



Kwaliteitscommissie Buitengebied

Paletadvies

Kwaliteitscommissie Peel en Maas

Jan Wijnhoven
Roelof Goodijk

Ambtelijk advies

Cas Denissen, team Omgevingsontwikkeling

Datum: 12/01/2017

Onderwerp: Paletadvies uitbreiding Boomkwekerij Van de Beucken, Baarloseweg 53a Helden

Inleiding

Op 7 april 2016 is een principeverzoek ontvangen voor het aanleggen van een containerveld met tijdelijke hoge teelt ondersteunende voorzieningen op het perceel HDN01 W 798 en 799. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen onder voorwaarde dat de teelt ondersteunende voorzieningen slechts aanwezig mogen zijn gedurende zes maanden in de periode oktober tot en met maart. Dit ter waarborging van de toeristisch recreatieve beleving van het gebied en voor het open zicht naar de Heldense Bossen. Vervolgens is er op 19 juli 2016 een principeverzoek ingediend voor het vergroten van het bouwvlak voor het uitbreiden van bestaande loodsen en het plaatsen van permanente teelt ondersteunende voorzieningen. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen waarbij in het bestemmingsplan op de verbeelding de maximale bouwhoogtes van de permanente hoge teelt ondersteunende voorzieningen zullen worden opgenomen.

Beschrijving initiatief

Uitbreiding van het agrarisch grondgebonden bouwvlak voor uitbreiding van de loodsen, het plaatsen van permanente teelt ondersteunende voorzieningen. En het plaatsen van tijdelijke hoge teelt ondersteunende voorzieningen. Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf met de loods en de permanente teelt ondersteunende voorzieningen heeft na uitbreiding een omvang van 1,9 hectare. Het bouwvlak met de tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen krijgt een bouwvlak van circa 1,8 hectare.

Beleidsanalyse

Gebied ligt in de gebiedstypologie 'Oude bouwlanden'. Verder ligt er een gebiedsaanduiding 'bolle akker' op een gedeelte van het perceel, maar die heeft ter plekke feitelijk niet gelegen. Tevens is in het structuurplan een aanduiding 'overgangszone bos' opgenomen.

Volgens de structuurvisie buitengebied is de uitbreiding van een agrarisch grondgebonden bedrijf mogelijk tot 1,5 hectare. Daarboven is buitenplans mogelijk met toepassing van maatwerk. Het oprichten van tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen is met een binnenplanse

afwijkingenbevoegdheid mogelijk tot 1,5 hectare waarbij oprichten op een bolle akker niet is toegelaten. Het oprichten van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen boven de 1,5 hectare is maatwerk en met een bestemmingsplanwijziging mogelijk. Om rekening te houden met de achter gelegen Heldense Bossen worden maximale bouwhoogtes opgenomen voor de teeltondersteunende voorzieningen.

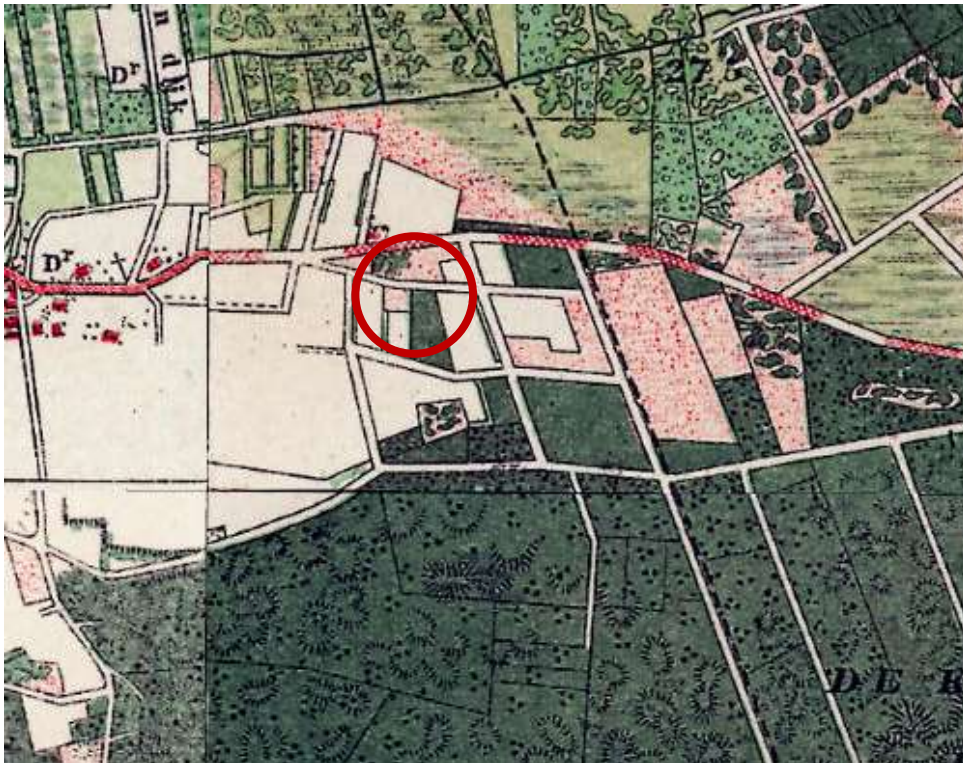
Toetsing aan kwaliteitskader

De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt in de nieuwe situatie 1,89 hectare en van de tijdelijke hoge tov's 1,8 hectare. Deze oppervlakte overschrijdt referentiemaat van 1,5 hectare, daarom is B+ en AK van toepassing. De Basiskwaliteit heeft een omvang van 10% van het oppervlak van het gehele bestemmingsvlak en is 3.69 hectare. De inpassing B+ bedraagt derhalve 3.690 m². De aanvullende kwaliteitsverbetering voor het bouwvlak waarop de bedrijfsgebouwen liggen komt overeen met 2 x AK, oftewel $18.900 \times 10\% \times 0,5 \times 2 = 1890 \text{ m}^2$. Er wordt conform het Kwaliteitskader 2 x AK gevraagd vanwege de ligging in de overgangszone bos. De aanvullende kwaliteitsverbetering voor de teeltondersteunende voorzieningen komt overeen 0.5 x de Basiskwaliteit Plus, oftewel $18.000 \times 10\% \times 0,5 \times 0,5 = 450 \text{ m}^2$. De totale compensatie dient een omvang te hebben van $3690 \text{ m}^2 + 1890 \text{ m}^2 + 450 \text{ m}^2 = \mathbf{6030 \text{ m}^2}$. Dit correspondeert met € 36.180,- aan investeringen in natuur en landschap.

Beschrijving van het landschap en de initiatieflocatie

De Baarloseweg 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.

De initiatieflocatie zelf heeft echter lange tijd op de rand van het oude bouwlandgebied gelegen en valt er dus net buiten. Het bestond tot pakweg 1925 nog uit een afwisseling van percelen bos, heide en bouwland. Nadat het werd ontgonnen, kreeg het dezelfde openheid als het aanliggende oude bouwland.



Uitsnede uit de historische kaart uit 1921 met de ligging van de Baarloseweg 53a (rode cirkel).

De beoogde locatie voor de tijdelijke TOV (teeltondersteunende voorzieningen) ligt op de hoek van de Baarloseweg en de Midden Peelweg.

De Midden Peelweg wordt begeleid door een (grotendeels) transparante bomenrij met berken en eiken. Alleen aansluitend op het bos verdicht de bomenrij zich. De onregelmatige afwisseling tussen open en dicht maakt het wat rommelig, maar de transparantie is belangrijk.

Opbouw van de Baarloseweg

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 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 hetgeen wij ten zeerste betreuen.

Uitgangspunten voor verdere ontwikkeling van functies langs de Baarloseweg is de herkenbaarheid van de strook oud bouwland met de overgang naar het bos enerzijds en het behoud van doorzichten tussen de bebouwing langs de Baarloseweg. Daarom dient de bebouwing nu en in de toekomst niet te ver het bouwland op te lopen en dienen de bouwblokken niet aaneen te klonteren.

De initiatieflocatie zelf bestaat uit een drietal bedrijfsgebouwen, waarvan 1 voor appartementen voor tijdelijke (buitenlandse) werknemers. De bedrijfswoning ligt aan de westkant van het bouwblok. De bedrijfswoning kijkt ten westen uit op de verloederde bedrijfsgebouwen van het buurbouwblok. De voorzijde van het huidige bouwblok bestaat een breed vlak asphalt, terwijl de voorkant van het meest oostelijke bedrijfsgebouw juist een groene tuinachtige inrichting heeft gekregen.

Fraai is de grens naar de Baarloseweg 55. Daar ligt een brede groenstrook (met een laagte voor infiltratie van regenwater) met fruitbomen en een zandpad. Een mooi voorbeeld van een doorzicht naar het achterliggende bouwland en de bosrand.

Het paletadvies

Met de komst van nieuwe bedrijven en bebouwing in dit grootschalige open landschap is het nodig om na te denken over een doorgroeibeeld van dit landschap. Als voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied telkens een nieuwe inrichting en inpassing wordt gekozen, wordt het samenhangende en ontworpen beeld van dit landschap geweld aan gedaan. Hieronder geven we aan op welke manier het initiatief kan bijdragen aan de landschapsstructuur, welke investeringen op het perceel zelf en welke overige maatregelen een bijdrage leveren aan het landschap.

Aangezien de openheid een van kernkwaliteiten in dit gebied is, zijn er relatief weinig mogelijkheden voor landschappelijke investeringen. Bovendien is de agrarische productie een onderdeel van het ontstaan en de identiteit van het gebied en het 'mag dus gezien worden'. Wel is het landschap gebaat bij een begrijpelijke ordening van bouwblokken en doorzichten. Daarom doen we de volgende voorstellen in het paletadvies:

- Reserveer voldoende ruimte voor een groen doorzicht tussen de huidige bedrijfswoning en de nieuwe permanente tunnelkassen. Voorstel is om dit als groenstrook in te richten met eventueel enkele fruitbomen.

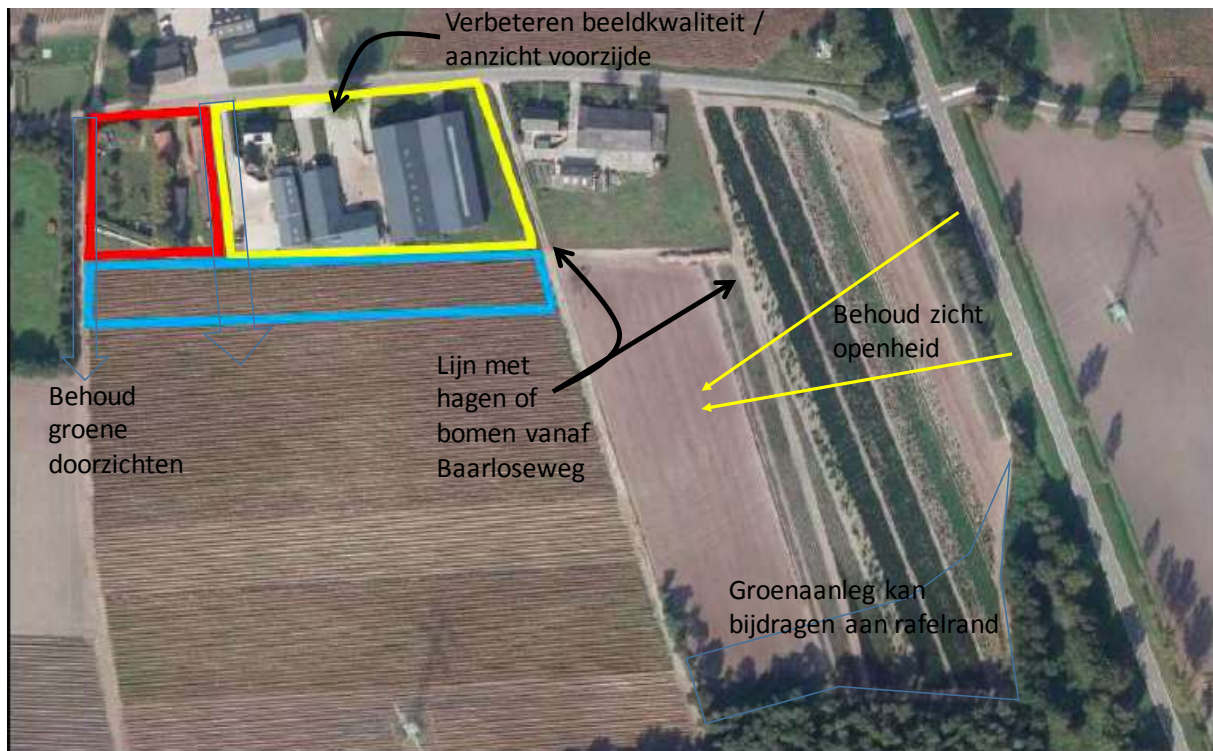
Daarnaast hebben we enkele thema's benoemd voor het paletadvies. We gaan daarbij in op de verschillende onderdelen van het plan.

Voorzijde

De voorzijde van de agrarische bouwblokken langs de Baarloseweg is gebaat bij een verzorgde uitstraling. In de huidige situatie grenst het 'erf' over de volle breedte aan de weg. Een ordening van agrarische bedrijven met de woning voorop en de bedrijfspanden erachter en een entree richting bedrijfspanden kan de eenheid van het bouwblok benadrukken en de bedrijfswoning centraler zetten. Nu overheerst de brede plak asphalt/beton het beeld vanaf de weg. Met een groenstrook langs de weg en een smallere entree voor vrachtauto's kan het beeld worden verbeterd.

De bedrijfswoning en de kas worden idealiter gescheiden door de tweede entree (richting de appartementen) en de groenstrook (met bomen). Het groen kan worden doorgetrokken aan de

voorzijde van de kas. Zo liggen de permanente tunnelkassen op een 'eigen bouwblok'. Ook pleiten wij ervoor de markante monumentale solitaire bomen te koesteren en dus te handhaven en waar mogelijk enkele nieuwe bomen toe te voegen langs de Baarloseweg.



Achterzijde

De achterzijde van de bouwblokken grenzen direct aan het agrarisch productiegebied. De permanente hoge tunnels kunnen worden ingepast met een transparante bomenrij. Dat verzacht het beeld vanaf de bosrand en de Midden Peelweg, maar het beeld van 'agrarische productie' blijft zichtbaar. Dit zouden ook weer fruitbomen kunnen zijn.

We stellen voor om de lage teeltondersteunende voorzieningen op het oostelijke perceel niet te omgeven met groen. Een mogelijke haag parallel aan de Midden Peelweg, die zou kunnen dienen om de boogkassen aan het oog te onttrekken, past niet in onze visie omdat de karakteristieke openheid van het landschap teniet gedaan wordt. Het is wel mogelijk om vanuit de Baarloseweg langs de randen enige beplanting toe te voegen, zoals hagen of bomen. Tijdens het terreinbezoek heeft de ondernemer ook aangegeven dat de constructie van de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten de vergunde periode ook worden weggehaald. Dit aanbod wordt door de commissie bijzonder gewaardeerd.

Op de eerste schets van de initiatiefnemer is ook gesuggereerd om langs de Midden Peelweg een boomsingel of zelf bosje aan te leggen. We adviseren deze mogelijkheid niet op te nemen bij de inrichting. Het zou het open zicht op het bouwland wegnemen en dat is nu juist belangrijk bij dit landschap. Alleen direct aansluitend op de bosrand is een bosje denkbaar, aangezien het hier van oudsher om een rafelrand ging, die pas laat ontgonnen is.

We hebben nog iets breder gekeken naar opties voor de plaatsing van de hoge permanente boogkassen, zoals de situering ten oosten van de voormalige champignonkelders. Dit is voor de ruimtelijke kwaliteit geen goed optie. Hierdoor zou het zicht op het bebouwingsvrije landschap aan de overzijde van de Midden Peelweg worden ontnomen. En mogelijk wordt de verkeersveiligheid op dit gevaarlijke kruispunt er ook mee aangetast.

Landschapsplan

Om het geheel aan maatregelen te visualiseren is een goed en onderbouwd landschapsplan onontbeerlijk. De eerste schets zoals nu gepresenteerd heeft die vereiste kwaliteit niet. Daarom zien

we een deugdelijk en voldragen plan inclusief oppervlakten van de te nemen maatregelen met assortimentenlijst, stamdiameters etc. met belangstelling tegemoet.

Overige investeringen

Bij overige investeringen kan het gaan sloop van bedrijfsgebouwen, extra investeringen in beeldkwaliteit of investeringen in duurzaamheid. De sloop van de oude bedrijfsgebouwen op het aangekochte buurperceel is een investering die bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit per plekke. Voor het meetellen van de sloop van bebouwing wordt een normbedrag van 25,- per m2 gerekend. Initiatiefnemer heeft berekend dat het gaat om 635 m2 sloop gaat. Dit correspondeert met een totaal bedrag van € 15.875,-. Dit bedrag mag in mindering worden gebracht op de kosten van de te leveren kwaliteitsmaatregelen.

Investeringen in de omgeving

In de directe omgeving bevindt zich de Kwistbeek. Als de heer Van de Beucken de benodigde investering niet op eigen perceel kan realiseren is het investeren in natuur- of landschapsontwikkeling langs de Kwistbeek mogelijk een optie. In laatste instantie kan de heer Van de Beucken ervoor kiezen om een storting te doen in het landschapsfonds van de gemeente Peel en Maas.