



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Neerhem 109 F | 6301 CG Valkenburg | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Valkenburg aan de Geul, 5 oktober 2022
Schrijven gemeente Beek, 3 augustus 2022

Betreft: K 22- 04 Beek- Wijzigingsplan Grootgenhouterstraat 186

Aanwezig: [REDACTED] (initiatiefnemer), [REDACTED] (adviseur), [REDACTED] (adviseur Aelmans), [REDACTED]
[REDACTED] (gemeente Beek), [REDACTED]
(Kwaliteitscommissie)

Afwezig: [REDACTED] (Kwaliteitscommissie)

De initiatiefnemer wil zijn bedrijfsloods aan de Grootgenhouterstraat 186 verder uitbreiden ten behoeve van opslag van agrarisch materieel. In de aanloop is sprake geweest van illegale bouw waaraan door de gemeente in principe medewerking is verleend. Er is nu de wens om verder uit te breiden en de illegale situatie te legaliseren.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een vergroting van het planologisch bouwvlak noodzakelijk en dient de bestemming hiervan te wijzigen van Agrarisch met waarden-Landschap naar Agrarisch Bedrijf. De uitbreidingsmogelijkheid is al onderdeel van het vigerend bestemmingsplan, gezien hierin een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Een van de voorwaarden in de planregels van deze wijzigingsbevoegdheid is dat er een landschappelijk inrichtingsplan wordt opgesteld en dat daarover positief geadviseerd wordt door de Kwaliteitscommissie.

Het plan is behandeld in de commissievergadering van 4 oktober 2022:

Past de ontwikkeling binnen het gewenste streefbeeld voor het buitengebied?

Ja, de uitbreidingsmogelijkheid is onderdeel van het bestemmingsplan in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Daarmee is in principe al vastgelegd dat de ontwikkeling onder voorwaarden gewenst is.

Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?

Er is op dit moment een robuuste groene inpassing en een deel illegale bebouwing die nu gelegaliseerd kan worden.

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



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

Neerhem 109 F | 6301 CG Valkenburg | 043-4591866 | info@kwaliteitscommissielimburg.nl

Ja, de inpassing is al robuust. Het behoud van de kersenboomgaard wordt door middel van een anterieure overeenkomst geborgd, gezien dit als tegenprestatie is opgenomen. De commissie verzoekt eveneens anterieur op te nemen, dat wanneer de aanwezige bomen in de toekomst (wegens een legitieme reden) niet behouden kunnen blijven, er een andere groene inpassing komt. Zij stelt daarom voor om een strook van 10 meter langs de loods beschikbaar te stellen ten behoeve van inpassing met andersoortig opgaand groen. Deze vervangingsverplichting moet eveneens worden opgenomen voor de groene inpassing langs de perceelsgrenzen.

Een aandachtspunt bij de landschappelijke inpassing zijn het zicht op de opslag op het achterterrein en het ongeordend parkeren. Daarover wordt in de vergadering afgesproken dat er wat extra groen kan worden aangeplant bij de ingang van het perceel -maar uit te bocht- om het zicht op het ongeordend geparkeerd materieel wat te ontnemen, met inachtneming van de benodigde manoeuvreerruimte.

Een punt van uitwerking is de afwatering van de loods op de wadi. Uit de stukken blijkt onvoldoende hoe dit gaat werken. De commissie adviseert de wijze van afkoppeling hemelwater aan te geven op de tekening.

Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?

N.v.t.

Levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband?

Ja, de groene inpassing van de loods is als gevolg van het wijzigingsplan en bijbehorende anterieur overeenkomst geborgd, nu en in de toekomst.

Resumé: De commissie adviseert positief.

De Kwaliteitscommissie Limburg,

De voorzitter van de commissie,

[Redacted signature]

Namens deze,

[Redacted signature]

Secretaris