

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



Advies Limburgs Kwaliteitsmenu

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft

Aanpassing van het agrarisch
bouwperceel i.v.m. bouw
werkschuur

Opdrachtgever

De heer B. Roording

Adres

Lierweg 3-5 Molenhoek

Commissie

LKM-commissie
JB,AK,JW,JS

Vergaderdatum

16-01-2017

Datum advies

23-01-2017

Status

LKM

Nummer

Ons nummer

MOO17-00001-1

Op 16 januari 2017 is in de vergadering van de LKM-commissie te Mook de planontwikkeling van Lierweg 3-5 te Molenhoek besproken. Daarbij waren aanwezig de heer B. Roording (initiatiefnemer), de heer G. Paumen (adviseur, landschapsarchitect) en de heer T. Peters-Sengers (contactambtenaar). Commissieleden hebben vooraf de locatie bezocht ten behoeve van een complete beeldvorming.

Inleiding

Op de locatie Lierweg 3-5 is een agrarisch bedrijf, een melkrundveehouderij, gevestigd. Initiatiefnemer wil een werkschuur links, gezien vanaf de Lierweg, van de bestaande bebouwing plaatsen. Op dit perceel ligt nu kuilvoer opgeslagen. Dit perceel wordt door de initiatiefnemer momenteel gepacht van de gemeente en heeft de bestemming "agrarisch met waarde", alsmede een archeologische dubbelbestemming.

In het B&W-advies van 5 april 2016 is te lezen dat het initiatief alleen mogelijk is via een planwijzigingsprocedure. Daarbij dient het agrarische bouwperceel aan de oostzijde te worden uitgebreid. In dat geval kan het bouwperceel aan de westzijde (wat onbenut blijft) met een gelijk oppervlak worden verkleind, zodat het bouwperceel per saldo niet groter wordt. De heer Roording kan zich hier ook in vinden.

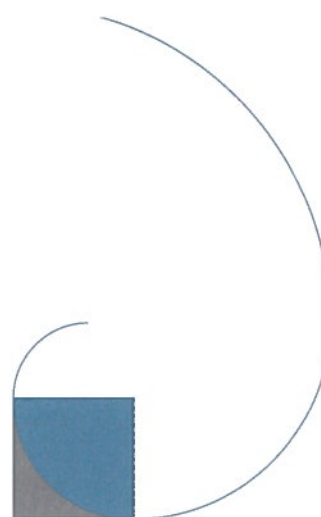
Volgens de Structuurvisie "Het Lierdal" is voor dit initiatief het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing middels de LKM-module "agrarische nieuwvestiging en uitbreiding". De ontwikkeling moet worden ingepast op basis van een inpassings-/inrichtingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken (landschappelijke en ruimtelijke inpassing). Verder moeten er ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling voorzieningen worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater, waarbij afhankelijk van de situatie dit infiltratie of retentie kan zijn. In gebieden met méér dan alleen agrarische waarde volgens het bestemmingsplan, geldt daarnaast ook een aanvullende kwaliteitsverbetering, waarbij in ieder geval de volledige kavel dient te worden ingepast.

Proces

Op 17 november 2016 is er een LKM-vooroverleg geweest. Daarbij waren aanwezig de initiatiefnemer de heer B. Roording, de heer G. Paumen (adviseur, landschapsarchitect), de heer T. Peters-Sengers (contactambtenaar) en mevrouw A. Kho (lid LKM-commissie). In goed overleg is op locatie het rapport "Landschappelijke inpassing 'Lierweg 3-5' Lierweg 3-5, 6584 DB Molenhoek – PNR 6584DB-260816" besproken.

De belangrijkste aandachtspunten waren:

1. De werkschuur staat op een (te) ruime afstand van de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een bebouwingsensemble. Dit wordt nog versterkt door het struweel (deels hoge dennen en coniferen) ten noordoosten van de bestaande stallen die blijven staan. Een stedenbouwkundige visie op de inpassing van de werkschuur ontbreekt.



GELDERS GENOOTSCHAP

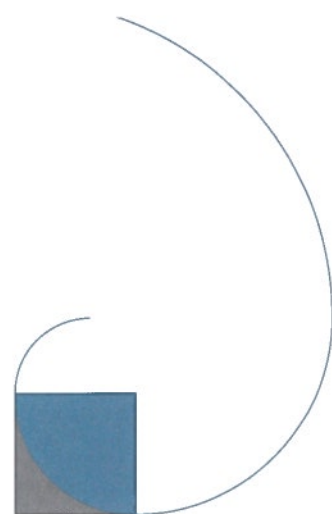
2. De keuze om het agrarische bebouwingensemble Lierweg 3-5 niet helemaal in te pakken in het groen wordt gedeeld, maar met subtiële groene beplantingsvoorstellen kan een meer samenhangend beeld worden gecreëerd tussen de verschillende bouwvolumes op het erf. Nu zorgen de drie verschillende stroken struweel (met o.a. hoge dennen en coniferen) langs de noordoostzijde van de bestaande stallen voor een ruimtelijke afscherming waardoor de toekomstige werkschuur los komt te staan van het bestaande bebouwingensemble.
3. Alleen de oostzijde van de nieuwe werkschuur wordt landschappelijk ingepast. Nu de zuidzijde kaal in het landschap komt te liggen in verband met de bereikbaarheid van de kuilvoeropslag, wordt er aandacht gevraagd voor de materialisatie en detaillering van de werkschuur. Gestreefd wordt om het bouwplan te zijner tijd af te stemmen op de vormgeving van de recenter gerealiseerde melkrundveestal. In plaats van een groene 'plint' van beplanting kan ook middels de architectuur van de werkschuur een zachtere overgang gecreëerd worden naar het omliggende landschap.

Naar aanleiding van het LKM-vooroverleg is er het rapport "Landschappelijke inpassing 'Lierweg 3-5' Lierweg 3-5, 6584 DB Molenhoek – PNR 6584DB-260816/061216" opgesteld dat is voorgelegd aan de LKM-cie.

Beoordeling

De commissie is positief over de grote greep: de keuze van de initiatiefnemer om de werkschuur aan de oostzijde te plaatsen in plaats van de mogelijkheden benutten die er in het vigerend bestemmingsplan zitten aan de westzijde. Van de ene kant wordt de keuze gemotiveerd vanuit landschappelijke kwaliteit. De heer Roording vindt, zoals hij het zelf zegt, het geen gezicht als er aan de westzijde (de voorkant van zijn agrarisch complex) wordt gebouwd. Van de andere kant is de keuze ook praktisch van aard. De westzijde ligt zeker 2 meter lager en deze verlaagde ligging is niet echt handig in verband met in-/uitrijden met machines en het verhoogde risico van wateroverlast. Verder heeft de commissie veel waardering voor het definitieve rapport. Hierin wordt met veel beeldmateriaal de ligging, historie, de karakteristieken van de plek en de naaste omgeving beschreven. Vervolgens worden de huidige en toekomstige ontwikkelingen in beeld gebracht. De aandachtspunten in het LKM-vooroverleg zijn goed opgepakt.

De commissie heeft enkele kleine vragen en opmerkingen die ter vergadering nader worden toegelicht. Zo zal de nieuwe werkschuur zo dicht mogelijk tegen de bestaande stallen worden gesitueerd. De afstand van gevel tot gevel is maximaal 20 meter in verband met het indraaien van de landbouwwerktuigen in de schuur. De kuilvoeropslag op de plek van de werkschuur wordt, indien nodig, gecompenseerd ten zuiden van de werkschuur en evenwijdig aan de bestaande kuilvoeropslag. Opgemerkt wordt dat de kuilvoeropslag wisselt en op de volle grond komt te liggen. De kuilvoeropslag wordt afgedekt met aarde waar op termijn gras zal groeien. Het is zeker niet de bedoeling dat er gebruik wordt gemaakt van autobanden of iets dergelijks die het landschap ontsieren. Verder wordt opgemerkt dat er geen kosten hoeven te worden



GELDERS GENOOTSCHAP

gekwantificeerd omdat de uitbreiding binnen de referentiemaat plaats vindt. Het bouwperceel blijft immers per saldo hetzelfde. Ook is er aandacht besteed aan het vrijkomende hemelwater dat wordt opgevangen en infiltreert in de lager gelegen delen van het grasland ten westen van het plangebied.

Enige discussie is er over de materialisatie en detaillering van de werkschuur. Uiteindelijk wordt gesteld dat het een functionele berging betreft maar dat het ambitieniveau duidelijk is voor latere behandeling in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Tot slot wordt er nog van gedachten gewisseld over de drie wisselende stroken struweel tussen de bestaande stallen en de werkschuur. In goed overleg is afgesproken dat deze drie groenstroken qua beeld beter op elkaar worden afgestemd. Hoge bomen, zoals de dennen en coniferen, worden op termijn verwijderd zodat het struweel net onder of boven ooghoogte uitkomt. Een enkele grote solitaire boom of boomgroep in het midden van het erf zal er voor zorgen dat het (toekomstige) bebouwingsensemble een meer samenhangend beeld vormt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aanpassing van het agrarisch bouwperceel Lierweg 3-5 in verband met de voorgenomen bouw van een werkschuur een positieve ontwikkeling is dat passend is in de Structuurvisie "Het Lierdal". De keuze van de initiatiefnemer om de werkschuur aan de oostzijde te willen situeren in plaats van aan de westzijde, waar geen bestemmingsplanwijziging voor nodig zou zijn, is volgens de commissie al een kwaliteitsverbetering op zich.

De LKM-module "agrarische nieuwvestiging en uitbreiding" is van toepassing. Het rapport (PNR 6584DB-260816/061216) geeft een inpassings-/inrichtingsplan weer voor de volledige kavel dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken. Er is gekeken hoe het hemelwater wordt afgekoppeld en er is aandacht voor het ambitieniveau voor de te bouwen werkschuur die aan de zuidzijde "kaal" in het landschap komt te staan. Tot slot is afgesproken dat in het definitieve rapport de drie bestaande groenstroken aan de oostzijde van de bestaande stallen qua sortiment beter op elkaar worden afgestemd. Gestreefd wordt naar een samenhangend beeld van bouwvolumes en erfbeplanting. De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt de planontwikkeling positief.

Namens de LKM-commissie,


fr. J. Boros
voorzitter

AK