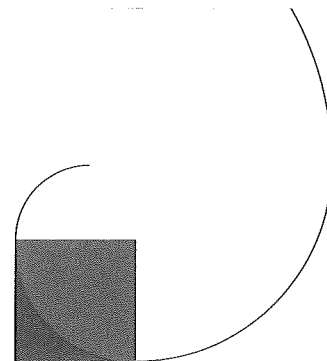


GEMEENTE MOOK & A.	
Afdeling	Planning
Ingestuurde	51/Tonders.
Datum	21 SEP 2016
Nummer	2 m16.00103
Opbergen	U
Paraf	



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



Advies Limburgs Kwaliteitsmenu

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft
nieuwbouw uitrit
Opdrachtgever
W. Sleijffers
Adres
Bovensteweg 48-50,
Mook

Commissie
VII
Vergaderdatum
12-09-2016
Datum advies
19-09-2016

Status

Nummer

Ons nummer
MOO16-00042-1

Op 12 september 2016 is in de vergadering van de LKM-commissie te Mook de planontwikkeling van Bovensteweg 48-50 te Mook met de heer W. Sleijffers (initiatiefnemer) en mevrouw B. van Dijk en mevrouw G. Oomen-Brink (beide landschapsarchitecten bij SAB en adviseurs van de initiatiefnemer). Namens de gemeente was de heer T. Peters-Sengers aanwezig. Commissieleden hebben vooraf de locatie bezocht ten behoeve van een complete beeldvorming.

Inleiding

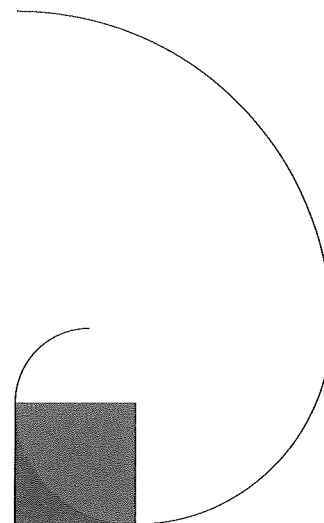
Aan de rand van bedrijventerrein Korendal is Geba gevestigd, een bedrijf dat asfalteermachines verhuurt. De gemeente wil het wegprofiel van de Bovensteweg wijzigen. Aan de zijde van Geba komt een tweerichtingsfietspad te liggen. Uit oogpunt van verkeersveiligheid en vanwege een betere interne routing wil Geba een extra uitrit realiseren aan de zuidkant van het perceel. Hiervoor koopt Geba een strook grond aan van 5 meter van de gemeente dat thans de bestemming Agrarisch met waarden heeft. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om een uitrit voor een bedrijf aan te leggen. Het bestemmingsplan dient hiervoor te worden gewijzigd. Conform het B&W-besluit van 3 november 2015 is de gemeente bereid om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is van toepassing op voorgenomen ontwikkeling.

Beleid en toepassing LKM

Volgens de Structuurvisie Mook en Molenhoek is het terrein ten zuiden van Geba aangeduid als nog uit te geven bedrijventerrein. Ook is het initiatief passend binnen het Masterplan Herstructurering Bedrijventerrein Korendal (vastgesteld op 25 oktober 2012). Doordat het perceel waar de nieuwe uitrit van Geba is gepland in het buitengebied ligt, is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. Uitgangspunt is dat elke ontwikkeling in het buitengebied, waarvoor een bestemmingsplanwijziging nodig is, gecombineerd wordt met gewenste kwaliteitsontwikkelingen in datzelfde buitengebied. De module "Uitbreiding bedrijventerreinen" is van toepassing. Hiervoor geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 5 per m² bedrijventerrein. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing van het terrein maakt geen deel uit van de kwaliteitsbijdrage. Deze dient aan additionele kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden besteed. De nieuwe uitrit van Geba heeft een oppervlakte van circa 545 m². Dit betekent dat de kwaliteitsbijdrage minimaal € 2.725 dient te bedragen.

Bespreking

De adviseurs van de initiatiefnemer geven een toelichting aan de hand van het rapport "Landschappelijke inpassing en bijdrage Limburgs Kwaliteitsmenu, Bovensteweg 48 Mook" van



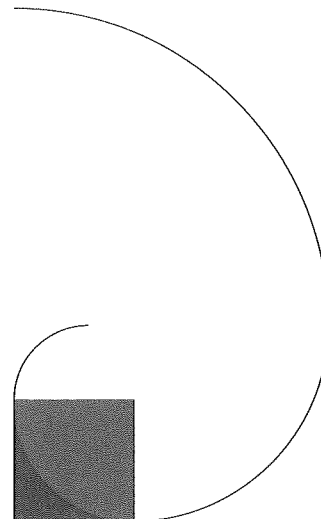
GELDERS GENOOTSCHAP

5 juli 2016, opgesteld door SAB. Ingegaan wordt op de huidige situatie en plannen. Opgemerkt wordt dat op verzoek van de gemeente, de uitrit doorgetrokken wordt tot aan het bospad zodat de nooddiensten het achtergelegen bosgebied in geval van calamiteiten snel kunnen bereiken. Om ruimte te maken voor werkverkeer richting de uitrit, wordt een bedrijfspand gesloopt. Hierdoor zal er vanaf de Bovensteweg direct zicht zijn op het bedrijfsterrein van Geba. Door de aanplant van een houtsingel wordt het zicht op het erf van Geba beperkt. Andere maatregelen voor een goede landschappelijk inpassing zijn het opruimen en versterken van de bosrand op het gemeentelijk perceel. Tot slot wordt op het voterrein een meidoornhaag (circa 1,25 m hoog) langs de zuidzijde van de uitrit aangelegd. Maatregelen voor de kwaliteitsbijdrage Limburgs Kwaliteitsmenu bestaan uit de aanleg van lage meidoornhagen op de perceelgrenzen. Enerzijds langs de Bovensteweg ter hoogte van het perceel van Geba en ter hoogte van het gemeentelijke perceel ten zuiden hiervan. Anderzijds langs de zuidzijde van het gemeentelijke perceel. Door deze lage meidoornhagen blijven de glooiende weilanden en de bosrand goed zichtbaar vanaf de Bovensteweg en wordt tegelijkertijd het afwisselende karakter van het mozaïeklandschap versterkt. Om de haag te beschermen tegen grazende dieren in het weiland kan aan de binnenzijde van de haag een raster worden geplaatst van onbehandelde houten palen met daarop 3 puntdraden.

De LKM-cie vraagt waarom er in het rapport van SAB diverse keren genoemd wordt dat er rekening moet worden gehouden met het feit dat er in de toekomst mogelijke bedrijfsmatige ontwikkelingen gaan plaatsvinden op het voterrein van Geba. Heeft de initiatiefnemer soms andere bouwplannen sinds januari 2015? Immers, in het B&W-advies wordt geadviseerd om met de LKM-bijdrage het voterrein van Geba een groenere uitstraling te geven, zoals afgesproken in het overleg tussen Geba, de gemeente en het Gelders Genootschap (zie het verslag aan het college van B&W van 20 januari 2015, doc.nr. 2015-260). De initiatiefnemer, de heer Sleijffers, zegt dat dit niet het geval is. Geba wil nog steeds een representatief bedrijf. Naast een facelift van het kantoor wil Geba het terrein aan de voorzijde nog steeds oppakken en een kwaliteitsimpuls geven. Echter, het voterrein heeft de bestemming bedrijventerrein en de initiatiefnemer wil voor de toekomst de mogelijkheid openhouden om bijvoorbeeld een aantal parkeerplaatsen op het voterrein te realiseren.

De LKM-cie adviseert, nu er geen concrete bouwplannen op het voterrein zijn, om dan de meidoornhaag langs de Bovensteweg door te trekken, de bocht om, langs de zuidzijde van de inrit. Ook wordt geadviseerd, conform het overleg in januari 2015, om hier in het gras een boomgroep te plaatsen. Enerzijds wordt hierdoor het zicht op de bedrijfshal van Coatinc afgeschermd, anderzijds is de boomgroep de beëindiging van het visueel-ruimtelijk open dal langs de Bovensteweg dat als een groene vinger tot in het bedrijventerrein prikt. De initiatiefnemer stemt met deze aanvullende kwaliteitsverbeteringen in, hij was het al van plan om dit te realiseren.

Verder wordt geconstateerd dat de berekening van de kwaliteitsbijdrage boven het minimum bedrag ligt en daarmee voldoet het aan de eis van het Limburgs Kwaliteitsmenu. Wel wordt



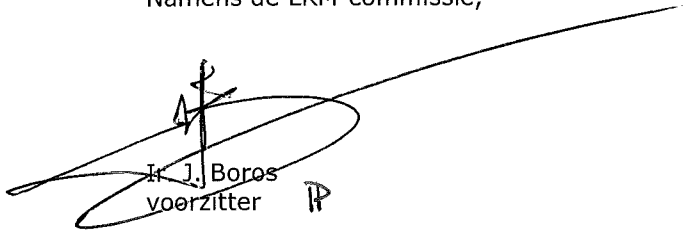
GELDERS GENOOTSCHAP

opgemerkt dat er in de berekening vanuit is gegaan dat op het voorterrein van Geba een raster komt voor grazende dieren. Dit is volgens de initiatiefnemer niet aan de orde. Tot slot wijst de commissie erop dat het wenselijk is om het aanbod van wandelommetjes te vergroten d.m.v. een extra doorsteek tussen de Bovensteweg en het bosgebied van de Mookerheide. Dit is in het overleg van januari 2015 ook besproken. Ook voor de werknemers van het bedrijventerrein Korendal is een lunch-ommetje langs de Mookerheide een aantrekkelijk idee. Gevraagd wordt of het mogelijk is om langs de zuidzijde van het gemeentelijk perceel een informeel wandelpaadjie aan te leggen. De heer Sleijffers vindt de mogelijkheid van een lunch-ommetje een goed idee en biedt aan om het wandelpad ten zuiden van de uitrit te situeren, tussen de meidoornhaag en het raster in. Ter vergadering wordt nog een doorsnede getekend hoe dit eruit zou kunnen zien. Het raster is de grens tussen Geba en het gemeentelijke perceel. Een en ander zal nog uitgewerkt moeten worden, ook ter hoogte van de houtsingel.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de realisering van de uitrit met een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage een positieve ontwikkeling is. Wel wordt aandacht gevraagd voor het duurzaam in standhouden van deze kwaliteitsverbeteringen. De berekening van kwaliteitsbijdrage voldoet aan de eis conform het Limburgs Kwaliteitsmenu. De commissie vindt dat de initiatiefnemer duidelijk oog heeft voor kwaliteit. Het voorterrein van Geba en met name het zuidelijke gemeentelijk perceel liggen er nu wat rommelig bij. Door de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbeteringen zal het bedrijventerrein Korendal een kwaliteitsimpuls krijgen. De initiatiefnemer zal de aanvullende verbeteringsuggesties (meidoornhaag doortrekken langs inrit en boomgroep plaatsen) overnemen. Ook de handreiking van de initiatiefnemer om de extra doorsteek (wandelpad) tussen Bovensteweg en het bosgebied van de Mookerheide voortvarend op te pakken ten zuiden van de uitrit oogst bij de commissie waardering.

Namens de LKM-commissie,


Ir. J. Boros
voorzitter