

Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal

Weert, 28 april 2017

Ons kenmerk: KL 17-02

Advies KL 17-02: Bouw van een loods, Ophoven 31 te Roggel

De aanvraag is behandeld in de vergadering van 20 april 2017

De heer Willems (initiatiefnemer), de heer Drenth (namens de initiatiefnemer), de heren Thuijs en Klompen (namens Bayer) en de heren Pouls en Janssen (adviseurs) zijn aanwezig tijdens de behandeling van het advies. De heren Helwegen en Goertz en mevrouw Gubbels vertegenwoordigen de gemeente Leudal.

In de commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn de tekeningen van de loods goedgekeurd. Nu ligt de landschappelijke inpassing van de loods en de compensatie (of te wel extra kwaliteitsverbetering) voor.

Er wordt voor de compensatie ingezet op onder andere de architectuur. De compensatie is toegelicht in een meegestuurde financiële onderbouwing. De commissie heeft opmerkingen en behoorlijke bedenkingen over deze onderbouwing en wordt daarom puntsgewijs doorgenomen.

1a. Metselwerk in plaats van een betonplint is verplicht in de welstandsnota voor het buitengebied van Leudal. Deze kan dus niet worden gezien als meerwaarde/compensatie.

1b. Extra inzet puien. Voor de kantoorfunctie zijn gevelopeningen en puien noodzakelijk en zijn dus geen extra's en kunnen dus niet worden meegenomen.

1c. Kopgevels in hout o.g. €25.000 is erg veel. Dit kan alleen als meerwaarde worden beschouwd als gekozen wordt voor echt hout. Tijdens de behandeling in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit werd door de firma Bayer aangegeven dat niet voor echt hout gekozen kan worden in verband met bacteriën. Volgens de commissie zijn dit bacteriën die voorkomen op dood hout en er wordt gewerkt met levend materiaal. Daar zitten weer andere bacteriën op. Er kan alleen sprake zijn van compensatie als er voor hout wordt gekozen en dan het verschil tussen metselwerk en hout als bedrag voor de compensatie. Wordt er niet gekozen voor hout dan dient hier een onderbouwing voor te worden gegeven.

1d. Detaillering. Dit kan wel worden meegenomen als compensatie.

1e. Geïsoleerde vezel-cementplaten. Dit heeft niets te maken met de architectuur en is dus ook geen compensatie.

1f. Andere dakhelling. Dit wordt niet gezien als meerwaarde voor de architectuur en dus geen compensatie.

1g. Lichtstroken in dak. Dit is geen compensatie. De lichtstroken doen niets extra's voor de architectuur maar zijn op verzoek van de initiatiefnemer toegepast. De commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) heeft hiermee ingestemd vanwege de functionele kwaliteit.

2. Sloopkosten kunnen wel opgevoerd worden maar niet het gedeelte van de asbestsanering. Dit is een verplichting die in 2024 sowieso moet worden aangepakt.

3. Dit kan niet worden meegenomen. Het gaat bij één bouwvlak eraf en bij het andere komt het erbij.

Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal

4. De wadi (wateropvang) is een verplichting die niet kan worden meegenomen als compensatie. Zoals terecht is opgemerkt kan de landschappelijke inpassing, het groen, van het nieuwe bouwvlak niet worden meegenomen. Wel het extra groen op de bestaande bouwvlak kan als compensatie worden meegenomen.

Er wordt gevraagd om een nieuwe reële financiële onderbouwing op te stellen waarbij de commissie staande de vergadering na overleg met de gemeente vaststelt dat dit bedrag tussen de €30.000 en €35.000 moet uitkomen.

De commissie geeft aan dat het landschapsplan moeilijk te lezen is. Er ontbreekt een landschappelijke studie, beeldkwaliteit en goed kaartmateriaal. De tekeningen worden pas na toelichting van de schrijver duidelijk. De commissie wil graag een compleet plan zien met daarin ook een beschrijving en topografische kaarten (niet op basis van bestemmingsplan) van de huidige landschappelijke situatie met maatvoering en natuurlijk ook de toekomstige situatie.

De compensatie bij het oude bouwvlak A7 heeft een aparte vorm die geen aansluiting vindt bij de omgeving. Deze compensatie is niet gebaseerd op het landschap maar de vorm is gerelateerd aan het bestemmingsvlak en niet voldoende voor een landschappelijke studie. De commissie ziet graag dat de bestaande beplanting (A2) hier wordt verbreed of dat deze wordt verlengd. De grootte hiervan goed aangeven. Is ook nodig voor de bepaling van de hoogte van de compensatie. De soorten dienen aan te sluiten bij de soorten uit de bestaande beplanting. Groepsgewijze aanplant is goed.

Vooraf rondom de nieuwe bebouwing is onduidelijkheid ontstaan.

Allereerst aan de voorzijde van de loods waar ook 2 parkeervakken komen. Dit kan lage beplanting zijn meer in de vorm van tuin aanplant. Wel allemaal groen. De parkeervakken graag met grasklinkers. Bomen zijn hier niet nodig kan wel. Deze beplanting een eigen nummer geven en duidelijk aangeven welke aanplant er hier komt.

Aan de noordzijde is een bestaande erfbeplanting. Deze zou aan de westkant over de gehele kant kunnen worden doorgetrokken. Deze erfbeplanting dient 4 tot 6 meter breed te zijn. Er wordt aangegeven dat dit niet kan in verband met de machines die hier langs moeten rijden. Na discussie tussen commissie, gebruiker en adviseurs wordt vastgesteld dat er een singel moet komen met een minimale maat van 4 meter aan de westzijde. Ook deze singel een apart nummer geven. De breedte van het bestratingsvlak dient eventueel te worden aangepast.

Dan de beplanting rondom de wadi. Hier kiest men ook voor dezelfde beplanting als de bestaande beplanting A1. Echter aan de kant van de parkeervakken is de vraag of hier struikbeplanting dient te komen of dat het hier wordt ingezaaid met gras. Mocht er op een bepaald gedeelte gras worden ingezaaid dan graag weer een apart nummer.

De parkeervakken A6 worden omzoomd door liguster (1 meter hoog) en de planschrijver geeft aan dat hier eventueel er een aantal bomen komen. De commissie ziet graag dat hier bomen komen en wil graag dat deze ook worden ingetekend.

Aan de zuidzijde is een ligusterhaag met bomen gepland. Dit graag een apart nummer geven. De commissie kan zich hierin vinden temeer ook omdat de waarneming van de loods hier vanaf grote afstand is. Het zicht vanaf de weg ten noorden van de loods is veel directer en hier wordt meer belang gehecht aan robuuste landschappelijke inpassing.

Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal

In de tekst graag ook de nummers met beplanting ieder apart vermelden.

De commissie gaat niet akkoord.

Omdat de commissie ziet dat de voortgang stukt als de plannen weer pas in de volgende commissievergadering wordt besproken is dit keer voor een ander werkwijze gekozen. De besproken aanpassingen waaronder een goed gemaatvoerde tekening en een financiële onderbouwing van de compensatie worden naar de gemeente gestuurd waarna deze alles doorstuurt naar de secretaris. Deze zal samen met de voorzitter kijken of de opmerkingen die gemaakt zijn goed zijn verwerkt en eventueel ruggenspraak houden met de andere leden.

De Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal
De Voorzitter van de commissie Dhr. G. Extra
Namens deze,



Mevr. I. Schmitz, secretaris.

