

De herziene plannen voor de ontwikkeling aan de Tienbaan zijn bestudeerd. De Kwaliteitscommissie Limburg, Dorpsbouwmeester, gemeente Simpelveld en provincie Limburg concluderen dat er een kwaliteitsslag is gemaakt, maar dat er nog wel een aantal wezenlijke wijzigingen moeten worden doorgevoerd, alvorens alle stukken inclusief het BOP en de ruimtelijke onderbouwingen (ook deze moet in lijn worden gebracht en aangepast worden conform eerder is besproken en via de mail is vastgelegd) formeel toegezonden moeten worden via de gemeente (Ron, jij moet vervolgens toezien dat de gemaakte afspraken mondeling en via de mail ook juist zijn verwerkt) naar de Kwaliteitscommissie.

Vervolgens kan de Kwaliteitscommissie dan een positief advies geven onder voorwaarden.

Geron/Grooten – landschap

Ten aanzien van de Verordening bij POL 2014, ten aanzien van de kernkwaliteiten, is het niet alleen de bedoeling de huidige kernkwaliteiten te beschrijven maar er dient ook aangegeven te worden op welke wijze deze kwaliteiten t.o.v. de huidige situatie door de nieuwe ontwikkeling aangetast gaan worden en dient er aangetoond te worden hoe men hier meer om gaat. Met andere woorden; hoe wordt via het ontwerp hier zo goed mogelijk rekening mee gehouden, toch passend gemaakt dan wel gecompenseerd en zelfs versterkt.

- Het ruimtelijk concept is helder waarbij de tekst de tekeningen ondersteunt.
- Uitwerking van het concept in plankaart en nadere toelichting is over het algemeen helder en in orde.
- Beplantingsstructuren zijn helder, ondersteunen het concept; eveneens wisselwerking met de buffers is goed gedaan. Ook is reliëf en omgang met de hoogtes voldoende goed bekeken in dit stadium van de planvorming. Wel dienen de ingesneden plateau's in vervolg overeind te blijven.
- Beplantingsplan. Hoewel er reeds voor een grotere maat is gekozen, vinden wij dat er gekozen moet worden voor de maat 30 - 40. Dit als tegenwicht voor de grote rode massa's. Dit kan dan ook gezien worden als een goede tegenprestatie.
- Beplantingsplan. Er wordt hier en daar gesproken over 3 – 5 bomen en enkele bomen. Dit moeten gewoon feitelijke aantallen zijn, zoals ook besproken. Bijv. 3- 5 moet worden 5. Bij de holle weg hebben we gesproken over 5 bomen.
- Ten aanzien van de sleufsilos graag consequent aanaarden en dit zowel weergeven in tekening als in de tekst beschrijven.
- Graag breedte aangeven van groensingel die beide ontwikkelingen scheidt, alsook die ten noorden van Grooten staat aangeven.
- De melktap is prima initiatief, wel melding maken. Maar dit wordt niet gezien als een tegenprestatie. Dus in tekst aanpassen.
- LIP Tienbaan 1, Blz 10 – welke maatgevende bui moet aangehouden worden voor een agrarisch bedrijf binnen de watertoets? Is T=25 voldoende? Waterschap wil normaal gezien ook inzicht in T=100. Is dit opnieuw met waterschap afgestemd? Idem voor Tienbaan ong..
- We missen op de tekening en in tekst de lijnen waar het terrein-water verzameld wordt en weggevoerd wordt. Hoe gaat men om met de overstorten indien deze echt hard gaan stromen? Voorkomen moet worden dat de akkers op het plateau voor extra druk gaan zorgen voor de rand van Bocholtz. Er zou toch een opstaande rand komen?
- LIP Tienbaan ongenummerd, Blz 9 – water van de poetsplaats is per definitie grijs water en kan niet naar de ondergrondse mestkelder of de open waterbuffer afgevoerd worden. Dus afwateren richting riool.
- Hoewel de holle weg als belangrijke structuur wordt onderkend, vinden wij het opschonen van de taluds van de holle weg geen kwaliteitsverbetering. Een holle weg is een holle weg omdat deze diep ingesneden is en een massieve groene tunnel vormt van dal naar plateau. Maak je deze tunnel open door de onderbeplanting weg te halen is het effect en de waarde grotendeels weg. Zoals besproken in het laatste overleg is het acceptabel dat er een 'opschoon-actie' heeft plaatsgevonden, echter zal de onderbeplanting weer moeten terug komen. Ook dit telt niet mee als compensatie. Verder is er geen behoefte om een laanstructuur te ontwikkelen van de holle weg door het opkronen van de bomen. Een laan is een structuur waar bomen in een strak gelid staan opgesteld. In een holle weg zijn deze bomen vrijuit gegroeid van struik naar boom op een willekeurige plek. Geen laan dus.

- LIP Tiendbaan ongenummerd, Op pag 10 . Wel kan het aanplanten van 5 bomen en onderbegroeiing gezien worden als de tegenprestatie van Grooten. Ook opnemen dat getracht wordt samen met de gemeente Sijpeveld, eigenaar de gemeente Heerlen en overbuurman de holle weg te versterken, zoals besproken. Mocht dit niet lukken dan zal een andere tegenprestatie moeten worden geleverd.

Grooten gebouwen

- De materialisatie beschrijven als duurzaam en uitdrukking gevend aan de functie (kantoren, entree's enzovoort verbijzonderen) en aan de wens een open en modern bedrijf te zijn. De zichtzijden (kopgevels) dienen zorgvuldig te worden uitgewerkt volgens bovenstaand en in de zijgevels een goede beëindiging vinden. De materialisatie van de gebouwen zoals nu is aangegeven vinden wij passend. Het samenbrengen van de voorgevel tot één geheel, zoals besproken (met een zogenaamde 'dakplint') zien we niet terug, maar dit is een taak voor de dorpsbouwmeester bij de verdere uitwerking.
- merkwaardig is dat er gesproken wordt over nokhoogtes van 10,99m en andere gedetailleerde maten! Waarom niet een rond getal dat het maximum aangeeft voor het omgevingsplan?
- Eigenwijze bedrijfswoning – er wordt aangegeven dat een speciale, traditionele woning daar hoort. Ons inziens zou dat een moderne woning kunnen zijn waarbij aardse, traditionele materialen worden toegepast. Oriëntatie woning op landschap (beleving van de omgeving) is prima; de draaiing tov 'stallen' is ook goed in dat verband. Een eenduidige vorm zou in combinatie met een moderne architectuur de moderne bedrijfsvoering ondersteunen en de uitstraling versterken. Dus bij voorkeur zeker geen 'speciale traditionele woning'. De eigenwijze verdraaiing ten opzichte van de richtingen van de loodsen is akkoord. Het terrein rondom het huis zou een afgeronde, zachte vorm met aangegeven hellende randen moeten krijgen. De vraag is waar de toegang is. De advisering van de uitwerking van dit onderdeel zal vooral een taak van de Dorpsbouwmeester zijn.

Geron gebouwen

- De materialisatie beschrijven als duurzaam en uitdrukking gevend aan de functie (kantoren, entree's enzovoort verbijzonderen) en aan de wens een open en modern bedrijf te zijn. De zichtzijden (kopgevels) dienen zorgvuldig te worden uitgewerkt volgens bovenstaand en in de zijgevels een goede beëindiging vinden.
- Tav de materialisering van de gebouwen van Geron, is nu niet hetgeen besproken is, opgenomen. D.w.z. qua palet hout, etc. en aansluiten bij het palet van Grooten.
- Vanuit concept gedachte zou je moeten kiezen voor samenhang tussen bestaande bebouwing en nieuwbouw, met daarbij opwaardering bestaande bebouwing. D.w.z. ook de in het zicht liggende gedeeltes van de oude bebouwing (de kopse kanten van bestaande bedrijfsgebouwen) worden meegenomen in bovenstaande lijn zodat er een relatie ontstaat met de nieuwe gebouwen. Dit moet gezien worden als een tegenprestatie van Geron, vanuit de gedachte dat daarmee de kernkwaliteiten worden versterkt.

Kortom bovenstaande zaken aanpassen op kaart en in tekst. Zo vormt het een geheel en een goede alsook reële basis die zowel schriftelijk en visueel (beiden altijd samen zien) voor de verdere planuitwerking. De gemeente dient er op toe te zien of bovenstaande goed is verwerkt of als uitgangspunt voor het vervolg wordt geformuleerd.