



Stichting Kwaliteitscommissie Limburg

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

Schin op Geul, 11 december 2013

Schrijven gemeente Landgraaf van 18 november 2013, No. 13-14733

Betreft: Adviesaanvraag van de gemeente Landgraaf, hergebruik en uitbreiding bedrijfsvoering aan de Kloosterstraat 53 te Landgraaf voor het agrarisch bedrijf van dhr. H. Dortants.

De aanvraag is behandeld in de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg van 7 december 2013.

Aanwezig zijn mevr. R. Lemmens-Webers en dhr. F. Kapsenberg namens de gemeente Landgraaf, de initiatiefnemer dhr. H. Dortants en dhr. P. Sogelée van adviesbureau Aelmans.

In het kader van het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM), module agrarisch bedrijf 6.7, agrarische nieuwvestiging en uitbreiding, adviseert de Kwaliteitscommissie Limburg over de aanvraag van de gemeente Landgraaf, over hergebruik en uitbreiding van de bedrijfsvoering aan de Kloosterstraat 53 te Landgraaf voor het agrarisch bedrijf van dhr. H. Dortants.

Dhr. Sogelée licht het plan toe waarbij de bestaande bedrijfsvoering aan de Groenstraat op termijn gesaneerd wordt en dhr. Dortants zijn bedrijf verplaatst naar de bestaande agrarische bedrijfskavel aan de Kloosterweg 53, die daardoor hergebruikt wordt. Gestreefd wordt om door de bedrijfsverplaatsing het agrarisch melkveebedrijf verder te ontwikkelen. Daarnaast wordt gestart met verzuivering, het vermarkten en boerderijterras daarvan op het bedrijf en de aanleg van kampeerplaatsen voor kamperen bij de boer.

De commissie constateert dat het hier om een volwaardige bedrijfsvoering gaat. De commissie merkt op dat een bestaande forse groengordel aan de westzijde geruimd wordt in het plan. Dhr. Sogelée geeft aan dat dit voor de initiatiefnemer nodig is om te voorkomen dat de bedrijfsvoering bemoeilijkt wordt door de groene zone midden op het perceel. Er wordt een nieuwe groensingel aangelegd zodat rondom het gehele terrein het landschapsbeeld weer hersteld wordt. De commissie merkt op dat de omringende groensingel inderdaad een landschappelijk gegeven is ter plaatse. Met name het hergebruik van het vrijgekomen agrarisch bedrijf aan de Kloosterweg is een goede ontwikkeling.

De commissie merkt op dat de aanleg van kampeerplaatsen aan de achtergrens beter kan worden ingepast.

1. Zet kampeerterrein door over hele lengte noordzijde, zodat je een heldere rechthoek ontstaat binnen de hagen. Alleen de poel ligt daar dan buiten. Op deze wijze worden ook de sleufsilo's beter ingepast.
2. Kampeerterrein en poel meer tot één eenheid maken. Laat de haag rondom het grijze vlak, het erf hier de laatste rechte haag zijn. Laat kampeerterrein en poel vervolgens buiten deze haag en geheel vormen. Poel en kampeerplaatsen liggen hier dan in een meer losse beplantingsstructuur.

Indien voor de laatste variant gekozen zal worden dient een schetsplan hiervan ter definitieve beoordeling aan de commissie te worden voorgelegd.

De beschreven beplanting van essen zou uitgevoerd kunnen worden in de minimale maat van 14-16 omdat deze boomsoort relatief snel groeit. Onder de aandacht wordt gebracht dat de keuze voor essen is nog afhankelijk van de weerstand tegen de essenziekte. OM de reden wordt wellicht een ander boomsoort gekozen. In het geval van een andere boomsoort dient de minimale stammaat 18-20 te zijn.

De commissie constateert dat de milieuwinst die wordt bereikt door de bedrijfsverplaatsing van het bedrijf aan de Groenstraat, dat op termijn gesaneerd wordt en het hergebruik van een bestaande agrarische kavel aan de Kloosterstraat voldoende is voor de te leveren tegenprestatie. De commissie spreekt haar waardering uit voor het plan van dhr. Dortants om het bestaand bedrijf op de voorgestelde wijze te hergebruiken.

Ten aanzien van de verschijningsvorm van de bebouwing zijn geen nadere gegevens in het plan aangeduid. Met name zijn materiaalgebruik en kleur aspecten die de Kwaliteitscommissie meeweegt in haar advies. Dhr. Dortants merkt op dat hij de nieuwe bebouwing in een goede kwaliteit wil uitvoeren. De wanden zouden in rode baksteen uitgevoerd worden en voor de gevelbeplating denkt hij aan wandplaten met houtnerf motief in een gedekte donker groene of bruine kleur.

Samenvatting toetsing aan de criteria:

- 1 Past de ontwikkeling in het gewenste streefbeeld voor het betreffende buitengebied?
De ontwikkeling op zichzelf past binnen het streefbeeld door de inpassing en het herstel van de omringende groenwal met de camping en waterpoel.
- 2 Vindt er geen aantasting van het aanwezige basiskapitaal plaats?
De kap van de bestaande groenwal als gevolg van de bedrijfsontwikkeling is niet te voorkomen en wordt hersteld. De beperkte aantasting van het basiskapitaal wordt in voldoende mate gecompenseerd.
- 3 Is de kwaliteitsbijdrage in overeenstemming met de normering?
De milieuwinst die op termijn wordt geboekt op de oude locatie én het hergebruik van bestaande agrarische bebouwing vormen samen voldoende tegenprestatie in het kader van het LKM.

- 4 Worden ter plekke zodanige maatregelen genomen, dat er sprake is van een goede landschappelijke natuurlijke en cultuurhistorische inpassing?
In het voorliggende plan zijn voldoende maatregelen genomen om een goede inpassing te waarborgen en versterken. De voorgestelde materiaal en kleurkeuze vormt een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering.
- 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 en er is sprake van een bijdrage door het bestaand bedrijf op de voorgestelde wijze te hergebruiken.
- 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 en vormt een aanzienlijke verbetering van de woonomgeving in een woongebied waar de bestaande bedrijfsvoering aan de Groenstraat momenteel ligt.

Advies (plan K13-26):

De commissie adviseert positief over het voorliggend plan. Indien voor de (tweede optie) planvisie gekozen wordt waarbij de achtergrens aangepast wordt door de combinatie van kamperen en waterpoel, dient deze planwijziging nog voor een definitief advies aan de commissie voorgelegd te worden.

De Kwaliteitscommissie Limburg,
De Voorzitter van de commissie,

Mevr. ir. J.M.M. Jongeling - Rooth

Namens deze,

M.W.J. Schormans, secretaris.