



2021

LANDGOED DE KLEINE LIER

DEFINITIEVE UITWERKING VERVOLGPLAN

INHOUD

Aanleiding voor aanpassing landgoed	pag. 4
Landgoed op basis van 5 hectare natuur	pag. 4
Aanvullende kwaliteitsbijdragen in het plangebied	pag. 5
Openstelling van het landgoed	pag. 6
Herbouw of hergebruik bestaande bebouwing	pag. 7
Ontwerp hergebruik bestaande schuur tot 'schuurwoning'	pag. 8
Bijgebouw op het landgoed	pag. 10
Beeldkwaliteit	pag. 12
Tot slot	pag. 13

BIJLAGEN

Inrichtingschets	pag. 16-17
Ontwerp landgoedwoning	pag. 18 - 21

AANLEIDING VOOR AANPASSING VAN HET LANDGOED

Sinds 2010 zetten initiatiefnemers zich in voor de ontwikkeling een landgoed. Landgoed De Kleine Lier is het eerste landgoed dat in de gemeente Mook en Middelaar is geïnitieerd naar aanleiding van een eerdere (2008) opgestelde gebiedsvisie van Het Lierdal.

In april 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het oorspronkelijke landgoed definitief vastgesteld. Tegen de gemeente is echter een beroep ingesteld bij de Raad van State door enkele bezwaarmakers. De Raad van State heeft op 2 maart 2016 uitspraak gedaan, waarop onderdelen van het bestemmingplan zijn vernietigd. Daarnaast heeft de Raad van State een uitvoerige finale geschilbeslechting uitgewerkt.

Initiatiefnemers zijn bereid medewerking te verlenen aan een aangepast landgoedplan gebaseerd op de module 'bestaande bebouwing', waarbij de uitwerking aansluit bij de uitspraak van de Raad van State. Het aangepaste plan volgt de gestelde basisrichtlijnen van het LKM en/of is zodanig in balans vormgegeven dat het als maatwerkvariant mag worden aangemerkt.

LANDGOED OP BASIS VAN 5 HECTARE NATUUR

Het plangebied wordt gebaseerd op een landgoed met minimaal 5 hectare natuur conform de inrichtingschets in bijlage 1. Het totale plangebied zal inclusief het erf ca. 5,3 ha bedragen.

De natuurdoeltypen volgens het Handboek streefbeeld voor Natuur en Water in Limburg;

Natuurdoeltype	Oppervlakte	Ligging en korte toelichting
A 1.1 Wintereiken- Beukenbos	0,75 ha	In het uiterste noorden van het plangebied tegen de deels oostelijke en deels noordelijke helling, staat nu een gemixte houtopstand met veel opslag van de uitheemse Amerikaanse vogelkers. De houtopstand zal worden opgeschoond en omgezet naar het natuurdoeltype Wintereiken- Beukenbos. De licht lemige grond vormt hiervoor een goede basis.
A 5.3 Heischraal grasland	1 ha	Eveneens in het noorden van het landgoed ligt tegen de houtopstand een ruig terrein, waar nu overheersend opslag van bomen, zoals Amerikaanse vogelkers en grove den te vinden is. Dit terrein wordt ontwikkeld tot het natuurdoeltype heischraal grasland. De ontwikkeling van dit natuurdoeltype zal het open karakter van het gebied verder versterken.
A 5.11 Droog kruidenrijk grasland	3 ha	In aansluiting op het heideterrein, zal op het overige gedeelte van het landgoed droog kruidenrijk grasland worden ontwikkeld. Hierdoor ontstaat ruimte voor een grote variatie aan grassoorten en kruiden. Dit natuurlijke grasland zal een belangrijke waarde hebben voor foeragerende fauna als das en ree, maar ook voor vlinders.
B 6.1 Houtwallen en -singels B 6.7 Hagen	0,25 ha	Langs de noord- en oostzijde staan van oudsher houtsingels op De Kleine Lier. Ook zijn aan de zuid- en westzijde in aanloop naar de landgoedontwikkeling al aanvullende houtsingelshagen met overstaanders toegevoegd. Deze landschapselementen vormen een ecologische meerwaarde voor fauna, zoals struweelvogels en dassen.
Totaal nieuwe natuur	5 ha	Landgoed De Kleine Lier

De totale 5 hectare nieuwe natuur die wordt gerealiseerd, vindt plaats op percelen die volgens het vigerende bestemmingsplan een *agrarische bestemming* hebben en niet zijn opgenomen in de EHS.

Door uitvoering van het landgoedplan zal er voor minimaal 5 hectare een functieverandering plaatsvinden van *agrarisch* naar *natuur*.

NB. De beplanting op het erf wordt niet meegerekend. De aanplant op en rondom het erfperceel zal wel voor een landschappelijke meerwaarde zorgen.

AANVULLENDE KWALITEITSBIJDRAGEN IN HET PLANGEBIED

Naast de ontwikkeling van nieuwe natuur zullen op het landgoed de volgende aanvullende kwaliteitsbijdragen worden gerealiseerd, zie ook bijgaande inrichtingsschets;

SCHAAPSKOOI

In het bosje met heischraal grasland wordt een kleine schaapskooi van ca 35m² opgenomen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om jaarrond enkele schapen te huisvesten. Het beheer van de (heischrale) graslanden kan hiermee worden gewaarborgd. Een schaapskooi is daarnaast een authentiek cultuurhistorisch dierenverblijf en heeft hierdoor als verschijning een maatschappelijke en landschappelijke meerwaarde. De locatie en omvang van de schaapskooi zijn passend voor het gebied en zullen niet op bezwaren kunnen stuiten, zoals omschreven staat in de finale geschilbeslechting.

HOOGSTAMBOOMGAARD

Op de inrichtingsschets staat de locatie aangegeven. Met de hoogstamboomgaard wordt een verwijzing naar het streekverleden (de voormalige bongerd) gemaakt. De verwachting is dat fruitbomen het op deze plek goed zullen doen, omdat de boomgaard op een schaduwhelling van de kuil is gelegen en de grond hierdoor voldoende vochtig blijft. Bijkomend positief effect is dat de boomgaard een buffer vormt tussen de rest van het landgoed en de naastgelegen woonwijk.

BIJENHOTEL

Het voortbestaan van wilde bijen en hommels wordt bedreigd. Het gebied met overgangen tussen bos, heide en natuurlijke grassen is zeer geschikt als habitat voor deze waardevolle soorten. Door nestgelegenheid te bieden kan de wilde bij beter gedijen, waardoor deze ook weer zorgt voor natuurlijke bestuivingen binnen het omliggende landschap. De locatie voor het bijenhotel zal op een rustige plek in het natuurgebied zijn, zie hiervoor de inrichtingsschets.

KUNST

Langs de wandelroutes zullen een aantal bescheiden kunstobjecten worden geplaatst. Gedacht wordt aan kunstvormen die een bijzonder perspectief op het landschap geven of een connectie hebben met natuurlijke danwel kinetische elementen.

INFORMATIEBORDEN, Klaphekken EN LANDGOEDPOORTEN

Bij de diverse ingangen en uitzichtpunten zullen passende toegangspoorten en borden met informatie over het landgoed worden geplaatst. Zo ook bij de hierboven genoemde initiatieven.



OPENSTELLING VAN HET LANDGOED

Landgoed De Kleine Lier wordt voor 90% openbaar toegankelijk voor extensief recreërend publiek middels de aanleg van nieuwe beloopbare wandel- of struipaden. Daarnaast zullen ook diverse plekjes worden gecreëerd, die een mooi uitzicht bieden over het gebied en de beleving van het landgoed versterken. De paden en uitzichtpunten staan ook aangegeven op de inrichtingschets.

WANDEL-, STRUIPADEN

Voor de situering van de aan te leggen nieuwe paden is zorgvuldig gekeken naar:

- een goede spreiding over het landgoed
- logische aansluitingen op omliggende openbare paden.

De nieuwe wandelpaden zijn evenwichtig verdeeld over het landgoed, waardoor nieuwe waarden van het landgoed optimaal kunnen worden beleefd. Om in de nieuwe natuur kwetsbare flora en foeragerende fauna te beschermen, zal de wandelaar rekening moeten houden met gebruikelijke regels die voor een landgoed gelden, zoals toegang tussen zonsop- en zonsondergang, op de paden blijven e.d.

ACTIVITEITEN ONDER BEGELEIDING

- In de fruitboomgaard, bijv. rondleidingen, georganiseerde snoeiwerkzaamheden of oogsten.
- Bij de schaapskooi, bijv. rondleidingen of activiteiten als schaapsscheren of schapen drijven.

UITZICHTPUNTEN

Er zullen een tweetal uitzichtpunten worden gecreëerd. Ter hoogte van de schaapskooi en bij de noordoostelijke toegang van het landgoed. Het gaat om kleine sta- of zitplekjes op hoger gelegen punten, waarmee een mooi uitzicht over het landgoed kan worden verkregen.

TOEGANKELIJKHEID EIGEN WEG VOOR WANDELAARS EN FIETSERS

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het noordelijke gedeelte van de Lierdarsweg. Dit betreft een Eigen Weg, die momenteel niet openbaar toegankelijk is. In het vervolgplan voor landgoed De Kleine Lier ligt deze Eigen Weg nu buiten het plangebied. Omdat dit weggedeelte van toegevoegde waarde kan zijn voor recreatie naar het Maldense bos, zijn initiatiefnemers en de gemeente met elkaar in overleg om de toegang middels een privaatrechtelijke overeenkomst te regelen. Deze ontwikkeling staat dus geheel los van het landgoedplan en behoeft niet te worden meegewogen. Vanuit de ruimtelijke ordening gezien zijn hiervoor ook geen verdere aanpassingen nodig, omdat het betreffende weggedeelte al over een verkeersbestemming beschikt.



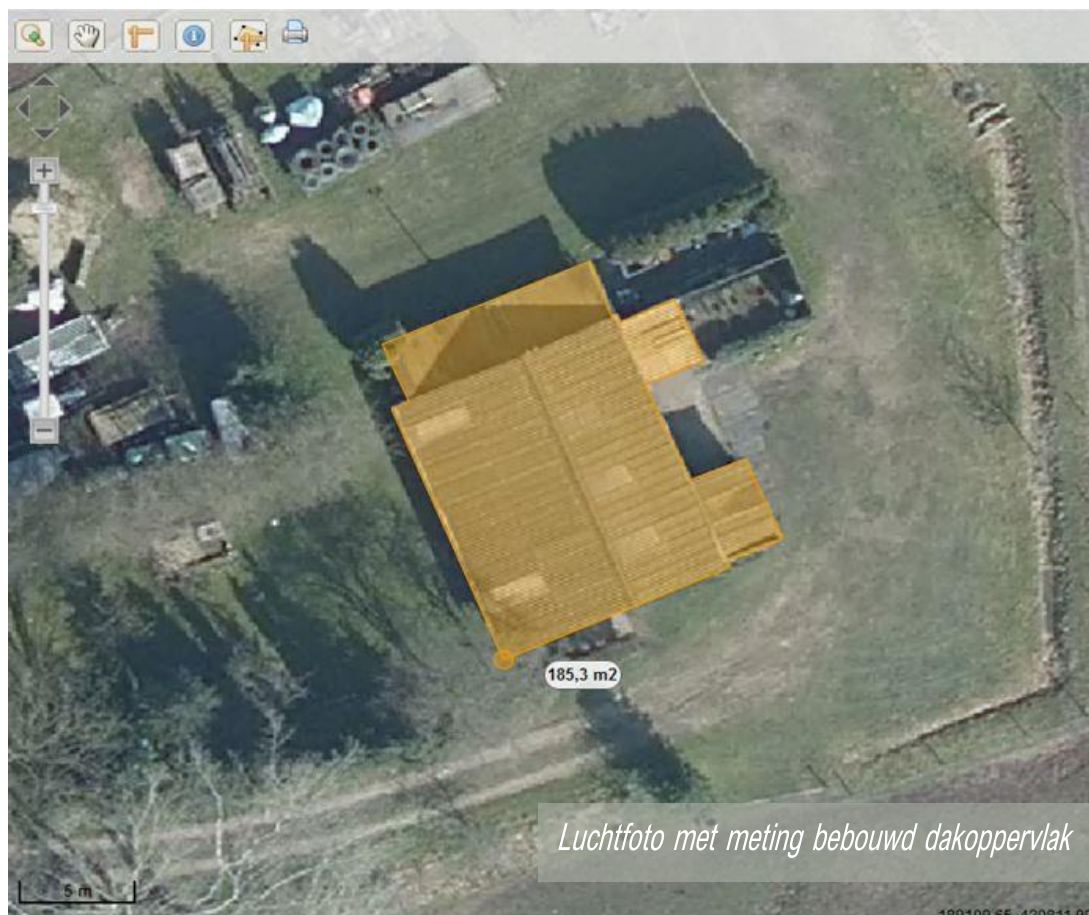
HERBOUW OF HERGEBRUIK BESTAANDE BEBOUWING

In een tussentijds advies van de LKM-commissie wordt ingegaan op het onderscheid tussen 'herbouw' en 'hergebruik' van bestaande bebouwing ten behoeve van de nieuwe landgoedwoning. Volgens de provincie passen beide vormen binnen de module. Ook de LKM-commissie staat voor beide opties open en licht daarop het volgende toe;

'Herbouw na sloop' impliceert het letterlijk terug bouwen van de bestaande vorm en uiterlijk van de paardenstal. 'Hergebruik' interpretern wij ruimer en betreft het opnieuw gebruiken van bestaande eigenschappen in hun oorspronkelijke vorm. Dit hoeft niet te leiden tot een exacte kopie van het bestaande maar laat afwijkingen toe, echter zodanig dat nog wel sprake is een concrete en herkenbare verwijzing naar de bestaande bebouwing.

BESTAANDE BEBOUWING EN HERGEBRUIK

Voor de nadere uitwerking van de landgoedwoning is het goed vast te stellen wat de huidige 'footprint' is van de her te gebruiken bestaande paardenshuur. Zoals te zien is op de volgende verbeelding bedraagt deze 185m². Daarnaast is de nieuwe verschijningsvorm van belang in het kader van de herkenbaarheid. Verder zal natuurlijk de oorspronkelijke landgoedgedachte niet uit het oog verloren dienen te worden, waarbij de inbreng van 'groen' mede de uitbreiding in 'rood' rechtvaardigt.



ONTWERP HERBRUIK BESTAANDE SCHUUR TOT 'SCHUURWONING'

Halma Architecten heeft een nieuw ontwerp uitgewerkt waarbij de bestaande paardenshuur wordt hergebruikt ten behoeve van de landgoedwoning. De nieuwe bebouwing sluit aan op de sfeer, stijl, vorm, ligging, footprint en maatvoering van de huidige bestaande bebouwing.

SFEER, STIJL EN VORM

In bijlage 2 treft u de tekeningen van de landgoedwoning aan. Het ontwerp heeft door het zadeldak met overstekken dezelfde uitstraling als de huidige paardenshuur. De verschijningsvorm is gelijk aan de huidige bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake meer is van aanbouwen. De landgoedwoning kenmerkt zich door eenvoud, zowel in vorm als in materialen. Gekozen is voor een raamloos dak (zijnde één geheel) en gevelmaterialen van hout of houtlook. In de kleurstelling van het ontwerp wordt gebruik gemaakt van donkere tinten. De belijning op de gevels is horizontaal, net zoals op de huidige bebouwing. Op de zuidgevel, worden de ramen gemaskeerd door verstelbare lamellen op de buitengevel. Het zuidelijke deel van de landgoedwoning is hierdoor in de uitvoering meer besloten en afgeschermd. De noordgevel heeft een open karakter met meer transparante gevels door onbeschutte beglazing. Hierdoor ontstaat een doordachte woning van allure, die toch een bescheiden verschijning in het landschap zal zijn.

LIGGING

De landgoedwoning is exact gepositioneerd op de footprint van de huidige bestaande paardenshuur. De zuidzijde van de nieuwe landgoedwoning zal achter een lage grondwal met beplanting worden ingepast. Hierbij wordt er gebruik gemaakt van aanwezige hoogteverschillen, waarbij de toegangsweg (als rib in het landschap) vloeiend overloopt in een lage wal om het huis. De landgoedwoning wordt hiermee als het ware omarmd en vanuit de zuidzijde deels aan het zicht onttrokken. De ligging van noordzijde van de woning is daarentegen meer vrij gelegen en gericht op het weidse uitzicht van het toekomstige natuurgebied.

FOOTPRINT EN MAATVOERING

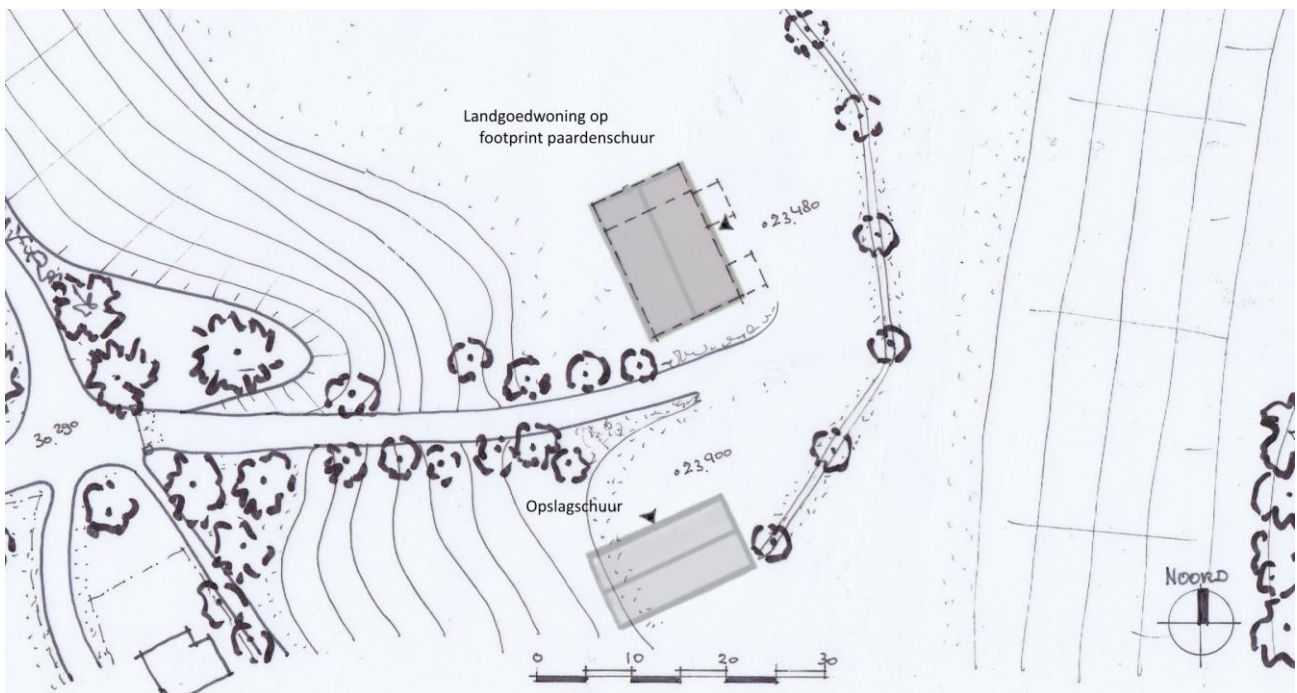
De footprint van de nieuwe landgoedwoning sluit precies aan op de bestaande maten van de huidige bebouwing. De landgoedwoning heeft een breedte van 10 meter en een lengte van 15 meter. De nu aanwezige paardenshuur heeft ook een breedte van 10 meter en een lengte van 15 meter (inclusief de aanbouw aan de noordzijde). Het dakoppervlak van de nieuwe 'schuurwoning' komt inclusief de overstekken op 176 m². De bebouwing blijft hiermee binnen de bestaande footprint met een dakoppervlak van 185m². De nieuwe footprint is zelfs beperkter door de bebouwing meer te concentreren en de aanbouwen aan de oostzijde te laten verdwijnen.

De ondergeschikte uitbreiding wordt gezocht in de hoogte van het gebouw. Hierbij staat de verschijningsvorm en uitstraling van de huidige schuur voorop. Om weer een relatief vlak zadeldak te creëren, is gekozen voor een halve verdieping onder het dak. Daarnaast is het voor de verschijningsvorm niet wenselijk dat er ramen in het dak komen. De huidige opzet heeft als voordeel dat voor de benodigde lichtinval op de bovenverdieping bescheiden ramen in de gevel kunnen worden geplaatst. Deze zijn op sommige plekken zelfs verstopt achter lamellen aan de buitengevel. De nieuwe landgoedwoning bestaat derhalve uit een anderhalf laagse woning met zadeldak.

De goothoogte van de landgoedwoning komt op 4,5 meter en de nokhoogte wordt ca. 7 meter (zie doorsnede pagina 20). Hiermee zal de nieuwe bebouwing wel wat hoger zijn dan de huidige schuur. De uitbreiding is echter ondergeschikt en zal door de ligging in een kuil (7-9 meter lager), tezamen met de landschappelijke inpassing, nauwelijks impact hebben op de omgeving. De omgevingskwaliteiten worden zelfs beter doordat er in de vernieuwde situatie een kwalitatief beter gebouw zal verschijnen en er meer aandacht is voor de totale inpassing in het gebied. Doordat er daarnaast een duidelijke verwijzing naar de bestaande bebouwing zal zijn, zal het verschil in omvang vanuit de omliggende gebieden nagenoeg niet op te merken zijn.

AANTAL WOONEENHEDEN

Volgens de voorwaarden van het Limburgs Kwaliteits Menu (LKM), mogen er op het landgoed maximaal vier wooneenheden worden gerealiseerd. Op landgoed De Kleine Lier zal slechts één landgoedwoning worden gebouwd. Omdat er voor het landgoed een langdurige instandhoudingsverplichting bestaat, is het van belang rekening te houden met een volgende generatie en de optie van woningsplitsing open te houden. Hierop kan worden geanticipeerd door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. Binnen veel bestemmingsplannen is een dergelijke wijzigingsbevoegdheid gebruikelijk. Zo ook in het vigerende bestemmingsplan. Het moge duidelijk zijn dat het bij woningsplitsing niet om een rechtstreeks mogelijk gemaakte extra woning gaat, maar slechts om een afwijkingsbevoegdheid.



BIJGEBOUW OP HET LANDGOED

De regelgeving van 'Vergunningsvrij bouwen'* biedt voor iedere burger de mogelijkheid om een bijgebouw bij een woning te realiseren. De LKM-commissie adviseert de benodigde opslagschuur als onderdeel in het landgoedplan op te nemen. Het landgoedplan geeft het gewenste eindbeeld aan. Nieuwbouw in de vorm van een opslagschuur zal ondergeschikt dienen te zijn aan de nieuwe hergebruikte bebouwing van de landgoedwoning. Hierover staat het volgende in de uitspraak van de Raad van State:

".... indien bestaande bebouwing wordt hergebruikt, de norm van 5 ha nieuwe natuur uit het LKM geldt en dat op het landgoed totaal 5 ha nieuwe natuur hoeft te worden gerealiseerd, waarbij enige uitbreiding van bebouwing is toegestaan. De nieuwe bebouwing dient naar het oordeel van de Afdeling derhalve ondergeschikt te zijn aan de bestaande, her te gebruiken bebouwing."

ONDERGESCHIKTE BEBOUWING OPSLAGSCHUUR

De opslagschuur zal een omvang hebben van 120 m². De ondergeschiktheid van de opslagschuur blijkt uit het volgende;

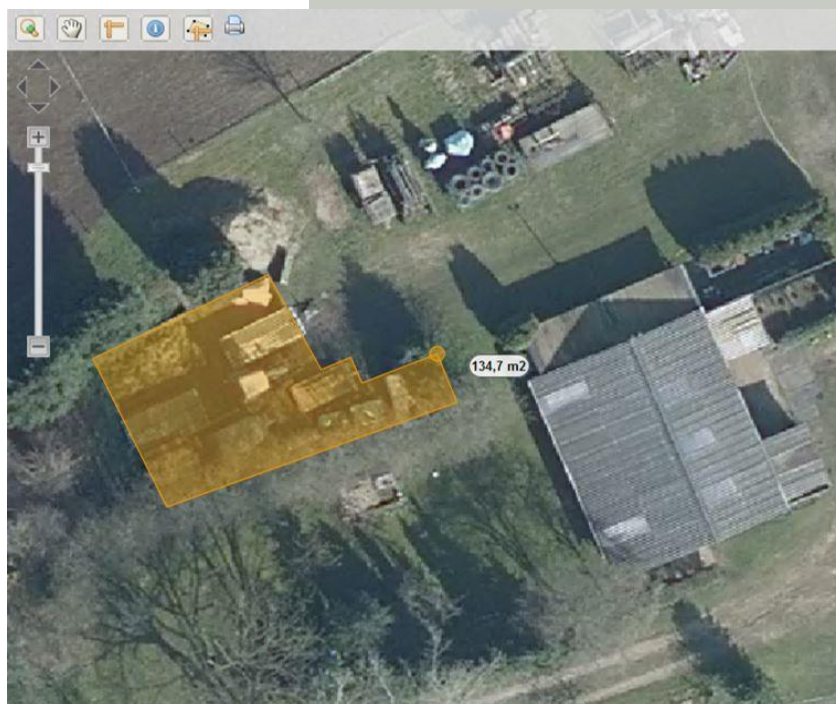
- o De opslagschuur heeft een oppervlakte van 8 bij 15 meter. Hiermee is de schuur smaller in omvang dan de landgoedwoning en heeft hierdoor ook een kleinere overspanning.
- o De goothoogte is 3,85m. Dit is hoog genoeg om de benodigde tractor binnen te kunnen te stallen. De dakhelling is 20 graden en de nokhoogte 5,50m. Hiermee is de opslagschuur ook beduidend lager dan de landgoedwoning.
- o De uitvoering zal zeer eenvoudig zijn, doch passend qua uitstraling en vorm bij de landgoedwoning. De opslagschuur wordt uitgevoerd met een zadeldak van golf- of profielplaten (zoals zink-look). De gevels zullen worden gematerialiseerd in hout of houtlook en een horizontale belijning hebben.
- o Niet alleen in omvang, maar ook in functie heeft de opslagschuur een ondergeschikte rol. Voor het onderhoud en beheer van het landgoed zijn verscheidene materialen nodig, die beschut moeten worden opgeborgen. De opslagschuur staat hiermee voornamelijk ten dienste van het landgoed.
- o Het betreft een bijgebouw (opslagschuur) en is derhalve ondergeschikt aan het hoofdgebouw (landgoedwoning).
- o Binnen de regels van 'Vergunningsvrij bouwen' is op een dergelijk groot perceel een bijgebouw toegestaan van maximaal 150 m². De oppervlakte van de opslagschuur ligt daar met 120 m² nog ruim onder .
- o De materialen in de huidige buitenruimte (met een totale oppervlakte van ca. 250m², zie afbeeldingen op de volgende pagina) zullen door de aanwezigheid van een opslagschuur netter en compacter kunnen worden opgeslagen. De opslagschuur heeft daarom een positief effect op het landschap en is daardoor van meer ondergeschikte betekenis dan de huidige buitenopslag.
- o De opslagschuur zal landschappelijk worden ingepast, gebruik makend van de hoogteverschillen en een groene omzoming. Door deze maatregelen komt de ondergeschikte rol van de opslagschuur op het landgoed eveneens tot uiting.

LIGGING OPSLAGSCHUUR

De opslagschuur komt op ongeveer dezelfde locatie als in het oorspronkelijke landgoedplan, met dien verstande dat de situering nu afgestemd is op de ligging van hergebruikte bebouwing, zijnde de landgoedwoning. Door de haakse ligging zal de opslagschuur een passend ensemble vormen met de woning. Het erf heeft hiermee een logische indeling, waarbij de gebouwen fraai en functioneel ten opzichte van elkaar zijn gepositioneerd. Ook wordt de opslagschuur in de nieuwe situatie beter ingepast in de landschappelijke omgeving. Overwegingen voor de locatie van de opslagschuur;

- De ligging van de opslagschuur kan geen discussiepunt meer vormen voor eventuele bezwaarmakers. In de finale geschilbeslechting is dit bezwaar reeds ongegrond verklaart.
- De betreffende locatie heeft een goede directe ontsluiting tot de weg. Verkeersbewegingen van landbouwmaterialen over het erf worden hiermee voorkomen.
- De schuur is gepositioneerd tegen het talud en ligt hiermee verdeckt achter de nieuw aan te leggen hoogstamboomgaard, ingepast in de groene omzoming van het nieuw gevormde erf.

* Bron: Brochure 'Vergunningsvrij bouwen' van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, augustus 2016.



Luchtfoto's met oppervlaktematen van opslag in de huidige buitenruimte

BEELDKWALITEIT

VOLGENS DE WELSTANDSNOTA

Volgens de welstandsnota van de gemeente Mook en Middelaar gelden de volgende algemene gebiedsgerichte welstandscriteria voor het buitengebied;

Een bouwplan moet zich voegen naar de beschreven kenmerken van het gebied, een bijdrage leveren aan het geformuleerde beleid en daarbij de bestaande bebouwing respecteren. Een bouwplan kan gebruik maken van moderne materialen. De gemeente stimuleert het gebruik van duurzame materialen. De commissie hanteert bij de welstandstoets de volgende specifieke criteria:

Situering

- Per erf of kavel is er één hoofdmassa.
- Bestaande nokrichting respecteren.
- Erfbebouwing clusteren.
- Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw.
- Woongedeelte op de weg georiënteerd.
- Gepaste afstand tussen gebouwen.
- Indeling perceel en hoofdopzet van het hoofdgebouw afstemmen op de karakteristiek van de omgeving.

Hoofdvorm

- Hoofdvorm ontleend aan de omliggende bebouwing.
- Bij verbouwingen architectonische eenheid bewaren.

Gevel

- De plaats, afmetingen en verhoudingen van raam- en deuropeningen dienen zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd.

Materiaal- en kleurgebruik

- Materiaal- en kleurgebruik is passend in de omgeving.

Detailtering

- De detailtering van het bouwplan past bij de vormgeving van het hoofdgebouw.

REALISATIE BEBOUWING LANDGOED EN BEELDKWALITEIT

In het ontwerp is zowel op bouwkundig als landschappelijk vlak rekening gehouden met de hierboven genoemde criteria. Het accent ligt bij een landgoed met name op het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit, waardoor er van de welstandsnota kan worden afgeweken. De LKM-commissie is al in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming van landgoed De Kleine Lier en heeft hierover kunnen adviseren.

Uit bijgaande inrichtingschets en de gedetailleerde ontwerpen van de architect kan inzicht worden verkregen in de uiteindelijke beeldkwaliteit van de bebouwing op landgoed De Kleine Lier. Daarnaast wordt verwezen naar de hiervoor gebruikte referentiebeelden op de pagina's 14 en 15.

Situering en hoofdvorm

De landgoedwoning is gesitueerd op de exacte locatie van de bestaande paardenshuur. De bestaande nokrichting wordt hierbij gehandhaafd. De hoofdvorm van de bebouwing sluit aan op bestaande en omliggende bebouwing, waarbij het grote zadeldak beeldbepalend is.

De landgoedwoning (hoofdgebouw) en de opslagschuur (bijgebouw) vormen een architectonische eenheid. Er is een mooie clustering gemaakt, waarbij de gebouwen op gepaste afstand haaks ten opzichte van elkaar zijn gelegen. Door de ligging in een kuil is het bebouwingsensemble, door gebruik te maken van aanwezige hoogteverschillen, logisch uitgewerkt en passend in de omgeving. In deze bijzondere verdiepte ligging zijn zowel het woongedeelte als het bijgebouw op functionele wijze op de aanwezige toegangsweg georiënteerd.

Gevel, materiaalgebruik en detaillering

In de landgoedwoning zijn ramen en deuren zorgvuldig op elkaar afgestemd en op diens achterliggende woonfuncties (zie hiervoor ook de bijgeleverde plattegronden). De gevels worden uitgevoerd in hout c.q. duurzame materialen in houtlook. De belijning van de gevels is horizontaal en er zullen relatief donkere kleuren worden toegepast. Hiermee wordt tevens aangesloten bij de gevelkenmerken van de huidige bebouwing. Het bijgebouw zal in een vergelijkbare geveldetaillering worden uitgevoerd als de landgoedwoning.

TOT SLOT

Het aangepaste landgoedplan is zodanig uitgewerkt dat de geplande (hergebruikte) bebouwing goed in balans is met de geleverde kwaliteitsbijdragen. De kwaliteitsbijdragen ten behoeve van een landgoed worden volgens de richtlijnen van het LKM tevens bepaald door de normbedragen die zijn vastgelegd in 'normen voor het realiseren van kwaliteitsgroen'.

Hiervoor zijn de benodigde financiële gegevens reeds aangeleverd (vertrouwelijk). Hieruit blijkt dat de groene investering de meerwaarde van het bouwkegel ruim zal overtreffen.

Landgoed De Kleine Lier zal een landschappelijke verbetering opleveren voor het gebied en daarnaast van maatschappelijke meerwaarde zijn. Het uiterst noordoostelijke deel van Het Lierdal zal hiermee weer fraaier worden.

REFERENTIEBEELDEN





Landgoed De Kleine Lier



LEGENDA



Droog kruidenrijk grasland



Heischraal grasland



Haag



Bomen



Landschapselement



Schaapskooi



Hoogstamboomgaard



Bijenhotel



Uitzichtpunt



Wandelpad



Erf landgoed



Woning



Schuur

Onverharde weg

Eigen Weg (onverhard)

Wandel-/ fietspad

Toelichting beplanting

1= Fruitbomen, 2= Rododendron, 3= Walnoot, 4= Kastanje, 5= Beukhaag, 6= Houtsingelhaag



- OOSTGEVEL -



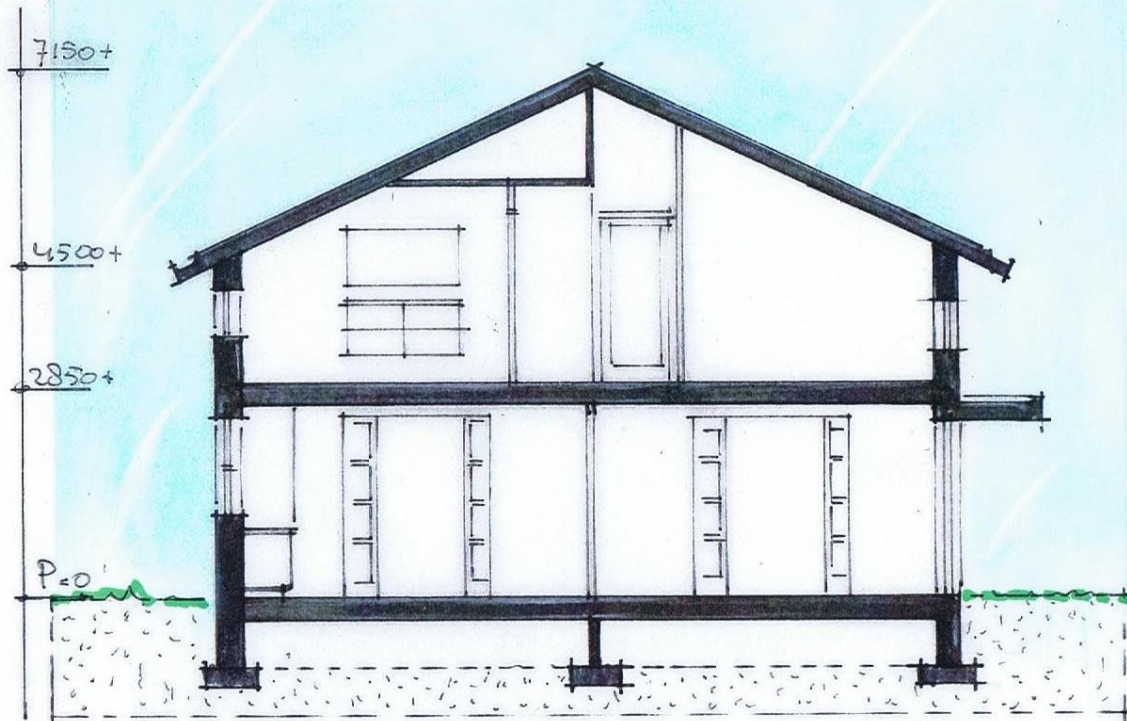
- WESTGEVEL -



. ZUID GEVEL.



- NOORD GEVEL.



. DOORSNEDE .