

project
**Landschapsplan Steenfabriek
Engels te Helden**

datum
6 maart 2024

opdrachtgever
Engels Baksteen

projectnummer
P01854

opgesteld door
RT

i.a.a.
HL

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Aanleiding en initiatief

Steenfabriek Engels ligt aan de Steenstraat 8b aan de rand van Panningen, in de gemeente Peel en Maas. Het familie-bedrijf is in 1913 op de huidige locatie opgericht. Om te voorzien in de aantrekkende vraag naar bouwmaterialen en keramische gevelstenen in het bijzonder, is door Steenfabriek Engels gedurende de afgelopen jaren geïnvesteerd in modernisering van het productieproces en in de uitbreiding van de productiecapaciteit. Met de investering in een nieuwe steenpers wordt ingespeeld op de toenemende mate van verscheidenheid in de vraag naar producten door de markt. Om de continuïteit van het bedrijf in de toekomst te waarborgen, wordt door Steenfabriek Engels verdere ontwikkeling noodzakelijk geacht.

De Steenfabriek is derhalve voornemens het bestaande fabrieksterrein uit te breiden. De voorgenomen uitbreiding heeft betrekking op:

- Uitbreiding van het bestemmingsvlak aan de noord- en westzijde;
- Verharding van het gehele terrein ten behoeve van de opslag van grondstoffen en eindproduct. Aan de noordzijde zal ook de onoverdekte kleiopslag worden uitgebreid;
- Uitbreiding overkappingen aan de noordzijde t.b.v. de opslag van zand (ca. 63m uit te breiden zandloods). Tevens ter afscherming van de woningen tegen geluid en stof;
- Uitbreiding bestaand bouwvlak binnen de bestemming bedrijf aan de west- zuid- en noordzijde t.b.v. uitbreiding productielocatie;
- Aanleg hemelwaterbassin en opslag.

Doel en uitwerking landschapsplan

Nadat een principeverzoek is ingediend heeft de gemeente Peel en Maas laten weten onder voorwaarden mee te willen werken aan de bestemmingsplanherziening.

Voorwaarde is onder andere dat het voornemen gepaard gaat met de uitwerking van een landschappelijk inrichtingsplan. Iedere ontwikkeling dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van het terrein van de steenfabriek in haar context. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de reguliere inpassing en de benodigde kwaliteitsbijdrage zoals uitgewerkt in het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas. Hieruit blijkt dat voor onderhavige ontwikkeling 'Basiskwaliteit Plus' met Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK) toegepast dient te worden.

De maatregelen voor de reguliere inpassing en de kwaliteitsbijdrage wordt in onderhavig advies nader uitgewerkt.

Kenschets landschap

De steenfabriek ligt aan de rand van Panningen, op de kruising van de Ninnesweg en de Steenstraat. Het terrein van de fabriek ligt enigszins verscholen achter de lintbebouwing van de beide wegen. Enkel de entree aan de Ninnesweg eveneens relatief verstopte entree aan de Ninnesweg verraad de ligging van de steenfabriek. Hier liggen twee inritten met een volwassen houtwal tussen beiden. De parallelweg wordt gebruikt voor parkeren.

Aan de noordzijde grenst het terrein aan het open landschap van de oude bouwland. Hier is het terrein beter zichtbaar, al wordt het zicht aan deze zijde beperkt door de relatief grote afstand van de terreinrand tot aan de openbaar toegankelijke wegen. De achterzijden van de erven rondom het bouwland geven zowel een groen beeld door de aanwezige erfbeplanting, als een bedrijvig beeld door de aanwezige (agrarische) loodsen en erfverhardingen.



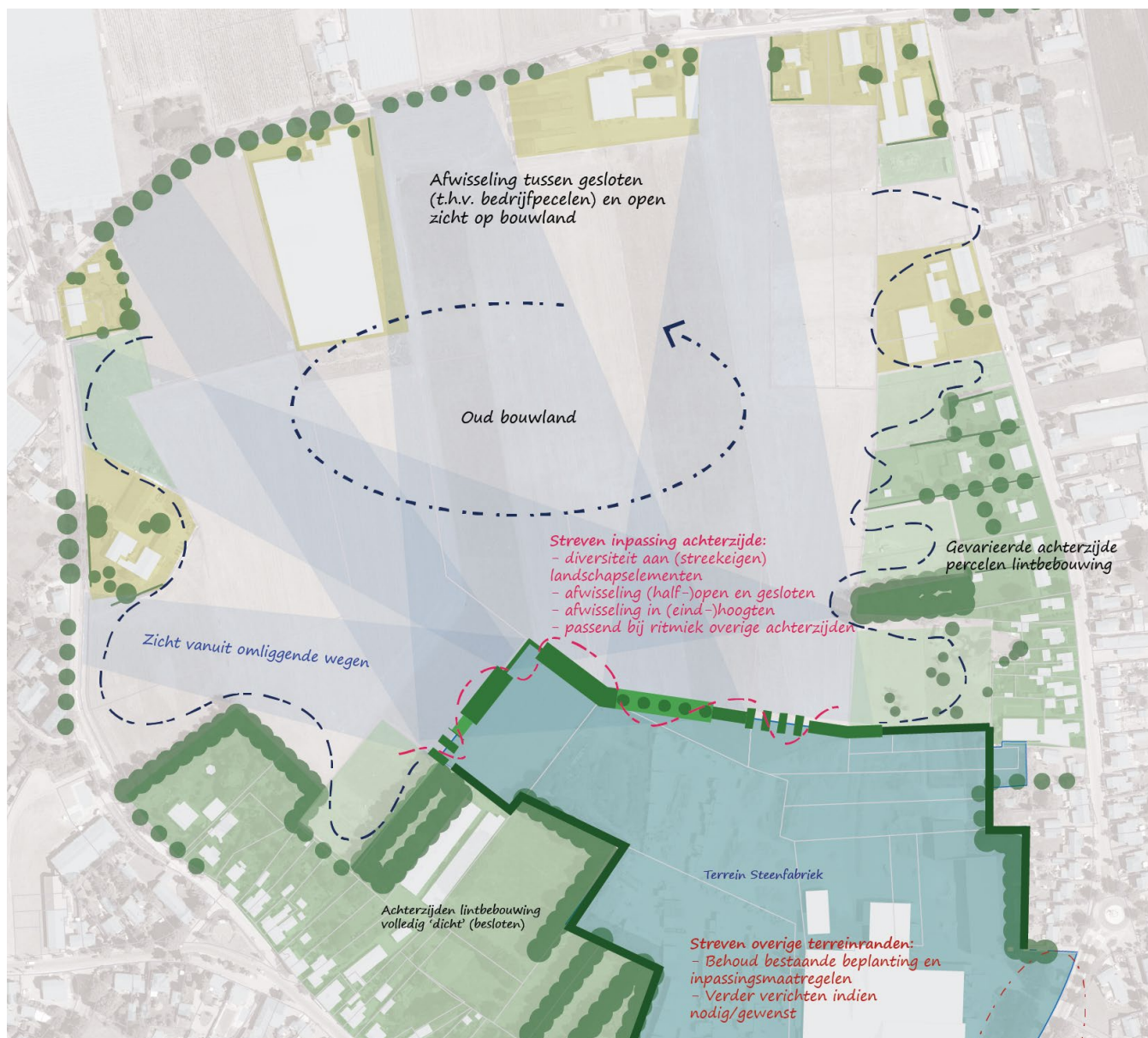
Figuur 1: Ligging steenfabriek Engels met de beoogde uitbreiding. De entree ligt aan de Ninnesweg. Het oude Bouwland ligt noordelijk.

Planconcept

De Steenfabriek is voornemens het bestaande fabrieksterrein uit te breiden. Hierbij worden de reeds in gebruik zijnde gronden voor opslag verder uitgebreid en voorzien van een passende bestemming. Ook wordt de bestaande bedrijfsbebouwing in beperkte mate uitgebreid. Op de grenzen van het terrein met de achterzijden van de lintbebouwing, staan reeds houtsingels en geluidsmuren of er liggen grondwallen die beplant zijn met heesters en boomvormers. Waar mogelijk en wenselijk worden deze uitgebreid om het zicht op en het geluid van de steenfabriek voor omwonenden te beperken.

Voor onderhavige landschappelijke inpassing zijn voornamelijk de zichtbare zijden van het terrein van belang. Doordat het terrein grotendeels ligt ingeklemd tussen de achterzijden van de lintbebouwing betreft dit uitsluitend het gedeelte van de entree aan de Ninnesweg en het gedeelte dat aan het oude open bouwland grens, i.c. de noordzijde van het terrein. Een grootschalige bedrijfslocatie als deze, met bijhorende bedrijfsbebouwing, (verkeers-)bewegingen en opslag, vraagt om evenzo robuuste inpassingsmaatregelen. Daarom is in een eerste voorstel getracht om het terrein volledig aan het zicht te onttrekken middels een grondwal welke beplant wordt met heesters en boomvormers. Dit zou samen met de bestaande houtsingels en grondwallen in een volledig groene omlijsting van het fabrieksterrein resulteren.

In het advies van de kwaliteitscommissie van 27 januari 2020 wordt terecht opgemerkt dat een dergelijke inpassing een bossfeer zou creëren, wat binnen dit landschapstype (de oude bouwlanden) niet passend is. Er wordt in het advies gepleit voor een schaalverkleining van de achterzijde door bij de ritmiek van de omliggende bouwblokken aan te sluiten. Nevenstaande kaart toont de sequentie van open en gesloten delen en de kleinschalige landschapselementen van de randen van het oude bouwland.



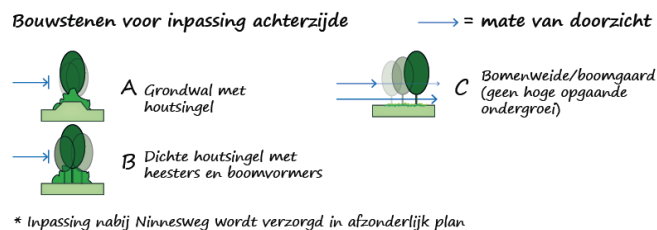
Figuur 2: Planconcept voor de landschappelijke maatregelen aan de noordzijde van het fabrieksterrein. (groter exemplaar is bijgevoegd).

Landschappelijke maatregelen

De achterzijde van het terrein van de steenfabriek wordt bij deze ritmiek betrokken. Door de toepassing van verschillende landschapselementen wordt aansluiting gezocht bij de omliggende, veelal kleinere erven rondom het bouwland. Hiervoor worden drie ontwerpprincipes (bouwstenen) ingezet, welke allen verschillende mate van doorzicht hebben. Deze bouwstenen zijn:

- A: Een grondwal met houtsingel (heesters en boomvormers);
- B: Houtsingel (op maaiveld) met afwisselende breedte;
- C: Boomweide met lage ondergroei (kruidrijk grasland).

Nevenstaande afbeelding toont de toepassing van de bouwstenen aan de achterzijde van het terrein. De bomen in de boomweide hebben een ruime plantafstand zodat voldoende doorzicht tussen de boomkronen behouden blijft. Het zicht op de steenfabriek wordt derhalve door de boomkronen verzacht, maar niet geheel ontnomen. De houtsingels zorgen voor dichte gedeelten zodat het terrein niet in zijn geheel zichtbaar is, maar vanuit de omgeving gezien als het ware wordt opgeknipt.



Figuur 3: Bouwstenen voor de inpassing van de noordzijde.



Figuur 4: Overzichtstekening landschappelijke inpassing noordzijde (groter exemplaar is bijgevoegd).

Aan de zijden van achterkanten van de aangrenzende lintbebouwing worden de bestaande grondwallen doorgetrokken, zodat het zicht op en het geluid van de bedrijfsactiviteiten worden verminderd. De houtsingels vangen mogelijk ook het stof deels af, waardoor hoogte al vanaf aanplant gewenst is. Ter hoogte van de parkeerplaats langs de Ninnesweg wordt een lage knip- en scheerhaag teruggebracht, hiermee wordt het parkeren vanaf de Ninnesweg aangekleed.

In samenhang met elkaar dragen de bouwstenen bij aan de schaalverkleining van het terrein aan de achterzijde en bij het ritme van (open en besloten) erfbepanting van de overige erven aan het bouwland.

Maatregelen voorzijde

Aan de voorzijde, de zijde van de entree aan de Ninnesweg, worden eveneens maatregelen getroffen ten behoeve van de landschappelijke verankering en uitstraling van het bedrijf. Aan deze zijde heeft hoveniersbedrijf Tuindesign & Styling Ves Reynders diverse maatregelen voorgesteld en uitgewerkt, te weten:

- De entree wordt voorzien van een poort gelegen in het groen, daarnaast vormt een markant object een duidelijkere en meer passende uitstraling van het bedrijf;
- Voor het maken van het object zal Toendra bont gesinterd dikformaat worden gebruikt. Deze wordt licht gevoegd. Voor de rollagen boven de bogen wordt een waalformaat (50mm dik) van dezelfde steensoort toegepast aangezien deze mooier te verwerken zijn in een rollaag.



Figuur 5: Entree steenfabriek (afb. Ves Reynders)



Figuur 6: Object entree (bovenaanzicht) (afb. Ves Reynders)

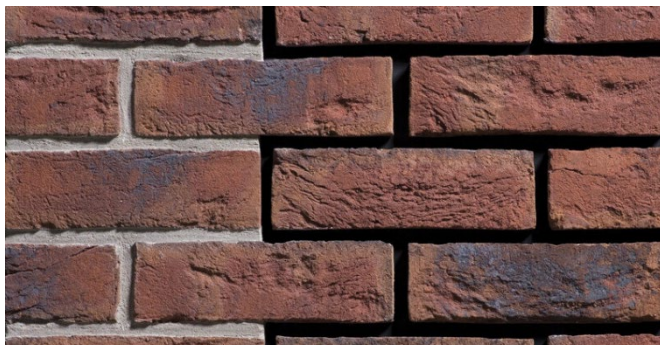
- De huidige parkeerplaats blijft behouden. Het hekwerk wordt naar de achterzijde van de houtsingel verplaatst. De bestaande singel wordt opgeknapt en verjongd waar nodig, eveneens met wintergroene struiken. Het hekwerk wordt hiermee landschappelijk ingepast;
- Achter en rondom de poort wordt groen toegevoegd middels bomen en boomgroepen. Deze dragen bij aan een groene(re) entree van het terrein;

- Enkele gevels van de bestaande loodsen worden voorzien van een bakstenen gevel. Voor deze gevels zal een Oud Rosendaal dikformaat worden toegepast. Ook deze wordt licht gevoegd. Voor de terug liggende vlakken, wordt een waalformaat van dezelfde steensoort toegepast. Hiermee wordt een speelser en meer afwisselend beeld gecreëerd, zie ook de tekening van de architect (bijlage 2).

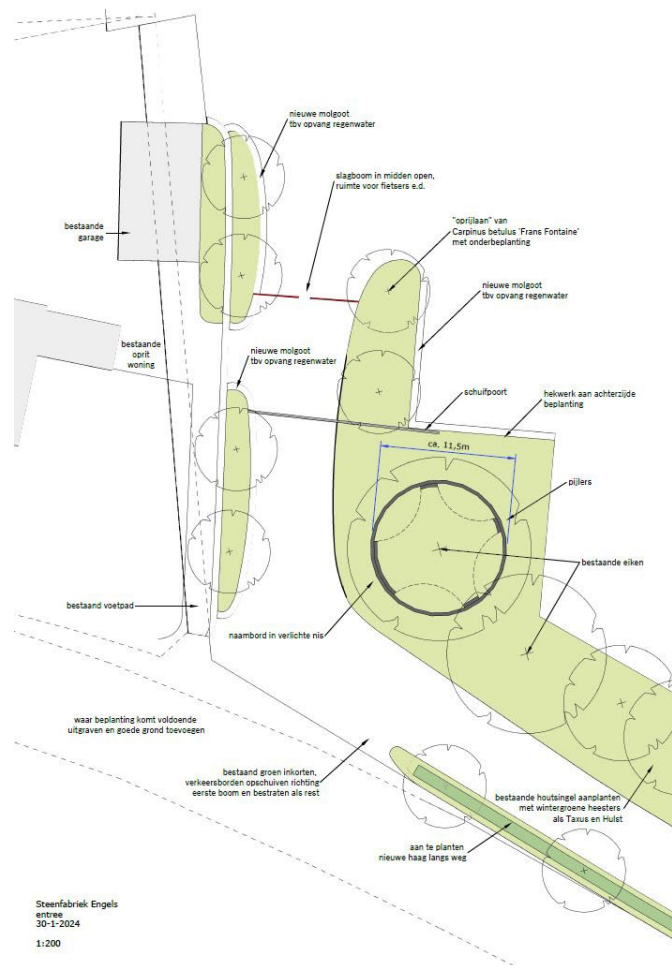
De voorgestelde maatregelen van Ves Reynders zijn hier naast en op de vorige pagina weergegeven.



Figuur 7: Toendra bont gesinterd dikformaat



Figuur 8: Oud Rosendaal dikformaat



Figuur 9: Plattegrond entree (afb. Ves Reynders)

Beheer en onderhoud

Bomen en bosplantsoen

Het onderhoud voor bomen en bosplantsoen betreft een 6 jarige beheers-cyclus. Bosplantsoen en bomen worden 1 keer in de 6 jaar waar nodig gesnoeid/gedund aan de hand van het beeld/uitgangspunten op dat moment. Dode en ongezonde bomen of sneller groeiende en ongewenste dominante soorten worden verwijderd. Takken worden verwerkt op werklocatie door middel van takkenrillen voor het creëren van extra schuil- en verblijfplaatsen van dieren en insecten. Het uitmaaien van het bosplantsoen wordt met behulp van een ruwterreinmaaier gedaan. Het bijmaaien zal worden uitgevoerd met een bosmaaier. Er vinden 3 onderhoudsbeurten per jaar plaats.

Groen langs parkeerplaatsen

Het groen rondom de parkeerplaatsen wordt afgezet met behulp van een heggenschaar, het vrijgekomen materiaal zal worden opgeruimd en afgevoerd. Om optimale groei te stimuleren worden de vakken bemest met organische meststoffen.

Daarnaast zullen de vakken onkruidvrij worden gehouden door het uitplukken en schoffelen van onkruid. Inclusief het opruimen van blad- en waaivuil. Er zullen per jaar 8 onderhoudsbeurten plaatsvinden.

Watergeven bomen en bosplantsoen

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de waterhuishouding van de bomen en planten op eigen terrein. Er worden sensoren gebruikt om het voor bomen en planten beschikbare bodemvocht te meten. Op deze manier kan er op het juiste moment water worden gegeven.

Uitwerking kwaliteitskader Peel en Maas

In het landschapsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de reguliere inpassing en de benodigde kwaliteitsbijdrage zoals uitgewerkt in het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas. Hieruit blijkt dat voor onderhavige ontwikkeling 'Basiskwaliteit Plus' met Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK) toegepast dient te worden.

De hiervoor beschreven maatregelen aan de voor- en achterzijde van het terrein van de steenfabriek dragen bij aan de inbedding van het bedrijf in het landschap. De maatregelen gaan daarnaast verder dan een reguliere landschappelijke inpassing. Met de voorgestane verbeteringen aan de voorzijde van het terrein en de toepassing van de bouwstenen aan de achterzijde wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering mogelijk gemaakt. Of dit pakket maatregelen in voldoende mate aansluit bij de vereisten van het kwaliteitskader wordt bepaald aan de hand van een berekening.

Basiskwaliteit Plus

Voor Basiskwaliteit Plus geldt dat er sprake moet zijn van een oppervlakte 'landschappelijk' (landschappelijke inpassing of ander groen/natuur) dat overeenkomt met 10% van de oppervlakte van het gehele bouwvlak. Onderhavig plangebied ligt voor een gedeelte in het buitengebied, het overige deel behoort tot de dubbelkern Helden-Panningen. Het gedeelte van het bouwvlak dat in het buitengebied ligt, bedraagt in de beoogde situatie 1.073m². Dit zou betekenen dat de basisinspanning slechts 108m² hoeft te bedragen. Dit staat niet in verhouding met het voornemen dus wordt in de berekening uitgegaan van de bestemming 'bedrijf' in het gedeelte van het buitengebied. Deze beslaat in de nieuwe situatie een oppervlakte van 16.310 m². De omvang van de landschappelijke inpassing dient derhalve minimaal 1.631m² te bedragen.



Figuur 3: Bestemmingsplan grens Dubbelkern Helden-Panningen

Aanvullende Kwaliteitsverbetering (AK)

Het kwaliteitskader van Peel en Maas gaat uit van een standaardbedrag van 35 euro per vierkante meter aanvullende bedrijfsbestemming. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt tussen een bebouwde (met bouwvlak) en onbebouwde (zonder bouwvlak) bedrijfsbestemming. Dit vraagt derhalve om een nuancering en een maatwerkoplossing, aangezien onderhavig voornemen relatief veel statische opslag met weinig ruimtelijke impact kent.

Om deze reden is een verzoek tot maatwerk bij de gemeente ingediend (Memo Afwijking LKM Steenfabriek Engels – 11 december 2019). In december 2021 heeft de gemeente besloten om vast te houden aan het standaardtarief van 35 euro per vierkante meter bedrijfsbestemming in het buitengebied. Daarom wordt met dit bedrag gewerkt. De oppervlakten welke betrekking hebben op de AK zijn als volgt:

Tabel 1: Oppervlakten bestemmingen buitengebied

Onderdeel	Opp. (m2)
Nieuwe bedrijfsbestemming buitengebied	16.310
Nieuw groen buitengebied	8.819
<i>waarvan Basiskwaliteit Plus</i>	<i>1.631</i>
<i>waarvan kwaliteitsverbetering</i>	<i>7.188</i>

De toename aan bedrijfsbestemming in het buitengebied betreft derhalve 16.310m². Dit betekent dat voor onderhavige ontwikkeling een kwaliteitsbijdrage van $16.310 \times €35,- = €570.850,-$ benodigd is.



Figuur 11: Uitbreiding bedrijf en groen in het buitengebied

Invulling Kwaliteitsverbetering

Volgens het kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas en kan de kwaliteitsbijdrage middels de volgende maatregelen worden ingevuld:

- Versterking en verfraaiing van het landschap;
- Sloop;
- Aanleg van natuur;
- Verbetering en/of herstel van cultuurhistorische waarden;
- Extra investering in (architectonische) kwaliteit: bijzondere vormgeving, exclusief materiaalgebruik, verfraaiing en verbetering van gebouwen;
- Extra investeringen in milieu- en duurzaamheidsmaatregelen;
- Investering in (beleef)kwaliteit van het buitengebied.

Met de voorgestane verbeteringen aan de voorzijde van het terrein en de toepassing van de bouwstenen aan de achterzijde wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering mogelijk gemaakt.

Versterking en verfraaiing van het landschap

Voor Basiskwaliteit Plus is gesteld dat de omvang van de landschappelijke inpassing minimaal 1.631m² beslaat. De opervlakte aan nieuw groen in het buitengebied dat met dit plan wordt gerealiseerd buiten de Basiskwaliteit is 7.188m². Er is door Vaessen een offerte uitgebracht voor de totale inpassing, deze komt overeen met een bedrag van: €207.623,26,-.

De aanleg van de nieuwe haag langs de parkeerplaats is in overleg met de gemeente uit de offerte van Vaessen gehaald. Deze haag moet aan de hand van normbedragen worden meegenomen in de berekening. Hiervoor staat een bedrag van €6,- p/m². Er wordt een dubbel geplante liguster

haag aangelegd, waardoor deze 1 meter breed wordt en 115 meter lang. Dit komt overeen met een bedrag van: €690,-

Extra investering in (architectonische) kwaliteit

Aan de entreezijde wordt een bijzondere vormgeving toegepast, zoals benoemd op p.5. Daarnaast worden enkele loodsen voorzien van een bakstenen gevel, wat een bijdrage levert aan de architectonische uitstraling en kwaliteit. Deze investeringen dragen bij aan de verbetering en verfraaiing van het geheel.

- Investering ijzeren ramen in gevels fabriek: € 63.295,30,-
- Begeleiding werkzaamheden door architect Luc Dreesen: €10.860,-
- Bouwkundige werkzaamheden prieel: €111.944,71,-
- Renovatie fabrieksgevel(s): €450.361,47,-
- Stenen fabrieksgevel(s) en prieel (object): € 85.780,87,-
- Logo en naam op het object: ca. €5.000,- (indicatie van langcat emaille).

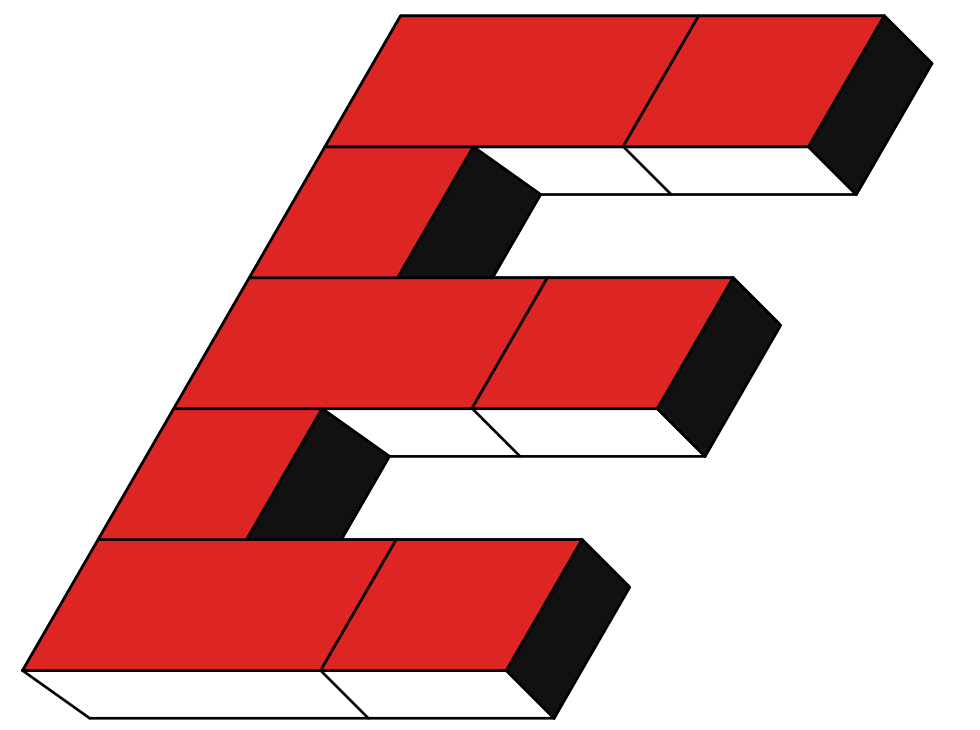
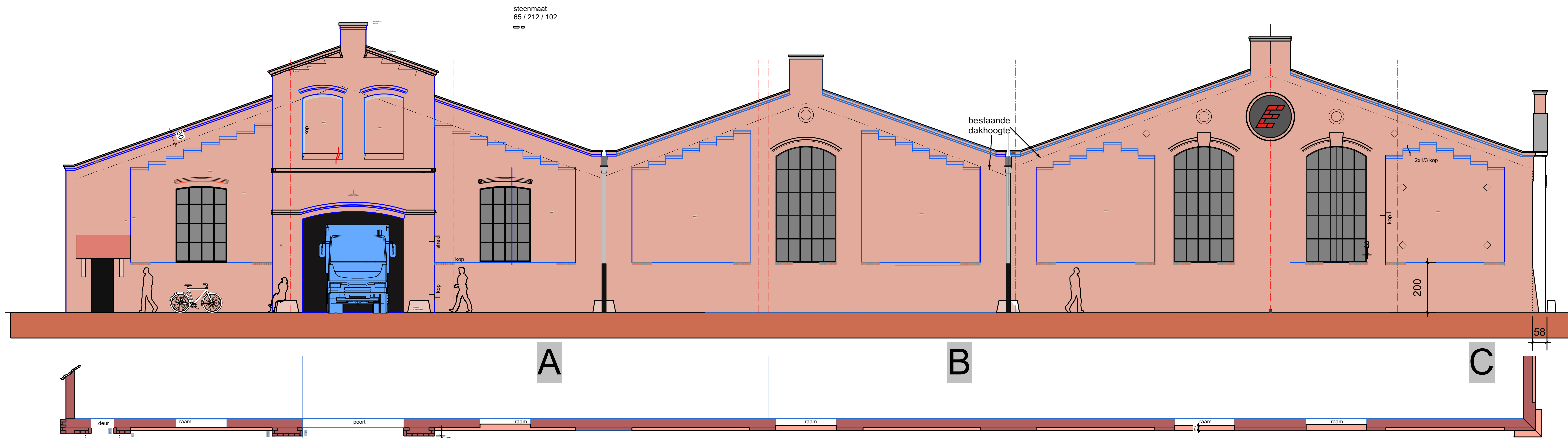
Investering in Aanvullende Kwaliteitsverbetering

De totale investering in Aanvullende Kwaliteitsverbetering bedraagt **€ 935.555,61,-**. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de gestelde kwaliteitsbijdrage van € €570.850,-

De offertes en (bouw)tekeningen zijn niet als bijlagen toegevoegd. Deze zijn als separate documenten aangeleverd.



project nr.:
P01854



Steenbakkerij Engels
Panningen

Schaal 1/100 - 1/200
20 01 2024 A0

