

en de gemeente Beesel.

De notulen van de vergadering van de Omgevingscommissie MER en de gemeente Beesel op

Dinsdag

De vergadering werd gehouden in het gemeentehuis in Heel.

Voorzitter		09.00 uur
Desk leden		09.00 uur
		09.00 uur
		10.30 uur

Afwezig: [REDACTED]

WELSTANDSCOMMISSIE.

Gemeente BEESEL.

09.00 – 09.15 uur Plan met toelichting voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Kessleseweg 35a, Reuver.

Aanvrager: [REDACTED]

Toelichting:

09.20 – 09.25 uur Plan voor bouwen van 5 levensloopbestendige woningen aan de Kerstenbergweg, Beesel.

Aanvrager: [REDACTED]

Gemeente ECHT – SUSTEREN.

09.25 – 09.35 uur plan voor het bouwen van een woonhuis

Aanvrager: [REDACTED]

Z/041250

Advies 12-06-2018:

Aanvaardbaar onder voorwaarden

De commissie kan in principe instemmen met de hoofdopzet, volume en typologie van een langs boerderij. De commissie is wel van oordeel dat de uitwerking niet consequent is ,doorgevoerd, waardoor er een te groot verschil ontstaat tussen de voor- en achtergevel enerzijds en de beide langs gevels anderzijds.

De commissie verzoekt dan ook om deze beter op elkaar af te stemmen.

De commissie verzoekt om het plan in bovenstaande zin te wijzigen, verder in detail uit te werken en nogmaals ter beoordeling aan de commissie voor te leggen.

Advies 26-06-2018:

Aanvaardbaar

De omgevingscommissie is van oordeel dat de opmerkingen, welke de commissie in haar vorige beoordeling op 12-06-2018 heeft gegeven, in voldoende mate zijn verwerkt in het aangepaste welstandsplan.

09.35 – 09.55 uur **Plan met toelichting** voor het verbouwen van een woning aan [REDACTED]

Aanvrager: [REDACTED]

Toelichting: [REDACTED]

Z/041817 en Z/038691

Advies 24-04-2018:

De commissie houdt het plan aan. De commissie is van mening dat de relatie tussen de bestaande en de nieuwe massa niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De commissie nodigt de architect uit om het plan te komen toelichten.

Advies 8-5-2018:

Aangehouden

De omgevingscommissie kan zich in principe een uitbreiding van het hoofdvolume voorstellen.

Ze zijn echter wel van oordeel dat het volume van de aanbouw meer ondergeschikt dan wel gelijk dient te zijn aan het bestaande hoofdgebouw. In de vergadering zijn diverse oplossingen hoe het plan tot een goed resultaat kan worden gebracht met de architect besproken.

Advies 22-05-2018

Aangehouden en besproken

De omgevingscommissie heeft in deze vergadering samen met de architect de richtingen aangegeven hoe het ontwerp van het bouwplan tot een goede resultaat kan komen. De architect zal deze suggesties mee nemen in een aangepast ontwerp voor de uitbreiding van de woning.

De commissie ziet met belangstelling een aangepaste ontwerp tegemoet.

Advies 19-06-2018:

Plan is niet besproken, architect zal volgende vergadering het plan komen toelichten.

Advies 26-06-2018:

Aanvaardbaar onder voorwaarden

De omgevingscommissie kan in principe instemmen met de hoofdropzet van het aangepaste welstandsplan. De commissie is echter wel van oordeel dat het tussen te smal is uitgevoerd en dat deze een minimale breedte dient te bezitten van 1.80 meter. Deze kan dan zoals door de architect wordt voorgesteld bekleedt worden met een zinken beplating.

De commissie verzoekt om het plan verder in detail uit te werken en nogmaals ter definitieve beoordeling aan de commissie voor te leggen.

09.55 – 10.05 uur plan voor het vervangen van 32 bestaande hoogspanningsmasten in de gemeente Echt-Susteren

Aanvrager: Tennet, Postbus 718 Arnhem

Z/041621

Advies 26-06-2018:

Aanvaardbaar

De omgevingscommissie kan in principe instemmen met het voorliggen plan.

10.05 – 10.15 uur plan voor het bouwen van een opslagloods aan de [REDACTED]

Aanvrager: [REDACTED]

Z/040806

Advies 26-06-2018:

Aanvaardbaar

De omgevingscommissie kan in principe instemmen met de hoofdropzet en materiaalgebruik van de te bouwen opslagloods.

10.15 – 10.30 uur **Plan met toelichting** voor het vergroten van de woning aan de Aardenweg 21 te Susteren

Aanvrager: [REDACTED]

Toelichting [REDACTED]

Z/040355

Advies 26-06-2018:

Aanvaardbaar onder voorwaarden

De omgevingscommissie kan in principe instemmen met de hoofdropzet van het ingediende welstandsplan. De commissie is echter wel van oordeel dat de sprong in de voorgevel achterwege gelaten dient te worden en dat de bestaande voorgevel in 1 lijn doorgetrokken dient te worden.

LIMBURGS KWALITEITS MENU ECHT-SUSTEREN (LKM – beoordelingen).

10.30 – 11.00 uur **LKM Plan met toelichting** (gemeente Echt-Susteren) voor het inpassingsplan

Livar aan de Zandweg Maria-Hoop

Aanvrager: gemeente Echt-Susteren

Toelichting [REDACTED]

Z/037952

Advies 30-01-2018:

Toelichting

[REDACTED] (gemeente Echt-Susteren) en de heren [REDACTED] (architect), [REDACTED] [REDACTED] (Pouderoyen) en [REDACTED] (Pouderoyen) zijn bij de behandeling aanwezig en geven een toelichting.

Het plan komt erop neer dat Livar het voornemen heeft om aan de Zandweg in Maria Hoop een "belevenswereld" te vestigen van de algehele ontwikkeling van het varken. De Zandweg bevindt zich in de omgeving van de abdij Lilbosch, waar de oorsprong van het kloostervarken is gelegen. De abdij is dan ook betrokken bij het initiatief.

is als het ware een kapstok, die later nader zal moeten worden ingevuld. "Niets ligt nog vast, alleen dat de nieuwe ontwikkeling passend moet opgaan in het landschap en dat de later te realiseren gebouwen moeten bijdragen aan de kwaliteit". In gebouwelijk opzicht is er een bezoekerscentrum gepland, evenals een bijbehorende detailhandel, een vleesatelier en een horeca-inrichting.

[REDACTED] licht toe, dat het uitgangspunt voor de planvorming de abdij van Lilbosch is, maar dat deze aanleunt tegen een Natura 2000-gebied. Deze hier aanwezige natuurwaarden beletten de uitvoering van de plannen nabij de abdij, waardoor is uitgeweken naar een locatie bij de nabije Zandweg.

In het plan is een forse uitbreiding van de bebouwing voorzien, echter deze is in zijn vorm nog niet uitgewerkt en zal in later instantie terugkomen. Het plan bevat nu een raamwerk, dat op uitwerking wacht en een sfeerbeeld oproept. De commissie wordt gevraagd om een intentie uit te spreken over het plan, zoals het nu in grote lijnen voorligt.

Discussie

Bepaalde aspecten van het plan komen nader aan de orde. Zo wordt er gevraagd naar de relatief grote oppervlakte van het plangebied, dat wordt bebouwd (50% inclusief de verhardingen). Daarnaast wordt de vraag gesteld naar de kwaliteitsbijdrage. Op de eerste vraag wordt gereageerd door te wijzen naar de kwalitatief hoogwaardige bouwkundige invulling. De inhoud van de kwaliteitsimpuls is nog niet duidelijk, maar er zal een "verrekening" plaatsvinden met de bebouwing en er zal naar "meer landschappelijke kwaliteit worden gezocht" in de deelgebieden die op de bij het plan horende plattegrond zijn aangeduid als C1 en C2.

Advies

De commissie komt na de discussie tot haar advies, waarbij zij zich realiseert dat er hier sprake is van een “raamwerk” dat nog uitwerking vereist:

- De details van de randen nabij de deelgebieden D1 en D2 dienen een hoogwaardige invulling te krijgen. Er wordt nadere detailinformatie gevraagd over de lanen, de groensingels en de hagen lengte, breedte, soorten etc. Afgesproken is dat [REDACTED] nog met een tekstvoorstel komt;
- De verbetering van de landschappelijke kwaliteit in de deelgebieden C1 en C2 moeten nader worden uitgekristalliseerd. Een plan hiervoor ziet de commissie met belangstelling tegemoet.
- De commissie besluit – omdat er sprake is van een nog nader uit te werken kader – het plan aan te houden, waarbij zij opmerkt dat dit geschiedt met een “positieve grondhouding”.

Advies 26-06-2018:

Aanvaardbaar onder voorwaarden

Toelichting

Namens de gemeente Echt-Susteren zijn [REDACTED] en [REDACTED] aanwezig.

Daarnaast geven [REDACTED] namens Pouderoyen compagnons acte de présence.

[REDACTED] gaat nader in op het plan. Het plan heeft ten opzichte van de laatste planbehandeling hier en daar een aanpassing c.q. nadere uitwerking ondergaan. Spreker haakt in op het onderscheid tussen de structuurkamers D1 en D2. Dit komt hierop neer, dat de bebouwing in kamer D1 een inpassing krijgt met geschoren hagen en overstaanders. De hagen krijgen een hoogte van 1,20 meter; de bomen krijgen een opkroonhoogte van 4 meter. Er vindt een aanplant plaats van verspreid staande bomen en boomgroepen.

De kamer D2 heeft een vrijer, robuuster karakter. De losse struweelhagen worden niet hoger dan 1,50 meter en de bomen kennen een opkroonhoogte van 4 meter. Het karakter is dat van “open” akkers en lijnvormige landschapselementen aan de randen. De gebieden D2 worden begraasd door varkens.

De steilrand tussen de D- en C-kamers blijft onbeplant en de inrichting van de C-kamers is nog – op de uitgangspunten na – ongewis. In grote lijnen is hier sprake van het behoud van bestaande (boom)structuren en de aanplant van streekeigen bomen en struiken met een oppervlakte van 20% van de totale oppervlakte van de deelgebieden conform tekening.

Discussie

De commissie is nieuwsgierig naar de aard van de nieuwe bebouwing en vraagt hiermee rekening te houden bij de landschappelijke inrichting. Zij informeert of er sprake is van erfbeplanting en de aanleg van waterpoelen bij de bestaande bebouwing. Afgesproken wordt geen poelen te maken, maar regenwaterafvoer van de bestaande gebouwen aan te sluiten op een bestaande sloot, die achter de bestaande bebouwing in noordwest-zuidoostelijke richting loopt. Dit sluit aan op het verkavelingspatroon van de jonge ontginningen.

Uit de discussie blijkt dat op de vragen over de inrichting van de gebieden C1 en C2 nog geen vastomlijnde antwoorden kunnen worden gegeven. Er wordt gesproken over een “flexibele jas”, die later nadere pasvormen krijgt. Bij de meer gedetailleerde invulling zal – zo wordt gezegd – rekening worden gehouden met bestaande elementen, zoals de rechte boomlanen, de rechthoekige verkaveling, en voorhanden zijnde struwelen. Er wordt toegezegd, de commissie hierover in later instantie te informeren.

Advies

De commissie gaat akkoord met het voorgelegde plan, onder de voorwaarde dat zij – zo gauw hierover duidelijkheid bestaat - over de nadere inrichting van de C1- en C2-kamers opnieuw dient te adviseren. Bovendien adviseert ze om een ecologische verbinding te realiseren tussen de westelijke D2-kamer en de noordoostelijke D2-kamers, bestaande uit inheemse soorten, met een maximale breedte van 5 meter. In deze ecologische verbinding mag, ten behoeve van de bereikbaarheid van de percelen, per D2-perceel één doorgang ten behoeve van trekkers gemaakt worden. De percelen worden met zogenaamd Ursus-gaas afgerasterd, waardoor ook wilde zoogdieren de percelen kunnen bereiken. Verder wijst de commissie op het schrille karakter van de struweelhaag in het uiterste zuidwesten van het plangebied D2. De commissie oordeelt dat deze kan vervallen.

LIMBURGS KWALITEITS MENU ROERDALEN (LKM – beoordelingen).

LKM Plan met toelichting

11.00 – 11.30 uur Inpassing Manege Nijskens [REDACTED]

Toelichting vanuit de moedergemeente; Geen ambtelijke toelichting

Contactpersoon moedergemeente: [REDACTED]

Advies 28-11-2017:

Nadere inleiding

[REDACTED] heeft via een email d.d. 20 november jl. een korte inleiding verzorgd op het plan.

Het gaat over een manege en paardenhouderij. Alle huidige bedrijfsmatige activiteiten worden nu van een passend juridisch-planologisch kader voorzien. Sprake is van een aanpassing en vergroting van het bouwvlak. Hierdoor is een landschappelijke inpassing aan de orde.

Aanvang 2017 is er een nieuwe rijhal vergund. Hiervoor werd in 2016 een landschappelijk inpassingsplan voor het gehele perceel opgesteld, dat werd goedgekeurd. Het inpassingsplan is inmiddels gedeeltelijk gerealiseerd. Voor de nu voorliggende bestemmingsplanprocedure wordt gebruik gemaakt van hetzelfde inpassingsplan. Echter, de goedkeuring van het plan (en wie het plan heeft goedgekeurd) kan nergens worden teruggevonden.

Planvoorstel

De commissie constateert dat de manege (Tonnenderhof) heel mooi is gelegen nabij de Roer. Het landschap maakt deel uit van het beekdal van de Roer. Agrarische percelen worden afgewisseld met kleine bospercelen, boerderijen en de meanderende Roer. Rondom de Tonnenderhof is recent nieuwe natuur aangelegd. Langs de Roer bevinden zich bomenlanen, struweelsingels en graslanden.

Het planvoorstel behelst het voorzien van een weide, aan de noordzijde van het plangebied gelegen, van een natuurlijk grasland met een extensief beheer. Het grasland sluit aan bij de recent aangelegde natuur langs de Roer.

Beoordeling en advies

De commissie besluit het plan aan te houden. De commissie is de zienswijze toegedaan dat alleen beheer niet kan dienen als inpassing. De commissie nodigt de initiatiefnemer en zijn landschapsarchitect – via de gemeente – uit voor een nader overleg over het planvoornemen.

Advies 26-06-2018:

[REDACTED] en de initiatiefnemer, [REDACTED], zijn aanwezig bij de planbehandeling. Zij beantwoorden, daar waar nodig, enkele vragen. Er wordt gesproken over de natuurcompensatie (waarover overleg is gepleegd met de provincie) en over de kwalitatieve verplichting. Door middel van de kwalitatieve verplichting wordt agrarische grond gewaardeerd als permanente natuurground. De commissie gaat akkoord met het plan, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de kwalitatieve verplichting ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd

LIMBURGS KWALITEITS MENU MAASGOUW (LKM – beoordelingen).

11.30 – 12.00 uur **LKM Plan met toelichting** (gemeente Maasgouw) voor het landschapsplan

Stichting Wigwam te Heel

Aanvrager: gemeente Maasgouw

Toelichting [REDACTED] gemeente Maasgouw [REDACTED]

Advies 26-06-2018:

Toelichting

[REDACTED] verzorgt namens de gemeente Maasgouw een toelichting. Hij stelt dat in het plan enkele uitgangspunten worden gehanteerd, zoals het aansluiten op de bestaande landschapsstructuur, het voortborduren op het parkachtige karakter met beeldbepalende bomen (zomereik, linde) en het scheppen van zachte overgangen door een ligging aan de bosrand en een gerichtheid naar het landschap.

De commissie constateert dat er enkele gebouwen in het plangebied staan, die niet zijn ingetekend. Zij stelt de vraag, of ze worden verwijderd of dat ze een plaats krijgen in het plan.

Advies

De landschappelijke inpassing wordt door de commissie als te “mager” beoordeeld. Er wordt gevraagd om meer kwaliteit toe te voegen, onder andere door een stevige ecologische verbinding te realiseren tussen het bos in het westelijke deel van het plangebied en het bos in het oostelijk deel. Deze kan de vorm aannemen van een gemengd struweel met een breedte van minimaal tien meter. Ook wordt de aanbeveling gedaan om zogenaamde eco-openingen te realiseren in het bestaande Heras-hekwerk rondom het gehele plangebied.

De commissie gaat vooralsnog niet akkoord met het plan en ziet een aangepast plan gaarne tegemoet.

Gemeente MAASGOUW.

12.00 – 12.10 uur plan voor het aanbrengen van zonnepanelen op het pand aan de [REDACTED]

Aanvrager: [REDACTED]

Toelichting: [REDACTED]

Z/041854

Advies 26-06-2018:

De commissie constateert, dat het pand terug gelegen is en vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar. Het type van de zonnepanelen wordt, als zijnde mat, akkoord bevonden. Ook kan de commissie zich vinden in de bevestiging en ordening van de panelen op de twee dakvlakken. Wel geeft de commissie in overweging om de panelen in de lengterichting neer te leggen en zo drie rijen te tussen de dakkapellen te lokaliseren op de woning en vijf op het bijgebouw

12.10 – 12.20 uur plan voor het bouwen van 9 woningen aan de [REDACTED]

[REDACTED], ter beoordeling staat het uitgewerkte inrichtingsplan.

Aanvrager: [REDACTED]

Toelichting: [REDACTED]

Z/036962

Advies 06-06-2017:

De architect licht het bouwplan toe.

De architectuur van het bouwplan is in hoofdlijnen akkoord. De commissie ziet de uitwerking en de bemonstering van materialen en kleuren met belangstelling tegemoet. Verder wordt een inrichtingsplan voor de openbare ruimte gevraagd (tuinmuren, erfafscheidingen bomen, bestrating e.d.) om de gehele inrichting te kunnen beoordelen.

De commissie adviseert in principe akkoord te gaan met het bouwplan onder de voorwaarden dat de uitwerking akkoord wordt bevonden en een **compleet inrichtingsplan voor de openbare ruimte ter beoordeling wordt voorgelegd.**

Advies 26-06-2018:

De commissie kijkt naar de relatie tussen de groene inrichting en de woningen. De commissie acht deze evenwichtig en gaat met dit aspect akkoord.

De commissie constateert een onduidelijkheid over de hoogte van de tuinmuren en de openingen hierin. Zij wenst, alvorens helemaal akkoord te gaan met het plan, hierover informatie.

12.20 – 12.30 uur plan voor het aanpassen van de bestaande bebouwing tbv tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten aan de [REDACTED]

Aanvrager: [REDACTED]

Z/041120

Advies 26-06-2018:

De omgevingscommissie kan in principe instemmen met het voorliggende plan en adviseert positief

12.30 – 12.40 uur plan voor het gedeeltelijk vervangen van deuren, kozijnen en ramen in het pand aan de [REDACTED] (beschermd stadsgezicht, rijksmonument)

Aanvrager: [REDACTED]

Toelichting plan: [REDACTED]

Z/041739

Advies 26-06-2018:

De commissie constateert dat er nieuwe houten raam- en deurkozijnen worden geplaatst in het pand.

De nieuwe exemplaren komen overeen met de oude; ze worden derhalve als passend beoordeeld. De commissie gaat akkoord met het plan. Hieraan wordt toegevoegd, dat wat de roedes in de ramen betreft, "Wiener sprossen" voor de commissie acceptabel zijn.

12.40 – 12.45 uur plan voor het realiseren van een aanbouw achter de woning gelegen [REDACTED]

Aanvrager: [REDACTED]

Z/040331

Advies 26-06-2018:

De omgevingscommissie kan in principe instemmen met het voorliggende plan en adviseert positief

De Voorzitter,

De Secretaris,

[REDACTED]

[REDACTED]