



GELDERS
genootschap

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Mook en Middelaar

Advies Limburgs Kwaliteitsmenu

Betreft

Nieuw Landgoed De Kleine Lier
Opdrachtgever

Adres

commissie

JB/JW/JS/AK
vergaderdatum
17-09-2018
datum advies
02-11-2018

status

LKM
uw nummer

ons nummer
JB/EvS/087-2

Op 17 september 2018 is in de vergadering van de LKM-commissie te Mook het vervolgplan Landgoed De Kleine Lier besproken. Daarbij waren aanwezig de heer en mevrouw (gemeente Mook en Middelaar). De commissie heeft al eerder de locatie bezocht ten behoeve van een complete beeldvorming. Ook heeft de commissie al op 26 februari 2018 een reactie gegeven op de notitie "Landgoed De Kleine Lier – Conceptuitwerking vervolgplan 2017" Omdat het vervolgplan uit meerdere documenten bestond, heeft de initiatiefnemer na afloop van de vergadering één rapport gemaakt. Dit rapport betreft "Landgoed De Kleine Lier, Definitieve uitwerking vervolgplan 2018" en ligt nu ter beoordeling voor.

Inleiding

Landgoed De Kleine Lier is circa 5,3 hectare groot en ligt in een kuil, een voormalige zandafgraving tussen Molenhoek en het Maldense Vlak. De kuil heeft een driehoekige vorm met aan alle zijden hoge taluds. Het hoogteverschil met de omgeving, gemiddeld 6 à 7m., geeft de plek een unieke uitstraling. Langs de noordgrens van de driehoek ligt de Lierseweg met daar aansluitend het bosgebied van het Maldense Vlak. Aan de (zuid)oostzijde ligt een fietspad en de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Tot slot ligt langs de (zuid)westzijde van de driehoek de met een Pitch & Putt golfbaan en de bebouwde kom van Molenhoek. Vanaf de randen van de driehoek is er zicht op het lagergelegen plangebied.

Het landgoed ligt voornamelijk op de oostelijke helft van de driehoek. Het landgoedplan realiseert 5 hectare nieuwe natuur dat nu een agrarische bestemming heeft. In het plangebied wordt aan de noordoostzijde enkele wandelpaden aangelegd. Buiten het plangebied, liggen om de driehoekige vorm openbare wandel- en/cf fietspaden. Uitzondering is een stuk zandpad van circa 180m. lengte ter hoogte van dat particulier eigendom is van. Aan de westzijde van het plangebied staat een paardenschuur en rondom liggen diverse spullen buiten opgeslagen wat een rommelig beeld geeft. In het landgoedplan wordt de bestaande paardenschuur hergebruikt. Op deze plek komt op de huidige footprint van de paardenschuur de nieuwe landgoedwoning. De landgoedwoning met opslagschuur wordt ontsloten vanaf.

Beleid

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vormt een uitwerking van het Provinciale Omgevingsplan Limburg (POL). In het LKM worden in modules een aantal mogelijke ontwikkelingen buiten de contouren uitgewerkt. Het doel van het LKM is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijk of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbeteringen van datzelfde buitengebied. De module voor nieuwe landgoederen is hier van toepassing.

In de vastgestelde structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020' ligt de planontwikkeling in het zoekgebied voor nieuwe landgoederen.

De LKM-commissie adviseert, als onafhankelijke regionale kwaliteitscommissie, over de kwaliteit van de ontwikkeling inclusief de voorgenomen kwaliteitsverbeteringen.

Module nieuwe landgoederen

In het LKM staat voor de module nieuwe landgoederen: *"Ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied kunnen nieuwe landgoederen worden opgericht."* Verder: *"Een belangrijk doel van het beleid voor nieuwe landgoederen is het realiseren van nieuw groen en landschap. Het rood op het landgoed dient beperkt te zijn en onderdeel te zijn van het geheel van het landgoed."*

Als richtlijn voor nieuwe bebouwing (max. 4 wooneenheden) wordt circa 10 hectare nieuw groen gevraagd per landgoed. De landgoedregeling is in 2012 zodanig verruimd dat ook bestaande gebouwen (niet uitsluitend woonbebouwing) in aanmerking komen voor de regeling: *"Als variant kunnen bij bestaande (woon)gebouwen, zoals voormalige boerenbedrijven, landgoederen worden gevormd met een oppervlakte van minimaal 5 hectare nieuwe natuur. Enige uitbreiding van de bestaande bebouwing is mogelijk. (Deze dient echter ondergeschikt te zijn aan de bestaande te hergebruiken bebouwing) De te bereiken kwaliteit staat voorop."*

Tot slot stelt de LKM-module eisen aan de openbare toegankelijkheid: *"Om de recreatieve en uitlooppunt van het landgoed voor de omgeving te garanderen is openstelling van 90% van het landgoed vereist."*

Beoordeling

De beoordeling is tweeledig: enerzijds het landgoedontwerp inclusief kwaliteitsbijdragen en anderzijds de bebouwing.

• Landgoedontwerp en kwaliteitsbijdragen

*Landgoedontwerp

Het landgoedontwerp is met haar 5,3 hectare een klein bescheiden landgoed dat door haar landschappelijke ligging al een unieke uitstraling heeft. Het zicht op de kuil is blijvend doordat het ontwerp eenvoudig van opzet is: droog kruidenrijk grasland en heischraal grasland zorgen ervoor dat de open lagergelegen vlakte zichtbaar blijft. Slechts enkele boomgroepen (van 1-3 bomen) in het lagergelegen deel zorgen voor de enig opgaande beplanting naast de landschappelijke beplanting rondom de landgoedwoning. Opgemerkt wordt dat in het beheerplan wel de huidige zichtbaarheid (belevingswaarde) vanaf de randen (langs de bestaande openbare wandel- en fietspaden) naar het lagergelegen gebied geborgd moet worden, zodanig dat de onderbegroeiing langs de randen onder ooghoogte wordt gehouden.

De westgrens van het landgoed ligt midden in het lagergelegen vlakte en scheidt een agrarisch perceel. Dit perceel is in eigendom van de initiatiefnemer en zal als paardenweide worden gebruikt. In het rapport staat niet beschreven hoe de afrastering, begrenzing tussen de paardenweide aan de oostzijde en het landgoed aan de westzijde eruit komt te zien. Een bescheiden afrastering, passend in de natuurlijke omgeving, is wenselijk zodat het zicht op de laaggelegen vlakte een ruimtelijk harmonieus beeld vormt. In het overleg is door de initiatiefnemers aangegeven dat dit ook hun intentie is.

De omgeving van de landgoedwoning is schetsmatig landschappelijk ingepast in bijlage 1. Een nadere uitwerking middels een beplantings- en beheerplan is wenselijk. Ook is er onvoldoende ruimtelijk beeld van de verschillende landschapselementen. Enkele doorsneden op schaal kunnen verduidelijking geven. Opgemerkt wordt dat de hoogstamfruitboomgaard (van 8 bomen) aan de kleine kant is, zeker als de boomgaard enerzijds gebruikt wordt als buffer tussen de landgoedwoning met opslagschuur en de naastgelegen woonwijk en anderzijds wil functioneren om activiteiten te ontplooiën zoals rondleidingen. Een 3^e rij fruitbomen, onderaan het talud, zal de boomgaard meer volume geven.

Verder kan men het lagergelegen gebied niet alleen beleven vanaf de randen langs de bestaande openbare wandel en/of fietspaden, maar ook daadwerkelijk betreden via drie entrees aan de noord- en oostzijde. Hoe de passende toegangspoorten (klaphekken en landgoedpoorten) eruit zien moet nog worden uitgewerkt.

Tot slot wordt Landgoed De Kleine Lier voor 90% openbaar toegankelijk voor extensief recreërend publiek middels de aanleg van nieuwe beloopbare wandel- of struinpaden. Hierdoor wordt de recreatieve functie van het buitengebied versterkt.

Bovenstaande beoordeling van het landgoedontwerp behoort tot een normale goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing en vormt een basisonderdeel van de ontwikkeling zelf en kan derhalve niet verrekend worden met de kwaliteitsbijdrage(n).

***Kwaliteitsbijdragen**

Het landgoedplan benoemt nog een aantal kwaliteitsbijdragen die een extra belevings-, educatieve, landschappelijke, recreatieve of maatschappelijke meerwaarde geven aan het landgoed.

Aanvullende kwaliteitsbijdragen zijn: de schaapskooi, bijenhotel, kunst, informatieborden, activiteiten onder begeleiding, uitzichtpunten en toegankelijkheid Eigen Weg voor wandelaars en fietsers.

Enkele opmerkingen hierover zijn:

- De uiterlijke verschijningsvorm van de schaapskooi, passend in de omgeving, moet nog worden uitgewerkt.
- Uitzichtpunten zijn op zichzelf geen kwaliteitsbijdragen maar onderdeel van een goed landgoedontwerp. Echter, een fraai uitzichtpunt in combinatie met een zitmogelijkheid en een informatiebord is wel een kwaliteitsbijdrage. Waar en hoeveel zitplekken en informatieborden er komen is nog onduidelijk.
- De grootste kwaliteitsbijdrage voor dit gebied is de openstelling van de Eigen Weg voor wandelaars en fietser die buiten het plangebied van Landgoed de Kleine Lier ligt. Het staat in feite los van het landgoedplan en is niet door ons meegewogen. De LKM-cie waardeert het zeer dat de initiatief en gemeente in overleg zijn om de toegang middels een privaatrechtelijke overeenkomst te regelen. Openstelling zal het uitloopgebied voor de inwoners van Molenhoek naar het Maldense bos vergroten en heeft daarom een duidelijke maatschappelijke meerwaarde.

• Bebouwing

***Hergebruik bestaande bebouwing**

Hoewel de interpretatie van de module een verantwoordelijkheid is van de gemeente, is het zinvol om de provinciale insteek ten tijde van het opstellen van het LKM hierbij te betrekken. Doel van het inzetten van bestaande (woon)gebouwen is het voorkomen dat er nieuwe bebouwing komt in maagdelijk gebied. Voor de provincie passen zowel sloop met herbouw alsook hergebruik van een bestaand gebouw binnen de module. De provincie geeft geen definitie van beide begrippen. Volgens de LKM commissie (zie ook onze reactie d.d. 26-2-2017) impliceert 'herbouw na sloop' het letterlijk terug bouwen van de bestaande vorm en uiterlijk van de paardenstal. 'Hergebruik' wordt ruimer geïnterpreteerd en wordt gezien als 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 van een concrete en herkenbare verwijzing naar het bestaande. De LKM-commissie staat open voor beide opties.

De landgoedwoning is exact gepositioneerd op de footprint van de bestaande paardenstal, met uitzondering van de twee oostelijke aanbouwen. Daarmee is volgens het rapport de nieuwe footprint zelfs beperkter. In verschijningsvorm is gekozen voor een rechthoekige opzet afgedekt met een zadeldak. Uitgevoerd in donkere houten gevelplanken horizontaal toegepast, donker houten kozijnen/ramen deels gemaskeerd door houten lamellen en antraciete dakbedekking.

Middels positie, footprint, verschijningsvorm, materiaal- en kleurstelling wordt tesamen in voldoende mate verwezen naar de bestaande paardenshuur, in de zin van hergebruik. Mocht binnen deze vorm van hergebruik nog sprake kunnen zijn van 'enige uitbreiding' dan zou deze kunnen gelden voor de voorgestelde verhoging van de goot- en nokhoogte t.o.v. het bestaande. Mede gelet op de ligging in een kuil, de beoogde erfbeplanting en gelet op het kwalitatief verantwoord architectonisch resultaat valt deze verhoging binnen het concept van 'enige uitbreiding'.

***Opslagschuur**

In het eindbeeld van het landgoedplan is ook een opslagschuur opgenomen. Van belang is dat deze opslagschuur ondergeschikt is t.o.v. de (her te gebruiken) landgoedwoning. In oppervlakte, goothoogte en nokhoogte is sprake van een ondergeschiktheid. Door de haakse en nabije situering op de landgoedwoning ontstaat een compact ruimtelijk erf. Door de gekozen vormgeving in houten geveldelen en de toepassing van donkere kleuren is sprake van een bescheiden en tevens samenhangend verschijningsvorm. T.o.v. de huidige toestand waarin door buitenopslag sprake is van een wat rommelig terreinbeeld wordt de opslagschuur met binnenopslag als een kwaliteitsverbetering beschouwd.

Relatieve begrippen als 'hergebruik' en 'ondergeschiktheid' kunnen niet anders dan op het niveau van het bouwplan worden gezien. Om de nagestreefde beeldkwaliteit ook procedureel te verankeren is in het rapport ook een hoofdstuk hierover opgenomen, inclusief richtlijnen en referentiebeelden. Door bestuurlijke vaststelling kan dit rapport/hoofdstuk dienst doen als specifiek toetsingskader voor de bouwplannen in de zin van de welstandsbeoordeling.

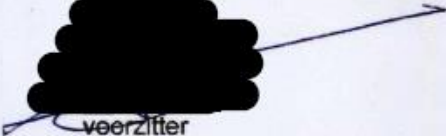
Conclusie:

Landgoed De Kleine Lier is met haar 5,3 hectare een klein bescheiden landgoed dat door haar landschappelijke ligging al een unieke uitstraling heeft. Het landgoedontwerp kan hierdoor eenvoudig van opzet zijn. Het landgoedontwerp behoeft op enkele punten nadere uitwerking of specificering zoals: blijvend zicht vanaf de randen, afrastering westgrens, landschappelijke beplanting rondom landgoedwoning en toegangspoorten. Door de realisatie van dit initiatief zal de natuurlijke, landschappelijk en recreatieve functie van het buitengebied blijvend versterkt worden en met de aanvullende kwaliteitsbijdragen kan men spreken over een landgoed met kwaliteiten.

Tot slot voldoet het landgoedplan aan de kwantitatieve normering conform de LKM-module nieuwe landgoederen, bestaande bebouwing. Immers, er wordt 5 hectare nieuwe natuur gerealiseerd en het landgoed is voor 90% openbaar toegankelijk. Ook aan de voorwaarden van hergebruik en van een enige uitbreiding en ondergeschikte nieuwbouw wordt voldaan.

Uitgaande dat het landgoedplan op enkele punten goed wordt uitgewerkt, wordt landgoedontwikkeling De Kleine Lier positief beoordeeld.

Namens de LKM-commissie,


voorzitter