

POSTADRESPostbus 68
6800 AB Arnhem**VESTIGINGSADRES**Zypendaalseweg 46
6814 CL Arnhem**TELEFOON**

+31 (0)26 442 17 42

E-MAILinfo@geldersgenootschap.nl**WEBSITE**www.geldersgenootschap.nl

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

Advies Limburgs Kwaliteitsmenu

BetreftFunctieverandering voormalig
agrarisches bedrijf naar een
verblijfsrecreatieve voorziening**Opdrachtgever**

De heer Mooij

Adres

Lambertusweg 15 te Middelaar

commissieLKM-commissie
JB,AK,JW**vergaderdatum**

22-04-2021

datum advies

29-04-2021

status

LKM

uw nummer**ons nummer**

AK/kvz/017

Op 22 april 2021 is in de online-vergadering van de LKM-commissie de planontwikkeling van de Lambertusweg 15 te Middelaar besproken. Daarbij waren aanwezig de heren L. Schothuis en L. Arends (beiden van buro SRO en adviseurs van de initiatiefnemer) en mevrouw M. Heffels (gemeente).

Inleiding

De Lambertusweg 15 betreft een voormalig agrarisch bedrijf dat al geruime tijd is beëindigd. Het erf is vervallen en enkele gebouwen zijn in het verleden afgebrand. De initiatiefnemer wil deze locatie herontwikkelen tot een verblijfsrecreatieve voorziening met een groepsaccommodatie, 17 trekkershutten en 6 natuurkampeerplaatsen en 1 (in pandige) bedrijfswoning. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig van agrarisch met waarden naar recreatie- en natuurbestemming. De gemeente Mook en Middelaar is bereid medewerking te verlenen aan de functiewijziging. Aangezien de Lambertusweg 15 in het buitengebied is gelegen, is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing.

In 2014 is voor dezelfde locatie een herontwikkeling voor een mini-camping langs de LKM-commissie geweest. Helaas is dit plan nooit uitgevoerd. In 2017 heeft de nieuwe eigenaar en initiatiefnemer, de heer Mooij, de herontwikkeling weer in een andere vorm opgepakt. Op 01-02-2021 heeft er voor het eerst een LKM-vooroverleg met veldbezoek plaatsgevonden met de gemeente, de initiatiefnemer en zijn adviseurs en met LKM-commissielid mevrouw A. Kho (landschapsarchitect van het Gelders Genootschap).

De heer L. Schothuis geeft een toelichting op de planontwikkeling a.d.h.v. het rapport "Lambertusweg 15 Middelaar, Inrichtingsplan en beplantingsplan – maart 2021 gemeente Mook en Middelaar" dat ter beoordeling voor ligt.

Het plan betreft een representatief en formeel ingericht deel van het erf aan de straat met daarin de groepsaccommodatie in hoofdbouwmassa's. Dit gebied wordt gemarkeerd door het carré van bestaande bomen. In het overige deel van het erf staan de trekkershutten in een informele natuurlijke inrichting als onderdeel van de landschappelijke inpassing. Deze heeft een besloten karakter als groene overgang naar het landschap, maar biedt wel fraaie doorzichten naar de omgeving.

In totaal zal 2045m² bestaand rood en grijs worden verwijderd. In de toekomstige situatie wordt ca. 2560m² nieuw rood en grijs gerealiseerd. Verder wordt er circa 14.280m² nieuw groen middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betreft circa 450m geschoren haag, 130m vrijgroeierende haag, 26 bestaande en 78 nieuwe bomen, 3800m² struweel, 700m² plasdraszone en 9200m² kruidenrijke vegetatie.

Beleid

De Lambertusweg 15 valt binnen de vastgestelde Structuurvisie Mookerplas en omgeving. Op de structuurvisiekaart ligt de locatie zowel in het zogenaamde "Lint Elzenstraat: agrarisch, wonen en recreatie" en is de locatie aangeduid als "Recreatieve hotspot (economisch)".

Vrijkomende agrarische bebouwing mag in gebruik worden genomen ten behoeve van ambachtelijke bedrijvigheid of verblijfsrecreatie. Het initiatief om een verblijfsrecreatieve voorziening te ontwikkelen past in het beleid van de structuurvisie.

In het LKM worden verschillende ontwikkelingsmogelijkheden buiten de contouren in zogenaamde "modules" onderverdeeld. Het doel van het LKM is om gemeenten en Provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbeteringen van datzelfde buitengebied. Het LKM is uitgewerkt in een gemeentelijke Kwaliteitsmenu Mookerplas e.o. dat als structuurvisie is vastgesteld. De gemeente Mook en Middelaar heeft voor het gebied Mookerplas e.o. de modules van het LKM 2012 onverkort overgenomen.

Module Gebiedseigen recreatie en toerisme

Voor de ontwikkeling van een verblijfsrecreatieve voorziening is de module "Gebiedseigen recreatie en toerisme" van toepassing. Voor de normering staat in het LKM 2012: *"Voor gebiedseigen Recreatie en Toerisme ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling en de directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Daar waar de ontwikkeling zelf weinig groen met zich meebrengt dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd. Als richtlijn kan hier een verhouding van circa 1:5 worden aangehouden. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd. Bij voorkeur vindt de compensatie binnen de ontwikkeling of in de directe omgeving plaats. In het gemeentelijke kwaliteitsmenu wordt de regeling uitgewerkt."*

Beoordeling

De commissie vindt dat er, sinds het eerste vooroverleg, veel positieve stappen zijn gezet. De LKM-commissie vindt dat bij deze ontwikkeling bij uitstek een maatwerk-beoordeling van toepassing is. Immers, uitgangspunt is een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling past binnen het vastgesteld beleid en heeft een groen karakter met voldoende aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen. De commissie heeft waardering dat de trekkershutten en natuurekampeerplaatsen in een meer natuurlijke en besloten setting zijn gelegen waarbij doorzichten wel zorgen voor contact met het omliggende gebied, maar de trekkershutten (jaarrond) geen storende rol hebben in het beeld.

De commissie heeft wel de volgende opmerkingen gemaakt:

- De belangrijkste opmerking betreft de interpretatie van 'nieuw groen' die passend bestemd en beschermd moet worden volgens het Limburgs Kwaliteitsmenu. In het rapport wordt 9200m² kruidenrijke vegetatie opgevoerd. Volgens de LKM-commissie behoort dit niet tot 'nieuw groen' zoals bedoeld in de LKM-module en hetgeen de gemeente ambieert. Ten eerste wordt kruidenrijke vegetatie tussen de trekkershutten aangelegd. Volgens de commissie is dit gebruiksgroen en geen kwaliteitsgroen zoals vereist in het Limburgs Kwaliteitsmenu. Ten tweede wordt voor de locatie in het Kwaliteitsmenu Mookerplas e.o. 'Herstel en aanleg van kleine landschapselementen en erfbeplanting' gestimuleerd, waaronder kruidenrijke perceelsranden/akkerranden. Kruidenrijke akkerranden langs landbouwpercelen of langs waterlopen hebben diverse functies (zoals broed-, schuil- fourageergebied voor akkervogels, voedselbron en schuilgelegenheid voor andere dieren en biodiversiteit). Deze randen ontwikkelen is iets anders dan landbouwpercelen omvormen tot een natuurbestemming. Dit laatste is niet wat de gemeente ambieert en hierdoor past het initiatief niet precies in de module Gebiedseigen recreatie en toerisme, omdat er niet 5 keer het oppervlakte nieuw rood en grijs aan nieuw groen wordt ontwikkeld. Daarentegen wordt in deze ontwikkeling veel bebouwing (inclusief mestkelder) en asfalt- en betonverharding gesloopt en verwijderd. Het 'nieuwe grijs' wordt veel vriendelijker door het toepassen van open verharding (zoals grasbetontegels) op de parkeerplaatsen en het toepassen van gebakken klinkers voor de inrit en het erf.

- Verder wordt opgemerkt dat de bestaande meidoornhaag onderaan het talud langs de Lambertsweg en rechts van de inrit niet op het inrichtingsplan staat. Deze dient wel te worden behouden en te worden versterkt.
- Het herstel van de voormalige watergang met natte natuur en hemelwateropvang is mooi maar vraagt om uitwerking met betrekking tot de huidige en nieuwe situatie. Na overleg wordt afgesproken om middels een stuw en/of drempel blijvend water te creëren met natte natuur op minstens twee plekken, daar waar de watergang wordt verbreed.
- Volgens het Limburgs Kwaliteitsmenu moet 'nieuw groen' passend bestemd en beschermd worden. In het rapport (pagina 28) heeft men het alleen over een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. De commissie vraagt aan de gemeente aandacht voor een goede verankering in het bestemmingsplan. Het landbouwperceel aan de zuidzijde, waar kruidenrijke vegetatie komt, zal sowieso de bestemming 'natuur' krijgen.
- De nieuwe bebouwing moet nog worden uitgewerkt en zal in het kader van een vergunningsaanvraag worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Daarbij is het raadzaam/gebruikelijk om de bouwplannen in het kader van vooroverleg voor te leggen aan de rayonarchitect van de CRK.
- Voor de beoogde beeldkwaliteit van het hoofdgebouw wordt veel historische referentiefoto's gepresenteerd. Van de commissie mag het ook meer eigentijds zijn in plaats van 18^e-19^e eeuws.
- Ook de dakhelling mag een kloeker profiel hebben. Voorgesteld wordt om de bandbreedte van de dakhelling tussen de 40 en 65 graden te houden.
- De gevelbekleding van de trekkershutten bestaat uit hout, metaal en kunststof. Benadrukt wordt dat het geen blinkend metaal mag zijn maar hooguit in een aardkleur zoals cortenstaal.
- Variatie in de trekkershutten is goed mogelijk mits ze wel familie van elkaar zijn.
- Zonnepanelen in het dakvlak van de trekkershutten wordt vanwege het kleine dakvlak afgeraden. Gewenste zonnepanelen kunnen beter worden geïntegreerd op het (grote) dak van de gebouwen.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van een verblijfsrecreatieve voorziening op de locatie van de Lambertusweg 15 te Middelaar een positieve ontwikkeling is. De commissie is blij dat deze recreatieve hotspot eindelijk ontwikkeld wordt mét landschapsversterking. De ontwikkeling past niet exact in de LKM-module Gebiedseigen recreatie en toerisme, maar de commissie vindt dat er ruim voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen zijn aangetoond. De commissie vraagt aan de gemeente aandacht voor een goede verankering in het bestemmingsplan van het 'nieuwe groen'.

De nieuwe bebouwing moet nog worden uitgewerkt en zal in het kader van een vergunningsaanvraag worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Daarbij is het raadzaam/gebruikelijk om de bouwplannen in het kader van vooroverleg voor te leggen aan de rayonarchitect van de CRK.

De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt de planontwikkeling, met in achtneming van bovengenoemde opmerkingen, positief.

Namens de LKM-commissie

 

Ir. J. Boros
voorzitter