



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Beek
Postbus 20
6191 KA Beek

Schin op Geul, februari 2016.

Schrijven gemeente Beek, 15 januari 2016, kenmerk 16uit00158

Betreft:

K 16- 04 Gemeente Beek, bouw agrarische bedrijfsloods en herbestemming
Grootgenouterstraat 151.

Geacht College,

Bijgaand ontvangt u het standpunt van de kwaliteitscommissie inzake de
bovenvermelde aanvraag.

Namens de leden van de Kwaliteitscommissie Limburg,

Ir. K. Reijnders,
Secretaris commissie.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Schin op Geul, 3 maart 2016

Schrijven gemeente Beek, 15 januari 2016

Betreft: K 16- 04 Gemeente Beek, bouw agrarische bedrijfsloods en herbestemming Grootgenouterstraat 151.

Aanwezig waren: S. Welzen en H. Lucassen (initiatiefnemer en schoonvader), M. Wouters (Arvalis) G. Paumen (adviseur van de aanvrager), E. Nooijen (Albertz Hendrix Architecten). S. van Eck (gemeente Beek)

De aanvraag van familie Welzen is eerder behandeld in de vergadering van 3 november 2015. De commissie heeft toen geconcludeerd te weinig informatie te hebben om het plan te kunnen beoordelen. Op basis van de toen verstrekte informatie was de commissie niet positief over het plan. De inpassing van de massa werd problematisch geacht en de commissie was van mening dat het bedrijf niet op deze locatie past. Echter, om dit te kunnen beoordelen is gevraagd een Bedrijfsontwikkelplan (BOP) aan te leveren.

Na aanpassing en aanvulling is het plan opnieuw behandeld in de vergadering van 2 februari 2016. Gemeente Beek licht toe dat zij in eerste instantie ook niet positief hebben gereageerd maar doordat de tegenprestatie een verbetering van de leefkwaliteit in de kern van het dorp met zich mee brengt, heeft de gemeente besloten om toch medewerking te verlenen, onder voorwaarde dat de tegenprestatie als voldoende beoordeeld wordt en dat de agrarische sanering van Grootgenouterstraat 85 plaatsvindt.

Het plan is getoetst aan de criteria van de kwaliteitscommissie:

Past de ontwikkeling binnen het gewenste streefbeeld voor het desbetreffende buitengebied?

Op basis van het verstrekte BOP is de commissie nog steeds van mening het niet voldoende is onderbouwd waarom het bedrijf in het buitengebied behoort. De gemeente heeft echter besloten dat deze ontwikkeling binnen de gemeentelijke structuurvisie past en verleent daarom medewerking.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

In het eerder verstrekte advies is reeds aangegeven dat de commissie zich zorgen maakt over de verdere groei van de startende onderneming op deze prominente plek. Deze zorgen zijn niet weggenomen doordat in het BOP is aangegeven dat het bedrijf niet zal uitbreiden.

Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing?



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Vanwege de openheid van het landschap op deze plek is de bebouwing niet in te passen door deze af te schermen of in te planten. De bebouwing zal altijd zichtbaar blijven en daarom vindt de commissie het goed dat er een kwaliteitsslag is gemaakt in de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het plan. De groene omkadering van het plan voldoet aan de wens van de commissie.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

De commissie heeft kennis genomen van de door Arvalis bij brief van 29 januari 2016 opgenomen berekening van de bijdrage fonds "versterking omgevingskwaliteit". De Commissie merkt hierbij op dat in de Gemeentelijke Structuurvisie/Kostenverhaal (p.14 onder 5.6) in de toelichting staat dat de bijdrage gewoonlijk gebaseerd wordt op het aantal vierkante meters uitgeefbaar terrein (in dit geval 3630 m²). De adviseur van initiatiefnemer hanteert de oppervlakte van de te realiseren bebouwing op dat terrein (hier 635 m²). Het is aan de gemeente de juistheid van deze berekening op basis van de Nota Kostenverhaal Gemeente Beek na te gaan.

Daarnaast merkt de commissie op dat de tegenprestatie binnen de rode contour wordt besteed en het aan de gemeente is te besluiten of dit als tegenprestatie aangewend mag worden. De commissie kan echter mee gaan in dit besluit omdat er per saldo 515m² minder rood ontstaat en er een agrarisch bedrijf uit de kern verdwijnt.

Tot slot adviseert de commissie de gemeente om de afspraken over de tegenprestatie op Grootgenhouterstraat 85 in een overeenkomst te borgen, waarbij het verband tussen de locatie van kwaliteitsverbetering en de termijn waarop deze dient te worden uitgevoerd – zoals bedoeld in het LKM - wordt vastgelegd.

Resumé:

De commissie is ook na de aanvulling van het plan van mening dat dit niet de juiste locatie voor het bedrijf is. De aantasting van het basiskapitaal blijft maar er is getracht het plan zo goed mogelijk in het landschap in te passen.

Ten aanzien van de kwaliteitsbijdrage merkt de commissie op, dat deze niet conform de Gem. Structuurvisie/Kostenverhaal is berekend en dat de voorgestelde tegenprestatie deels wordt aangewend binnen de rode contour. Het is aan de gemeente om de juistheid van zowel de berekening als de plek van besteding te bepalen.

Tenslotte adviseert de commissie nadrukkelijk om de afspraken en zekerheden over de locatie van de kwaliteitsverbetering en termijn van uitvoeren in een overeenkomst vast te leggen.



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,

Mevr. Ir. J.M.M. Jongeling – Rooth

Namens deze,

 b/a

M.W.J. Schormans,

Secretaris

