



MM18001344

GEMEENTE MOOK C.A.	
Afdeling	Planning
Ingekomen d.d.	27 FEB. 2018
Nummer	
Opbergen	O Paraaf

**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**verbouw herontwikkeling 2 kavels met
woon/kantoorbestemming**Opdrachtgever**

de heer G. Franssen

AdresElzenstraat 14,
Middelaar**Commissie**

JB/AK/JW/JS

Vergaderdatum

15-01-2018

Datum advies

22-02-2018

Status

omgevingsvergunning

Nummer**Ons nummer**

MOO18-00009-1

Op 15 januari 2018 is in de vergadering van de LKM-commissie te Mook de planontwikkeling van de Elzenstraat 14 in Middelaar behandeld. Daarbij waren aanwezig de heer G. Franssen (initiatiefnemer), de heer P. Abels (adviseur, Buro SRO) en de heer T. Onderstal (gemeente). Eerder is op 18 oktober 2017 en op 18 december 2017 in een LKM-vooroverleg het plan op locatie besproken met het LKM-commissielid mevrouw A. Kho.

Inleiding

Op de locatie Elzenstraat 14 in Middelaar bevindt zich een voormalige kwekerij met de bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning. De activiteiten zijn al meer dan 10 jaar beëindigd en deze locatie is circa 10 jaar geleden door de gemeente aangekocht vanwege de ontwikkeling van drijvende woningen. De gemeente wil deze locatie, van 1,7 hectare, ontwikkelen naar twee ruime kavels met woon- c.q. kantoorbestemming passend binnen het (gemeentelijk) ruimtelijk beleid. De nieuwe eigenaar is/wordt de heer G. Franssen die aan de oostzijde van de locatie Elzenstraat 14 het bedrijf Asfaltbouw in eigendom heeft. Hij wil op het westelijk perceel deel van de locatie een nieuwe woonkavel situeren. Op het oostelijk perceel deel staat de voormalige bedrijfswoning die als kantoor voor Asfaltbouw wordt ingericht. Achter het kantoor is een nieuw bijgebouw gepland voor de stalling van materieel.

De gemeente wil dat de locatie integraal als één plan wordt ontwikkeld, waarbij er voor de gehele locatie één LKM-plan en één bestemmingsplan wordt opgesteld. De locatie dient landschappelijk te worden ingepast en in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu worden kwaliteit verbeterende maatregelen getroffen op het perceel. De initiatiefnemer heeft hiervoor het rapport "Elzenstraat 14 Middelaar, Inrichtingsplan en beplantingsplan" versie 19 december 2017 laten opstellen door Buro SRO. Na behandeling in de LKM-commissie is het rapport aangepast in de versie van 17 januari 2018.

Beleid

De ontwikkeling van de Elzenstraat 14 valt binnen de vastgestelde Structuurvisie Mookerplas en omgeving. Op de structuurvisiekaart ligt de locatie in het agrarische lint van de Elzenstraat waar ruimte is voor wonen en recreatie. Er wordt gestreefd naar menging van agrarische bedrijvigheid met wonen, overige bedrijvigheid en vooral veel groen; dit alles kleinschalig van karakter. De Elzenstraat en haar omgeving kan aantrekkelijker worden door dit lint overdwars te verbinden met de plas en op enkele plekken met het nieuw aan te leggen pad over de dijk.

Verder ligt de Elzenstraat 14 in het buitengebied waar het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing is. In het LKM worden verschillende ontwikkelingsmogelijkheden buiten de contouren in zogenaamde "modules" onderverdeeld. Het LKM is op lokaal niveau uitgewerkt naar het Limburgs Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving dat op 19 april 2012 is vastgesteld. Kern van het kwaliteitsmenu is dat ontwikkelingen in het buitengebied bijdragen aan de ruimtelijke

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

Advies Welstand

Pagina 2 van 4

kwaliteit van het gebied. De gemeente Mook en Middelaar heeft de modules van het Limburgs kwaliteitsmenu 2012 voor het gebied Mookerplas e.o. onverkort overgenomen.

Voor de ontwikkeling van de Elzenstraat 14 is de module "Nieuwe (solitaire) woningbouw" van toepassing voor de nieuwe woonkavel op het westelijke perceel deel. Volgens het LKM2012 geldt, naast een goede en ruimtelijke landschappelijk inpassing als basisonderdeel, een kwaliteitsbijdrage van 100 euro per m² uitgeefbaar kaveloppervlak. De nieuwe woonkavel heeft een oppervlakte van circa 3.011 m². Vanwege de grootte van de nieuw te realiseren kavel heeft B&W van Mook en Middelaar de LKM-bijdrage gemaximaliseerd op 100.000 euro (1000 m²).

Voor de herbestemming van de bestaande (agrarische) woning op het oostelijk perceel deel hoeft geen LKM-kwaliteitsbijdrage worden geleverd omdat dit onder de VAB-regeling valt.

Beoordeling

De commissie vindt het initiatief een positieve ontwikkeling die past binnen het gemeentelijk beleid, de Structuurvisie Mookerplas en omgeving. De twee bebouwingsclusters zijn op de hoger gelegen rivierduin gesitueerd. Het landschappelijke karakter, de rivierduin, is vanaf de openbare weg goed te beleven door drie open groenzones, begeleid door vlechthagen, die dwars over de rivierduin lopen. Hierdoor wordt het open karakter van de lintbebouwing aan de Elzenstraat versterkt omdat de bebouwingsclusters op ruime afstand van de perceelgrenzen komen te liggen. Zo zal de open groenzone langs de perceelgrens van Elzenstraat 12 en 14a minimaal 10 meter breed worden. De centrale open groenzone met zichtlijn, tussen de bestaande bedrijfswoning en nieuwe woning, wordt 18,5 meter breed waarvan 8,5 meter een natuurbescherming krijgt. Ter plekke van deze centrale ruimte bestaat de mogelijkheid om in de toekomst een recreatief pad te realiseren conform de algemene uitgangspunten van de structuurvisie.

Verder worden de twee bouwclusters aan de voor- en achterzijde begrensd door geschoren beukenhagen op de steilrand van de rivierduin. De lageregelegen voor- en achterzijde van de locatie blijft open en wordt natuurlijk grasland. Op het voorterrein worden enkele solitaire bomen geplaatst. Tot slot wordt de voorkant begrensd door laanbomen langs de Elzenstraat met eronder een beukenhaag en wordt de achterkant begrensd door een bestaande bomenrij van eiken met onderbeplanting die versterkt wordt. Dit alles zorgt ervoor dat ontwikkeling op de locatie goed verankerd ligt in het landschap.

De goede en ruimtelijke landschappelijke inpassing als basisonderdeel bestaat uit de landschappelijke inpassing van de twee bebouwingsclusters. De kwaliteitsbijdrage volgens het Limburgs kwaliteitsmenu bestaat uit het slopen van de bebouwing, het verwijderen van gebiedsvreemde beplanting en het realiseren van kwaliteitsgroen op de locatie zelf.

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

Advies Welstand

Pagina 3 van 4

De LKM-commissie heeft voor de invulling en berekening van de kwaliteitsbijdrage de volgende opmerkingen en/of kanttekeningen:

A. Kwaliteitsgroen

Tijdens het overleg is benadrukt dat het gaat om kwaliteitsgroen. In het rapport "Aanleg Kwaliteitsgroen, Kwaliteitsverbetering in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (maart 2011, Provincie Limburg en opgesteld door Bosgroep Zuid-Nederland) staat dan ook: *"De basis voor een kwalitatief goede langschappelijke beplanting is goed plantsoen. Dit is plantsoen van goede herkomst en leeftijd (2 of 3 jarig), op de juiste wijze opgekweekt, en op de juiste wijze getransporteerd en opgekuild."*

De commissie vraagt hiervoor aandacht en merkt op dat in de plantlijst (pagina 25, rapport versie 17 januari 2018) nog steeds plantmaat hoogtes staan van 50/60 cm. Dit zijn hoogtes die eerder horen bij 1 jarig plantsoen dan bij de gewenste 2 of 3 jarig plantsoen.

B. LKM-berekening

De LKM-commissie houdt geen rekening met asbestsanering. Hier van uitgaande wordt de kwaliteitsinvestering (pagina 28, rapport versie 17 januari 2018) niet € 116.621,43 maar € 103.032,00. Voor de aan te planten bomen is de prijs per eenheid stevig maar kan worden opgevangen door de marge boven € 100.000,00 – uitgaande van max. 1.000m². Voor de kostenberekening zijn voor aanleg van natuurlijk grasland de normen van Bosgroep Zuid-Nederland aangehouden. Deze zijn van 2011 en met indexering.

C. Toepassing LKM en uitwerking in het bestemmingsplan

Op de tekening "Bestemmingsplan Elzenstraat 14" van 18 januari 2018 is een geel vlak met een oppervlakte van 3.011 m² weergegeven. Volgens de legenda heeft dit vlak de bestemming "Wonen". B&W van Mook en Middelaar hebben het standpunt, dat voor een kavel LKM de maximale oppervlakte 1.000 m² is. In het LKM vind men dat niet terug. Een oplossing kan zijn om aan het bouwvlak van 1.000 m² de bestemming "Wonen" te geven en de rest bestemming "Tuin" om te voldoen aan de uitgangspunten van LKM.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat het initiatief voor de Elzenstraat 14 in Middelaar, een positieve ontwikkeling is die past binnen het gemeentelijk beleid, de Structuurvisie Mookerplas en omgeving.

De twee bebouwingsclusters zijn ruimtelijk en landschappelijk goed ingepast in haar omgeving. De kwaliteitsbijdrage volgens het Limburgs Kwaliteitsmenu bestaat uit het slopen van de bebouwing, het verwijderen van gebiedsvreemde beplanting en het realiseren van kwaliteitsgroen op de locatie zelf.

Voor de invulling en berekening van de kwaliteitsbijdrage heeft de LKM-commissie enkele opmerkingen en/of kanttekeningen (A, B en C) gemaakt. De belangrijkste kanttekening (C) betreft het feit dat in het LKM een kavel niet genormeerd kan worden op een maximum van 1.000 m² voor de tegenprestatie. Indien men vasthoudt aan 1.000 m² wordt, om te voldoen aan het LKM, geadviseerd in het bestemmingsplan duidelijk de bestemming Wonen aan een



GELDERS
genootschap

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

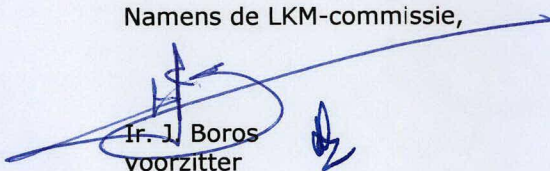
Advies Welstand

Pagina 4 van 4

gebied van 1.000 m² te geven. Daarbij ermee rekening te houden, dat een kavel vanaf de openbare weg via bestemming Wonen bereikbaar is.

De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt de planontwikkeling, uitgaande dat de tekening "Bestemmingsplan Elzenstraat 14" van 18 januari 2018 wordt aangepast, als positief.

Namens de LKM-commissie,


Ir. J. Boros
voorzitter