



vandewall
planologisch advies

**Notitie kwaliteitscommissie
ten behoeve van bouwplan
Kelmonderstraat ong.**

Gemeente Beek

m.m.v.
Jos van Biesen RO
en VP+ Project Proces

Definitief 9 april 2014

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied.....	3
1.3 Leeswijzer	4
2 Analyse	5
2.1 Beleid gemeente Beek	5
2.2 Analyse locatie Kelmonderstraat	7
2.3 Analyse locatie Eykgraaf	11
3 Programma van eisen	13
3.1 Ontwerputgangspunten locatie Kelmonderstraat	14
3.2 Ontwerputgangspunten locatie Eykgraaf	15
4 Plan	16
4.1 Planconcept Kelmonderstraat	16
4.2 Toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)	19
4.3 Landschappelijke inrichtingsplannen kwaliteitsbijdrage	20
Bijlage 1 Assortimentslijst t.b.v. landschappelijke inrichting.....	25
Bijlage 2 Eindadvies Kwaliteitscommissie.....	27

Separate bijlagen:

Separate bijlage 1: adviesaanvraag gemeente Beek

Separate bijlage 2: ontwerpbestemmingsplan 'Kelmonderstraat ong.'



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een initiatiefnemer heeft het plan opgevat twee bouwkavels te ontwikkelen aansluitend aan de lintbebouwing van de kern Kelmond in de gemeente Beek. Het perceel waarop deze ontwikkeling gaat plaatsvinden is gelegen aan de Kelmonderstraat ongenummerd (kadastraal aangeduid als gemeente Beek, Sectie D, perceelnummer 2315). De initiatiefnemer wil op deze plek, rekening houdend met en gebruik makend van de specifieke kwaliteiten van deze locatie, twee woningen realiseren in het vrije sectorsegment. Een belemmering voor de realisatie van dit plan wordt gevormd door de juridische regeling van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Beek 2011'. De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan het plegen van woningbouw op deze locatie niet toe. Er is een nieuw bestemmingsplan opgesteld (bestemmingsplan 'Kelmonderstraat ong.') om de realisatie van het plan mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan wordt inmiddels gereed gemaakt voor de procedure (ontwerpfase). Het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft reeds plaatsgevonden. De reacties uit het vooroverleg zijn opgenomen in bijlage 1 van de toelichting behorende bij genoemd ontwerpbestemmingsplan (het ontwerpbestemmingsplan is in zijn geheel als separate bijlage 1 bij deze notitie gevoegd).

Adviesaanvraag

Ter compensatie voor het te realiseren woningbouwplan aan de Kelmonderstraat ongenummerd zal een landschappelijke kwaliteitsbijdrage worden gerealiseerd op het perceel zelf aan de Kelmonderstraat en op een perceel aan de Eykgraaf, gelegen ten oosten van de kern Beek (zie ook paragraaf 1.2). Het ontwerp en de beoogde uitvoering van deze kwaliteitsbijdrage dient te worden voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg. In het kader van het Kwaliteitsmenu valt het voorliggende plan binnen de module 'nieuwe (solitaire) woningbouw (binnen een lint of cluster aansluitend aan de contour)'. Het Kwaliteitsmenu is van toepassing op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling is alleen mogelijk indien ze per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd.

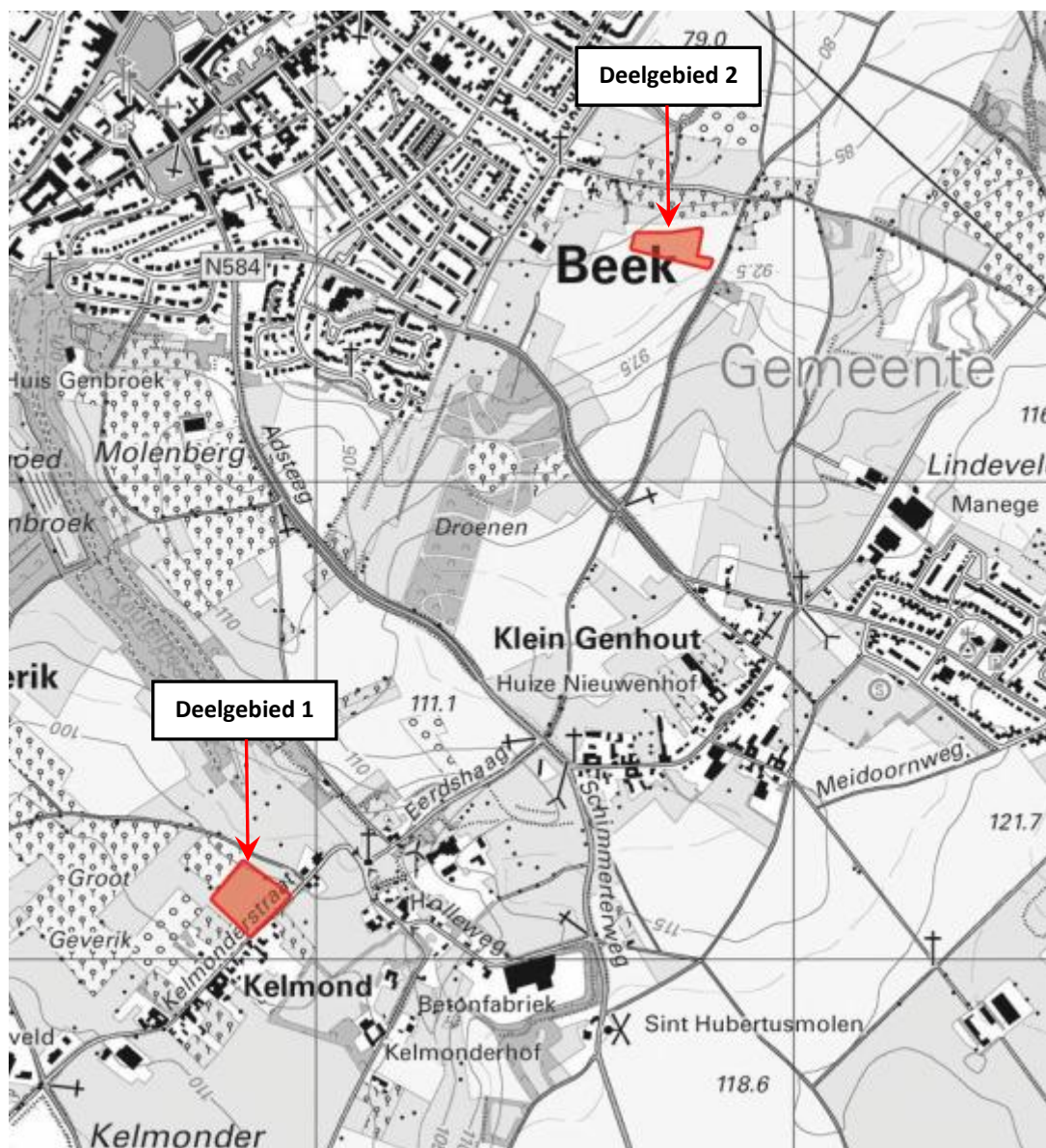
De formele adviesaanvraag van de gemeente Beek is als bijlage 1 bij deze notitie opgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied behorende bij het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden. Op het navolgende topografische kaartje zijn de twee deelgebieden weergegeven. Deelgebied 1 vormt de daadwerkelijke projectlocatie waar het woningbouwplan gerealiseerd zal worden. Dit deelgebied is gelegen aan de westzijde van de Kelmonderstraat en in de directe nabijheid van de kruising van de Kelmonderstraat met de Geverikweg. Het deelgebied sluit aan op de noordelijke begrenzing van de lintbebouwing van Kelmond.

Deelgebied 2 betreft een perceel aan de Eykgraaf, eveneens gelegen in Kelmond. Het deelgebied is gelegen ten noordoosten van deelgebied 1, op een afstand van circa 1 kilometer. Het perceel is circa 7.700 m² groot. Op dit perceel zal ter compensatie voor het te realiseren woningbouwplan een kwaliteitsbijdrage plaatsvinden. Omdat deze cultuurlandschappelijke kwaliteitsbijdrage een voorwaarde is voor de realisering van het woningbouwplan, maakt het perceel deel uit van het plangebied behorende bij het nieuwe bestemmingsplan.





1.3 Leeswijzer

Deze notitie is specifiek opgesteld voor de Kwaliteitscommissie Limburg en bestaat uit vier hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een korte analyse van het gemeentelijk beleid gegeven in relatie tot het plangebied en wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. Bij verschillende onderdelen van de beschrijving wordt tevens verwezen naar de uitgebreidere beschrijvingen in de toelichting van het bestemmingsplan, die als separate bijlage bij deze notitie is gevoegd. In het derde hoofdstuk worden de landschappelijke en stedenbouwkundige ontwerpuitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling (programma van eisen) toegelicht. In hoofdstuk 4 worden de inrichtingsvoorstel voor beide deellocaties besproken en wordt ook de uitwerking daarvan in assortimentslijsten, beheer en onderhoud met de bijbehorende kosten toegelicht.



2 Analyse

2.1 Beleid gemeente Beek

Strategische Toekomstvisie: Ondernemend Beek: veelzijdig en vitaal in Zuid-Limburg, 2009

In deze toekomstvisie, welke de gemeenteraad van Beek op 10 december 2009 heeft vastgesteld, worden in hoofdlijnen de ambities en speerpunten van beleid tot 2030 beschreven. Samengevat gaat Beek zich de komende jaren tot 2030 in hoofdlijnen richten op o.a. de volgende ambities en speerpunten:

- het actief stimuleren van bedrijvigheid en het ondernemersklimaat;
- het faciliteren van het MKB om kleinschalige bedrijvigheid passend in de kernen te vestigen. Hierbij moet ook gedacht worden aan ondernemers in de maatschappelijke zorg of andersoortige voorzieningen die de leefbaarheid in de kern vergroten;
- het woon- en leefklimaat zodanig versterken dat dit voor alle leeftijdsgroepen en voor zowel de huidige als toekomstige nieuwe inwoners aantrekkelijk is, waarbij kwaliteit boven kwantiteit gaat en groen in de leefomgeving een belangrijk uitgangspunt is;
- het landelijk karakter van het buitengebied behouden en verwerken;
- cultureel-maatschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen enz. moeten binnen de gemeente bereikbaar zijn maar niet noodzakelijk in elke kern;
- sportontwikkelingen, in het bijzonder op het gebied van gehandicapten, chronisch zieken en senioren, worden gestimuleerd.

Met onderhavig plan wordt voorzien in een uitbreiding van het woningbestand met vrijstaande woningen in het dure segment. Door toevoeging van deze hoogwaardige woningen blijft de gemeente Beek aantrekkelijk voor zowel de eigen inwoners (doorstromers) als nieuwe bewoners.

Structuurvisie Beek 2012-2011

Centraal in deze structuurvisie staat het streven van Beek om een goed woon-, leef- en werkklimaat te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Hoofddoel daarbij is behoud en versterking van een duurzame omgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is, met oog voor wat Beek heeft en wil nalaten voor toekomstige generaties. Beek wil zich blijven ontwikkelen tot een eigentijdse maar authentieke woon-, werk- en leefgemeente, met voorzieningen op maat in elke kern en in een hoogwaardige, duurzame landelijke omgeving met blijvende en beleefbare natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Identiteit en kwaliteit vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen. Behoud en versterking van de identiteit en kwaliteiten van Beek staat voorop. Het begrip (ver)binden ziet daarbij op het verbinden en bundelen van ambities zodat deze elkaar kunnen versterken en op het binden van de bevolking aan de regio en aan Beek, nu en in de toekomst. De doelstellingen voor de verdere ontwikkeling van Beek zijn daarmee:

- algemeen: blijven binden van jong en oud;
- wonen en voorzieningen: behoud van voldoende goede woningen en voorzieningen in combinatie met behoud en versterking van de kwaliteit van het openbaar gebied;
- economie en toerisme & recreatie: aantrekkelijk blijven voor bedrijven;
- natuur, landschap en cultuurhistorie: versterken en zichtbaar maken van ruimtelijke kwaliteiten als dragers voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De demografische krimp bepaalt nadrukkelijk de beleidsagenda en zal deze de komende jaren blijven bepalen. Vergrijzing en ontgroening stellen Beek en de regio voor de grote uitdaging om de vitaliteit van gemeente en regio de komende jaren te behouden. Centraal in de ambities staat dan ook het streven van Beek om een goede woon- en leefomgeving te (kunnen) blijven bieden aan zowel de huidige als de toekomstige bewoners. Versterking en verdere ontwikkeling van



gevarieerde, hoogwaardige woonmilieus met woningen die beantwoorden aan de veranderende vraag en economische vitaliteit en bedrijvigheid met een goede bereikbaarheid moeten samen de basis bieden voor een evenwichtige samenstelling van de bevolking en het op peil houden van de sociale cohesie. Het groene karakter, de diversiteit aan bestaande woonmilieus, het hoge voorzieningenniveau, het aanwezige ondernemerschap, de goede bereikbaarheid, de betrokkenheid van de inwoners en het actieve verenigingsleven vormen daarbij de basis.

Kelmond

In de Structuurvisie zijn ambities per deelgebied opgenomen. Kelmond is gelegen in het deelgebied 'Buitengebied'. Dit gebied is het kleinschalige cultuurlandschap in en rond de beekdalen inclusief de in dit gebied gelegen kernen Geverik, Kelmond en Klein en Groot Genhout. De ambities voor het buitengebied zijn gericht op het landschap, de landbouw en op recreatie, veelal in onderlinge samenhang. Ambities gericht op natuur en landschap zijn voor dit deelgebied de ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur, de versterking van de groene dwarsverbinding door middel van groene stapstenen en het versterken van het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap.

Volgens vier ontwikkelprincipes wordt vervolgens aangegeven op welke wijze de doelstellingen van de visie kunnen worden verwezenlijkt: 'focus in veelzijdigheid', 'contrast als kwaliteit', 'Rondje Beek' en 'behoud door ontwikkeling'. Het voorliggende initiatief past binnen het laatstgenoemde ontwikkelperspectief. De doelstellingen hiervan zijn:

- verzilveren van kansen natuur, landschap en cultuurhistorie, met als doel instandhouding/versterking karakteristieken, samenhang, structuur en contrasten;
- rode ontwikkelingen die qua aard en schaal passen in de omgeving fungeren als aanjager en drager voor ontwikkelingen natuur, landschap en cultuurhistorie;
- koppelen transformatie, herstructurering en toevoegen nieuwe woonmilieus aan verbetering herkenbaarheid beeldbepalende groenstructuren en groenelementen en cultuurhistorische structuren en elementen;
- ontwikkelen nieuwe landgoederen in groene dwarsverbinding;
- zeer beperkt en incidenteel toevoegen van woningen in de kernrandzones, linten en clusters met bijdrage aan versterking van variatie en onderscheid in identiteit.

Daarnaast is in de Structuurvisie ook aandacht besteed aan het Limburgs Kwaliteits Menu (zie ook verder in paragraaf 4.2 van deze notitie). In de Structuurvisie is met name aandacht besteed aan de verschillende modules die in de gemeente Beek actueel zijn en/of kunnen worden. Daarmee is het LKM voor de gemeente Beek nader gespecificeerd. Kleinschalige nieuwe woningbouwinitiatieven zijn onder voorwaarden mogelijk in de kernen, linten en clusters van de gemeente Beek.

Integrale Gebiedsuitwerking Beek (IP Beek, 2009)

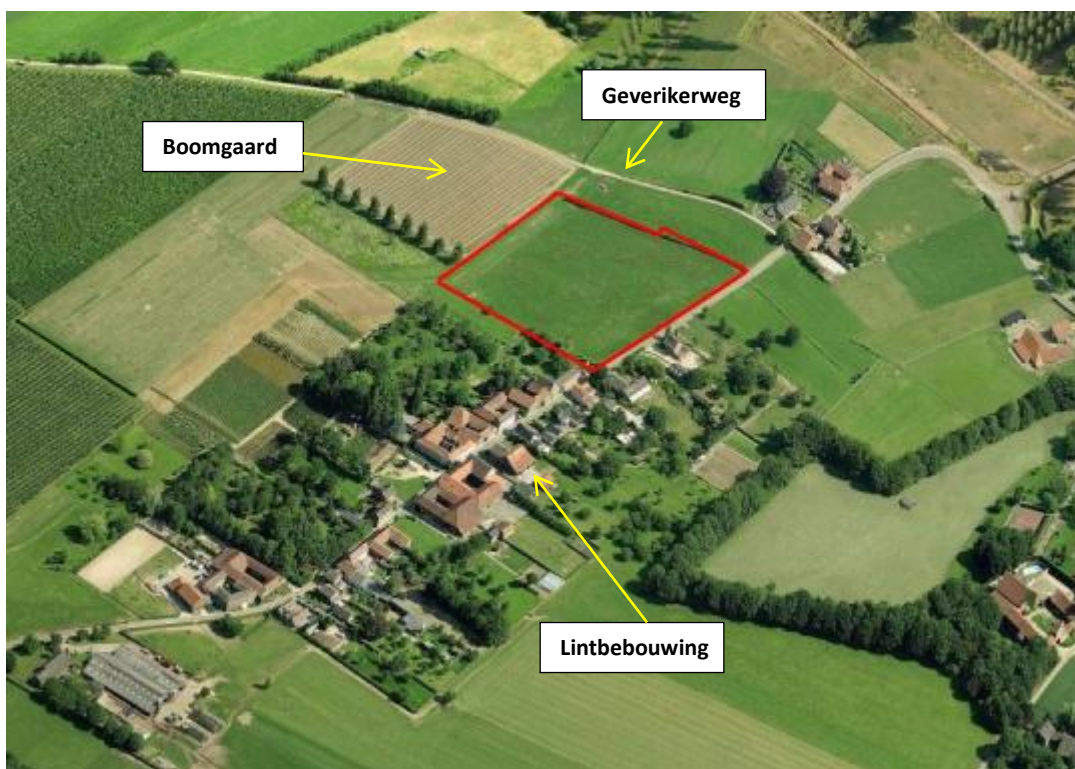
De gemeente heeft in de Structuurvisie een aantal ontwikkelingen in de vorm van ambities geformuleerd. Binnen de ambitie 'dorpen in het groen', wil de gemeente Beek de hoogstamboomgaarden die vroeger rondom de dorpskernen lagen wil terugbrengen. Deze ambitie is verder vastgelegd en uitgewerkt in (het inrichtingsplan bij) de "Integrale Gebiedsuitwerking Beek" (2009), waarin onder meer het lint Kelmonderstraat is aangegeven als 'stimuleringsgebied hoogstamboomgaarden met haag'. De locatie nabij de Eykgraaf is aangeduid als 'Stimuleringsgebied groenblauwe diensten op steile en gematigde hellingen'. Met deze aanduiding legt de integrale gebiedsuitwerking ook de link met het provinciaal Natuurbeheerplan (voorheen Stimuleringsplan voor Natuur, Bos en Landschap), waarin de na te streven doelen op het gebied van natuur- bos en landschapsbeheer zijn vastgelegd. Daarnaast is deze ambitie verder vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie en verankerd in de vier in de structuurvisie opgenomen ontwikkelprincipes ('focus in veelzijdigheid - verscheidenheid in vitaliteit', 'contrast als kwaliteit - verbinding als dynamiek', 'rondje Beek - rijgsnoer van groen, historie, beleving en economie' en 'behoud door ontwikkeling - heldere, zichtbare en betekenisvolle basisstructuren'). Deze ontwikkelprincipes vormen de leidraad voor alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Beek. Tot slot kan vermeld worden dat de realisatie van de twee woningen in combinatie met een



versterking van het landschap in de vorm van de aanleg van een hoogstamboomgaard met hagen is opgenomen in de projectenagenda van de gemeentelijke structuurvisie.

2.2 Analyse locatie Kelmonderstraat

In deze paragraaf is het resultaat van de analyse van de locatie Kelmonderstraat, alwaar de twee vrijstaande woningen zullen worden gebouwd, puntsgewijs weergegeven. Op de onderstaande luchtfoto is de huidige situatie (met het plangebied binnen de rode cirkel) aangeduid:

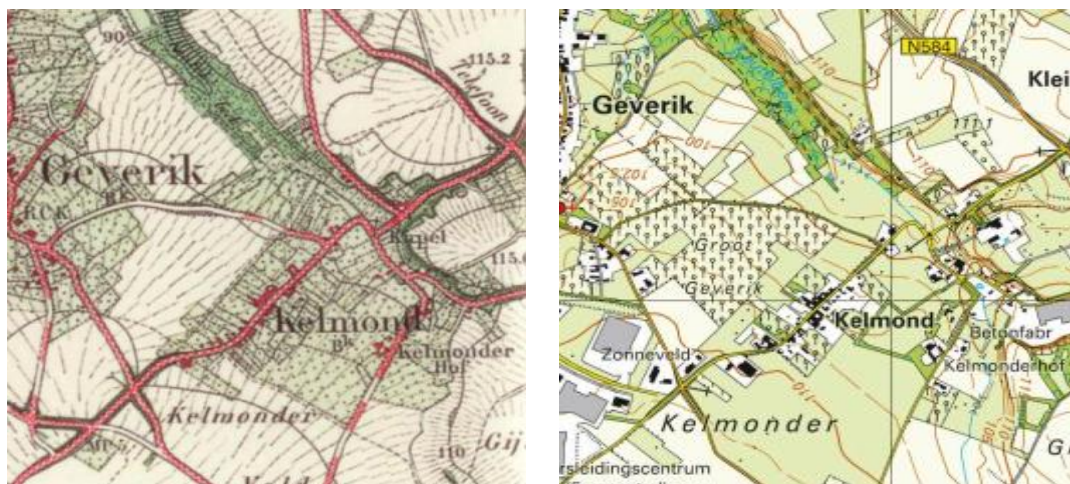


Cultuurhistorie

- in 1840 was Kelmond een klein dorpje met een duidelijke herkenbare lintstructuur en losliggende bebouwing;
- rondom de woningen waren fruit- en boomweides gelegen die veel grond in beslag namen; deze weides hebben plaatsgemaakt voor intensieve landbouwgronden en gecultiveerde tuinen of huisweiden;
- de fruitproductie is in professionele vorm in het noordwesten in het gebied teruggekomen in de vorm van laagstam;
- in de loop der jaren is bebouwing uit het lint verdwenen, waardoor er doorzichten zijn ontstaan op het landschap en de gave steilrand van het Kelmonderbos. Woningbouw heeft selectief plaatsgevonden zonder af te wijken van de karakteristieke lint- en clusterstructuur (zie afbeeldingen op volgende pagina);
- de kavels langs de noordzijde van de Kelmonderstraat aan de achterzijde waren vroeger verbonden door een pad (zie afbeeldingen op volgende pagina);
- is overwegend sprake van kleinschalige verkavelingen in smalle lange percelen vanaf de weg;
- door de aanwezige huisweiden en kleine boomgaarden, hagen en bospercelen is een karakteristieke, waardevolle overgangszone tussen de lintbebouwing en het achterliggende landschap ontstaan.



Op de onderstaande afbeeldingen is links Kelmond uit 1907 (bron: grote Historische topografische Atlas Limburg) zichtbaar en rechts Kelmond uit 2004 (bron: Topografische Atlas Limburg):



Bij de kaarten:

Opvallend is dat de oude wegenstructuur zoals die in 1907 aanwezig was, grotendeels intact is gebleven; deze is slechts op enkele plekken uitgebreid. Voorts zijn de teruggekeerde fruitboomgaarden aan de noordwestzijde van Kelmond duidelijk zichtbaar op de kaart uit 2004. Ook zijn op deze kaart de overgebleven huisweiden zichtbaar die behoren bij de percelen aan het lint. Daarnaast is te zien dat kleinschalige veranderingen in de bebouwingsstructuur hebben plaatsgevonden en aanvullende losse bebouwing heeft plaatsgevonden aanvullend op de bestaande historische situatie.

Het genoemde pad, waarmee de kavels langs de noordzijde van de Kelmonderstraat aan de achterzijde waren verbonden is op onderstaande historische kaart ter plaatse van de rode pijl aangeduid; daarnaast is de huidige situatie aangegeven:



Bij de kaarten:

Dit pad, dat parallel aan de Kelmonderstraat verloopt, vormde niet alleen een extra perceelontsluiting, maar bood ook toegang tot de Geverikerweg. De percelen waren voorzien van boomgaarden en huisweiden die tot aan deze grens doorliepen; het pad zorgt voor een sterke belijning van deze huisweiden. Tevens vormt deze de grens tussen de intensief gecultiveerde huisweiden en boomgaarden en het extensievere en ruigere buitengebied. Het pad geeft derhalve de historische setting aan en de diepte van de oorspronkelijke verkaveling.



Bebouwing

- Kelmond is een lintdorp langs karakteristieke, dieper gelegen weg;
- er is sprake van gevarieerde verzameling aan bebouwing met (woningen en voormalige boerderijen) uit verschillende bouwperiodes;
- de bebouwing is overwegend opgebouwd uit twee bouwlagen met kap; bij de oudere bebouwing is deze kap loodrecht op de weg geprojecteerd;
- er is sprake van gevarieerde verspringende rooilijnen, waarbij de oudere bebouwing direct aan de weg is gesitueerd en de jongere bebouwing verder van de weg af ligt;
- in de omgeving van het plangebied is sprake van karakteristieke, verdiept gelegen toegangswegen.

De onderstaande foto's geven een beeld van de bebouwing in het plangebied en omgeving:



Oudste bebouwing direct aan de weg



Recentere bebouwing verder terug van de weg

Begroeiing

- hoger (dan de weg) gelegen open weilanden met taluds, die begroeid zijn met hagen (strak en gecultiveerd langs de weg) en struiken (losser en veelal in een in natuurlijkere vorm);
- achter het plangebied is een solitair gelegen bomenrij gesitueerd, die weliswaar direct aan een boomgaard is gelegen, maar geen onderdeel vormt van of verbinding heeft met een andere landschappelijke entiteit;
- de karakteristieke kleinschalige huisweiden reiken tot circa 100 meter diep ter weerszijden van de weg; de smalle, diepe kavels bevatten rudimenten van hoogstamboomgaarden;
- vanuit het plangebied zijn plaatselijk open doorzichten naar het westen en het buitengebied aanwezig;
- het plangebied is een open weidegebied omgeven door een parallel aan de Geverikweg gesitueerde haag en oude haagelementen en struiken langs de Kelmonderstraat;
- direct aangrenzend aan het plangebied is sprake van een muur (rudiment van een hoeve) met restanten van een boomgaard aan de zuidzijde.

De onderstaande foto's geven een beeld van de begroeiing in het plangebied en omgeving:



Hagen en struiken in talud



Deel plangebied met aangrenzende tuinmuur

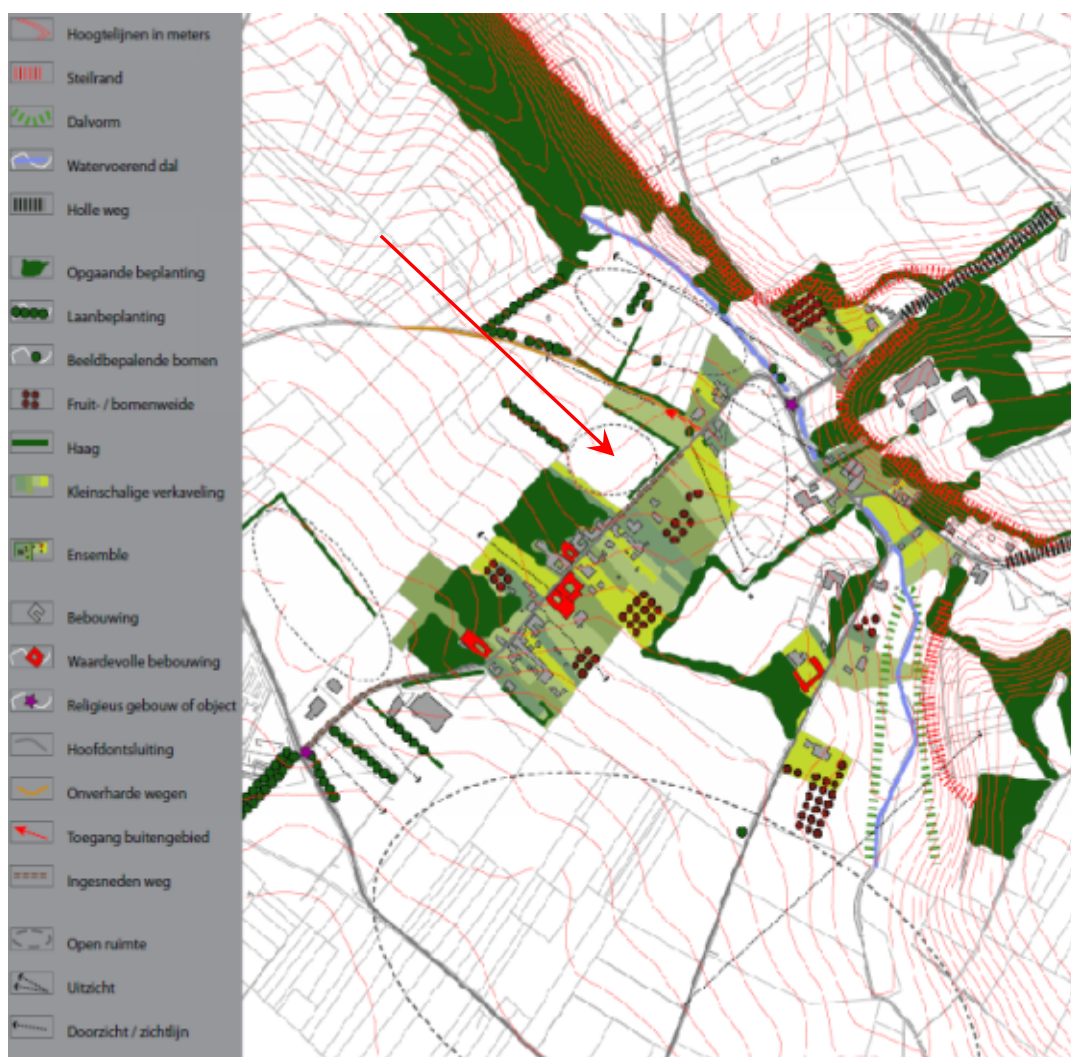


Ecologie

- het plangebied is een agrarisch perceel bestaande uit een begraasd weiland met langs de noordoostgrens van het perceel een gemengde meidoornhaag;
- langs de openbare weg ligt een geschoren haag met een oude met klimop begroeide stenen muur en een hekwerk;
- er zijn geen (fruit)bomen aanwezig binnen het plangebied en er is geen oppervlaktewater;
- een negatief effect op een beschermde plantensoort is uitgesloten;
- ten aanzien van de Steenuil dienen mitigerende maatregelen te worden uitgevoerd (hiervoor zijn voldoende mogelijkheden beschikbaar);
- een negatief effect op algemene broedvogels dient voorkomen te worden door de ingreep in zijn geheel buiten het broedseizoen uit te voeren;
- een negatief effect op verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen is uitgesloten mits geen nieuwe tijdelijke of permanente (straat)verlichting wordt toegepast;
- het verlies aan secundair foerageergebied van de Das heeft geen negatief effect op de functionaliteit van het lokale leefgebied van een in de omgeving gevestigde Dassencan of solitair territorium van de Das.

Kernkwaliteiten Kelmond

Op onderstaande afbeelding is een overzicht gegeven van de kernkwaliteiten van het lint Kelmond (met de rode pijl als aanduiding van de locatie van het plangebied), e.e.a. conform de Structuurvisie Beek 2012-2022:



Ten aanzien van deze kernkwaliteiten kunnen de volgende aspecten worden benoemd:

- het plangebied is gelegen in een gebied met de aanduiding 'open ruimte';
- er zijn twee verschillende open ruimten te onderscheiden. Enerzijds is sprake van grote open ruimten, waarbij de openheid zich vertaalt naar een scheiding tussen de verschillende bebouwingsclusters en dorpen. Anderzijds kunnen kleinere open ruimten worden onderscheiden, waarvan de openheid zich vertaalt naar open zichtlijnen vanuit de bebouwing in de richting van het buitengebied;
- de open ruimte ter plaatse van het plangebied is met name van belang ter behoud van de doorzichten naar het buitengebied;
- er is sprake van overblijfselen van de historische structuur:
 - o de bestaande historische lintbebouwing;
 - o de scherpe begrenzing van het plangebied met het pad (vml. ontsluiting);
 - o de historische betekenis van het pad (vroeger van groot belang);
 - o losse bebouwingselementen met tussenruimten in de vorm van tuinen, (resten van) boomgaarden, huisweiden of weilanden die op een aantal plekken doorzichten van voldoende omvang naar het achterland bieden.

2.3 Analyse locatie Eykgraaf

In deze paragraaf is het resultaat van de analyse van de locatie Eykgraaf, alwaar de landschappelijke kwaliteitsbijdrage zal worden gerealiseerd, puntsgewijs weergegeven. Op de onderstaande luchtfoto is de huidige situatie (met het plangebied binnen de rode contour) aangeduid:



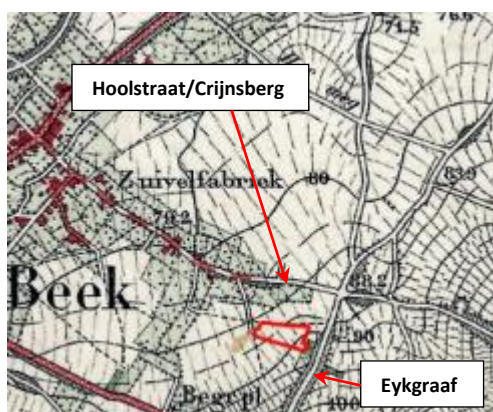
Cultuurhistorie/begroeiing

- de Hoolstraat/Crijnsberg (ten noorden van de locatie) is een zeer oude verbinding naar Neerbeek;
- deze verbinding ligt (licht) verdiept ten opzichte van de omgeving;



- van oudsher een kleinschalig cultuurlandschap met huisweiden van boerderijen in de kernrand van Beek;
- boomgaarden aanwezig langs de slenk van de Hoolstraat uitlopend naar het buitengebied;
- akkerland op drogere, hoger gelegen gebieden in een grootschalige verkaveling;
- insnijding van de Eykgraaf als holle weg met beplanting.

Op de onderstaande afbeeldingen is links de locatie in 1907 (bron: *grote Historische topografische Atlas Limburg*) zichtbaar en rechts de locatie in 2004 (bron: *Topografische Atlas Limburg*) weergegeven:



Bij de kaarten:

Op deze kaarten is te zien dat de structuren van de Eykgraaf en de route Crijnsberg nog steeds dezelfde zijn. Daarnaast is de grootschalige verkaveling op de hoger gelegen gebieden (zuidzijde van het plangebied) nog steeds goed zichtbaar in het landschap.

De onderstaande foto's geven een impressie van het plangebied ter plaatse van de Eykgraaf (links: Eykgraaf, rechts: zicht op dalhelling en boomgaard langs de Hoolstraat)



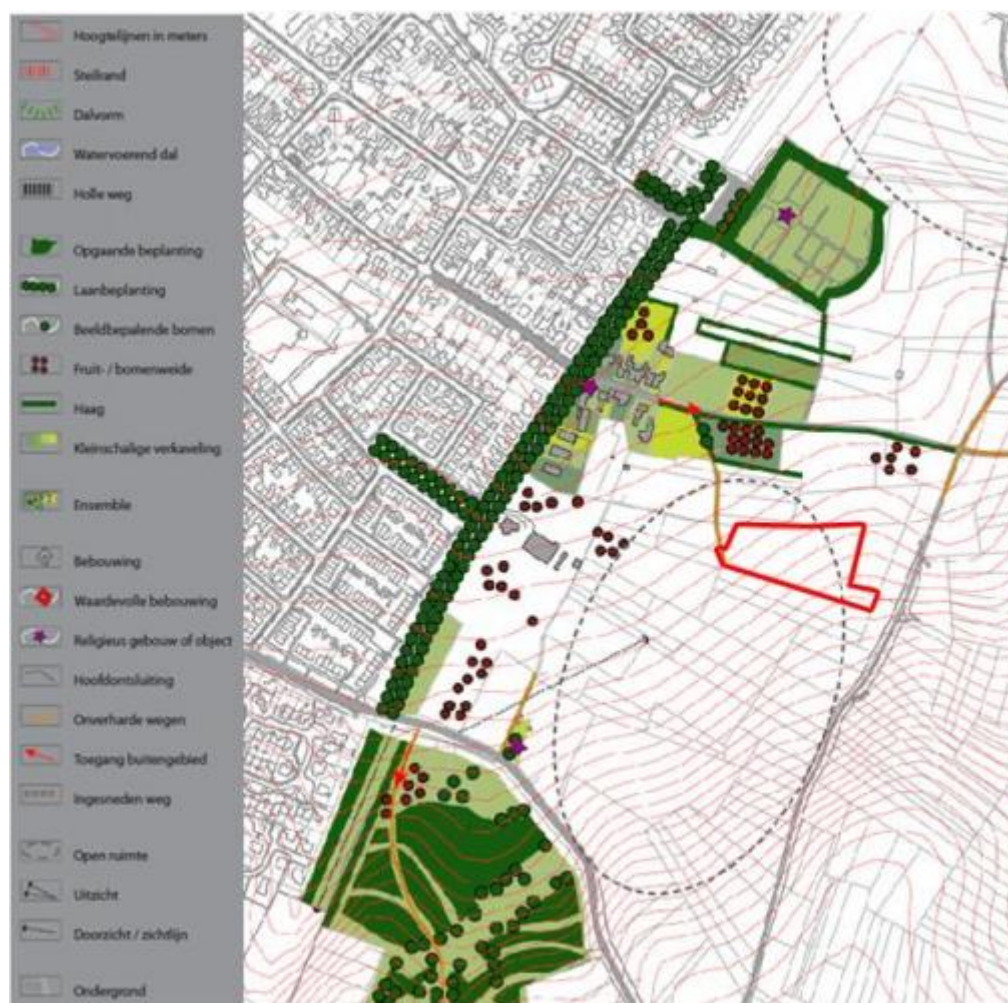
Ecologie

- het plangebied is een agrarisch perceel bestaande uit een begraasd weiland;
- er zijn geen (fruit)bomen aanwezig binnen het plangebied en er is geen oppervlaktewater;
- een negatief effect op een beschermde plantensoort is uitgesloten;
- een negatief effect op algemene broedvogels dient voorkomen te worden door de ingreep in zijn geheel buiten het broedseizoen uit te voeren;
- een negatief effect op verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied van vleermuizen is uitgesloten;
- het verlies aan secundair foerageergebied van de Das heeft geen negatief effect op de functionaliteit van het lokale leefgebied van een in de omgeving gevestigde Dassenclan of solitair territorium van de Das.

Kernkwaliteiten

- microreliëf in de dalhelling: de licht ingesneden Hoolstraat en de zwaar ingesneden Eykgraaf;
- boomgaarden, erfbeplanting in de kernrand, kavelbeplanting;
- boomgaarden langs Hoolstraat;
- de Eykgraaf kent een vrije ligging ('groene rups' in het landschap);
- plateauvorming/rug in het buitengebied.

Op onderstaande afbeelding is een overzicht gegeven van de kernkwaliteiten van de kern Beek (dopstrand) met de locatie van het plangebied binnen de aangegeven rode belijning), e.e.a. conform de Structuurvisie Beek 2012-2022:



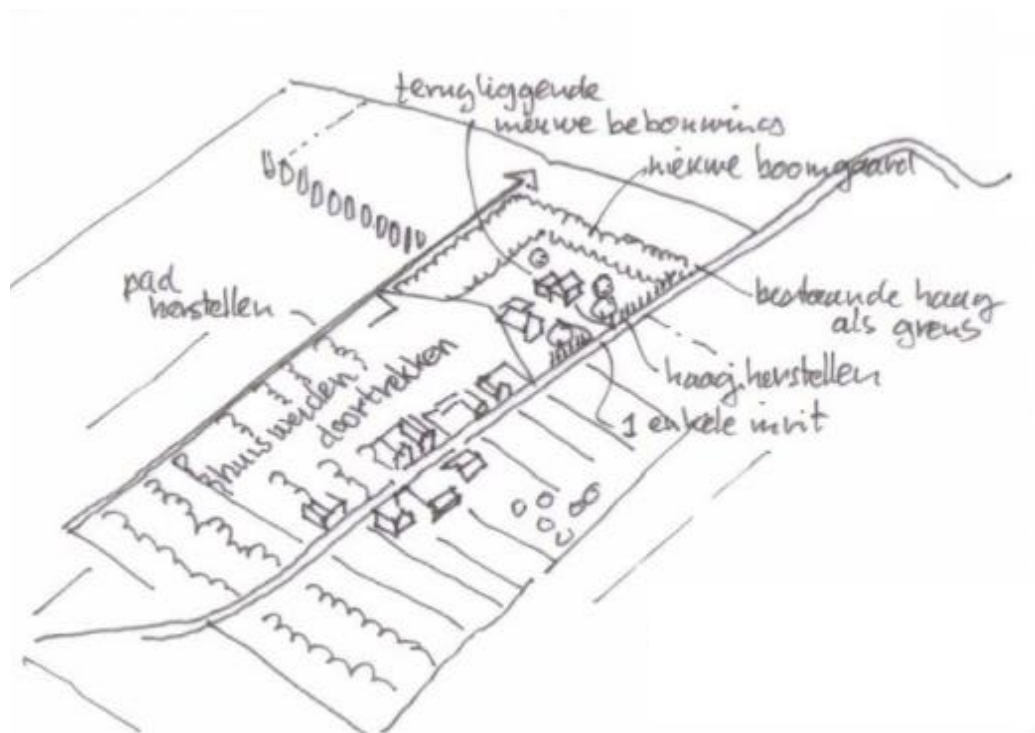
3 Programma van eisen

3.1 Ontwerputgangspunten locatie Kelmonderstraat

De ontwerputgangspunten kunnen als volgt worden geformuleerd:

- Vanuit het landschap:
 - uitwerken van de open ruimte (kernkwaliteit) in zichtlijnen;
 - doortrekken van de meer gesloten kernrandzone in de vorm van huisweiden met tussenliggende open zichtlijnen naar het buitengebied;
 - het doorzetten van de historisch gegroeide lange smalle verkaveling;
 - het terugbrengen van de half open huisweiden/boomgaardstructuur met lange hagen en boomsingels loodrecht op de weg.
- Vanuit de bebouwing:
 - bestaande historisch bepaalde bebouwingskarakteristiek direct aan de weg niet aantasten;
 - bebouwing terugliggend van de weg, meer in het buitengebied;
 - zoeken naar historische connotatie van veldschuur/agrarisch gebouw;
 - Limburgse karakteristiek: forse volumes met aanbouwen en toepassen steile kappen;
 - toevoegen extensief woonmilieu/nieuw landelijk woonmilieu.
- Vanuit de weg:
 - verdiepte ligging/karakter zo min mogelijk aantasten;
 - hagen en struiken in het talud als extra accentuering van de diepere ligging;
 - aantal en omvang insnijdingen (inbreuk op het talud) beperken.

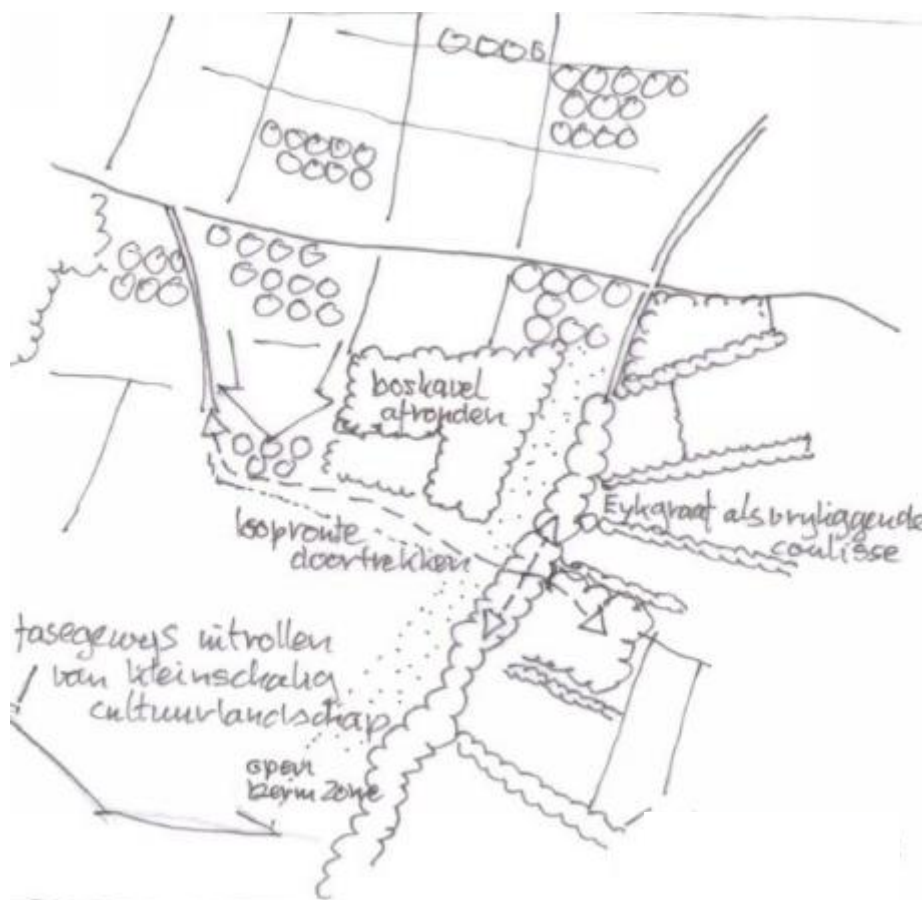
Schetsmatig overzicht uitgangspunten:



3.2 Ontwerputgangspunten locatie Eykgraaf

- Vanuit landschap:
 - verder inrichten met kleinschalige groenelementen, boomgaarden, hagen, bospercelen en houtsingels vanuit eerste gerealiseerde fase aansluitend aan plangebied;
 - overgang van akkerland (grootschalig) naar cultuurlandschap (kleinschalig) duiden.
- Vanuit recreatie:
 - verbetering visueel-landschappelijke waarden voor recreatie en toerisme;
 - uitloopegebied van Beek;
 - bijdrage aan doelstelling 'Rondje Beek': verbetering padenstructuur/continuïteit.
- Vanuit ecologie:
 - vergroting ecologische/natuurwetenschappelijke waarde;
 - uitbreiding/verbetering van bestaande biotopen;
 - completering verbindingen.
- Vanuit water:
 - opvang regenwater in het veld;
 - tegengaan van verdroging;
 - voorkomen van erosie.

Schetsmatig overzicht uitgangspunten:



4 Plan

4.1 Planconcept Kelmonderstraat

Het stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel voor het deelgebied Kelmonderstraat bedient zich van drie karakteristieke landschappelijke beelden:

- **Boomgaard:** het landschap wordt opnieuw het dorp in gehaald. In het plan wordt vanaf de Kelmonderstraat een boomgaard aangelegd, die als het ware het 'voorland' vormt voor de bouwmassa. Het agrarische karakter van dit voorste gedeelte is van belang voor het verkrijgen van de passende historische landschappelijke sfeer. Bebouwing is in deze zone niet voorzien. De oprit/inrit van het perceel kan langs of door de boomgaard worden aangelegd.
- **Weide:** de toepassing van weiden zorgt voor open zichtlijnen en doorzichten. Deze accentueren de verkaveling en zorgen voor de afwisseling tussen open en gesloten zones. Weiden worden daarnaast omringd door hagen.
- **Tuin:** de tuin wordt uitgevoerd als een meer gesloten siertuin. Deze wordt begrensd met hagen.

De bouwmassa is centraal op het perceel gepositioneerd en wel zodanig dat rekening is gehouden met de spuitcirkel van de boomgaard ten noordwesten van het plangebied. De bouwmassa is ruim van opzet en de karakteristiek ervan is ontleend aan agrarische bedrijfsbebouwing. Ten aanzien van architectuur, kleur en materiaalgebruik dient op deze karakteristiek te worden aangesloten. Achter deze bouwmassa is ruimte voor de (sier)tuin, die bij de woonfunctie behoort. De begrenzing van het perceel is doorgetrokken tot aan het genoemde 'historische pad'. Hierdoor wordt het regelmatige, langwerpige en smalle verkavelingspatroon vanuit de bestaande lintbebouwing doorgetrokken. Het perceel tussen het plangebied en de Geverikerweg blijft open en in het huidige agrarische gebruik; ook dit perceel heeft door de verkaveling van het plangebied een maat die voortborduurde op het bestaande verkavelingspatroon. Onderstaand is het inrichtingsvoorstel voor de twee kavels weergegeven:



Aanpassingen/optimalisatie

Op verzoek van de gemeente Beek is het basismodel op de volgende wijze aangepast:

Stap 1 en 2

- de woningen zijn minder diep op het achterterrein gepositioneerd, waardoor wordt aangesloten op de bestaande bebouwing in het lint; ook wordt gerefereerd aan de uiterste bebouwingsgrens van het lint aan de Kelmonderstraat (aangegeven middels de stippellijn);
- de beide bebouwingsclusters zijn meer naar elkaar toe geplaatst, waardoor in principe ruimtelijk één cluster zal ontstaan, waarbinnen de twee vrijstaande woningen inclusief de bijgebouwen worden gepositioneerd; de bouwkvavel is parallel aan het naastgelegen bouwkvavel geprojecteerd (zie kaart 'Stap 1');
- vervolgens is de bouwkvavel gedraaid en parallel aan de Kelmonderstraat gepositioneerd (zie kaart 'Stap 2');

Stap 1:**Stap 2:****Stap 3**

Uiteindelijk bleek de overgebleven ruimte voor het realiseren van vrijstaande woningen te beperkt. Het karakter van vrijstaande woningen, dat de uiteinden van het lint kenmerkt, komt met toepassing van stap 1 en 2 niet optimaal tot uiting en levert daardoor te weinig 'vrijheid' op en daarmee te weinig kwaliteit. Vandaar dat in stap 3 ervoor gekozen is de bouwmassa's toch uit elkaar te halen en daarbij zo min mogelijk overschrijding te laten ontstaan van de uiterste bebouwingsgrens. Ten opzichte van het basismodel is de bebouwing echter nog steeds aanzienlijk naar elkaar toe geschoven (zie kaart 'Stap 3').

Stap 3:

Het aldus aangepaste inrichtingsvoorstel voorziet in de realisering van twee bestemmingsvlakken, waarbinnen de hoofdbebouwing en de bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden. Op onderstaande verbeelding zijn deze bestemmingsvlakken aangegeven. Binnen deze bestemmingsvlakken is elk één bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd. In het resterende gedeelte van de woonbestemming kunnen bijgebouwen worden opgericht.



Bij de beoordeling van het concept-voorontwerp bestemmingplan is door de gemeente Beek aangegeven dat de uiterste grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' van de kavel tegenover huisnummer 24 gelijk dient te zijn aan de uiterste grens van het bouwvlak van het hoofdgebouw (zie de rode lijn in de figuur hierboven). Eventuele bijgebouwen dienen dan te worden gesitueerd achter de woning of links van de woning.

Dit heeft geleid tot een volgende aanpassing van het inrichtingsvoorstel en de verbeelding bij het bestemmingsplan:





Als gevolg van deze door de gemeente Beek gewenste aanpassing van het inrichtingsvoorstel is ervoor gekozen de bijgebouwen van de beiden woningen te clusteren tussen de twee bouwvlakken voor de hoofdgebouwen.

Het zicht vanuit de Kelmonderstraat tussen de hoofdgebouwen door naar het achterland komt daarmee te vervallen. Wel ontstaat op deze wijze een aaneengesloten bebouwingsensemble dat aansluit op de bebouwing aan de overzijde van de weg en in de lijn ligt van die bebouwing aan de overzijde, waardoor het lint op een logische en duidelijke wijze wordt afgerond. Bovendien wordt aldus de openheid gewaarborgd, in die zin dat de doorzichten vanuit het lint in de richting van het Kelmonderbos gegarandeerd blijven c.q. het zicht vanaf het einde van het bebouwingslint in de richting van het Kelmonderbos 'gedwongen wordt'.

Tegelijkertijd wordt met deze aanpassing van het stedenbouwkundig inrichtingsvoorstel het zicht vanuit het lint in de richting van de bebouwing rondom de luchthaven ontnomen, waardoor het landelijke karakter van het lint - zeker vanuit het lint - behouden en versterkt wordt. Bijkomend voordeel is dat op deze wijze volstaan kan worden met slechts een insnijding in het talud aan de Kelmonderstraat ten behoeve van een gezamenlijke inrit.

4.2 Toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) stelt regels voor het bouwen in het buitengebied in Limburg en gaat uit van het compensatiebeginsel: bouwen kan enkel als er tegelijkertijd een kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

Per gemeente kan de toepassing van het LKM verschillen, de gemeenten werken het LKM op lokaal niveau uit in het gemeentelijke ruimtelijk beleid: de structuurvisie en het bestemmingsplan. Het betreft dan een uitwerking van hetgeen in hoofdlijnen is vastgelegd in de 'POL-aanvulling



Verstedelijking gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering', en door de provincie is uitgewerkt in het LKM uit 2010.

In de Structuurvisie van de gemeente Beek is de ontwikkelmodule voor nieuwe solitaire woningen uit het LKM van 2010 integraal overgenomen en van toepassing verklaard op nieuwe woningen in het buitengebied op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de contour.

De gemeente hanteert als waarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100 per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming. In overleg met de gemeente Beek is ervoor gekozen de kwaliteitsbijdrage in te zetten voor de versterking van landschap c.q. de aanleg van nieuwe natuur op twee locaties: nabij de bouwlocatie zelf (Kelmonderstraat) en op een gemeentelijk perceel in de kernrandzone ten oosten van de kern Beek (Eykgraaf). Op deze laatstgenoemde plek is de gemeente Beek gefaseerd bezig een landschappelijke invulling met bospercelen te creëren. Naar de wens van de gemeente wordt bij de kwaliteitsbijdrage ten behoeve van de voorliggende planontwikkeling hierop aangesloten.

4.3 Landschappelijke inrichtingsplannen kwaliteitsbijdrage

Landschappelijk inrichtingsplan Kelmonderstraat

De kwaliteitsbijdrage aan de Kelmonderstraat bestaat uit de aanleg van een hoogstamboomgaard die deels wordt omzoomd door hagen. Een dergelijke aanleg past binnen de gemeentelijke ambitie 'dorpen in het groen', waarmee de gemeente Beek de hoogstamboomgaarden die vroeger rondom de dorpskernen lagen wil terugbrengen.

Deze ambitie is verder vastgelegd en uitgewerkt in (het inrichtingsplan bij) de "Integrale Gebiedsuitwerking Beek" (2009), waarin onder meer het lint Kelmonderstraat is aangegeven als 'stimuleringsgebied hoogstamboomgaarden met haag'. Met deze aanduiding legt de integrale gebiedsuitwerking ook de link met het provinciaal Natuurbeheerplan (voorheen Stimuleringsplan voor Natuur, Bos en Landschap), waarin de na te streven doelen op het gebied van natuur- bos en landschapsbeheer zijn vastgelegd. Daarnaast is deze ambitie verder vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie en verankerd in de vier in de structuurvisie opgenomen ontwikkelprincipes ('focus in veelzijdigheid - verscheidenheid in vitaliteit', 'contrast als kwaliteit - verbinding als dynamiek', 'rondje Beek - rijgsnoer van groen, historie, beleving en economie' en 'behoud door ontwikkeling - heldere, zichtbare en betekenisvolle basisstructuren'). Deze ontwikkelprincipes vormen de leidraad voor alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Beek. Tot slot kan vermeld worden dat de realisatie van de twee woningen in combinatie met een versterking van het landschap in de vorm van de aanleg van een hoogstamboomgaard met hagen is opgenomen in de projectenagenda van de gemeentelijke structuurvisie.

Als leidraad voor de verdere concrete uitwerking van de kwaliteitsbijdrage in de vorm van een beplantingsplan heeft de stichting Instandhouding Kleine Landschapselementen (IKL) een assortimentslijst opgesteld. Deze heeft als basis gediend voor het landschappelijk inrichtingsplan. IKL voorziet in de aanleg van een hoogstamfruitboomgaard als omzoming van de bouwkeuzes richting buitengebied. De boomgaard wordt aan de buitenzijde langs de perceelsgrenzen omgeven door een haag. Door deze inrichting ontstaat, in combinatie met de terugliggende bouwmassa's, een rustig straatbeeld met een landschappelijke uitstraling vanaf de Kelmonderstraat. De eerste confrontatie met het plangebied vanuit noordoostelijke richting is die met de boomgaard.

Op basis van deze leidraad is het landschappelijk inrichtingsplan voor deelgebied Kelmonderstraat uitgewerkt. Op de volgende pagina is het uiteindelijke landschapsplan weergegeven. De op de tekening aangegeven bolletjeslijn is de plangrens van dit deelgebied. Op de tekening zijn de bestaande hagen ingetekend.



Het landschappelijk inrichtingsplan voorziet in de aanleg van een hoogstamfruitboomgaard die het perceel rondom de woningen inkleedt. De boomgaard verloopt van de noordoostzijde 'de hoek om' naar de noordwestzijde van het perceel. Door de positionering van het noordwestelijke deel van de boomgaard wordt een goede landschappelijk inpassing in de omgeving gewaarborgd.

Als landschappelijk scheiding tussen de achtertuinen van de percelen en deze achterste boomgaard is een haag voorzien. Het gehele plangebied wordt in het ontwerp van IKL omzoomd door hagen, ook aan de straatzijde. De hagen aan de straatzijde worden alleen onderbroken voor de inritten ten behoeve van de auto's. In de zone voor en rond de woningen zijn, naast de genoemde boomgaard, ook enkele solitaire loofbomen voorzien.



Landschappelijk inrichtingsplan Eykgraaf

Voorstel gemeente Beek voor kwaliteitsbijdrage

De kwaliteitsbijdrage aan de Eykgraaf bestaat uit de aanleg van kleinschalig cultuurlandschap in de vorm van een struinweide met bosplantsoen. Deze kwaliteitsbijdrage wordt gerealiseerd op een perceel dat in eigendom aan de gemeente Beek toebehoort en ca. 7.700 m² groot is. De gemeente heeft als locatie voor de kwaliteitsbijdrage van het bouwplan aan de Kelmonderstraat dit perceel aan de Eykgraaf voorgesteld, omdat dit aansluit op de eerder door de gemeente tot natuur omgevormde percelen direct ten noorden en ten oosten van het betreffende perceel. Met de inrichting van de percelen is/wordt uitvoering gegeven aan het inrichtingsplan bij de "Integrale Gebiedsuitwerking Beek" (2009).

Inrichtings- en beplantingsplan

De verdere concrete uitwerking van de kwaliteitsbijdrage in de vorm van een beplantingsplan heeft plaatsgevonden op basis van de omschreven uitgangspunten in een inrichtings- en beplantingsplan met bijbehorende assortimentslijst. Deze zijn voorzien van een kostenraming die inzicht biedt in de aanwending op basis van het LKM door de gemeente Beek verlangde €100 per m² uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming.

Het inrichtings- en beplantingsplan is als volgt opgebouwd.

Algemene opgaven:

- herstel van het oorspronkelijke kleinschalige cultuurlandschap met boomgaarden, hagen en bosjes;
- fasegewijs omvormen van grootschalige akkergebieden;
- accentueren van het bestaande waardevolle element Eykgraaf;
- accentueren van het karakteristieke microreliëf en overgangen in de helling.

Specifieke keuzes:

- aanvulling van het bosplantsoen (met circa 3.000 m²) door streekeigen beplanting, aansluitend en ter afronding van de bestaande aanplant ten noorden en ten westen van de locatie, tot compact bosperceel op hoogteaccent (verwijzing naar boerengeriefhout);
- realisatie van struinweide/uitloopgebied in de vorm van een bloemrijk grasland als verbinding tussen het bestaande pad en de Eykgraaf. De struinweide zal ecologisch onderhouden worden door begrazing of extensief onderhoud. De verbinding zal bestaan uit een ingemaaid pad;
- aanleg van een lang haagelement langs het akkerland als begeleiding voor wandelaars, in maat en schaal aansluitend op de akkerverkaveling.
- aanleg van een greppel aan de noordzijde van het perceel ten behoeve van wateropvang en retentie (verdieping op hoekpunten);
- aanleg van kleine boomgaard (acht hoogstamfruitbomen) als voortzetting van de oude voormalige kleinschalige verkaveling.

Het inrichtings- en beplantingsplan is op de volgende pagina weergegeven:





Inrichting, assortiment, beheer en onderhoud

Conform opgaaf van een groeninrichtingsbedrijf (prijsspeil eind 2013) zijn de volgende kosten gemoeid met de landschappelijke inrichting van beide deelgebieden aan de Kelmonderstraat respectievelijk de Eykgraaf:

- inrichting/aanleg groenvoorzieningen deelgebied Kelmonderstraat	: € 11.380
- inrichting/aanleg groenvoorzieningen deelgebied Eykgraaf	: € 15.320
- kosten beheer en onderhoud Kelmonderstraat (10 jaar)	: € 12.830
- kosten beheer en onderhoud Eykgraaf (10 jaar)	: € 13.510
- toezicht/controle	: € 3.000
----- +	
Totaal inrichting, beheer en onderhoud, toezicht	: € 56.040

De assortimentslijst is als bijlage bij deze notitie opgenomen.

LKM-bijdrage

Resumerend kan de KLM-bijdrage als volgt worden berekend.

- LKM bijdrage: € 100/m ² x 1.245 m ² (volgt uit LKM-beleid)	: € 124.500
- af: planvorming en wijziging bp € 5.000 (uitgangspnt. gemeente)	: € 5.000
- af: waardedaling Kelmonderstraat: € 5/m ² x 5.500 m ² (uitgangspnt. gemeente):	€ 27.500
- af: waardedaling Eykgraaf € 5/m ² x 7.700 m ² (uitgangspnt. gemeente)	: € 38.500

resteert voor aanleg en onderhoud (10 jaar) cf. Notitie Kwaliteitscommissie	: € 53.500

Geconcludeerd kan worden dat de daadwerkelijk gerealiseerde bijdrage hoger ligt dan de vereiste bijdrage. Er wordt derhalve voldaan aan de uitgangspunten voor de LKM-bijdrage.

Instandhouding kwaliteitsbijdrage

De instandhouding van de kwaliteitsbijdrage op beide percelen wordt op verschillende manieren geborgd. Zo heeft het perceel aan de Kelmonderstraat, naast de woonbestemming, deels de bestemming 'Natuur' en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden-natuur en landschap' gekregen. Aan het perceel aan de Eykgraaf is de bestemming 'Natuur' toegewezen. Daarbij is (en blijft) het perceel aan de Eykgraaf eigendom van de gemeente en zal dit door de gemeente worden opgenomen in het onderhoud. De gronden waarop de kwaliteitsbijdrage aan de Kelmonderstraat zal plaatsvinden worden met de bouw kavels verkocht aan de kopers van de kavels. Hierbij zal een onderhouds- en instandhoudingsverplichting (zoals deze in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is vastgelegd) bij wijze van kettingbeding in de grondverkoopovereenkomst worden doorgelegd aan de toekomstige eigenaren van de percelen aan de Kelmonderstraat. Bovendien zal in deze overeenkomst worden opgenomen dat de bouw kavels niet mogen worden vervreemd los van de percelen/perceelgedeelten waarop de kwaliteitsbijdrage wordt gerealiseerd. Realisatie van de kwaliteitsbijdrage op de beide percelen zal plaatsvinden zo spoedig mogelijk na vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan, door en op kosten van de initiatiefnemer.



Bijlage 1 Assortimentslijst t.b.v. landschappelijke inrichting

Assortiment Hoogstamfruitbomen voor de locaties Kelmonderstraat en Eyckgraaf.

	Kelmonderstraat	Eyckgraaf	
Perensoorten:			
Kelmonder Grijske	3 stuks	Kelmonder Grijske	1 stuk
Beurrè de Merode	1 stuk		
Bongerspeer	1 stuk		
Appelsoorten:			
Schone van Boskoop	3 stuks	Schone van Boskoop	1 stuk
Sterappel	1 stuks	Notarisappel	1 stuk
Notarisappel	1 stuk		
Brabantse Bellefleur	1 stuk		
Ecolette	1 stuk		
Jac Lebel	1 stuk		
Kersensoorten			
Bigareau Napoleon	3 stuks	Bastaard dikke	1 stuk
Bastaard dikke	3 stuks	Early Rivers	1 stuk
Early Rivers	1 stuk	Regina	1 stuk
Eijdsener	1 stuk		
Merton Premier	1 stuk		
Puther Dikke	3 stuks		
Regina	3 stuks		
Udens Spaanse	1 stuk		
Vroege van Werder	1 stuk		
Wijnkers	2 stuks		
Pruimensoorten			
Hauszwetsche	2 stuks	Opal	1 stuk
Opal	2 stuks	Reine victoria	1 stuk
Reine Claude Dóullins	2 stuks		
Mirabelle	3 stuks		
Reine Victoria	2 stuks		
Blue Belgic	2 stuks		

Soorten mengen naar eigen inzicht, er zijn in ieder geval meer dan voldoende kruisbestuivingsmogelijkheden aanwezig per fruitsoort.



Assortiment Heggen en Bosplantsoen**Heggen, locatie Kelmonderstraat en Eyckgraaf**

Crataegus monogyna (meidoorn)	: 25%
Prunus spinosa (sleedoorn)	: 10%
Acer campestre (veldesdoorn)	: 15%
Euonymus europaea (kardinaalsmuts)	: 5%
Viburnum opulus (gelderse roos)	: 10%
Carpinus betulus (haagbeuk)	: 20%
Rosa rubiginosa (egelantier)	: 5%
Fagus sylvatica (beuk)	: 10%

Bosplantsoen, locatie Eyckgraaf

Salix vilmoriana	(wilg)	3%
Carpinus betulus	(haagbeuk)	5%
Fagus sylvatica	(beuk)	2%
Corylus avellana	(hazelaar)	10%
Ulmus carpinifolia	(veldiep)	3%
Ulmus laevis	(steeliep)	3%
Prunus avium	(boskriek)	3%
Sambucus racemosus	(vlier)	7%
Acer campestre	(veldesdoorn)	10%
Euonymus europaea	(kardinaalsmuts) in de rand	10%
Prunus spinosa	(sleedoorn) in de rand	10%
Rosa canina	(hondsroos) in de rand	5%
Rosa rubiginosa	(egelantier) in de rand	5%
Viburnum opulus	(gelderse roos) in de rand	10%
Quercus robur	(inlandse eik)	5%
Tilia cordata	(kleinbladige linde)	7%
Juglans regia	(walnoot) in de randen	1%
Castanea sativa	(tamme kastanje) in de rand	1%

Bosplantsoen planten in groepen van 5 stuks per soort en de soorten divers door elkaar.



Bijlage 2 Eindadvies Kwaliteitscommissie





Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Schin op Geul, 18 februari 2014.
Advies K 2013-27 (bis)

Schrijven gemeente Beek van 29 januari 2014, no. 14uit00032

Naar aanleiding van uw schrijven merken wij het volgende op.

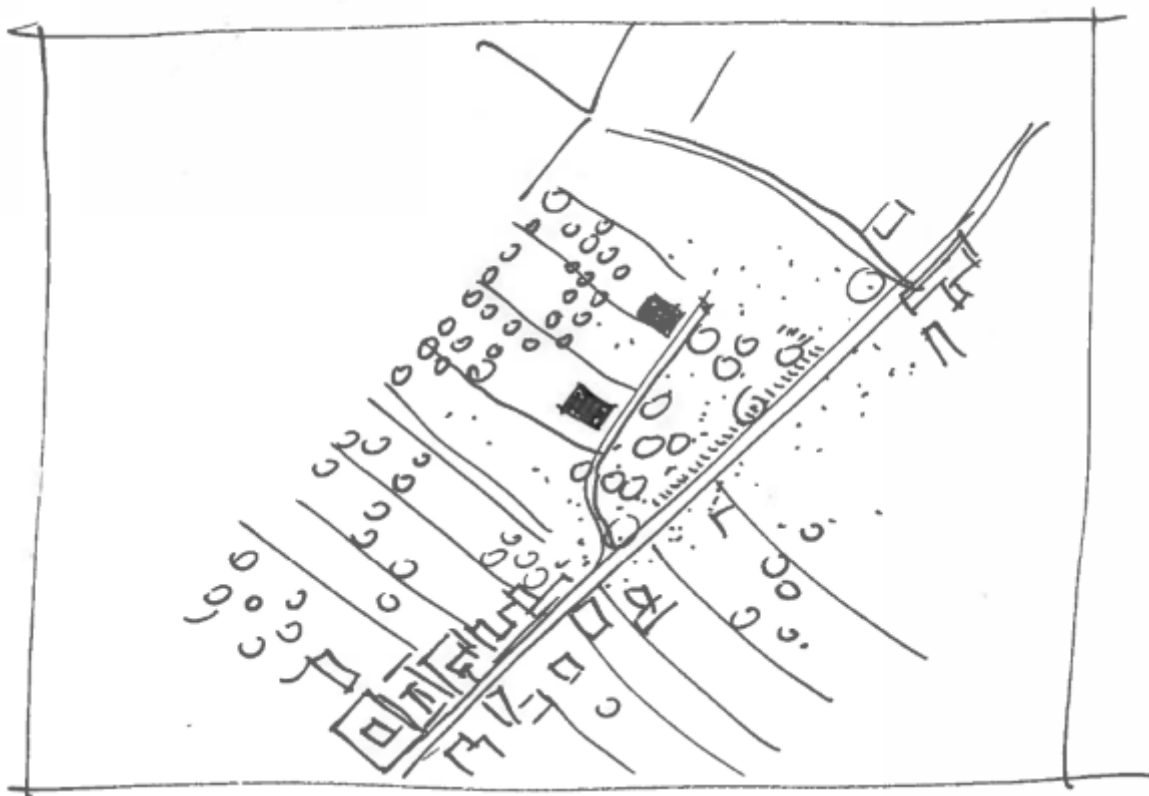
Helaas hebben wij in ons advies van 11 december K 2013-27 niet terecht rekening gehouden met het feit, dat in de structuurvisie van uw gemeente realisering van twee bouwkvavels aan de Kelmonderstraat mogelijk wordt gemaakt. Voor deze omisssie bieden wij onze excuses aan.

Onverlet blijft, dat de commissie van oordeel is, dat bebouwing ter plaatse geen aanvulling op landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit is. In ons schrijven hebben wij opgemerkt, dat er voor het plan een zorgvuldige studie heeft plaatsgevonden. Ondanks die uitgebreide studie vindt de commissie dat het voorliggende plan qua typologie en landschap onvoldoende recht doet aan de karakteristieken van de Zuid-Limburgse plateau bebouwing. De vraag (toetsingscriterium) 'Vindt er aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal?', moet aldus met ja beantwoord worden.

Naar de mening van de commissie zijn er twee oplossingsvarianten mogelijk om dit te ondervangen.

1. De situering van de bebouwing in de rooilijn te positioneren, direct aan de wegkant.
2. De bestaande groenstructuur handhaven door een eenvoudige landelijke ontsluiting naar de terugliggende bebouwing te maken parallel aan de Kelmonderstraat. Hierdoor blijft het karakter van het straatbeeld en het voorterrein behouden (heggen, weiland, knotbomen, boomgaard). Zie de schets bij deze variant .





Voor beide varianten moet gedacht worden aan een bebouwingstypologie die recht doet aan de locatie, te weten:

- Bij variant 1 geënt op, geïnspireerd door de typische oude lintbebouwing (nb. we pleiten hier niet voor historiserende architectuur);
- Bij variant 2 is er de mogelijkheid om te komen tot een afwijkend type met de nadruk op groen – robuust inplanten- , duurzaamheid en ecologie.

De door de initiatiefnemer in de studie voorgestelde landschappelijke inpassing aan de achterzijde van de ontwikkeling is landschappelijk sterk en kan in beide varianten worden overgenomen.

De verschuldigde tegenprestatie is door u berekend op € 124.500,00 en is overeenkomstig de drempelwaarde van het LKM en structuurvisie van uw gemeente.

Volgens de voorliggende stukken zal de tegenprestatie worden besteed op twee locaties namelijk nabij de bouwlocatie zelf en op een gemeentelijk perceel in de kernrandzone ten oosten van Beek (Eykgraaf). Beide percelen hebben thans de bestemming 'agrarisch'.

Kelmonderstraat

Op het perceel Kelmonderstraat zal dat gebeuren in het donkergroene gebied – groot 5.500 m² - zoals aangegeven op de tekening op pagina 18 van de Notitie voor de kwaliteitscommissie. Immers de normale goede ruimtelijke inpassing vormt een basisonderdeel van de ontwikkeling zelf en kan om die reden niet verrekend worden met de kwaliteitsbijdrage.

De kosten van de tegenprestatie op het perceel Kelmonderstraat zijn berekend op € 46.200,00, zijnde aanleg boomgaard € 18.700,00 en waardedaling grond € 27.500,00 – à € 5,00 per m². De waardedaling van de grond is circa € 8.000,00 hoger dan de norm – à € 3,65 per m².



Eykgraaf

Het perceel Eykgraaf –groot 7.700 m² - is van de gemeente Beek en zal dat ook blijven. Ter plekke wordt een kleinschalig cultuurlandschap aangelegd. In de concept exploitatie-overeenkomst staat in artikel 4.1.d dat de ontwikkelaar een bijdrage aan de gemeente verschuldigd is voor de gronden, die ingezet worden voor de natuurcompensatie. Er is echter geen bedrag ingevuld.

Volgens de normkosten voorbeelden kwaliteitsgroen, herzien 2011, is het bedrag voor 1 ha "kleinschalig cultuurlandschap" € 54.000,00. Voor 7.700 m² te berekenen op € 41.580,00. Volgens de toelichting hierbij zijn de prijzen normen uitgaande van kwalitatief goed werk en materiaal. Voor waardedaling van agrarische grond naar natuur wordt gerekend met € 3,65.

De kosten voor het perceel Eykgraaf worden door u berekend op € 81.700,00, te weten plankosten € 5.000,00, inrichting/aanleg groenvoorziening € 16.200,00, kosten beheer en onderhoud voor 10 jaar € 22.000,00 en waardedaling grond € 38.500 – à € 5,00 per m².

Het trekt onze aandacht, dat voor de inrichting van het perceel de kosten bijna het dubbele zijn dan de daarvoor geldende norm.

Volgens de normering kan de invulling op de twee percelen gewaardeerd worden op € 38.200,00 + € 41.580,00 = € 79.780,00. In de voorliggende stukken komen de calculaties uit op € 127.900,00. Indien meer met de normering rekening wordt gehouden, zou meer nieuwe natuur als compensatie voor de ingreep in het landschap gerealiseerd kunnen worden.

Samenvatting toetsing aan de criteria:

- 1 Past de ontwikkeling in het gewenste streefbeeld voor het betreffende buitengebied?
De ontwikkeling op zichzelf kan na aanpassing aan het hiervoor vermelde passen binnen het streefbeeld van de karakteristiek lintbebouwing van Kelmond.
- 2 Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?
Het voorgestelde plan vormt een aantasting van het basiskapitaal. Na aanpassing kan daaraan tegemoet worden gekomen.
- 3 Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?
ja
- 4 Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen, dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing?
Na aanpassing kan in het voorliggende plan voldoende maatregelen worden genomen om een goede inpassing te waarborgen.
- 5 Levert de ontwikkeling een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband? Bedoelde kwaliteitsverbetering dient zo mogelijk te zijn ingekaderd via een intergemeentelijk/regionale visie.
De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie. Overigens zijn de calculaties aanzienlijk hoger dan de normen voor de aanleg van nieuwe natuur. Rekening houdende met de normen zou meer compensatie aan natuur gerealiseerd kunnen worden.
- 6 Voor zover het Zuid-Limburg betreft gaat het niet om grootschalige



ontwikkelingen maar richt zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen.

De ontwikkeling betreft geen grootschalige ontwikkeling maar vormt een aantasting van het basiskapitaal en scoort negatief op de ontwikkeling van kansen.

Advies (plan K13-27(bis):

Indien de opmerkingen van de commissie in het plan worden verwerkt, kan een positief advies worden afgegeven. De commissie ziet het plan in gewijzigde vorm tegemoet.

Voor de besteding van het bedrag van de tegenprestatie adviseert de Commissie de door het LKM genoemde normering toe te passen

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,
Mevr. ir. J.M.M. Jongeling – Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans, secretaris.

