

Advies : Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering Neptunus Kessel

Datum : 13 december 2017 / gew. 29 mei 2018
Opdrachtgever : Neptunus Onroerend Goed B.V.
Ter attentie van : dhr. H. Eilers
Projectnummer : 211x08754

Opgesteld door : R. Tak
i.a.a. : P. Maessen

Inleiding

Aanleiding en initiatief

Neptunus B.V. te Kessel is voornemens om haar bedrijfsterrein aan de Karreweg- Noord in Kessel uit te breiden. Neptunus is gevestigd op het bedrijventerrein De Kruisberg in Kessel, maar de beoogde uitbreiding valt buiten de grens van dit bedrijventerrein. Het voornemen bestaat om ten noordwesten van de Karreweg- Noord, direct aansluitend aan de huidige bedrijfspercelen van Neptunus, een uitbreiding te realiseren met een minimale oppervlakte van 9.000 m².

Naast bovengenoemde uitbreiding is Neptunus voornemens om een deel van haar gronden, gelegen aan de Haagweg 58, te herinrichten. De aanwezige bedrijfswoning wordt gesloopt om een nieuwe burgerwoning te realiseren, grenzend aan het bestaande oostelijke bouwlint.

In april 2017 is een positief principestandpunt ingenomen voor de gewenste ontwikkelingen. Wel dient de initiatiefnemer in het kader van de bestemmingsplanwijziging te voorzien in een voorstel voor de landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsverbetering. Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Gemeentelijk Kwaliteitskader

Voor beide ontwikkelingen is een landschappelijke inpassing vereist conform het Gemeentelijk Kwaliteitskader Peel en Maas. De basiskwaliteit dient ter plaatse in de vorm van een groene inpassing te worden gerealiseerd, overeenkomstig met een oppervlakte van 10% van de nieuwe ontwikkeling.

- Voor de ontwikkeling aan de Karreweg- Noord betekent dit een inpassing van ca. 900 m². De inpassing bestaat uit fysieke maatregelen met betrekking tot groen/natuur en hemelwatervoorzieningen.
- Voor de locatie Haagweg 58 is een bouwvlak van de nieuwe woning beoogd van ca. 1300 m². De inpassingsmaatregelen dienen daarmee overeen te komen met een oppervlakte van ca. 130 m².

Voor de gewenste ontwikkeling op de locatie Karreweg- Noord geldt dat er naast de inpassing (basiskwaliteit) ook kwaliteitsverbetering zal moeten plaatsvinden. Uitbreiding van bedrijventerreinen in het buitengebied is namelijk alleen mogelijk onder voorwaarde dat een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Voor de uitbreiding van bedrijventerreinen buiten de contour geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage €

5 per m² exploitatiegebied. In onderhavig voorstel (uitbreiding +/-9000m²) betreft de kwantitatieve kwaliteitsbijdrage daarmee ca. € 45.000,-

Paletadvies

Het Gemeentelijk Kwaliteitskader beoogt ontwikkelingen mogelijk te maken maar met het oog voor ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van Peel en Maas. Dit betreft vaak maatwerk.

Om de ruimtelijke kwaliteit te kunnen borgen en gericht advies te kunnen geven is er een paletadvies opgesteld door de Kwaliteitscommissie¹ met betrekking tot de mogelijkheden voor inpassing en kwaliteitsverbetering voor de locatie aan de Karreweg- Noord. In het paletadvies zijn verschillende inrichtingsmaatregelen aangedragen om lokaal de kwaliteit te verbeteren.

Om in de gevraagde kwaliteitsverbetering te voorzien is er een selectie gemaakt van de voorgestelde maatregelen door de initiatiefnemer. De maatregelen uit het advies zijn vervolgens vertaald naar ruimtelijke ingrepen. Op basis van de normeringen uit 'Voorbeelden Kwaliteitsgroen Provinciale Ontwikkelingszone Groen' (Provincie Limburg 2011) is per ingreep de hoogte van investering aangegeven. Uiteindelijk zullen de reële kosten de omvang van de kwaliteitsverbetering bepalen.

Advies

1. Karreweg- Noord

De inpassing en kwaliteitsverbetering van de uitbreidingslocatie aan de Karreweg- Noord richt zich op de overgang van de nieuwe bebouwing naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van het gegeven Paletadvies, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven.

2. Haagweg 58

Op de locatie van de Haagweg 58 wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en een nieuwe burgerwoning opgericht. De nieuwe woning wordt buiten de contour van het stroomgebied gesitueerd, op minimaal 3m. afstand van de zijdelingse perceelgrens (oost) en 10m uit het pand aan de noordzijde.

Kwaliteitsbijdrage

De globale schatting is dat de voorgestelde maatregelen een kwaliteitsbijdrage van ca. € 50.500,- vertegenwoordigd. Hiermee kan ruimschoots aan de vereiste kwaliteitsbijdrage (€ 45.000,-) worden voldaan. De kosten voor de uitvoering van de maatregelen voor landschappelijke inpassing (maatregel A en 1- 3I) vallen hier buiten.

Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

Karreweg- Noord

- a) Aanplant groensingel ter inpassing
- b) Kwalitatieve verbetering/verbijzondering noordwestgevel
- c) Verbeteren entree Karreweg- Noord

Haagweg 58

- 1) Aanplant lage haag voorzijde woonperceel
- 2) Aanplant hoge haag westzijde
- 3) Aanplant solitaire boom

¹ Advies kwaliteitscommissie Peel en Maas Neptunus Kessel – 4 juli 2017.



Overzicht inrichtingsmaatregelen (zie bijlage voor schets op schaal)

A. Aanplant groensingel ter inpassing

Om een rustig, uniform beeld te creëren vanaf de Karreweg- Noord is het voorstel de bestaande groensingel, die aan de oostkant van Karreweg- Noord recent is gerealiseerd met dezelfde soorten en in dezelfde lijn door te trekken naar de westkant van de weg. Op deze manier wordt de zuidkant van het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw ingepast. Om een evenwichtig geheel te krijgen zal de stamdiameter van de nieuw aan te planten bomen aangepast worden aan die van de bestaande bomen aan de zuidzijde van de Anton Eilersweg. De inpassing gaat uit van een groensingel van 85m1 lang en 15m breed. Hierdoor is ruimschoots aan de vereiste 900 m² voldaan. Naast de beplanting wordt binnen het profiel ook een wadi aangelegd om in de hemelwaterafvoer van de nieuwbouw te kunnen voorzien.



B. Kwalitatieve verbetering/verbijzondering noordwestgevel

Om het zicht vanaf de Napoleonsbaan op de nieuwbouw te breken en kwalitatief te verbeteren is het voorstel de noordwestgevel deze architectonisch te verbijzonderen. Hiermee wordt een andere kleurstelling/aankleding bedoeld met bijvoorbeeld natuurlijke materialen als boomstammen, plantenbakken e.d. Binnen het maatregelenpakket van kwaliteitsverbetering is hiervoor maximaal de helft van de vereiste bijdrage meegenomen ter compensatie.

Deze maatregel is verder onderbouwd en uitgedetailleerd door de initiatiefnemer in separate bestanden. De afstemming en uitwerking zal in samenspraak met de gemeente plaatsvinden.

Kwaliteitsbijdrage: maximaal €22.500,-



Voor wat betreft de architectonische verbijzondering van de noordwestgevel is afgeweken van het advies van de kwaliteitscommissie. De uitbreiding wordt uitgevoerd in dezelfde bouwwijze als de reeds bestaande 1^e fase. Het nieuwe gedeelte uitvoeren in een andere materiaalkeuze of bouwwijze zou het evenwichtige totaalbeeld wat nu ontstaat te niet doen.

De “Neptunuseigen” gebouwen vertegenwoordigen ook het beeld van het bedrijf naar buiten toe en het gebruik van deze zelf ontwikkelde gebouwen is kostentechnisch een belangrijke factor.

De bestaande hekwerken rondom het hoofdkantoor zullen worden verwijderd en het gebied tussen bestaand en nieuw aan beide zijden van de weg wordt voorzien van extra bomen en groen, zoals zichtbaar is op de presentatiebeelden.

Tevens zichtbaar op die beelden is het vele groen wat is aangebracht in de groenstroken om het beeld vanuit Kessel Eik “zacht” te kleuren.

Aan het beeld vanuit de Napoleonsweg wordt ter plaatse van de nieuwbouw op de erfgrans middels een nog verder uit te werken “Landscreen” een afschermend, minder industrieel, gezicht gegeven.

C. Verbeteren entree langs de Karreweg Noord.

Omdat de bedrijfsgebouwen aan de oostkant van de weg, ongeveer 10 meter uit de rand van de weg wijken, zit hier in potentie een bijzonder breed profiel. Dit wordt nu nauwelijks ervaren door de aanwezigheid van hoge hekwerken. Het verwijderen van deze hoge wegwerken, waardoor het groen in het wegprofiel komt te liggen, is een directe verbetering van de entree naar het bedrijf. Daarmee komt tevens de bijzondere architectuur van het kantoor beter tot zijn recht en het geheel nodigt uit voor een bezoek. Als gevolg van de verwijdering van het hekwerk dient ook de borstwering/keerwand waarop het hekwerk is geplaatst, te worden verwijderd en dient ter plaatse een herinrichting plaats te vinden met bestrating/grastegels.

Kwaliteitsbijdrage verwijderen/verplaatsen hekwerk: $(225m^1 \times € 75,- p/m^1 =) ca. € 17.000,-$

**op basis van inschatting werkelijke kosten t.a.v. de uitvoering van het huidige hekwerk.*

In aanvulling op deze maatregel wordt in het groene vak de eikenlaan, die aan de overzijde van de weg staat gecomplementeerd. Je komt dan als het ware via een groene laan binnen op het bedrijventerrein. De bomen worden dan met het gras onderdeel van een ‘tuin’ langs de bedrijfsgebouwen. Voor de bomen is gekozen voor een forse plantmaat (stamdiameter 30 – 35).

Kwaliteitsbijdrage aanplant bomen: $(11 stuks \times € 500- p/st. =) ca. € 5.500,-$



Inpassingsmaatregelen Haagweg 58

Als inpassingsmaatregelen wordt voorgesteld een lage haag met een solitaire boom aan de voorzijde van het perceel te plaatsen als fysieke overgang van het nieuwe woonperceel naar de weg. Daarnaast is het een verbetering om op de plaats van de voormalige bedrijfswoning een hogere haag aan te planten om het zicht vanuit het zuiden op de bedrijfsbebouwing te breken.



Realisatie

Sortiment

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid (BKd25 Radebrikgronden; fijnzandige lichte zavel met een watertrap VI). In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Maatregel	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
A	1.275 m ²	<u>Heesters</u> • 20% meidoorn • 20% hazelaar • 15% veldesdoorn • 10% haagbeuk • 10% rode kornoelje • 10% kardinaalsmuts • 10% krent Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 4m	Driehoeksverband (1x1m), in groepen van ca. 5 per soort.
	8 stuks (houtsingel)	<u>Boomvormers</u> • 5% ruwe berk en zomereik Stamdiameter aanplant: 18 - 20, Eindhoogte: 25m.	Plantafstand tussen de 8 en 12m. Op locatie nader te bepalen.
C	11 stuks	<u>Bomenrij</u> • Zomereik Stamdiameter aanplant: 30 - 35, Eindhoogte: 25m.	Plantafstand tussen de 8 en 9m. Op locatie nader te bepalen

1	172 m ¹	<u>Knip/scheerheg</u> Veldes- doorn/liguster/gewone beuk Plantmaat aanplant: 100 Eindhoogte: 1 - 1,2m.	Dubbele rij in drie- hoeksverband, 10 stuks per m ¹ .
2	42 m ¹	<u>Knip/scheerheg</u> Veldes- doorn/liguster/gewone beuk Plantmaat aanplant: 160 Eindhoogte: 2 – 2,5m.	Dubbele rij in drie- hoeksverband, 8 stuks per m ¹ .
3	1 stuk	<u>Solitair</u> Kastanje/noot/rode beuk Stamdiameter aanplant: 14 - 16 Eindhoogte: 25m.	Minimaal 2 meter uit perceelgrens, op locatie nader te bepalen

Beheer en onderhoud:

- De houtsingel kan gesnoeid worden als het de gewenste eindhoogte heeft bereikt, daarna 2x per jaar snoeien in voor –en najaar;
- De bomenrij periodiek snoeien, minimaal 1 keer per 5 jaar, tot 1 maal per 8 jaar;
- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplan-ten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt word des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt;
- De solitaire boom wordt periodiek gesnoeid, hierbij zal tel alle tijden rekening gehouden wor-den dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de leng-te van de takvrijde stam bedraagt.