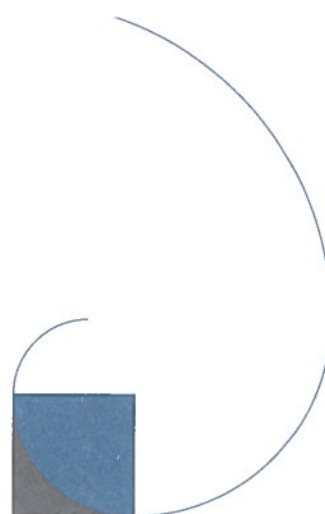


Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Mook en Middelaar



Herhalingsadvies Limburgs Kwaliteitsmenu

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft

nieuwbouw 2 woningen

Opdrachtgever

L. op de Weegh

Adres

Rijksweg 187, Mook

Commissie

LKM jb/ak/

Vergaderdatum

18-05-2015

Datum advies

02-06-2015

Status

LKM

Ons nummer

MOO14-00030-3

Op 18 mei 2015 is in de vergadering van de LKM-commissie te Mook de planontwikkeling van 2 woningen op het perceel Rijksweg 187 te Mook besproken. Daarbij waren aanwezig de heer L. Op den Weegh (initiatiefnemer), de heren N. Paree en R. Tak (adviseurs BRO) en de heer T. Peters-Sengers namens de gemeente.

Deze planontwikkeling is eerder in de LKM-commissie besproken (zie datum advies 29-9-2014 en het herhalingsadvies 02-2-2015).

Met de gemaakte opmerkingen en gegeven suggesties is de initiatiefnemer verder aan de slag gegaan wat geresulteerd heeft in de rapportage "LKM Compensatieplan en Landschappelijk inpassingsplan Rijksweg 187 Mook" (1 mei 2015).

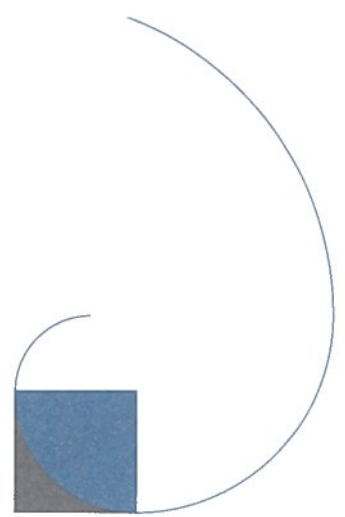
Bespreking

De voorzitter opent de vergadering en meldt dat de LKM-commissie en petit comité aanwezig is (in de personen J.Boros en A.Kho) omdat na de laatste behandeling, de LKM-commissie vanuit een positieve grondhouding de definitieve uitwerking zou afwachten.

De adviseurs geven een toelichting op datgene wat er veranderd is sinds de laatste LKM-vergadering. Ten eerste is er gezocht naar meer samenhang door een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing die in samenhang met de bestaande bebouwing als een ensemble wordt ingepast. De bestaande muur, die de commissie een blijvend storend beeld vond, wordt afgebroken en maakt plaats voor één doorlopend groenelement vanaf de inrit tot aan de bestaande woning.

Ten tweede wordt de bestaande windsingel (lopend vanaf de inrit tot aan de nieuwe woningen) versterkt, verbreed en de exoten worden verwijderd en opgevuld. Hierdoor wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt dat het (winter)beeld vanaf de Rijksweg één doorlopend groenelement moet zijn passend in het thema "wonen in bos". Ten derde is de Greenwall Classic, een mogelijke oplossing voor een doorlopend groenelement (lopend vanaf de nieuwe woningen tot aan de bestaande woning) die gecombineerd wordt met een geluidswerende voorziening, nader onderzocht maar niet haalbaar gebleken. Een alternatief is gevonden door groene gaaspanelen snel te laten begroeien met Hedera Hibernica (klimop). Voor de gaaspanelen met klimop wordt voorlans gestrooid beplanting aangelegd zodat het totaalbeeld vanaf de Rijksweg passend zal zijn in het thema "wonen in het bos". Tot slot wordt gemeld dat de nieuwe woningen een onhandige kapvorming hadden. De goothoogte wordt 5 meter en de nokhoogte 9 meter. Vanaf de Rijksweg gezien zal er meer kap te zien zijn. Samen met wat extra bomen zal het beeld passend worden in het thema "wonen in het bos".

De commissie heeft waardering hoe de verbeterpunten zijn uitgewerkt. Profiel B spreekt tot de verbeelding maar in het rapport wordt nog een aantal opmerkingen ter verbetering gemaakt om onduidelijkheden te voorkomen. Ook worden er kwalitatieve opmerkingen gemaakt door de beschikbare ruimte voor de gestrooid beplanting aan te kaarten en door van gedachten te wisselen over het gekozen sortiment (haagbeuk).



GELDERS GENOOTSCHAP

Na overleg zullen de volgende punten in het rapport worden verbeterd en/of worden verduidelijkt, zowel in de tekst als (indien van toepassing) in de beplantingstabel (p18):

- De laatste zin op p15 en de eerste alinea op p16 worden verwijderd omdat dit een "oude tekst" is die niet meer van toepassing is;
- De gaaspanelen hebben een lengte van 56 meter en per meter komt aan beide zijden 5 stuks klimplantjes. Hierdoor worden er, terecht $56 \times 10 = 560$ stuks klimplanten geplant;
- In de tekst, ergens op p16, komt expliciet te staan dat de bestaande muur wordt afgebroken;
- Laatste alinea p 16, de begroeiende gaaspanelen vormen samen met de gestrooide beplanting voorlangs een doorlopend groenelement dat passend is in het thema "wonen in het bos".
- De ruimte voor de gestrooide beplanting (plantvak C) is 2,5 meter breed en de gaaspanelen zullen aan de rand van deze zone worden geplaatst in plaats van 50 cm ervoor. Profiel A wordt hierop aangepast.
- Pagina 18, plantvak B: aanvullen "en verwijderen exoten";
- Pagina 18, plantvak C: verwijderen "naar beneden gevlochten langs groen gaaswerk" (dit is "oude tekst"), het gaaspaneel heeft een lengte van 56 meter, 5 stuks per strekkende meter aan beide zijden, oppervlakte gestrooide struiken 140 m² ($56 \times 2,5$) in plaats van 73 m², 50% *Carpinus betules* (haagbeuk) wordt vanwege de verschijningsvorm en de beschikbare ruimte van 2,5 meter vervangen door één of meerdere beplantingen uit het sortiment van plantvak A en B;
- Pagina 18, plantvak D: in totaal worden er 4 nieuwe zomereiken geplant, 2 aan de westzijde en 2 aan de zuidoostzijde.

Verder constateert de commissie dat de omvang van de woonpercelen 275 m² per woning is geworden. Dit in tegenstelling tot eerdere rapportages waar uit is gegaan van 300 m² per woning. In totaal wordt nu 550 m² "Rood" toegevoegd. Het LKM schrijft voor dat per m² uitgeefbaar kaveloppervlak een bedrag wordt gecompenseerd van 100 euro. De totale kwaliteitsopgave is nu 55.000 euro geworden. De commissie vindt het nieuwe voorstel inventief om te kunnen voldoen aan de kwaliteitsbijdrage. Echter, de commissie stelt wel als voorwaarde dat de nieuwe begrenzing planologisch goed wordt vastgelegd door de gemeente. De 25 m², dat onderdeel is van de goede landschappelijk inpassing, zal een groenbestemming krijgen. De grens tussen groen- en woonbestemming zal gemarkeerd worden door het groene hekwerk van de gaaspanelen.

Tot slot wordt nog aangekaart waarom er niet meer grond wordt verwerkt in het werk (in de paddenpoel of in plantvak A t/m D langs de Rijksweg). Grondafvoer brengt kosten met zich mee wat in de ogen van de commissie zoveel mogelijk vermeden moet worden omdat het streven is om de kwaliteitsbijdrage zo veel mogelijk zichtbaar in het veld terug te laten komen.



GELDERS GENOOTSCHAP

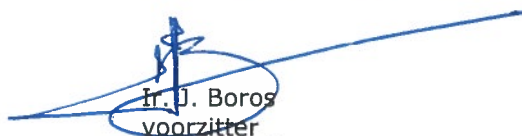
De initiatiefnemer en zijn adviseurs melden dat ze de vier heuveltjes al hebben vergroot met 10 m³ grond. Verder willen ze niet gaan. Bovendien geven ze aan dat ze moeite hebben met het gegeven dat ze de kosten van klei, sinds de vorige commissievergadering, in mindering moeten brengen omdat ze geld terug krijgen voor de klei. Dit laatste is volgens de initiatiefnemer en zijn adviseurs niet het geval. Immers, na het opvragen van 3 offertes is hen medegedeeld dat het werk van de paddenpoel te klein is, waardoor het risico te groot is dat de klei met de grond is gemengd. Met andere woorden: de initiatiefnemer krijgt geen geld terug voor de klei maar zal hiervoor wél de afvoerkosten moeten betalen. De aanwezige commissieleden vinden dit verhaal, wat voor hen nieuw is, aannemelijk en hebben begrip voor de situatie.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van 2 woningen op het perceel Rijksweg 187, zoals weergegeven in de rapportage "LKM Compensatieplan en Landschappelijk inpassingsplan Rijksweg 187 Mook" (1 mei 2015) op hoofdlijnen een positieve ontwikkeling is. De commissie gaat er vanuit dat de gemaakte opmerkingen in de definitieve versie juist worden verwerkt. De commissie is blij met de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing, als basisonderdeel, van de ontwikkeling. Het toekomstige groene beeld vanaf de Rijksweg passend in het thema "wonen in het bos" zal, bij een juiste aanleg en beheer, een duidelijke verbetering worden ten opzichte van de huidige situatie.

Aan de vereiste kwaliteitsbijdrage ter waarde van 55.000 euro is voldaan. Hiervan is de meest zichtbare kwaliteitsverbeterende maatregel de paddenpoel in de nabije omgeving van de Rijksweg 187. Het realiseren van de paddenpoel is een wenselijke ontwikkeling conform het landschapsontwikkelingsplan. De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt de planontwikkeling positief.

Namens de LKM-commissie,


Ir. J. Boros
voorzitter