

Kwaliteitscommissie Buitengebied

Paletadvies

Kwaliteitscommissie Peel en Maas

Jan Wijnhoven
Roelof Goodijk

Ambtelijk advies

Cas Denissen, team Omgevingsontwikkeling

Datum: 05/04/2016

Onderwerp: Paletadvies uitbreiding IV Baarloseweg 34a Helden

Initiatiefnemer: Maatschap Coolen/van Boxtel VOF, Kloosterstraat 36 C 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. De gemeente stelt medewerking afhankelijk stellen van realiseren van natuur en landschap volgens een landschapsontwikkelingsplan én/of het herstel van cultuurhistorische elementen en structuren én/of sloop van gebouwen. Zo'n landschapsontwikkelingsplan gaat verder dan de landschappelijke inpassing van de verschillende bouwwerken. Dit plan creëert namelijk een ambiance die recht doet aan het aanwezige landschap. Dit vereist maatwerk waarbij het altijd gaat om het totaalplaatje. De bijdragen in de landschappelijke / natuurlijke kwaliteiten moeten in balans zijn met de extra bijdrage die wordt gedaan in sloop en of meerkosten van uitzonderlijke architectuur van de gebouwen. Deze balans komt zowel tot uiting in de aandacht die het krijgt in het ontwerp als in de vertegenwoordigende geldelijke bijdrage.

Om u hierbij te helpen heeft de kwaliteitscommissie op basis van het locatiebezoek dit paletadvies opgesteld. Hierin gaan zij in op de samenhang van het initiatief, het landschap en de beeldkwaliteit van het erf om tot een integraal advies te komen. Het biedt een palet aan mogelijkheden om de kwaliteitsbijdrage in te vullen. Op basis van dit 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

Het voorliggende plan is een alternatief voor 'rechten' welke, op grond van een Nb-vergunning, bestaan op de Kloosterstraat 36c in Helden. Echter door de nabijheid van veel geurgevoelige objecten in de kern Helden is de gemeente er voorstander van dat deze 'rechten' elders worden omgezet in fysieke bebouwing. Als tegenprestatie zouden de mogelijke uitbreidingen op de locatie Kloosterweg 'bevroren' moeten worden. Intussen probeert men met dit nieuwe plan te voldoen aan de eisen, die de potentiële afnemer AH stelt aan het houden van dieren i.k.v. comfort food. Het gaat daarbij dus niet om een uitbreiding van het aantal vleeskuikens op de twee locaties maar om een 'verdunding' van het aantal vleeskuikens/m² per locatie. Dit leidt uiteindelijk tot meer stalruimte aan de Baarloseweg 34a. Het concept plan gaat uit van een uitbreiding op de locatie Baarloseweg tot 2,65 ha, waarbij bouwmogelijkheden worden beperkt tot 2,5 ha.

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 dient 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+

De oppervlakte van het bouwvlak is 26.500 m². Voor Basiskwaliteit+ geldt dat 10% hiervan op locatie moet worden ingepast. Dit betekent **2.650 m²** bijdrage aan Basiskwaliteit+ (landschappelijk groen).

Aanvullende Kwaliteit

Uitbreiding van een IV bedrijf, boven de referentiemaat in Oude verdichte Bouwlanden, bij een Bolle Akker is 3x AK. Zoals zichtbaar (zie Beschrijving Landschap) op de hoogtekaarten is de aanwezigheid van een Bolle Akker discutabel. Een beoordeling ter plaatse is daarom wenselijk. Indien van een Bolle Akker geen sprake is kan worden aangesloten bij de gebiedsbenadering Overgangszone Bos (nabij Heldense bossen). Op deze locatie is 2x AK van toepassing, wat een bijdrage Aanvullende Kwaliteit van **2.650 m²** landschappelijk groen behelst. Indien deze bijdrage deels wordt ingezet voor andere vormen van kwaliteit is de bijdrage om te slaan naar €15.900 (€6/m²).

De totale kwaliteitsbijdrage komt hiermee neer op **5.300m²**.

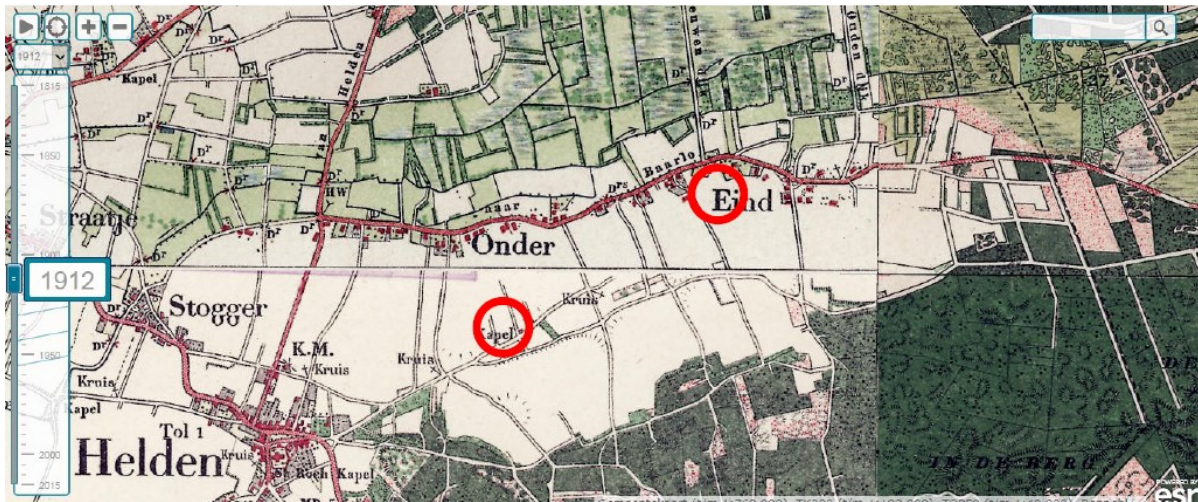
Beschrijving landschap

De initiatieflocatie is gelegen op een oud bouwlandcomplex. Dit complex is ontstaan op de rand van het beekdal van de Kwistbeek en het hoger gelegen reliëfrijke dekzandgebied, wat nu de Heldense bossen heet. Deze ligging was gunstig voor boeren aangezien ze gebruik konden maken van vruchtbare akkers, de weides in het beekdal en het bos en de heide (voor vee, hout en plaggen) op de dekzandrug. Daarom zijn de oude bouwlanden en de Baarloseweg als haar ontginningsas al eeuwenlang in gebruik. De bijzonderheid op deze plek is de langgerekte vorm van het open bouwland en de gaafheid en leesbaarheid van de hele ontstaansgeschiedenis op de overgang van deze drie landschappen.

Kenmerkend voor de Baarloseweg is de losse lintbebouwing en de openheid van de akker. Deze is er niet alleen, maar kan ook worden beleefd vanuit de bosrand, de Kloosterweg en de doorkijkjes vanaf de Baarloseweg zelf. In de loop der jaren is de Baarloseweg verdicht met bebouwing en op enkele plaatsen zijn stallen en kassen tot diep op de open akker gebouwd.

De initiatieflocatie zelf is bijzonder functioneel opgezet en heeft een entree en bouwblok met een matige ruimtelijke kwaliteit. Het is voorheen gesplitst van de boerderij aan de Baarloseweg, maar intussen is deel met de oude boerderij 'Lormans' weer in eigendom verkregen. De entree bestaat uit

een asfaltweggetje, afgezet met verschillende soorten hekwerken. Na ongeveer 100 meter opent zich een klein erf met een machineloods, waarachter een zestal parallel liggende kippenschuren ligt.



Paletadvies

Inleiding

Landschappen veranderen, dat is altijd zo geweest. Dat is ook niet erg, landschap is het resultaat van natuurlijke kenmerken en gebruik door mensen. Het is echter wat anders als bijvoorbeeld de openheid, een van de landschappelijke kwaliteiten, teveel wordt aangetast. Dat betekent dat alle verhalen van de mensen die daar gewoond en gewerkt hebben verdwijnen in een abstracte omgeving. Als een landschap echter een gegroeide harmonie behoudt blijft het voor iedereen begrijpelijk.

De kwaliteitscommissie heeft grote bedenkingen bij de opzet van het initiatief, aangezien de planologische situatie het realiseren van kwaliteit heel moeilijk maakt. De focus voor de kwaliteitsbijdrage kan wat ons betreft dan ook niet liggen op het bouwblok zelf. In de eerste plaats beperkt een uitbreiding aan de achterzijde van het bouwblok de openheid van het bouwlandcomplex. Aangezien de kwaliteit hier juist bestaat uit openheid geeft een inpassing hier geen kwaliteitsverbetering. De voorzijde van het bouwblok geeft nu een rommelige aanblik. Elke investering op het achterliggende bouwblok komt verstopt te liggen en heeft geen kwaliteitsverbeterend effect.

Palet aan mogelijkheden

We zijn van mening dat de impact op het landschap zodanig groot is, dat een investering altijd op de locatie zelf dient plaats te vinden en een zichtbaar effect moet hebben. Om tot een oplossing te komen kiezen we voor een gestaffeld advies:

1. Probeer tot een zo compact mogelijk bouwblok te komen.
2. Zorg voor een goed verzorgd voorerf met fraaie entree.
3. Probeer het achtererf zoveel als mogelijk vrij te houden van nieuwe bebouwing.

Wij opteren voor een creatieve oplossing van de bebouwing. Investerings op het voorerf kunnen bestaan uit de volgende maatregelen:

- a) Herbouw van de machineloods in bij voorkeur enkele kleine loodsjes op het voorerf. Enkele loodsjes kunnen samen met de vervallen boerderij een 'erf' gaan vormen.
- b) Verleg de entree enkele meters in westelijke richting. Zodoende ontstaat ruimte om een dubbelzijdige bomenrij te maken. Dit zorgt voor een fraaie entree van het erf en breekt het zicht op de achterliggende schuren.
- c) Probeer met de oude boerderij Lormans en het achterliggende perceel een voorerf te maken.

- d) Als de huidige machineloods is herbouwd op het voorerf zou ruimte ontstaan om een nieuwe kippenschuur voor de huidige 6 kippenschuren te bouwen. In dat geval is het bijzonder zinvol om te investeren in beter materiaalgebruik of een meer bijzondere architectuur. De nieuwe schuur wordt dan een visitekaartje voor het bedrijf, passend bij de omslag die de ondernemer momenteel maakt naar kippen met meer leefruimte.

N.B. Dit laatste kan alleen als het milieutechnisch inpasbaar is. We roepen de gemeente en de initiatiefnemer op om met alle nodige creativiteit de mogelijkheden van herbouw aan de voorzijde te onderzoeken. Bijkomend voordeel van een compact erf is dat de landschappelijke kwaliteitsbijdrage lager wordt.

Een eerste ambtelijke milieuverkenning geeft aan dat optie d) in de huidige situatie en met de huidige technieken niet haalbaar is.

- Uitgaande van de huidige aanvraag, om nog een extra stal aan de achterzijde van de bestaande rij toe te voegen, zou ons advies zijn de noodzakelijke fijnstoffilter te integreren in de kapconstructie. Vergelijk dit met de inpassing van luchtwassers (zie foto).
- Ook stellen we voor om het grootste deel van de investering te koppelen aan het maken van een mooi voorerf rondom boerderij 'Lormans' en een duidelijke relatie te leggen met achterliggend bouwblok.



Overige investeringen

Aanvullende kwaliteitsverbetering mag verder ook bestaan uit beeldkwaliteit (architectuur) c.q. duurzaamheidsmaatregelen. Als Kwaliteitscommissie vinden wij dat er een goede balans moet liggen tussen de diverse te treffen maatregelen. Deze dienen proportioneel te zijn ten opzichte van de investeringen in landschappelijk groen. Als men kiest voor energiebesparing en/of duurzame energieopwekking dan dient dit een aantoonbare hogere ambitie te behalen dan de normaal gebruikelijke wettelijke vereisten.

Als extra kwaliteitsbijdrage blijven wij bovendien openstaan voor bijzondere hoogwaardige architectuur van de stallen welke de gangbare eisen duidelijk overstijgen; mits ze een bijdrage levert aan het landschap dus op een zichtlocatie ligt.

Ook de historische boerderij 'Lormans' zelf biedt mogelijkheden voor aanvullende kwaliteitsverbetering. Het erkende monument lijkt nu weliswaar meer op een ruïne maar biedt, wellicht in samenspraak met andere initiatiefnemers, mogelijkheden.

Maatregelen die vanuit andere regelingen gesubsidieerd worden tellen niet mee in de kwaliteitsbijdragen.



Kortom

De realisatie van de nieuwe stal ligt in een gevoelig gebied, waardoor de ontwikkeling zich moeilijk laat combineren met een verbetering van de kwaliteit. Met dit advies hopen we op voldoende creativiteit om de stal op een verantwoorde wijze te integreren in het bestaande erf en met name aan de voorzijde van het erf tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te komen.