



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Schin op Geul, 21 december 2015

Schrijven gemeente Beek - Kenmerk15uit05149, 10 september 2015

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

Op 8 oktober 2015 heeft de commissie een tussenadvies uitgebracht over het plan voor een nieuw te vormen landgoed aan de Looiwinkelstraat te Spaubeek. Bij het tussenadvies is het plan op basis van de kwaliteit, herkenbaarheid en uitstraling van het 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,-/m², in casu € 60.000,-. Over de wijze van besteding heeft de commissie zich in de vergadering van 2 december jl. beraden. De kwaliteitsbijdrage kan niet worden aangewend voor de investering in nieuw groen voor het plandeel Landgoed.

Omdat de gemeente bij de behandeling op 2 december jl. verhinderd was, is de gemeente verzocht haar visie over het gewijzigde plan en besteding van de tegenprestatie kenbaar te maken.

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

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



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Motivatie Gemeente.:

De gemeente kan er mee instemmen dat er voor de beoordeling van het plan gebruik wordt gemaakt van twee verschillende modules (uiteindelijk staat de eindkwaliteit centraal in de planvorming).

De berekende hoogte voor de tegenprestatie in de module "solitaire woningbouw" is reeds begin november jl. bij de gemeente aangereikt. De berekening van de noodzakelijke hoogte van de tegenprestatie is ons inziens correct opgebouwd.

Het is op basis van het LKM mogelijk om bij grote landgoederen (waaronder Landgoed Spaubeek valt) maatwerk te leveren ten aanzien van de tegenprestatie. Thans wordt aangeboden de aanwezige (voormalige) bedrijfsgebouwen en asfaltverharding te verwijderen en de locatie te slopen. In het kader van de afronding van de kern van Spaubeek, de opwaardering van het gebied als geheel, de landgoedontwikkeling, de bouw van de luxe woningen maar ook dat er eindelijk de bedrijfslocatie wordt gesaneerd kan de gemeente ermee instemmen dat ook de sloop van de gebouwen en asfalt mede wordt ingezet als tegenprestatie voor de Solitaire woning in plaats van . de reguliere tegenprestatie ad.€ 60.000,=, conform het voorstel van de initiatiefnemer.

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

De commissie adviseert positief over het voorliggend gewijzigde plan.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

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

M.W.J. Schormans,
secretaris