

GEMEENTE MOOK C.A.	
Afdeling	Lo Planning
Ingekomen	d.d. 10 JULI 2012
Nummer	2012-2144
Opbergen	0 Paraaf

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

GELDERS GENOOTSCHAP

Advies Limburgs Kwaliteitsmenu

Betreft

bouw landgoed De Lage Lier

Opdrachtgever

St. Landgoed De Lage Lier

Adres

Lierdarsweg 0, MOLENHOEK

commissie

vergaderdatum

25-06-2012

datum advies

01-07-2012

Status

LKM

uw nummer

0

ons nummer

MOO12-0037-B1

Op 25 juni 2012 is in de vergadering van de LKM-commissie te Mook de planontwikkeling van Nieuw Landgoed De Lage Lier besproken. Daarbij waren aanwezig de initiatiefnemers van Stichting Landgoed "De Lage Lier" met als woordvoerder de heer C. van der Ree, de heer Schreurs (architect), de heer Hagemeijer (landschapsarchitect) en de heer Peters-Sengers (gemeente Mook en Middelaar). Elk commissielid heeft vooraf aan de bespreking de locatie bezocht ten behoeve van een complete beeldvorming.

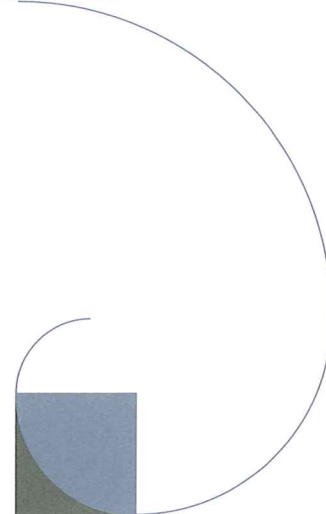
Het gebied waar de initiatiefgroep Landgoed De Lage Lier zich wil vestigen ligt in de gemeente Mook en Middelaar tegen de grens met Gelderland en is ter plaatse bekend als de "Molenhoekse Kuil" of "Lierdal" en is circa 12,5 hectare groot. Aan de zuidzijde sluit het plangebied aan op een perceel van de gemeente van circa 2,5 hectare groot. Met het stichten van het landgoed wordt gekozen voor de omvorming van een agrarisch gebied tot een hoogwaardig natuurgebied met publieke toegankelijkheid. Het plangebied heeft grotendeels een agrarische bestemming. Op 2,55 hectare rust de bestemming "sport". Het amoveren van het sportcomplex maakt deel uit van de landgoedontwikkeling. De principeschets en het landschapsplan geeft op hoofdlijnen de beoogde inrichting, de toegevoegde waarden en het beheer weer. Een verdere uitwerking volgt in de intentiefase. Het te bebouwen oppervlak inclusief tuinen voor privégebruik blijft beperkt tot maximaal 10% van het totale oppervlak. Het woonensemble, een sculpturaal gebouw, is gesitueerd aan de rand van het vier meter lager gelegen vochtige terrein, waar op dit moment de accommodatie van de skibaan zich bevindt. Het gebouw is ontworpen rond de gemeenschappelijke binnenplaats met als groot verbindend element het 'belevingsdak'; een tweede groene plek die mogelijkheden biedt voor ontspanning en prachtig uitzicht heeft over het omringende landschap. Het sculpturale gebouw biedt ruimte voor 8 wooneenheden die volgens de initiatiefnemers nodig zijn voor een sluitende exploitatie.

De initiatiefnemer heeft de volgende drie documenten aangereikt: Quickscan december 2011, Presentatie Landgoed "De Lage Lier" april 2012 en Quickscan Addendum mei 2012.

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 noodzakelijke 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.



GELDERS GENOOTSCHAP

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: *"De belangrijkste aspecten aan het landgoed zijn de openbare toegankelijkheid, de herkenbaarheid en uitstraling; de eenheid en allure."*

Als richtlijn voor nieuwe bebouwing (max. 4 wooneenheden) wordt circa 10 hectare nieuw groen gevraagd per landgoed. De landgoedregeling is verruimd voor bestaande bebouwing:

"Als variant kunnen bij bestaande (woon)gebouwen, zoals voormalige boerenbedrijven, landgoederen worden gevormd met een oppervlakte van minimaal 5 hectare nieuwe natuur."

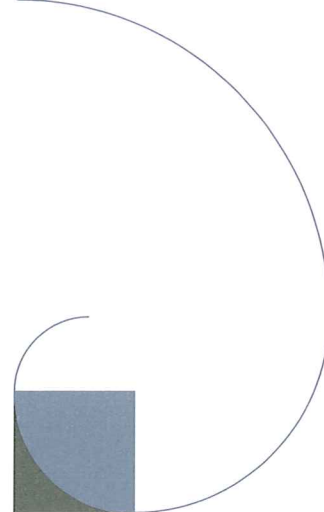
Zijn er meer dan 4 wooneenheden dan wordt per extra eenheid een tegenprestatie gevraagd van 2,5 hectare nieuw groen. De te bereiken kwaliteiten zijn belangrijker dan het exacte oppervlakte. Voor de openbare toegankelijkheid geeft de LKM-module aan: *"Om de recreatieve en uitloofunctie van het landgoed voor de omgeving te garanderen is openstelling van 90% van het landgoed vereist."*

Beoordeling

De commissie constateert dat voor de invulling van de module de richtlijn voor bestaande bebouwing wordt gehanteerd. Dit is voorstelbaar gezien de gedeeltelijke bestemming sport en het amoveren van het sportpark. Volgens het LKM dient de initiatiefnemer voor 8 wooneenheden te beschikken over 15 hectare grond in eigendom (maximaal 4 wooneenheden op 5 hectare nieuwe natuur en 4x 2,5 hectare nieuw groen voor 4 wooneenheden extra). De initiatiefnemer beschikt nu over circa 12,5 hectare in eigendom. Voor 8 wooneenheden dient volgens het LKM de aanpalende 2,5 hectare van de gemeente in eigendom van de initiatiefnemer te komen. De vraag of de gemeente hiertoe bereid is speelt al langer. De commissie vraagt nadrukkelijk aan de gemeente om hier duidelijkheid over te geven. Ook voor de ruimtelijke kwaliteit (de herkenbaarheid en de toegankelijkheid) is het wenselijk om het plangebied te vergroten tot 15 hectare tot een samenhangend geheel. Immers, hierdoor zal het landgoed ook vanaf de zuidzijde, de Lierweg, ontsloten worden met twee wandeltoegangen extra.

In het Addendum mei 2012 spreekt men over een NSW-landgoed, dus het gebied met uitzondering van de bebouwde kavels, die ondergebracht wordt in een op te richten stichting. Daarnaast spreekt men over een op te richten Vereniging van Eigenaren (VVE). De commissie merkt op dat bij een landgoed het eigendom in één hand dient te zijn. In de voorliggende casus wordt gesproken van een stichting en een VVE, dus 2 juridische entiteiten. De belangen van de stichting (die verantwoordelijk is voor de inrichting, het beheer etc. van het landgoed) zullen goed geborgd moeten worden. Het landgoed moet voor de toekomst veilig worden gesteld en de gemeente moet kunnen handhaven.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid meldt de commissie dat de kosten van het landschapsplan zoals die nu in de begroting zijn weergegeven niet goed zichtbaar zijn om het

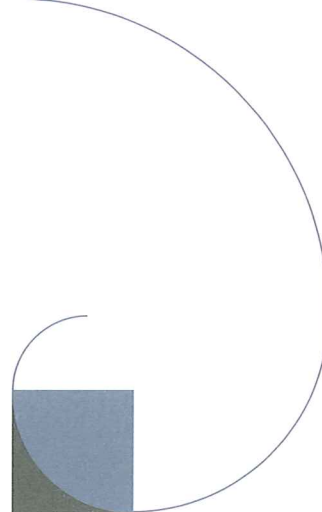


in de uitwerkingsfase goed te laten landen. Ondanks de normbedragen van de provincie adviseert de commissie aan de gemeente om hier in het vervolgtraject aandacht aan te besteden. In de uitwerking zal onderscheid moeten komen in zowel de aanleg van het inrichtingsplan als in het beheerplan (voor de korte, middenlange en lange termijn), beiden met een financiële onderbouwing.

De commissie vindt de landgoedontwikkeling een positieve ontwikkeling. Er is sprake van een landschappelijk, natuurlijke en recreatieve meerwaarde. Aandacht wordt gevraagd voor de openbare toegankelijkheid, de herkenbaarheid en uitstraling van het landgoed, met name vanaf de buitenkant gezien. In het landschapsplan gaat men uit van diverse zichtlijnen vanuit de omgeving naar het landgoed toe. Deze beleving is waardevol, het landgoed is hierdoor niet een naar binnen toe gekeerd object. Het streven van de initiatiefnemer is om dit zoveel mogelijk voor de toekomst te borgen. Voor de noordzijde van het landgoed kan dit een harde randvoorwaarde zijn omdat het plangebied aansluit op het bestaande openbare pad. Voor de westzijde ligt dit moeilijker omdat het plangebied niet aansluit op de Bosweg. Tussen de Bosweg en het landgoed ligt een smalle strook dat eigendom is van particulieren. Ook liggen deze private percelen in een andere gemeente en provincie. De initiatiefnemer gaat wel in overleg met de betrokken eigenaars om het blijvend open zicht te behouden en het oost-westgerichte pad te laten aansluiten op de Bosweg zodat hier ook een (wandel)toegang komt. Tot slot, voor de zuidzijde heeft de commissie al eerder in dit advies genoemd dat het voor de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed het zeer wenselijk zou zijn dat het landgoed aansluit op de Lierweg waar twee wandeltoegangen extra zouden kunnen komen. Dit betekent dat de 2,5 hectare strook grond van de gemeente, qua inrichting en beheer, onderdeel zou moeten worden van het hele landgoed.

Bij de hoofdentree en de (maximaal) vijf wandelentrees komen, in aansluiting op wat de vereniging "Bos en Kuil" al in de omgeving doet, informatieborden met plattegronden te staan zodat evident wordt dat het landgoed van alle kanten openbaar toegankelijk is. De overgang van landschap-tuin-gebouw moet nog worden uitgewerkt. Randvoorwaarde is dat er geen harde afscheidingen komen en dat het parkeren, zo mogelijk, inpandig wordt opgelost en dat auto's niet zichtbaar in het open veld staan.

Het woonensemble, een sculpturaal gebouw, is een concept. De commissie heeft enerzijds veel waardering voor de ambitieuze plannen en omarmt het initiatief van een compact gebouw. Anderzijds maakt de commissie zich zorgen over het concept omdat men hier een bepaald risico heeft genomen door alles te willen clusteren. Hierdoor is het kwetsbaar en dat zal, in de uitwerking, op een aantal momenten naar voren komen, zoals: het parkeren, de vormgeving van het dakterras dat tegelijk groen is maar ook verschillende gaten (patio's) heeft en die je moet afschermen, het binnenplein (wat zie ik?) etc. Van de ene kant is er dus waardering voor de planopzet en wordt gestimuleerd om door te gaan. Van de andere kant zijn er nog veel vragen over de uitwerking.



GELDERS GENOOTSCHAP

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat landgoed De Lage Lier een positieve ontwikkeling is. Echter, volgens de LKM-module nieuwe landgoederen voldoet de ontwikkeling met 8 wooneenheden niet aan de eis dat het landgoed 15 hectare groot moet zijn. De benodigde 2,5 hectare, die de initiatiefnemer nu te kort komt, kan worden gezocht in het perceel van de gemeente langs de Lierweg, aan de zuidzijde van het landgoed. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke kwaliteit adviseert de commissie dit ook als randvoorwaarde op te nemen zodat het landgoed blijvend ruimtelijk en functioneel open blijft aan de zuidzijde.

Het landschapsplan moet nog worden uitgewerkt in een concreet inrichtingsplan en beheerplan met bijbehorende financiële onderbouwing. Dit is nog niet inzichtelijk en een taak van de gemeente om hier toezicht op te houden. Het landgoed moet voor de toekomst veilig worden gesteld en de gemeente moet kunnen handhaven. De commissie benadrukt dat de belangen van de stichting (die verantwoordelijk is voor de inrichting, het beheer etc. van het landgoed), naast het oprichten van een VVE, goed geborgd moet worden. Een specifiek aandachtspunt is, daar waar mogelijk, het borgen van de open zichtlijnen vanuit de omgeving naar het landgoed toe.

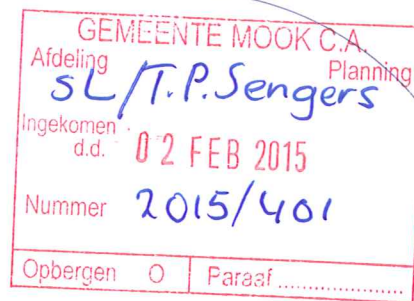
Met de eigenaren van de private percelen langs de Bosweg, als toekomstige burens, zal de initiatiefnemer gesprekken voeren om tot een intentieovereenkomst te komen om mee te werken aan de optimale beleving van het landgoed.

De bebouwing, een sculpturaal gebouw, is een concept. De commissie heeft enerzijds veel waardering voor de ambitieuze plannen en omarmt het initiatief van een compact gebouw. Anderzijds maakt de commissie zich zorgen over het concept omdat men hier een bepaald risico heeft genomen door alles te willen clusteren, anders dan bij een traditionele ordening. De uitwerking van het sculpturaal gebouw, inclusief de landschappelijke inpassing hiervan, ziet de CRK, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, met belangstelling tegemoet.

Het bovenstaande in aanmerking genomen wordt landgoedontwikkeling De Lage Lier in zijn geheel (met in acht nemend de gestelde randvoorwaarden, aandachtspunten voor uitwerking en kwaliteitsborging) positief beoordeeld.

Namens de LKM-commissie


ir. S.C. de Wit
voorzitter



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

Advies Limburgs Kwaliteitsmenu

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft

nieuwbouw landgoed de Lage Lier

Opdrachtgever

St. Landgoed de Lage Lier

Adres

Lierweg, Molenhoek

Commissie

VII ak/jb

Vergaderdatum

mandaat

Datum advies

27-01-2015

Status

omgevingsvergunning

Ons nummer

MOO15-00004-1

Op 8 januari 2015 is met de LKM-commissieleden J.Boros en mevr. A.Kho de uitwerking van het landschapsplan van Nieuw Landgoed De Lage Lier besproken. Daarbij waren aanwezig diverse initiatiefnemers van Stichting Landgoed "De Lage Lier" met als woordvoerder de heer C. van der Ree, de heer Oomen (landschapsarchitect), de heer Schreurs (architect) en de heer Peters-Sengers (gemeente Mook en Middelaar). Volgens afspraak wordt van "groot naar klein" gewerkt. Daarom staat in dit overleg de uitwerking van het landschapsplan (inclusief de interactie met het gebouw) centraal. Als hier overeenstemming is zal op 12 januari het gebouwonwerp in de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit (CRK) worden behandeld.

Scope overleg

De voorzitter heet iedereen welkom. Dit overleg kan gezien worden als een vervolg LKM-gesprek naar aanleiding van de vergadering van 25 juni 2012 waar de planontwikkeling van Nieuw Landgoed De Lage Lier is besproken (zie het positieve LKM-advies van 01-07-2012). In de tussentijd zijn er twee intermediairgesprekken gevoerd op 28-11-2013 en 8-5-2014 met vertegenwoordigers van de initiatiefnemer, de vereniging Bos & Kuil en de LKM-commissie (zie hiervoor de intermediair-verslagen). De voorzitter benadrukt dat de aanwezige vertegenwoordigers van Bos & Kuil in dit overleg als toevoorders aanwezig zijn.

Bespreking uitwerking landschapsplan

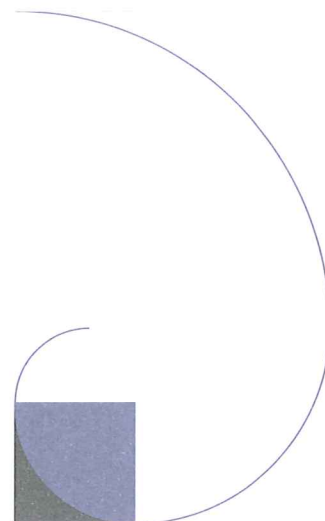
De heer Oomen geeft een toelichting op het definitieve landschapsontwerp aan de hand van een tweetal kaartbeelden (bestandsnaam 150106 landgoedontwerp-landgoed de Lage Lier en detail landschap-gebouw), een aantal doorsnedes over het gebouw en landschap (tekeningnr. VO801 landschapsprofielen) en een aantal impressies.

- Overgang gebouw-landschap (westzijde), de haag

De haag, die de grens markeert tussen privé en openbaar gebied, was in een eerder landschapsontwerp evenwijdig aan het gebouw gesitueerd. In het nieuwe landschapsontwerp meandert de haag, gecombineerd met een ha-ha (een greppel waar vee niet overheen kan maar waar men wel overheen kan kijken), om de westgevel van het gebouw. Ook is de haag nu onderbroken en prikken stukken haag letterlijk, voorbij de voorgevel, het gebouw in. Hierdoor is er meer verweving tussen (natuur)landschap en gebouw. De overgangszone ('tuinzone') varieert in diepte afhankelijk van de behoefte van de bewoners. Door gebruik te maken van een ha-ha hebben sommige bewoners op maaiveldniveau vrij zicht naar het achterliggende open landschap.

- Overgang gebouw-landschap (oostzijde), de kuil

De kuil was in het vorige landschapsontwerp versnipperd. In het nieuwe ontwerp wordt de kuil meer opener doordat het veel minder bosrijk is geworden. Ook is de plas groter waardoor er goed zicht is op het water. Een wandelpad loopt langs de voet van het hellingbos en langs de waterkant. Vanuit de binnenplaats loopt er een ander pad naar het water waar een terras wordt aangelegd.



GELDERS GENOOTSCHAP

Enkele bomen langs het gebouw zijn zo gesitueerd dat ongewenste inkijk (vanaf de uitkijkheuvel) zoveel mogelijk wordt vermeden. Voor een goede aanhechting van het gebouw op de groenstructuur, zal een boom in een opening van de westgevel geplaatst worden. Overigens, ook aan de noord- en zuidkant (middels gras) loopt groen het gebouw in.

- Impressies

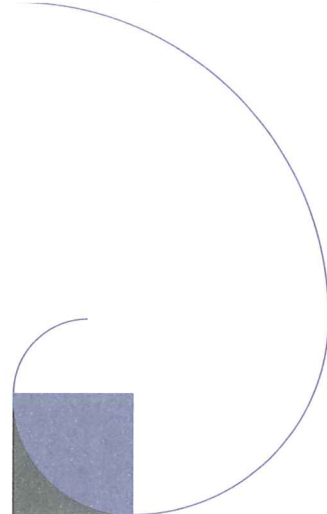
Tot slot wordt aan de hand van een aantal impressies een beeld gegeven hoe het nieuwe landgoed eruit zal gaan zien. De impressies geven met name een goed sfeerbeeld weer hoe het gebouw landschappelijk is ingepast. Enerzijds vergezichten vanaf de randen van het landgoed. Anderzijds wandelend vanuit het open middengebied van het landgoed naar de bebouwing toe; door een boomgroep in het open veld verandert het zicht op de bebouwing. Tot slot enkele impressies dicht bij het gebouw: de (hoofd)entree en de binnenplaats met een grote solitaire boom.

Beoordeling

De commissie is positief gestemd over de uitwerking van het landschapsplan en vindt dat er een goede ontwerpslag is gemaakt. De initiatiefnemers met hun adviseurs hebben zorgvuldig gekeken hoe het gebouw steeds beter landschappelijk kan worden ingepast. Er is ruimschoots aandacht besteed voor een goede verweving (het samenspel) tussen gebouw en landschap en beleving van het landgoed.

De volgende vragen en/of suggesties zijn nog aan de orde gekomen:

- De boomgaard aan de zuidzijde vraagt bij de keuze van de boomsoort nog aandacht. Vanaf de Lierweg is het wenselijk om blijvend zicht te hebben op het lager gelegen grote open middengebied in het hart van het landgoed. De boomtoppen van de boomgaard aan de voet van de helling moeten het zicht niet belemmeren. De initiatiefnemer geeft aan hier rekening mee te houden.
- De bezoekersparkeerplaats (voor 8 auto's) onder de bomen wordt nog meer uitwerkt. De initiatiefnemer denkt aan een aardenwal van circa 1,5 m hoogte voorlangs zodat het zicht op de auto's zoveel mogelijk beperkt wordt komend vanuit het noorden (uitzichtheuvel).
- De bomen en de gemengde haag rondom het gebouw zouden vastgelegd moeten worden. Geconstateerd wordt dat op enkele sfeerimpressies niet alle bomen zijn ingetekend. Vanuit het landschap zal het gebouw met zijn vier losse opbouwen nooit in z'n geheel te zien zijn. Altijd staan er wel ergens voor de gevel enkele bomen of hagen die het lange gevelbeeld verzachten. De bomen voor het gevelbeeld komen heel natuurlijk over maar in de ontwerptoelichting is blijk gegeven van een zorgvuldige plaatsing voor de gewenste beleving van het gebouw in het landschap.
- Er is nog geen overeenstemming over de ontsluiting aan de westzijde vanaf de Bosweg. Wederom wordt aangegeven dat dit voor de openbare toegankelijkheid van het landgoed zeer wenselijk is.



GELDERS GENOOTSCHAP

- Mocht er geen overeenstemming met de eigenaar komen op de plek zoals aangegeven in het landschapsontwerp, dan is een doorsteek zuidelijker (in eigendom van andere eigenaren) altijd nog beter dan geen doorsteek. De initiatiefnemers zeggen vertrouwen erin te hebben dat een entree aan de westzijde vanaf de Bosweg er zal komen.

Tot slot wordt opgemerkt dat de 2,5 hectare aan de zuidzijde, het gemeentelijke perceel langs de Lierweg, nog niet in het bezit is van de initiatiefnemers. In het LKM-advies van 1 juli 2012, adviseert de commissie vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke kwaliteit de 2,5 hectare mee te nemen zodat het landgoed blijvend ruimtelijk en functioneel open blijft aan de zuidzijde door twee extra wandeltoegangen. Ook voor de herkenbaarheid, de beleving en het zicht op het landgoed voor de recreant/bezoeker komend vanaf het zuiden (Molenhoek) is het wenselijk dat de 2,5 hectare bij het landgoed wordt getrokken. Kortom, de maatschappelijke (recreatieve) meerwaarde van het landgoed wordt hierdoor vergroot. In plaats van 2,5 hectare agrarische grond op een helling waarvan onduidelijk is wat er in de toekomst op groeit (gras, braakliggend, landbouwgewas of opgaand struweel en bomen die mogelijk het zicht op het landgoed belemmeren), wordt deze helling duurzaam ingericht, beheerd en bestemd (2,5 hectare extra natuur) door de initiatiefnemers van landgoed de Lage Lier, een landgoed die voor 90% openbaar toegankelijk zal zijn.

Aanvullend stelt de commissie dat bij deze landgoedontwikkeling de benodigde 2,5 hectare conform de LKM-module minder relevant zijn om 8 wooneenheden te realiseren. In eerdere besprekingen is mondeling door de LKM-commissie gezegd dat bij dit bouwconcept het aantal "voordeuren niet vanaf de buitenkant af te lezen moet zijn". Met andere woorden: het gebouwonwerp is zo vormgegeven dat achter de gevel net zo goed 6 grote wooneenheden of 10 kleine wooneenheden plaats kunnen vinden. Het gaat uiteindelijk om de behaalde ruimtelijke kwaliteit (een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzicht van de huidige situatie) waar de commissie, na de laatste presentatie, positief is over gestemd.

Conclusie

De uitwerking van het landschapsplan, inclusief de interactie met het gebouw, is positief beoordeeld. Wij gaan er vanuit dat bij de definitieve uitwerking rekening wordt gehouden met de vragen en/of suggesties die aan de orde zijn gekomen.

Het huidige gemeentebestuur is bereid om de betreffende 2,5 hectare in eigendom over te dragen aan de initiatiefnemers. De commissie heeft er alle vertrouwen in dat de gemeente en de initiatiefnemers van landgoed de Lage Lier tot een overeenstemming komen, aangezien de benodigde 2,5 hectare voor beide partijen een win-win situatie zal opleveren.

Namens de LKM-commissie

Ir. J. Boros

r/v

GEMEENTE MOOK C.A.	
Afdeling SI / T Sengers	Planning
Ingekomen d.d.	15 JAN 2015
Nummer	2015/136
Opbergen	0 Paraaf

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

Advies Vooroverleg welstand

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft

nieuwbouw landgoed De Lage Lier

Opdrachtgever

St. Landgoed De Lage Lier

Adres

Lierdwarweg,
Molenhoek

Commissie

VII av/hv/jb/ak

Vergaderdatum

12-01-2015

Datum advies

14-01-2015

Status

vooroverleg

Ons nummer

MOO15-00002-1

Op 12 januari 2015 is in de vergadering van de CRK het bouwplan van het Nieuw Landgoed de Lage Lier besproken. Daarbij aanwezig waren de heren Van Ree, Smal, Sengers en Schreurs (architect) namens de initiatiefnemers en de heer Peters-Sengers van de gemeente Mook en Middelaar. Het plan is eerder besproken in de LKM-commissie en tweemaal onderwerp geweest van een intermediairgesprek. In de behandeling van de CRK staat het bouwplan centraal.

Toelichting plan

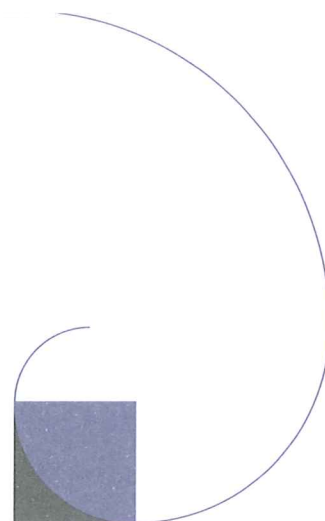
Architect Schreurs, winnaar van een besloten prijsvraag, licht het plan en de planontwikkeling toe. De behoefte van de opdrachtgevers om een gezamenlijke plek te creëren voor bewoners én bezoekers is vertaald in een cirkelvormig hart in het ontwerp. De verkleining van de footprint en de gewijzigde situering van het gebouw half in de kuil hebben het bouwwerk nog beter verankerd op de plek.

Wandelaars worden uitgenodigd om het gebouw te betreden, via drie poorten. Om de toegankelijkheid te bevorderen zijn de toegangen royaal en gebogen opgezet en is in het hart een plek gemaakt om te verpausen. De binnenstraten krijgen een openbaar karakter door een informele bestrating, een deels open en groen plafond, en binnenpatio's die de overgang vormen naar het privédomein.

Het bouwwerk toont aan de westzijde een 1-laags beeld omkaderd door een zware rand, met een viertal losse opbouwen voorzien van slaapfuncties. Aan de oostzijde is door benutting van de kuil sprake van een 2-laags beeld, dat onderverdeeld is door een structuur. Zo ontstaat er aan de open westkant een horizontaal beeld en aan de oostzijde een verticaal beeld verwijzend naar de aanwezige bomen. Aan de westzijde wordt gewoond, aan de oostzijde wordt gewoond en geparkeerd. Er is ook een 'kapstok' gemaakt voor een multifunctionele ruimte, voor het op termijn geven van lessen aan scholen.

Voor de wisselwerking met het landschap zorgen zichtlijnen door en vanuit het gebouw, een landschappelijke afbakening van de in maten wisselende tuinen, alsmede bomen in de binnenpatio's en in het cirkelvormige hart. De architect wil het bouwwerk zoveel mogelijk laten opnemen door het landschap, hoewel het best gezien mag worden. Vanaf de omliggende paden aan de noord-, oost-, en zuidkant is er vrij zicht over het gebouw heen, reden waarom het dak van sedum is voorzien.

Uitgangspunt voor de architectuur is 'kwaliteit uit eenvoud'. Dit vertaalt zich in een rustige sfeer en de toepassing van een beperkt aantal materialen. Om de opdrachtgevers op een lijn te krijgen heeft men werken van Dom van der Laan, Wiel Aretz en Tadao Ando e.a. bezocht. Deze inspiratiebronnen leiden tot de keuze voor beton, metselwerk en veel glas in de onderste laag, en witte opbouwen in stuk- of metselwerk. De verticale wand aan de kuil kan begroeien.



GELDERS GENOOTSCHAP

Kader

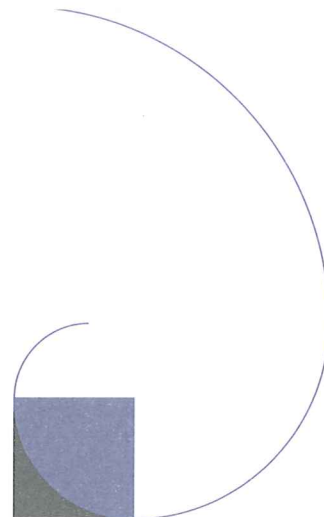
De planontwikkeling ligt in het zoekgebied voor nieuwe landgoederen, overeenkomstig de vastgestelde structuurvisie 'Het Lierdal 2010-2020'.

Volgens de hier geldende welstandsnota Mook en Middelaar 2013 is op deze locatie, vanwege de ligging in het deelgebied 6 Buitengebied, welstandsniveau 2 reguliere toets van toepassing. De samenhang binnen het gebied moet worden gehandhaafd, gericht veranderd en versterkt. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken. De gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied geven ruimte voor toepassing van moderne materialen. Voor zover relevant bij onderhavige opgave van een landgoed zetten de criteria qua situering in op één hoofdmassa, clustering van erfbebouwing, afstemming van de perceelindeling en hoofdopzet op de karakteristiek van de omgeving. Gevels dienen zorgvuldig te worden ingedeeld, materialen te passen in de omgeving en de detaillering te passen bij de vormgeving. Gevels, zie aanvullende criteria welstandsniveau 2, dienen een duidelijke plint/beëindiging te hebben en grote vlakken moeten een structuur of onderverdeling hebben.

Beoordeling

Tijdens de vragenronde komen enkele aspecten m.b.t. het concept en de architectonische uitvoering aan de orde.

- aangezien de woningen aan de westzijde elk een privéplek hebben, hoe kan dan het gezamenlijke inrichtingsbeeld op hoofdlijnen worden gehandhaafd? Deze worden onder regie van de bioloog gezamenlijk vormgegeven. De commissie suggereert een bindend element (bv. gras) daarvoor te benutten.
- waarom krijgt de eindbocht aan de noordzijde nadruk op verdiepingsniveau (door materiaal en grote bochtstraal), terwijl deze ingang enkel voor de bewoners is bedoeld en de overige openbare ingangen vooral op begane grond waarneembaar zijn? De architect wil dit nog eens bekijken.
- hoe wordt het plafond in de binnenstraten afgewerkt? Als het lukt traditioneel gestort.
- hoe worden in het verlengde van het ontwerpconcept de buitengevels, de binnenstraatgevels, de binnenpatio's consequent gematerialiseerd? Hoe wordt het cirkelvormige gat in het dak uitgewerkt? Met of zonder overstek t.o.v. de cirkelwanden? De architect kiest voor een vorm zonder overstek. De binnenstraatwanden worden in beton uitgevoerd, patio's in metselwerk. Bij de opening tot de noordvleugel vanuit het hart, is het wenselijk kenbaar te maken dat hier sprake is van privé domein.
- waarom zijn de roosters in de opbouwen in kleur en materiaal verbijzonderd? De architect wil bij nader inzien de opbouwen in één materiaal en kleur uitvoeren.



GELDERS GENOOTSCHAP

De commissie is enthousiast over het bouwplan. Het is een aansprekend resultaat. De progressie die het plan stedenbouwkundig heeft doorgemaakt is ook zichtbaar; soms wordt het plan er beter op als het proces langer duurt dan vooraf gedacht.

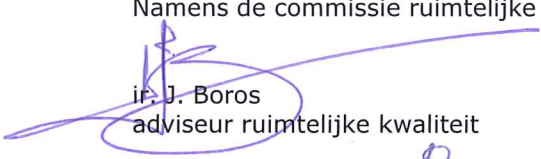
De antwoorden van de architect en de discussie rond bovengenoemde vragen bevestigen het beeld bij de commissie dat met zorgvuldigheid, kunde en passie wordt gewerkt aan het bouwplan door zowel architect als opdrachtgevers.

De ontwikkeling van dit plan is een geslaagd voorbeeld van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Goede voorbeelden hiervan zijn spaarzaam. In die zin past deze werkwijze naadloos bij de tijdgeest en de ambities van de gemeente Mook en Middelaar om burgerinitiatieven te stimuleren.

Conclusie

In formele zin voldoet het bouwplan ruimschoots aan de intenties en criteria van het hier geldend welstandsbeleid en zal het, indien formeel aangevraagd, ook voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan geeft bovendien op eigentijdse, creatieve en zorgvuldige wijze vorm aan het verschijnsel nieuw landgoed. Het plan heeft een voorbeeldwerking voor soortelijke vraagstukken. De commissie ziet de definitieve uitwerking derhalve met vertrouwen tegemoet.

Namens de commissie ruimtelijke kwaliteit


ir. J. Boros

adviseur ruimtelijke kwaliteit

