

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



Advies Limburgs Kwaliteitsmenu

GELDERS GENOOTSCHAP

Betreft

Functieverandering agrarisch bedrijf naar
agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten

Opdrachtgever

R. Schobben en E. van Tilburg

Adres

Huissestraat 3-7,
Middelaar

Commissie

LKM

JB,AK,JW,JS

Vergaderdatum

12-09-2016

Datum advies

09-11-2016

Status

LKM

Nummer**Ons nummer**

MOO16-00046-1

Op 12 september 2016 is in de vergadering van de LKM-commissie te Mook de planontwikkeling van Huissestraat 3-7 te Middelaar besproken. Daarbij waren aanwezig de heer R. Schobben en mevrouw E. van Tilburg (initiatiefnemers), de heer J. Peek (adviseur) en de heer T. Peters-Sengers (vervanger van contactambtenaar T. Onderstal). Commissieleden hebben vooraf de locatie bezocht ten behoeve van een complete beeldvorming.

Inleiding

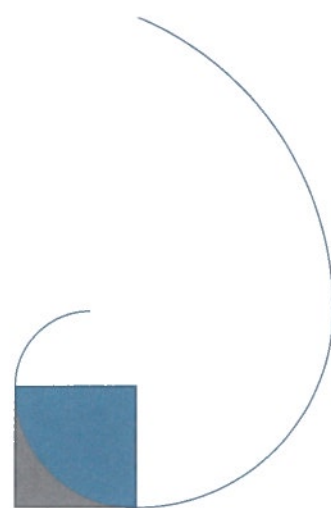
Op de locatie Huissestraat 3-7 is een agrarisch bedrijf (akkerbouw met vleesvee) gevestigd. Dit bedrijf wil gefaseerd recreatieve nevenactiviteiten ontplooiën. De initiatiefnemers willen eerst beginnen met een minicamping en theetuin. Later komen daar toeristische-recreatieve verblijfseenheden en een pensionstalling voor paarden bij. Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplanwijziging nodig van Agrarisch met waarden naar Agrarisch met waarden met aanduiding recreatie en camping. In het B&W-advies van 20 oktober 2015 is te lezen dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van het POL2014 en zeker kan passen binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke ruimtelijke beleid: de Structuurvisie Mookerplas en omgeving en de Structuurvisie Toerisme en recreatie. Verder is het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) van toepassing dat door de gemeente is uitgewerkt in het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving dat als structuurvisie is vastgesteld. In het B&W besluit heeft het college daarom besloten om medewerking te verlenen aan de functieverandering mits uit een uitgewerkt plan, inclusief LKM-plan, duidelijk naar voren komt dat de betreffende activiteiten inspelen op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en waarbij deze de ruimtelijke kwaliteit verder versterken.

Proces

Op 4 juli 2016 is er een LKM-vooroverleg geweest. Daarbij waren aanwezig de initiatiefnemers de heer R. Schobben en mevrouw E. van Tilburg, de heer J. Peek (adviseur), de heer G. Paumen (landschapsarchitect), de heer T. Onderstal (contactambtenaar), de heer W. Weijkamp (cultuurhistoricus Gelders Genootschap) en mevrouw A. Kho (lid LKM-commissie). In goed overleg is op locatie het rapport "Landschappelijke inpassing 'Huyse Middelaar – Deelgebied Oost' Huissestraat 3, 6587 AT Middelaar – PNR 6587AT3-191215/230216 besproken.

De belangrijkste aandachtspunten waren:

1. Het plangebied betreft de hele locatie Huissestraat 3-7 (een ruimtelijke en landschappelijke eenheid) en niet alleen het oostelijk deel waar de nevenactiviteiten komen.
2. Het beleid voor recreatieve hotspots kan nog beter worden uitgewerkt, met name de cultuurhistorie van de plek (bijvoorbeeld het zichtbaar maken van de gracht, een Rijksmonument aan de westzijde).
3. De visie op het parkeren in totaal is nog onvoldoende uitgewerkt. De parkeerplaats bovenop de terp ter hoogte van schuur is niet wenselijk in verband met het blokkeren van het zicht op de karakteristieke schuur. Wenselijk is om dit gedeelte van de terp zo open mogelijk te houden. Wel is een lage haag bovenop de rand van het talud als erfgrans goed denkbaar.



GELDERS GENOOTSCHAP

4. De westzijde van het plangebied dient ook landschappelijk ingepast te worden. Diverse beplantingsvoorstellen aan de oostzijde kunnen worden verbeterd en/of worden uitgewerkt.

Naar aanleiding van het prettig verlopen LKM-vooroverleg is er een definitief rapport "Landschappelijke inpassing 'Huyse Middelaar – Deelgebied Oost' Huissestraat 3, 6587 AT Middelaar – PNR 6587AT3-191215/230216/190716" opgesteld dat is voorgelegd aan de LKM-cie.

Beoordeling

De commissie vindt het initiatief een prachtig plan op een unieke plek met een rijke historie. De locatie Huissestraat 3-7 zal een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ondergaan ten opzichte van de huidige situatie; het geeft tevens invulling aan de gewenste 'recreatieve hotspot' conform het gemeentelijke beleid. De aandachtspunten in het LKM-vooroverleg zijn goed opgepakt. De commissie heeft veel waardering voor het definitieve rapport. Hierin wordt met veel beeldmateriaal de ligging, historie, de karakteristieken van de plek en de naaste omgeving beschreven. Vervolgens worden de huidige en toekomstige ontwikkelingen helder in beeld gebracht.

LKM

Volgens het Kwaliteitsmenu Mookerplas en omgeving valt de ontwikkeling onder de module gebiedseigen recreatie en toerisme; "Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied staat de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie van de ontwikkeling zelf voorop. Er moet een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing geleverd worden" en "Daar waar de ontwikkeling zelf weinig nieuw 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."

Volgens het bedrijfsontwikkelingsplan is de te verwijderende oppervlakte van kuilplaten e.d. vele malen groter dan de nieuw te bouwen hooimijt (theetuin, terras met overkapping). De omvang van de bebouwing en verharding neemt dus door de voorgestelde ontwikkeling per saldo af. Daarom richt de beoordeling van het plan zich op de kwaliteitsverbeteringen middels een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

Het plangebied wordt goed landschappelijk ingepast. De dijkachtige taluds aan de rand van het plangebied, de losjes verdichtende bomen rond het plangebied en de bebouwing in het plangebied vormen al een karakteristieke gebiedseigen ensemble. Dit wordt landschappelijk versterkt door aan de noord- en westgrens, bovenaan het talud, laag geschoren hagen aan te leggen als een groene plint. De oostgrens, daar waar het kampeerveld komt, krijgt een losse haag die qua beeld en hoogte aansluit bij de gebiedseigen Maasheggen. Verder zullen de voorgestelde nieuwe boomgroepen en solitaire bomen een samenhangend beeld vormen met



GELDERS GENOOTSCHAP

het bebouwingsensemble. Tot slot waardeert de commissie dat de restanten van de gracht (Rijksmonument) aan de westzijde van het plangebied in het definitieve plan beter zichtbaar worden gemaakt. Enerzijds wordt de bodem van de gracht ingezaaid met een bloemenmix van veldbloemen, anderzijds worden de taluds van de gracht als hooiland of grasland beheert en meerdere keren per jaar gemaaid.

Verder wordt het plangebied goed ontsloten. Fietzers en voetgangers krijgen een eigen opgang naar de hooimijt (de theetuin met overkapping). Het recreatieve netwerk wordt versterkt door langs de oostzijde van het plangebied ruimte te reserveren voor een voet- en fietspad naar de Maas (waar een voetveer ligt) en voor een struinpad langs de Maas. Autobezoekers kunnen op verschillende plekken parkeren, zoveel mogelijk uit het zicht.

De commissie is over het geheel genomen zeer positief. Enkele kleine opmerkingen gingen over de juiste referentiebeelden van de hooimijt (theetuin). Wenselijk is een open constructie. Wand die boven de hoogte van de laag geschoren haag uitsteken zijn niet wenselijk. Verder werd nog gevraagd naar de (schriftelijke) toestemming van Rijkswaterstaat aangezien de planontwikkeling in het stroom voerend rivierbed ligt. Tot slot werd voor een complete beeldvorming het bedrijfsontwikkelingsplan opgevraagd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief voor recreatieve nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf een positieve ontwikkeling is. Het definitieve rapport verbeeldt een prachtig plan op een unieke plek met een rijke historie. De locatie Huissestraat 3-7 zal een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ondergaan ten opzichte van de huidige situatie; het geeft tevens invulling aan de gewenste 'recreatieve hotspot' conform het gemeentelijke beleid. De LKM-module Gebiedseigen recreatie en toerisme is van toepassing. De commissie vindt dat er ruim voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen zijn aangetoond middels een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. De commissie beschouwt de ontwikkeling als maatwerk en beoordeelt de planontwikkeling positief.

Namens de LKM-commissie,

B.A.

Ir. J. Boros
voorzitter