

Kwaliteitscommissie Buitengebied

Paletadvies

Kwaliteitscommissie Peel en Maas

Jan Wijnhoven
Roelof Goodijk

Ambtelijk advies

Cas Denissen, team Omgevingsontwikkeling
Jan Vullings, team Openbare Ruimte

Datum: 27/07/2015

Onderwerp: Paletadvies recreatieve onderneming Neerseweg 90 Helden

Conform het Kwaliteitskader Buitengebied dient u een kwaliteitsbijdrage te leveren om zo een goede balans te vinden tussen de door u gewenste ontwikkeling en het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Om u hierbij te helpen heeft de kwaliteitscommissie op basis van het locatiebezoek dit paletadvies opgesteld. Hierin staat een palet aan mogelijkheden om de kwaliteitsbijdrage in te vullen. Op basis van het paletadvies dient u aan de slag te gaan met het opstellen van een landschapsplan waarin u de benodigde kwaliteitsbijdrage in het landschap en hoe deze duurzaam in stand gehouden wordt verder vormgeeft.

Beschrijving initiatief

Vergroten van de recreatieve en horeca gebruiksmogelijkheden van het voormalige wijnbouwbedrijf en proeverij Elkandré aan de Neerseweg 90 te Helden binnen de gebiedstypologie 'Bos en Natuur'. Onlosmakelijk verbonden met dit initiatief is de wijnbouw in de bestaande kas aan de Egchelseweg 22 te Egchel. Dit impliceert ook een bepaalde causaliteit tussen de twee initiatieven. Binnen de bestaande bebouwing en gebruiksmogelijkheden is reeds gestart met de exploitatie van het dag-recreatief bedrijf "De Beleaving". Middels een tijdelijke omgevingsvergunning heeft de gemeente ondertussen de horecatak mogelijk gemaakt.

Specifiek behelst de ontwikkeling Neerseweg 90 :

- Wijngaarden op bestaande agrarische bouwlanden
- Een terras aan de noordzijde van de bebouwing
- Een groot terras met barbecue plekken aan de zuidzijde van de bebouwing
- Inpandig een lunchroom en restaurant
- Inpandig verkoop van eigen vervaardigde en streek producten
- Het organiseren van wijnproeverijen
- Aanleg verharde parkeervoorziening ten westen van de bebouwing

Binnen de gemeente Peel en Maas is reeds een aantal wijngaarden gerealiseerd. De eerste was de wijngaard Elkandré maar we kennen ook Kapelkeshof in Grashoek en zorgwijngaard Vinea Cura aan de Marisstraat in Grashoek. Onlangs is de wijngaard Potdé geopend en nu ligt deze aanvraag van de Beleaving voor. De commissie heeft bij deze aanvraag waardering voor de gekozen aanpak tot nu toe. Positief in deze ontwikkeling is

dat de oorspronkelijke wijngaard Elkandré in ere is hersteld. Ja zelfs meer dan dat, ook op de agrarische enclave tussen de bospercelen is een wijngaard aangelegd.

Toetsing aan kwaliteitskader

De kwaliteitsbijdrage is onderverdeeld in Basiskwaliteit+ (BK+) en Aanvullende Kwaliteit (AK). De Basiskwaliteit+ dient ter plaatse in de vorm van groene inpassing gerealiseerd te worden. Daarnaast is er sprake van Aanvullende Kwaliteit welke gerealiseerd wordt in kwaliteitsbijdragen in meer brede zin op het perceel of in de omgeving. Op basis van het Kwaliteitskader en de maatvoering van de ontwikkeling is de norm als volgt bepaald:

Basiskwaliteit+

Basiskwaliteit Plus (BK+) vormt 10% van het bestemmingsvlak recreatie: 185 m²

AK: Onderdeel Dagrecreatie

Het totale bouwvlak wijzigt feitelijk van gebruik: van agrarisch naar volwaardig recreatief. Daardoor wordt het volledige bouwvlak (1845m²) ikv AK meegenomen. Hierbij geldt een AK van 80% inpassing. Het initiatief is gelegen in de gebiedsaanduiding 'Bos en Natuur' waardoor 2xAK van toepassing is. Aanvullende Kwaliteit: 2.952 m²

Totale bijdrage: B+ 185m² + AK 2952m² = **3.173m²** met een waarde van €18.822.

Vanwege de specifieke aanduiding van het meest zuidelijke driehoekje in het POL 2014 heeft er vooroverleg plaats gevonden met de provinciale rayonplanoloog en met de ecooloog. Zij hebben geconstateerd dat de POL 2014 aanduiding Goud-Groen voor het driehoekje bouwvlak niet correct is. Dit vindt waarschijnlijk zijn oorzaak in het feit dat het abstractieniveau van de POL-kaarten te groot is. Dit zou Brons Groen moeten zijn. Vandaar dat de Provincie en gemeentebesturen voorstellen de compensatie bos- en natuurgebied 1 : 1 toe te passen. Binnen de kwaliteitsbijdrage dient daarom **688 m² bos en natuur** te worden gecompenseerd in de Heldense Bossen.

Beschrijving landschap

De initiatieflocatie ligt middenin de Heldense Bossen. Binnen de Heldense Bossen liggen met name ten zuiden van Helden meerdere akkercomplexen, die vanaf eind 19e eeuw langzamerhand in gebruik genomen zijn. De ingebruikname is bepaald door de geschiktheid als landbouwgrond. In algemene zin betreft hier wat drogere zandgronden. De landduinen met verstoven zandgrond als ondergrond kennen te weinig bodemvorming en zijn daardoor altijd heide gebleven of met bos beplant. De lagere dekzandruggen zijn gedeeltelijk ontgonnen en hebben bij jarenlang agrarisch gebruik intussen een kleine bouwlanddek gekregen. Zo ook de percelen rondom de initiatieflocatie die in gebruik zijn voor de druiventelt.

De afwisseling tussen bos, heide en agrarische percelen is hier dus, hoewel relatief recent, historisch gegroeid en dit geeft het gebied een bijzondere en sterke uitstraling. Volgens het kwaliteitskader kan het recreatief gebruik en de ecologische kwaliteit van de Heldense bossen worden versterkt.

Zie ook de historische kaarten en bodem- / geomorfologische kaart.

Palet aan mogelijkheden

Inleiding

Een kwalitatieve invulling van de landschappelijk bijdrage kan op meerdere manieren. Vandaar dat er een pallet aan mogelijkheden is om lokaal de kwaliteit te verbeteren. We maken daarin een onderscheid tussen investeringen in de omgeving, in de directe nabijheid van de initiatieflocatie en op de initiatieflocatie zelf. Voor de kwaliteitscommissie is kwaliteit het hoofddoel. Vandaar dat we noodzakelijke en wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied combineren met kwaliteitsverbetering. Ieder nieuw project moet een meerwaarde opleveren voor haar omgeving.

Algemeen over de Belaeving

De Belaeving is een bijzonder initiatief. Door de uitbreiding van de recreatieve bestemming en de parkeergelegenheid heeft het initiatief een zekere impact op de omgeving. Die omgeving is echter al bijzonder fraai waardoor investeringen in de directe omgeving niet direct een bijdrage leveren aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Ook is de commissie positief over de beoogde beeldkwaliteit van de reeds gerealiseerde gebouwtjes en hun omgeving. Het getuigt van kwaliteit. Ons advies is om de landschappelijke investering te

gebruiken om een goed kader te maken voor het initiatief zelf en zo een rustig en aantrekkelijk beeld te creëren, maar daarnaast te bezien of elders de ruimtelijke kwaliteit kan worden verbeterd. Het is praktisch om dit te doen op andere bedrijfspercelen, zoals in Egchel, omdat deze qua bedrijfsvoering een directe relatie heeft met de ontwikkeling aan de Neerseweg.

Mogelijke investeringen op de initiatieflocatie zelf

- De initiatiefnemer is volop bezig met groenaanleg op de initiatieflocatie zelf. Deze investeringen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit en kunnen derhalve meegerekend worden in de kwaliteitsbijdrage.
- De reeds aangelegde parkeerplaats kent twee verschillende richtingen waarin de auto's gestald kunnen worden. Deze parkeerplaats is nu deels verhard en deels half-verhard. De logica van de inrichting ontgaat ons vooralsnog. Bovendien zou de parkeerplaats beter echt in het groen aangelegd kunnen worden.



Ondanks dat er bij deze aanvraag maatwerk zal worden toegepast staat het buiten kijf dat er elders nog kwaliteitsgroen zal moeten worden aangeplant. Tijdens het terreinbezoek werd daartoe het idee geopperd om dit te doen op een bosperceel ten noordoosten van de wijngaard. Inmiddels is gebleken dat dit perceel geen soelaas biedt omdat er reeds spontaan en op een natuurlijke wijze een nieuw bos aan het ontstaan is. Vandaar dat elders gezocht zal moeten worden waar precies en in welke omvang de compensatieverplichting gerealiseerd zal worden.

Overige investeringen

Naast investeringen in het landschap zijn er kwalitatieve investeringen mogelijk op het vlak van duurzaamheid, extra investeringen in architectuur, recreatieve routes e.d. De aanleg of verbetering van routes kan onderdeel zijn van de aanvullende kwaliteitsverbetering (AK). Hiervoor gelden geen normbedragen. We beoordelen deze bijdrage aan de hand van het totaalplaatje. Er moet een balans zijn tussen de investeringen in het landschap en de investeringen in beeldkwaliteit en dat is dus maatwerk.

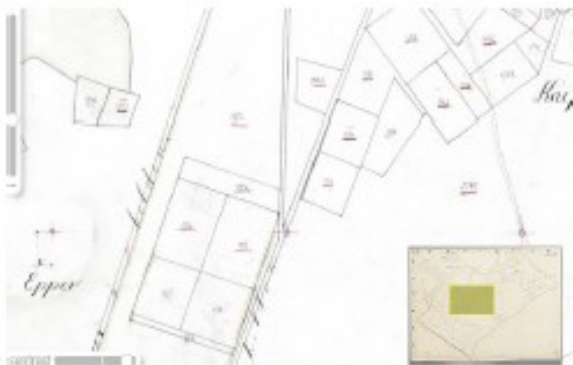
Investeringen elders

Zoals reeds eerder aangegeven bestaat er voor de commissie wel degelijk een causaliteit tussen de locatie Neerseweg en Egchelseweg. Daarom zou wat ons betreft in tweede instantie (een deel van) de aanvullende kwaliteitsverbetering, daar geleverd kunnen worden. We adviseren de initiatiefnemer hier met een nader plan te komen, passend bij de bedrijfsvoering en de toekomstplannen. Het moet daarbij gaan om de aanleg van gebiedseigen beplantingen.

Tenslotte

Kortom, met de nodige creativiteit van de landschapsdeskundige en de stedenbouwkundige zijn er mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit hier en in de nabijheid te verbeteren. We zien een inrichtingsplan dan ook met belangstelling tegemoet.

Historische kaarten



1811-1832



1895

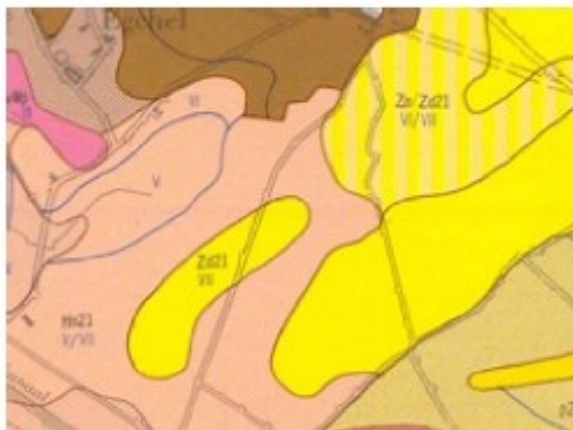


1945



1988

Bodemkaart



Geomorfologische kaart

