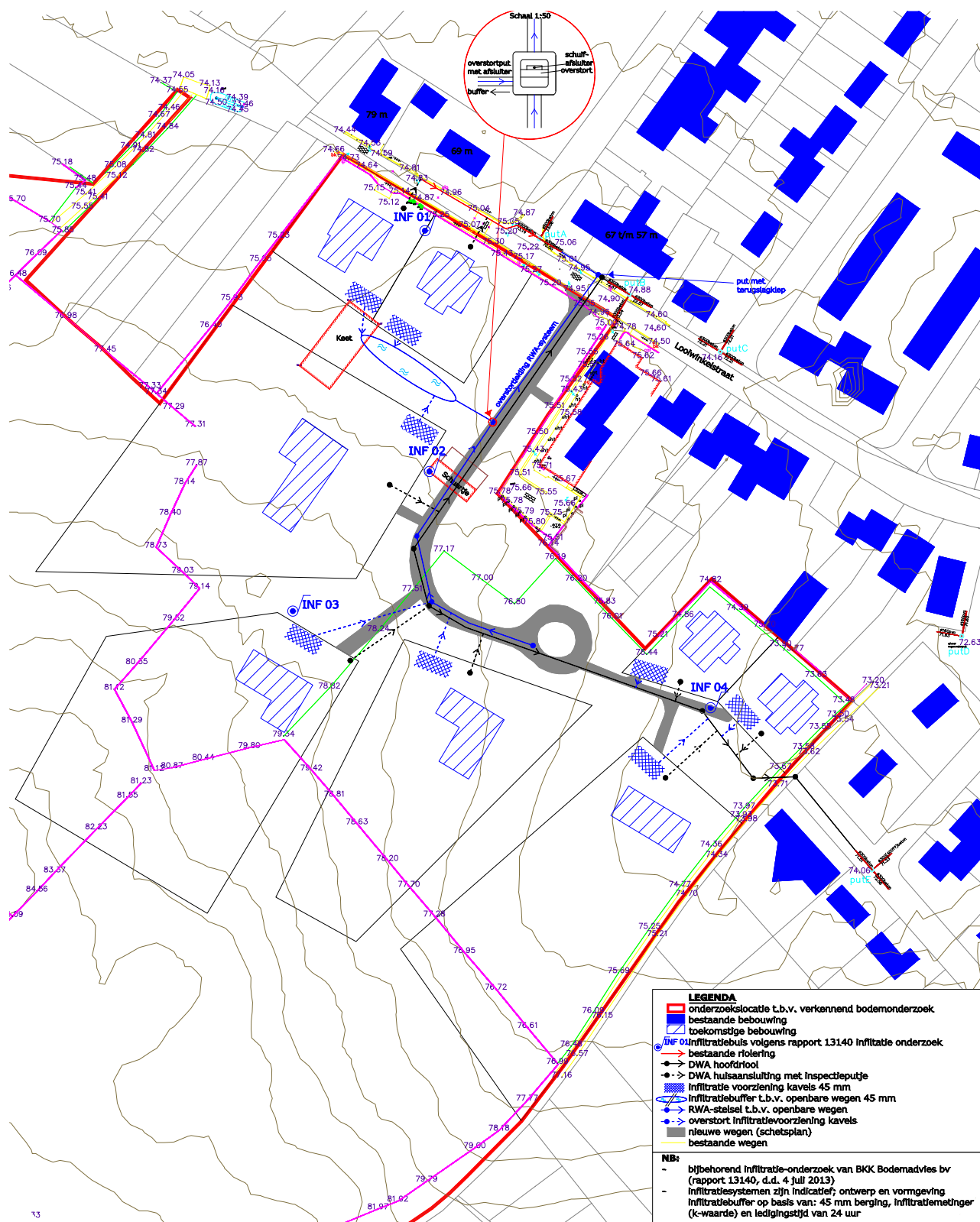
Het peilen van de grondwaterstanden heeft over een periode van 6 maanden plaatsgevonden, met behulp van 3 peilbuizen ter hoogte van de infiltratiemetingen 1, 3 en 4. Binnen deze periode heeft men 4 metingen verricht. Geconcludeerd kan worden dat de grondwaterstanden vrij stabiel zijn gebleven.

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                           | <b>65,16</b>                     |
| 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                           | <b>70,72</b>                     |
| 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                           | <b>68,84</b>                     |

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](mailto: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 landschapsonwerp 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,-/m<sup>2</sup>, 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](mailto: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*