

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

Advies Limburgs Kwaliteitsmenu

Betreft	Commissieleden	Status
Realiseren 9 woningen na verplaatsing intensieve veehouderijbedrijven	LKM JB/AK/JW/JS	Advies
Opdrachtgever	Vergaderdatum	Nummer
De heer C.J.G. Braks		
Adres	Datum advies	Ons nummer
Eindweg 9-13 Middelaar	20 mei 2020	JB/k.2020-021

POSTADRES

Postbus 68
6800 AB Arnhem

VESTIGINGSADRES

Zypendaalseweg 46
6814 CL Arnhem

TELEFOON

+31 (0)26 442 17 42

E-MAIL

info@geldersgenootschap.nl

WEBSITE

www.geldersgenootschap.nl

Inleiding

Tussen 2015 t/m 2017 heeft de LKM-commissie enkele malen geadviseerd over de locatie Eindweg 9-11. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een positief advies over de beëindiging/verplaatsing van het veehouderijbedrijf en de ontwikkeling van zes nieuwe woonkavels.

Thans wordt voor dezelfde locatie uitgebreid met locatie Eindweg 13 een nieuw plan ter advisering voorgelegd. Het initiatief, de analyse en onderbouwing alsook de landschappelijke inpassing zijn vastgelegd in het LKM-rapport 'Verplaatsen veehouderijen Eindweg 9 en Eindweg 13 te Middelaar en het ter plaatse realiseren van bouwvlakken 'Wonen', versie 16 september 2019 van Bouwkundig Adviesburo Michels; met medewerking van ir. Guido Paumen voor de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Aanpassing plannen

Op 11 augustus 2015 heeft het gemeentebestuur, onder een groot aantal voorwaarden, reeds haar principe toezegging gedaan voor een bestemmingsplanwijziging Eindweg 9 en 11. Eindweg 13 is toen uitdrukkelijk uitgesloten. Destijds werd aangegeven dat J.L.J. Braks, Eindweg 13, zijn recht op een agrarische bouwkel wilde behouden. Nu kiest men voor beëindiging van het agrarisch bedrijf op nr. 13, waardoor mogelijke frustratie van de plannen voor burgerwoningen door overschrijding van milieunormen kan worden vermeden. Een ander verschil is het aantal woningen en de stedenbouwkundig/landschappelijke opzet verandert. Voorheen werd uitgegaan van zes nieuwe woningen en twee voormalige bedrijfswoningen omzetten in 2 burgerwoningen dus 8; thans wordt uitgegaan van negen woningen doordat Eindweg 13 ook omgezet wordt naar burgerwoning. Gekozen wordt voor de opzet van een golvend bebouwingslint langs de Eindweg.

Lokaal Beleid en LKM uitgangspunten

Ook het aangepaste plan past binnen de uitgangspunten van de vastgestelde structuurvisie Mookerplas e.o. en de geactualiseerde Woonvisie van 2014. De afname van de geurbelasting heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat in de kern van Middelaar en de forse ontstening door sloop verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Module

Voor de bouw van de woningen is de module 'Nieuwe (solitaire) woningbouw' van toepassing. Uitgangspunt daarbij is dat voor elke m² uitgeefbaar kaveloppervlak een kwaliteitsbijdrage van € 100 dient te worden geleverd. Indien er voor 4.975 m² aan nieuwe woonkavels wordt uitgegeven, zou er een kwaliteitsbijdrage van € 497.500 geleverd moeten worden

In hoofdstuk 7 van het Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 worden kwaliteitsverbeterende maatregelen beschreven. Voor de verplaatsing van agrarische bedrijven wordt in paragraaf 7.5 enerzijds beschreven aan welke voorwaarden een verplaatsing moet voldoen en anderzijds is de kwaliteitsbijdrage gemaximaliseerd op € 400.000.

Financiële tegenprestatie

In 2016 is door de LKM-commissie een positieve beoordeling gegeven van de overlegde berekeningen en taxaties en offertes. In het LKM wordt nog steeds voor verplaatsing van een agrarisch bedrijf een maximum aangehouden van € 400.000,- (exclusief BTW). Na aftrek van zowel de opgevoerde btw als ook de opgevoerde kosten van het bouwrijp maken van de locatie Ysselsteyn resteert er een bedrag van € 466.977,-. Dus was de tegenprestatie in juni 2016 al voldoende bevonden.

Uitgaande van een nieuwe woonbestemming van 4.975 m², is de tegenprestatie te stellen op € 497.500. De tegenprestatie wordt geleverd door het verplaatsen van het agrarisch bedrijf naar Kempkensweg 7a te Ysselstein gemeente Venray. De LKM-cie constateert dat de voorgestelde tegenprestatie van € 499.471 excl. btw voldoende is.

Ook nu de voormalige bedrijfswoning Eindweg 13 wordt omgezet naar burgerwoning heeft dit geen invloed op hoogte van de tegenprestatie. Het rood is namelijk al voorhanden buiten de contour.

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing Eindweg 9-11-13

Het concept, met nummer PNR 5813AN-EM-090819, gaat enerzijds uit van het slopen van schuren en verharding en anderzijds van het afgraven van de , zodat de zandrug haar oorspronkelijke vorm weer krijgt. Voorgesteld wordt de oude en nieuwe bebouwing als een open golvend lint vorm te geven. Van belang daarbij zijn de doorzichten tussen de bebouwing over de zandrug. De noodwoning wordt vervangen en op meer afstand van de weg herbouwd. Het westelijk eind van het lint wordt gemarkeerd met een brede groensingel, het oostelijk eind zoekt aansluiting bij de aanwezige ZW-NO gerichte beplantingen aan de zuidoostkant. Deze ZW-NO beplanting repeteert zich tussen de kavels middels smalle groensingels, hagen of bomenrijen.. Het aanwezige bosje met eiken en essen wordt gehandhaafd en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, evenals het aan de weg voortzetten van de structuur van ligusterhagen, en het planten van maasheggen in de overgang naar het agrarisch gebied.

De LKM-commissie kan zich goed vinden in deze ruimtelijke opzet. Belangrijk aandachtspunt is wel het garanderen van de doorzichten tussen de woningen (aan weerszijden van de ZW-NO beplanting tussen de kavels) en de doorkijk aan het noordwestelijk eind van lint, waar de structuurvisie Mookerplas e.o. (zie afbeelding p.8) inzet op bewaren of te versterken van de openheid..

De doorkijk wordt nu wat versmald.

Positief is verder dat de kaveltoegangen zo veel mogelijk worden gecombineerd en dat veelal achter of direct naast de woningen een zone wordt aangegeven voor, naar wij aannemen, buitenruimte of uitbreiding. Geadviseerd wordt om in definitieve versie van het landschappelijke en stedenbouwkundige inpassingsplan, als ook in het bestemmingsplan te anticiperen op mogelijk vergunningsvrij bouwen, teneinde blokkades van doorzichten te voorkomen.

In hoeverre het kwaliteitsgroen leidt tot een versterking van het landschap kan vanwege het globale karakter van het concept nog niet exact worden beoordeeld. Daartoe zijn meer concreet uitgewerkte tekeningen benodigd met bijbehorende beplantings- en beheersplan, zoals ook bij de vorige plannen het geval was, alsmede een goede verankering van de opzet en het kwaliteitsgroen in een bestemmingsplan en/of anterieure overeenkomst.

Tot slot wordt in de definitieve inpassingsplan ook uitwerking gevraagd welke beeldkwaliteit beoogd wordt voor de architectuur van de nieuwe woningen en hoe die aansluiten bij de karakteristiek van de omgeving.

Conclusie

Samengevat kan worden gesteld dat de commissie kan instemmen met het ontwikkelingsplan inclusief de locatie Eindweg 13. Met de sloop en verplaatsing/beëindiging van agrarische bedrijven, het herstel van de zandrug en de landschappelijke inpassing is sprake van een goede kwaliteitsbijdrage. Het gekozen landschapsconcept van een golvend bebouwingslint betekent eveneens een ruimtelijke kwaliteitswinst, maar vraagt nog wel om een concretere uitwerking (beplanting en bestemmingsplan) en een zorgvuldige omgang met genoemde aandachtspunten. Tot slot wordt uitwerking gevraagd voor de beoogde beeldkwaliteit van de architectuur van de nieuwe woningen.

Onder deze voorwaarden kan de LKM-commissie positief adviseren.

Namens de LKM-commissie,



Ir. J. Boros
voorzitter