

landschappelijk inrichtingsplan
'Woning Ittervoorterweg 104,
Swartbroek'
gemeente Weert

status: definitief
datum: 14 januari 2013
projectnummer: 404598R.2001
adviseurs: Bwe & Wle



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



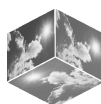
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Doelstelling	1
1.2	Beleidskader	1
1.3	Opzet inrichtingsplan	2
2	Projectbeschrijving	3
2.1	Ligging en beschrijving projectlocatie	3
2.2	Vernieuwbouw woning	4
3	Gebiedsanalyse	5
3.1	Analyse landschap	5
3.2	Analyse cultuurhistorie	6
3.3	Analyse flora en fauna / ecologie	7
4	Landschappelijke inpassing	9
4.1	Huidige situatie	9
4.2	Nieuwe situatie	9
4.3	Inrichtingsplan	9
4.4	Waterhuishouding	14
5	Uitvoering	15
5.1	Beheer en onderhoud	15
5.2	Planning	15
6	Monumentencommissie	16
6.1	Behandeling monumentencommissie	16







bestaande boerderij



bestaande bijgebouwen

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

Dit landschappelijk inrichtingsplan is opgezet ten behoeve van de landschappelijk inpassing van een te restaureren pand aan de Ittervoorterweg 104 te Swartbroek, gemeente Weert. Het behoud en herstel van deze vervallen monumentale boerderij (Ruttenhof) vormt het hoofddoel van deze ontwikkeling. Daarbij wordt het pand zo veel mogelijk hersteld conform de oorspronkelijke bouwmassa, vormgeving, architectuur en materiaalgebruik. De landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie dient hierbij als ondersteuning en vindt plaats op basis van provinciale en gemeentelijke voorwaarden. Als gevolg van de ontwikkeling zal de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in de directe omgeving aanzienlijk verbeteren.

1.2 Beleidskader

1.2.1 Bestemmingsplan

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' van toepassing. Hier geldt de bestemming 'Agrarisch gebied', met als differentiatie 'kernrandgebied'. Op het adres Ittervoorterweg 104 zijn 2 panden aanwezig, waarbij het pand waarover in dit inrichtingsplan wordt gesproken als monumentaal pand is aangeduid in het bestemmingsplan. Echter ter plaatse is maar één burgerwoning toegestaan. Ten behoeve van de herbouw van onderhavig pand tot woning is een herziening van het vigerende bestemmingsplan nodig. Het onderhavige landschappelijke inrichtingsplan zal als bijlage bij het (nog op te stellen) nieuwe bestemmingsplan worden gevoegd.

1.2.2 Limburg Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu, de opvolger van de voormalige regelingen Bouwkavel op Maat plus (BOM+), Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, Verhandelbare Ontwikkelingsrechten methode (VORm/Contourenbeleid) en Rood voor Groen (landgoederen) van de Provincie Limburg, tracht noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te combineren met de gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde gebied.





achterzijde bestaande boerderij

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk wordt gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het buitengebied en/of met nieuwe versterking gepaard gaan.

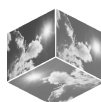
Binnen het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn binnen de contouren van het POL een aantal modules uitgewerkt. Op de onderhavige ontwikkeling is de module 'nieuwe (solitaire) woningbouw' van toepassing. Één van de eisen die hierbij worden gesteld is de aanlevering van een schetsplan waaruit blijkt wat de ontwikkeling is en op welke wijze deze wordt ingepast. Dit landschappelijke inrichtingsplan voldoet aan deze eis en bevat naast een schetsplan een beschrijving van de ingreep.

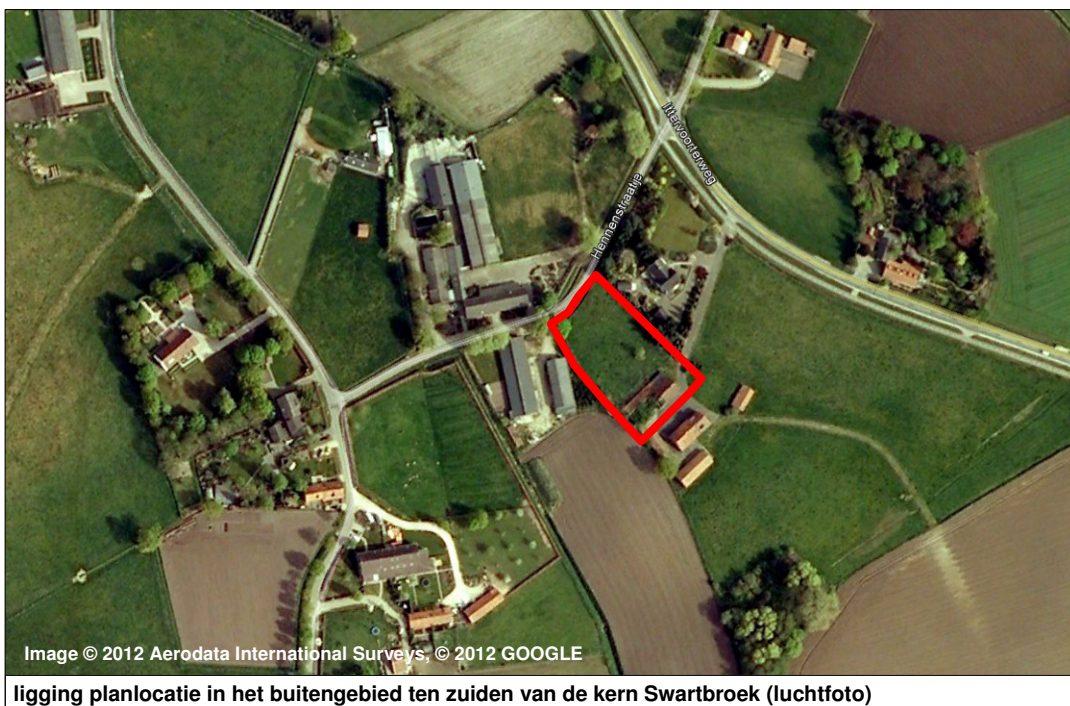
Per 1 januari 2012 is de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu overgedragen aan de gemeenten. Het landschappelijk inrichtingsplan is naast het Limburgs Kwaliteitsmenu eveneens in overeenstemming met het in voorbereiding zijnde Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert.

1.3 Opzet inrichtingsplan

Naast dit inleidende hoofdstuk komen in dit landschappelijk inrichtingsplan de volgende aspecten nog aan bod:

- een beschrijving van het project en het gebied waarin dit wordt gerealiseerd;
- een analyse van de landschappelijke, cultuurhistorische, ecologische en morfologische waarden van de locatie en de omgeving daarvan;
- de beschrijving van de landschappelijke inpassing, vergezeld van kaartmateriaal met de huidige en de nieuwe situatie, het inrichtingsplan zelf en een beplantingslijst;
- een uitvoeringsparagraaf waarin het beheer en onderhoud van de nieuwe situatie aan bod komen, alsmede de planning van de uit te voeren ingrepen.





2 Projectbeschrijving

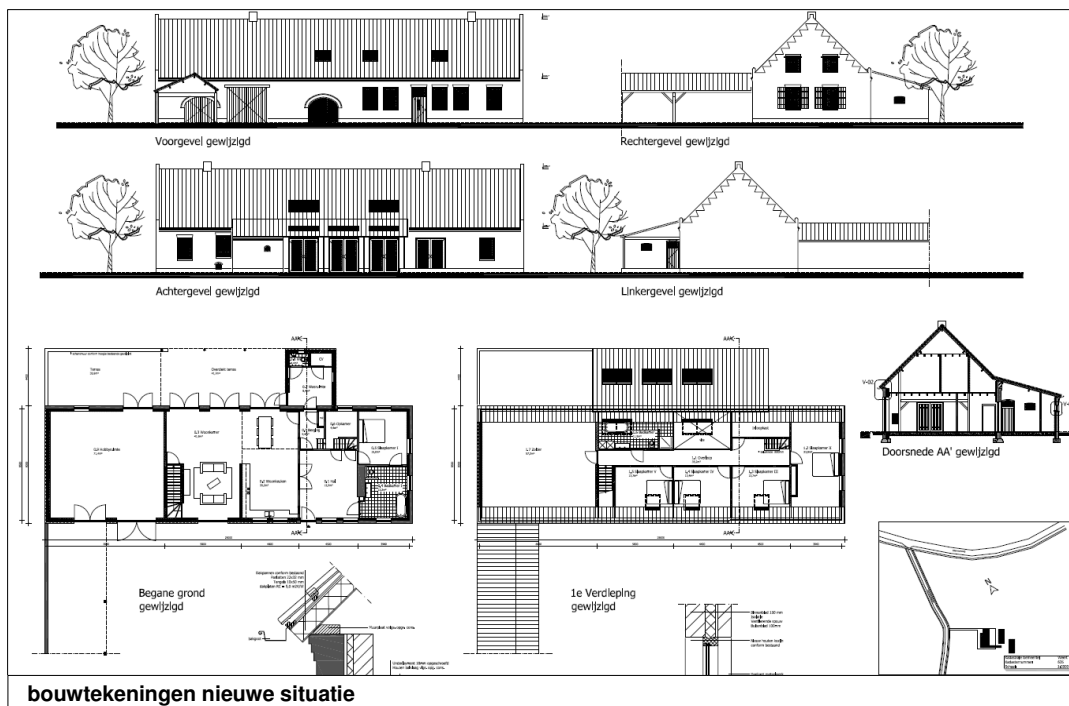
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie

De te restaureren boerderij ligt aan de Ittervoortweg 104 te Swartbroek. Op dit adres is nog een ander pand gelegen, namelijk de huidige woning van de voormalige bewoners van de oude boerderij. Aan de noordwestzijde grenst de locatie aan het Hennenstraatje. Het pand maakt deel uit van een bebouwingscluster ten zuiden van de bebouwde kern van Swartbroek.

In de omgeving van de planlocatie ligt met name woonbebouwing. De voorheen nabij de locatie aanwezige agrarische bedrijven zijn reeds grotendeels gesaneerd. Hiervoor in de plaats wordt ter plaatse (aan het Hennenstraatje) een beperkt aantal nieuwe woningen opgericht (plan Nollewiel). Ten behoeve van de realisatie van de betreffende woningen is reeds een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Het onderhavige landschappelijke inrichtingsplan sluit, gelet op de situering direct aangrenzend aan de ontwikkeling aan het Hennenstraatje, nauw aan bij de daarin gestelde uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van de bebouwing en kavels.

Ondanks het verdwijnen van de agrarische bedrijven heeft de omgeving nog een sterk agrarisch karakter als gevolg van de ligging in het buitengebied. Tevens wordt het gebied gekenmerkt door kleinschaligheid als gevolg van de clustering van bebouwing op relatief kleine percelen in vergelijking tot de bredere omgeving. Verder richting het zuiden en westen komen naast agrarische gronden ook bosgebieden voor en heeft het landschap een meer divers karakter.





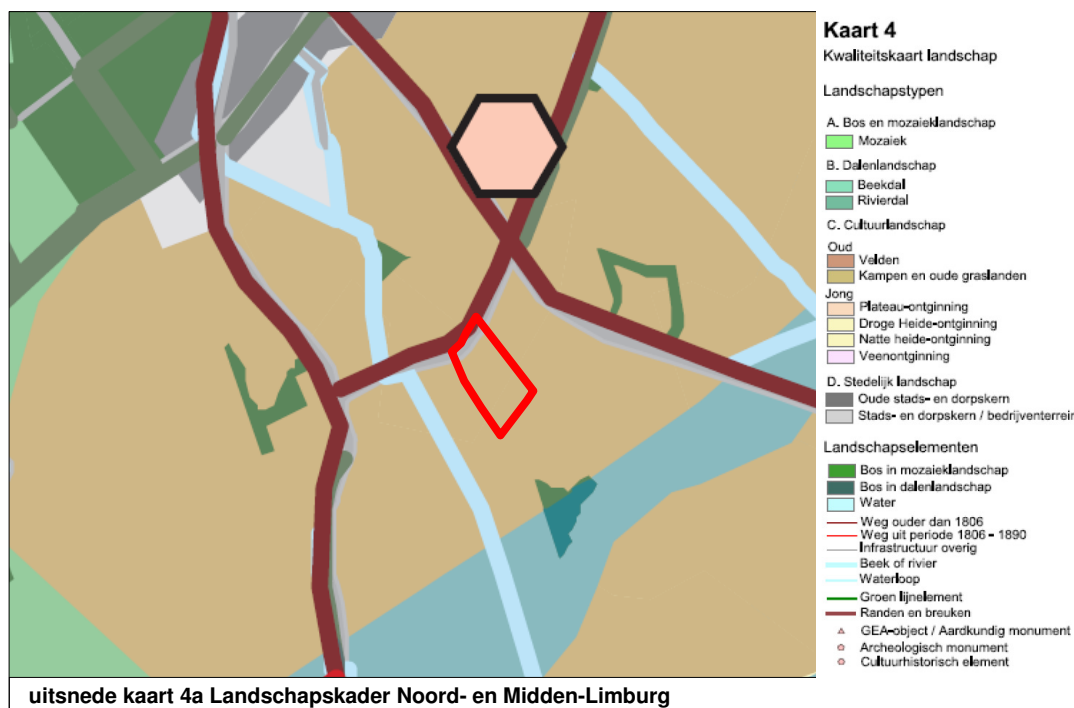
2.2 Vernieuwbouw woning

De boerderij in de huidige situatie is volledig vervallen. De aanwezige overkapping en een deel van het hoofdgebouw zijn ingestort. Het pand zal in de oorspronkelijke bouwmasa worden hersteld, met bijpassend kleur- en materiaalgebruik en detaillering. Het interieur van de boerderij wordt praktisch (her)ingedeeld, terwijl het exterieur zoveel mogelijk conform het oorspronkelijke uiterlijk en architectuur vorm wordt gegeven. De te herstellen overkapping zal dienen als terrasoverkapping en refereert daarbij in vormgeving naar de oorspronkelijk overkapping. Op de bovenstaande bouwtekeningen zijn de vormgeving, inrichting en constructie van de nieuwe situatie afgebeeld.

De ingreep gaat tevens gepaard met een wijziging in de ontsluitingssituatie. Op dit moment wordt het pand ontsloten via de drukke IJtervoortweg, op basis van recht van overpad. In de gewijzigde situatie vindt de ontsluiting plaats op het veel rustiger Hennenstraatje door middel van een oprit over eigen terrein.

Het resultaat van de ingreep is het herstel en behoud van het monumentale pand, waarmee de doelstelling van de ontwikkeling wordt bereikt. Daarnaast brengt het opknappen van het pand samen met de landschappelijk inpassing van de nieuwe situatie een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de omgeving met zich mee.





3 Gebiedsanalyse

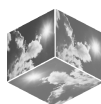
3.1 Analyse landschap

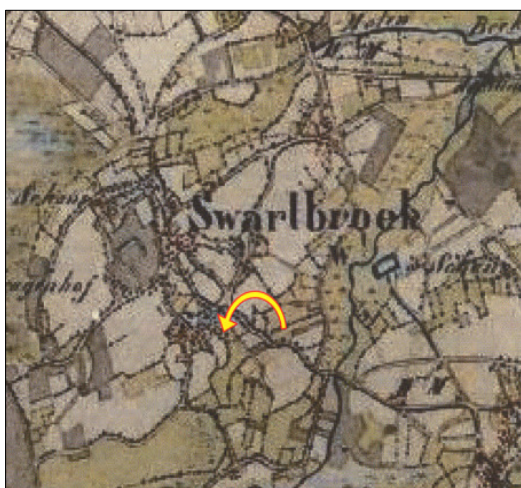
Op basis van het provinciale Landschapskader Noord- en Midden-Limburg uit 2009 is op Kaart 4a - Landschapstypen en kwaliteiten te zien dat de planlocatie is gelegen in het landschapstype 'Cultuurlandschap'. Nader bepaald betreft het oud cultuurlandschap in de vorm van kampen en oude graslanden. Deze gebieden worden gekenmerkt door de oorspronkelijke kleinschaligheid. Soms staan bomenrijen of houtwallen langs de wegen, afgewisseld door een enkele boerderij met bijgebouwen, plaatselijk verdicht tot lintachtige bebouwing met open tussenruimten. Op dit moment zijn de karakteristieke ruimtelijke kenmerken niet altijd meer prominent aanwezig. Dit is het gevolg van ruilverkavelingen of het kappen van de aanwezige houtwallen.

Verder zijn de Ittervoortweg en het Hennenstraatje als landschapselement aangeduid als wegen ouder dan 1806. Deze wegen worden gekenmerkt door een kronkelige structuur.

Ook de directe omgeving van de locatie waar de ontwikkeling is voorzien, bestaat uit oud cultuurlandschap. Verder naar het zuiden komt het landschapstype 'Dalenlandschap' voor. Het betreft hier een oud rivierdal. Ten zuidwesten van de planlocatie ligt een waterloop.

In het onderhavige landschappelijk inrichtingsplan wordt ernaar gestreefd het kleinschalige oude cultuurlandschap mede te helpen herstellen. Dit gebeurt door de inpassing van nieuwe bomen en hagen, waarbij wordt aangesloten bij de groenelementen die zijn gebruikt bij het aangrenzende plan Nollewiel. De ontwikkeling oefent verder geen invloed uit op de overige in de omgeving aanwezige landschapselementen.

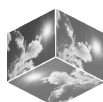




3.2 Analyse cultuurhistorie

Het vervallen pand is als gemeentelijk monument aangemerkt en is reeds terug te vinden op historische kaarten van circa 1900 (zie kaartbeeld hierboven). Het herstel van de oude woonboerderij wordt in die zin dan ook zeer wenselijk geacht. Uit de gemeentelijke monumentenlijst blijkt dat de boerderij van belang is vanwege de authenticiteit, de ouderdom (in samenhang met de bijbehorende schuur) en de geschiedkundige waarde.

Teneinde de nog resterende cultuurhistorische waarden te behouden en verloren gegane waarden te herstellen, wordt het pand hersteld conform de oorspronkelijke bouwmassa, vormgeving, architectuur en materiaalgebruik. Daarbij is oog voor de authentieke details. Zo worden de ruimtes van de nog steeds rechtstaande gedeeltes tevens als ruimtes in de nieuwe situatie opgenomen. Specifieke onderdelen worden gehandhaafd, gerestaureerd of herbouwd.

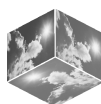


3.3 Analyse flora en fauna / ecologie

Teneinde de aanwezige ecologische waarden in beeld te brengen, is ter plaatse een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Econsultancy, WEE.TON.ECO1, 11 juli 2012). Hieruit is naar voren gekomen dat het voorkomen van een steenuil en/of kerkuil niet geheel uit is te sluiten. Daarnaast biedt de bebouwing nestgelegenheid aan soorten als boerenwaluw, zwarte roodstaart, spreeuw, koolmees, merel en pimpelmees. Door de aanwezigheid struweel zijn er op de onderzoekslocatie tevens vogels te verwachten als heggenmus, winterkoning en roodborst. Verder is de bebouwing op de onderzoekslocatie geschikt als zomer- en paarverblijfplaats voor een enkel vleermuisindividu als gewone dwergvleermuis en eventueel gewone grootoorvleermuis. Gelet op het aanwezige habitat kan de locatie gebruikt worden als foerageergebied door in de omgeving verblijvende vleermuizen als gewone dwergvleermuis en mogelijk gewone grootoorvleermuis. De onderzoekslocatie vormt daarnaast geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën als konijn, (spits)muizen, bruine kikker en gewone pad. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

De volgende maatregelen ter voorkomen van overtredingen van de Flora- en Faunawet zullen worden genomen teneinde de mogelijk aanwezige dieren te beschermen:

- Broedvogels: Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd en de renovatiewerkzaamheden buiten het broedseizoen starten, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels, met uitzondering van kerkuil en steenuil;
- Kerkuil en steenuil In de nieuwe situatie wordt een steenuilenkast opgehangen in de te handhaven/realiseren fruitbomen. Voor kerkuil zal een kast worden gerealiseerd in de toekomstige schuur. Beide kasten worden opgehangen in samenwerking met een ter zake kundige op het gebied van uilen;
- Vleermuizen In de nieuwe situatie zal voorafgaand aan de werkzaamheden een vleermuiskast (Waveka Type 1FF) worden opgehangen in een boom in de directe omgeving waardoor verstoring ten aanzien van een mogelijk incidenteel vleermuisindividu niet aan de orde is. Daarnaast zal er een vleermuiskast (Vivara vleermuizenkast Oekraïne) na renovatie worden opgehangen aan de bebouwing. De kasten worden opgehangen in samenwerking met een ter zake kundige en zullen duurzaam worden onderhouden door de initiatiefnemers. Wanneer tijdens de werkzaamheden onverhoopt een vleermuisindividu wordt aangetroffen, dienen er passende maatregelen genomen te worden. Veelal kan worden volstaan met het tijdelijk staken van de werkzaamheden ter plaatse van de aangetroffen vleermuis. Deze zal in de avond de verblijfplaats verlaten en elders in de omgeving een veilig heenkomen zoeken. Bij het aantreffen van meerdere exemplaren dient contact opgenomen te worden met een vleermuisdeskundige of een ecooloog van Econsultancy.

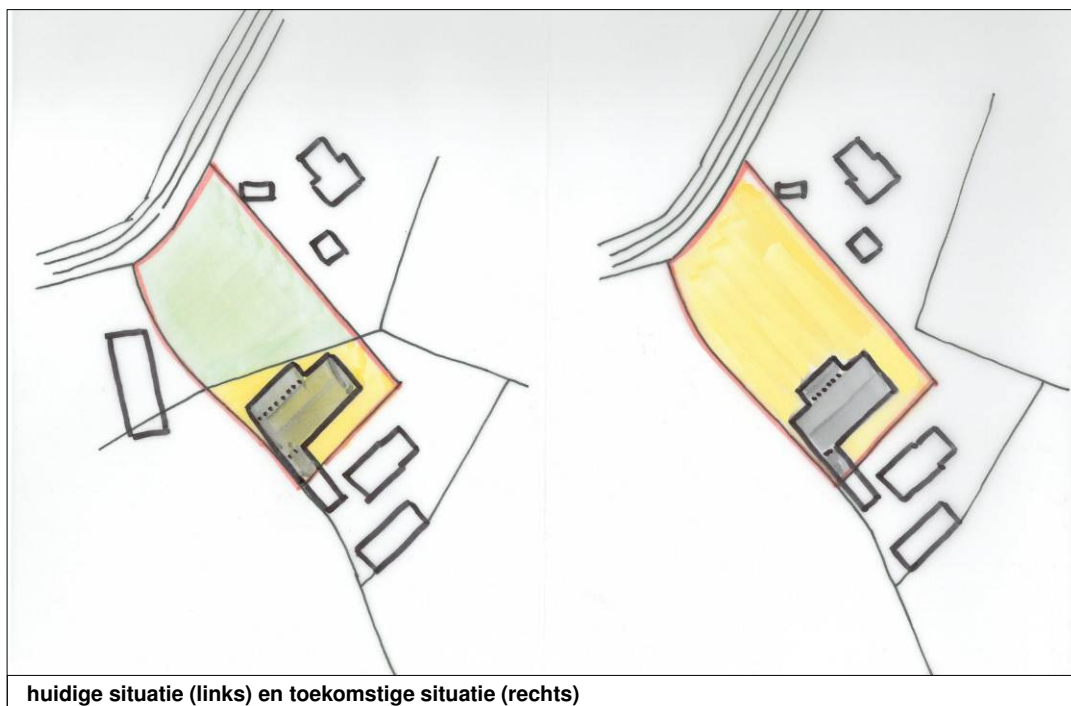


Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. De aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om weg te komen of eventueel zorgvuldig verplaatst worden naar een geschikte plaats in de directe omgeving.

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde.





4 Landschappelijke inpassing

4.1 Huidige situatie

Op de bovenstaande afbeelding is aan de linkerzijde schematisch de bestaande situatie binnen de planlocatie (rode lijn) weergegeven. Het betreffende perceel heeft deels een agrarische bestemming (groen) en deels een woonbestemming (geel). Het huidige bouwblok (grijs) omvat de bestaande vervallen boerderij met overkapping en bijgebouwen.

4.2 Nieuwe situatie

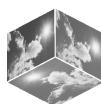
De nieuwe situatie is schematisch afgebeeld aan de rechterzijde van de bovenstaande afbeelding. Het gehele perceel wordt voor woondoeleinden gebruikt, waarbij het voormalige agrarische gedeelte tot tuin bij de woning is omgevormd. De bebouwing is gerestaureerd en deels herbouwd. De nieuwe overkapping is kleiner dan de bestaande aanbouw, waardoor sprake is van een (kleine) netto afname aan bebouwing.

In het beeld van de nieuwe situatie is tevens te zien dat de agrarische bedrijfsbebouwing ten westen van de locatie is verdwenen. De sloop van de betreffende stal vindt plaats in het kader van het plan Nollewiel en is voor de volledigheid meegenomen in het totaalbeeld van de nieuwe situatie.

4.3 Inrichtingsplan

4.3.1 Tekening

Op de volgende pagina is de landschappelijke inrichting van de nieuwe situatie weergegeven. Op de tekening is aangegeven uit welke elementen de voorgestane inrichting bestaat. Dit betreft zowel de bebouwing / verharding als het groen.







Landschappelijke inrichting
Ittervoortweg 104 Swartbroek
Gemeente Weert
Schaal 1:1000
Formaat A3 (297 x 420)



4.3.2 *Bebouwing*

De bebouwing bestaat uit de woning en de overkapping, beide gevormd door de herstelde gedeeltes van de oude boerderij. Ter hoogte van de overkapping bevindt zich tevens het terras, dat grenst aan de privétuin bij de woning. In tegenstelling tot de huidige situatie (waarbij de ontsluiting via recht van overpad plaatsvindt op de Ittervoortweg), worden de woning en het perceel ontsloten via het Hennenstraatje. Daartoe wordt een inrit bestaande uit dolomiet of gebakken klinkers aangelegd. Met de ontsluiting op het Hennenstraatje wordt aangesloten bij het plan Nollewiel, waarbij de nieuwe woningen eveneens via deze rustige straat worden ontsloten. De drukkeren Ittervoortweg wordt hiermee deels ontlast van afslaand verkeer, hetgeen tevens de verkeersveiligheid ten goede komt.

4.3.3 *Groenelementen (beplantingslijst)*

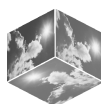
Bij de groene inrichting van het onbebouwde deel van het perceel wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de groenelementen die ook gebruikt zijn bij het plan Nollewiel. Op die manier ontstaat een eenheid in het bebouwingscluster en wordt bijgedragen aan het herstel van het kleinschalige kampenlandschap. De groene inrichting bestaat uit de volgende (streekeigen) bomen en struiken:

- een huiswei met 6 stuks hoogstam appel- en/of perenbomen ter hoogte van de weg (Hennenstraatje), aansluitend bij de op het perceel reeds aanwezige en te behouden perenboom. De fruitbomen zorgen voor de nodige afscherming van de privétuin ten opzichte van de weg, waarbij toch een bepaalde mate van openheid behouden blijft;
- een afschermende wilde haag aan de westzijde van de tuin, bestaande uit 10 stuks sleedoorn (*Prunus Spinoza*), 10 stuks hondsroos (*Rosa Canina*) en 10 stuks Gelderse roos (*Viburnum Opulus*);
- een beukenhaag ter begeleiding en afscherming van de weg alsmede de inrit, bestaande uit haagbeuk van 6 stuks per m' (*Carpinus Betulus*);
- één es (*Fraxinus Excelsior*) of één schietwilg (*Salix Alba*) ter hoogte van de entree tot het perceel, teneinde deze entree te accentueren.

Aan deze beplanting wordt daarbij de volgende eisen gesteld:

- plantmaat nieuwe fruitbomen met een doorsnede van 8-10 cm;
- oude fruitrassen toepassen, hiervoor wordt advies ingewonnen bij het IKL;
- de haag aan de straatzijde van het Hennenstraatje dient een eindhoogte van maximaal 1,00 meter te hebben om zo voldoende zicht vanaf de straat op de boerderij te houden;
- de overige beplanting dient een planhoogte van 1,25 meter te hebben

Het resterende gedeelte van de groene inrichting bestaat uit siertuin dan wel grasveld, alsmede uit de te behouden bomen welke in de huidige situatie reeds aanwezig zijn. Dit betreft naast de eerder genoemde perenboom onder meer een aantal bomen en struiken op de perceelsgrenzen.



4.4 Waterhuishouding

Het planvoornemen gaat uit van een bestemmingswijziging, waarbij een woonbestemming aan het plangebied toegekend wordt met bijbehorende bouwvlak en de bouwaanduiding bijgebouwen. Hierdoor wordt het mogelijk om de voormalige boerderij te restaureren op de bestaande fundering. Daarnaast wordt het mogelijk om bijgebouwen op te richten en verhardingen aan te brengen. Echter het verhard oppervlak zal met dit planvoornemen binnen het plangebied nauwelijks toenemen, waardoor per saldo evenveel hemelwater kan infiltreren in de bodem.

Voorzieningen met betrekking tot de waterhuishouding kunnen op eigen terrein plaats vinden. Hierbij kan gedacht worden aan (infiltratie)vijvers en ondergrondse retentie- en opvangbekkens. Hiermee kan het hemelwater worden opgevangen en kan het door middel van het gekozen systeem duurzaam infiltreren in de bodem. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is voor de nieuwe woning met bijgebouw en verhardingen is afhankelijk van het aantal m² aan verharding. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel verharding er gerealiseerd wordt, wordt uitgegaan van de maximale bouw mogelijkheden en bijbehorende verhardingen. In onderhavige situatie betreft dit 490 m² (restauratie voormalige boerderij 262 m², bijgebouwen 150 m², overkapping/terras 78 m²)

Hiervan uitgaande is voor de restauratie/herbouw van de voormalige boerderij een bergingscapaciteit vereist van circa 10 m³ bij een T=10 (20 mm) neerslagsituatie. Voor een T=100 (30 mm) situatie bedraagt dit circa 15 m³. Binnen het plangebied is hier voldoende ruimte voor. Voor de bepaling van de noodzakelijke bergingscapaciteit zijn de (infiltratie) uitgangspunten van de gemeente Weert aangehouden, daarbij is overstort naar het afvalwatersysteem geen optie.

Mocht blijken dat bovengenoemde bergingscapaciteit ontoereikend is zal er geen hemelwater geloosd worden op naastgelegen watergangen/greppels. De bergingscapaciteit wordt dan ter plaatse uitgebreid. Indien er toch voor gekozen wordt om het hemelwater te lozen op naastgelegen watergangen/greppels dan dienen de voorzieningen eerste te voldoen aan het waterschapsbeleid en dient het Waterschap in te stemmen. Er moet dan een vergunning worden aangevraagd dan wel melding worden gedaan bij het Waterschap.

Op basis van het uitgevoerde geohydrologisch onderzoek wordt gesteld dat de haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie afhankelijk is van de doorlatendheid van de bodem. Op basis van de bodemopbouw, de resultaten van de doorlatendheidsmetingen en de voor de onderzoekslocatie geldende GHG, wordt de bodem van de onderzoekslocatie minder geschikt voor de infiltratie van hemelwater geacht.

Vooralsnog wordt er voor gekozen om het hemelwater op de locatie te bergen en te infiltreren. Dit in relatie tot het planvoornemen aan het Hennenstraatje 16-18.



5 Uitvoering

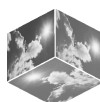
5.1 Beheer en onderhoud

De aanplant van de genoemde groenelementen vinden allen plaats op het terrein van de initiatiefnemers. Deze dragen derhalve ook zorg voor het beheer en onderhoud van de bomen en struiken. Het beheer van de bomen bestaat uit begeleidingssnoei, het opkronen en eventueel uit het verwijderen van dode takken, indien deze gevaar opleveren. Voor de fruitbomen geldt bovendien dat hiervan jaarlijks het rijpe fruit wordt geplukt. De beukenhaag wordt eenmaal per jaar gesnoeid. Ten aanzien van de wilde haag geldt dat deze dicht dient te groeien en slechts in beperkte mate bijgesnoeid wordt.

5.2 Planning

De initiatiefnemers van de ontwikkeling zullen, nadat de gemeente Weert akkoord is, de landschappelijk inrichting tot stand brengen. Dit gebeurt binnen één jaar na afronding van de bouwwerkzaamheden. Dit zal worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers, waarmee de garantie is gegeven dat het plan ook daadwerkelijk en binnen de genoemde termijn wordt uitgevoerd.

Daarnaast zal in het (nog op te stellen) bestemmingsplan geregeld worden dat het bouwen en gebruik ten behoeve van wonen alleen zijn toegestaan als de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden. Het zogenaamde 'voorwaardelijk' bestemmen.



6 Monumentencommissie

6.1 Behandeling monumentencommissie

Onderhavig landschappelijk inrichtingsplan is voorgelegd aan de monumentencommissie van de gemeente Weert. De commissie heeft het inrichtingsplan in haar vergadering van 18 oktober 2012 behandeld. De commissie is positief over de vervolgstap die genomen is om tot restauratie van dit gemeentelijke monument te komen. De commissie heeft het restauratieplan in de vergadering van 3 mei 2012 behandeld en in grote lijnen akkoord bevonden. De restauratie op zichzelf is een groot deel van de te leveren tegenprestatie om weer een woonbestemming op dit gebouw te leggen, maar ook de landschappelijke inpassing maakt daar onderdeel van uit.

Op basis van het landschappelijk inrichtingsplan wordt naar het inzicht van de commissie voldoende tegenprestatie geleverd om het terugbrengen van de woonbestemming hier te rechtvaardigen.

