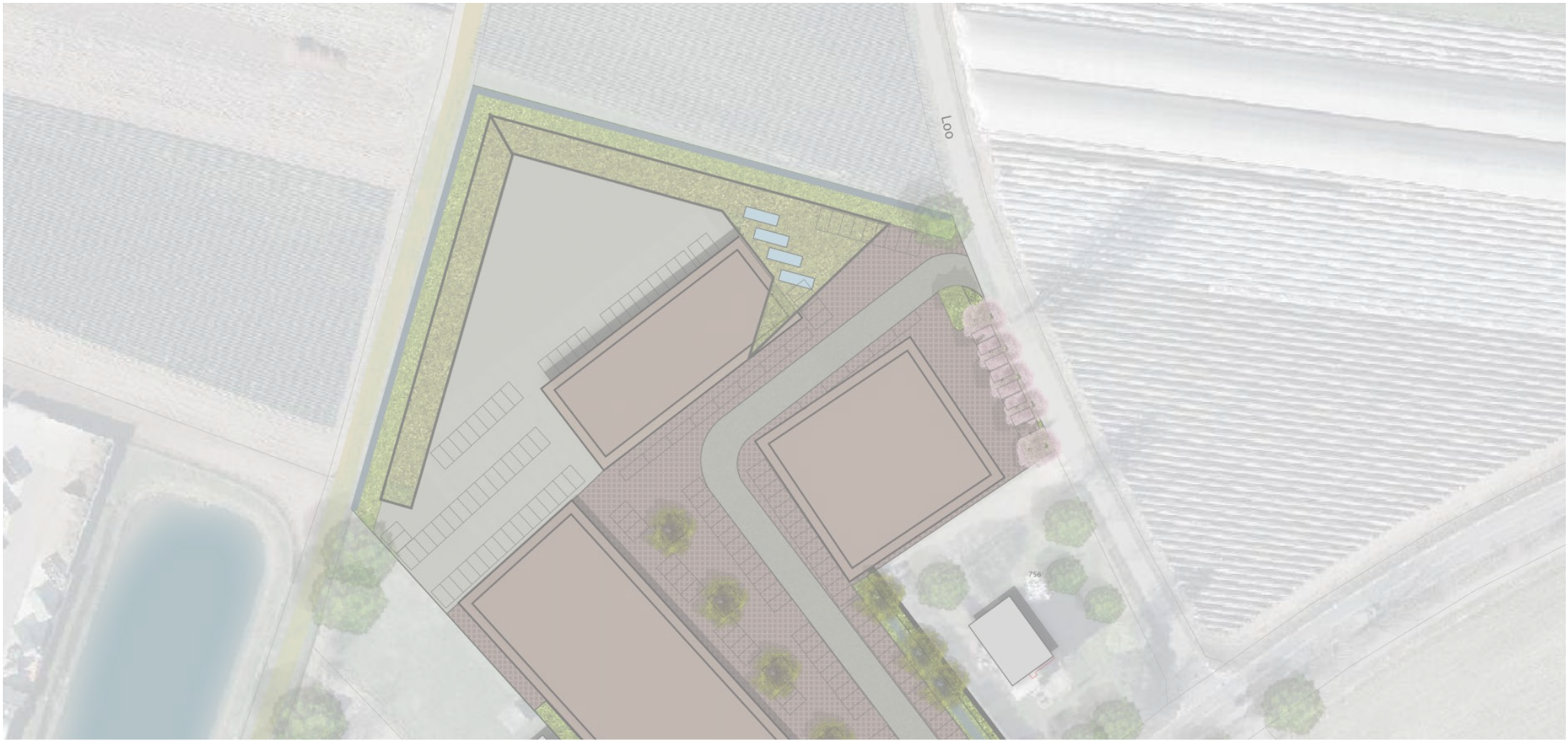
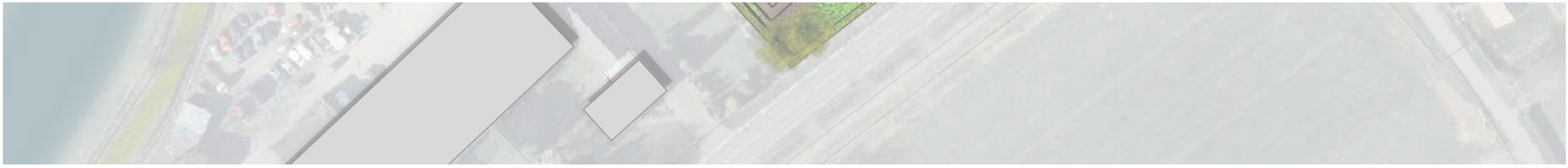


POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

VISIE LANDSCHAP EN BEELDKWALITEIT

Planlocatie Maasbreeseweg 55 Helden - januari 2023





POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

Visie landschap en beeldkwaliteit

Maasbreeseweg 55 Helden

Project P153138/146-009

[redacted]

4 september 2017

Wijziging 30 januari 2023

INHOUDSOPGAVE

1.	**Inleiding**	**4**
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Planlocatie	4
2.	**Ruimtelijke context**	**5**
2.1.	Beschrijving plangebied	5
2.2.	Planbeschrijving	6
3.	**Landschapsanalyse**	**7**
3.1.	Ligging aan de dorpsentree	7
3.2.	Relatie met het landschap en bedrijventerrein	7
3.3.	Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing	8
4.	**Landschappelijke inpassing**	**10**
4.1.	Voorzijde van het perceel (Maasbreeseweg)	11
4.2.	Oostzijde van het perceel (zijde Loo)	12
4.3.	Noord- en oostzijde	13
4.4.	Perceelsgrenzen binnenzijde en inrichting van het terrein	14
5.	**Inpassingsverplichting en kwaliteitsbijdrage**	**15**
5.1.	Normering bijdrage	15
5.2.	Architectonische component	15
5.3.	Duurzaamheidsmaatregelen	16
5.4.	Landschappelijke inpassing	16
6.	**Beeldkwaliteit**	**17**
6.1	Beeldkwaliteit bebouwing	17
6.2	Beeldkwaliteit erf	19
6.3	Beeldkwaliteit toekomstige bedrijfsgebouwen	19
7.	**Fasering plan**	**22**
7.1.	Eerste fase	22
7.2.	Tweede fase	22
7.3.	Derde fase	23
8.	**Beplanting en beheer**	**24**
8.1.	Landschappelijke inpassing	24
8.2.	Zijde Maasbreeseweg	24
8.3.	Zijde Loo	24
8.4.	Noordzijde (overkapping)	24
8.5.	Perceelsgrens	25
8.6.	Perceelsgrens Maasbreeseweg 53	25
8.7	Binnenterrein	25
8.8.	Opvang hemelwater	26
Bijlagen		**27**

1. INLEIDING

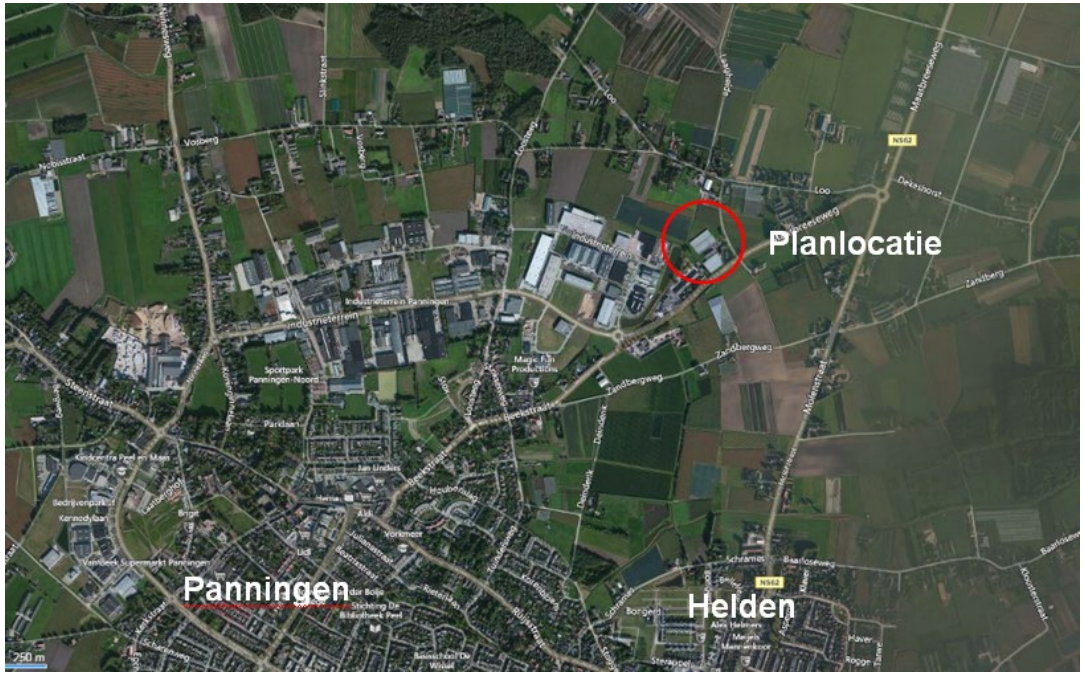
1.1. Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend visie voor de locatie Maasbreeseweg 55 te Helden is de ruimtelijke ontwikkeling waarbij een glastuinbouwbedrijf in de kernrandzone wordt getransformeerd tot niet-agrarisch bedrijfsterrein. De agrarische bebouwing van het voormalig glastuinbouwbedrijf maakt, m.u.v. de voormalige bedrijfswoning, volledig plaats voor nieuwbouw ten behoeve van verschillende bedrijfsdoeleinden. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dienen het bouwvlak en de bestemming te worden gewijzigd, wat inhoudt dat het bestemmingsplan moet worden herzien.

Alvorens de bestemmingsplanaanpassing wordt doorgevoerd, is het van belang om een stedenbouwkundige en landschappelijke visie voor de locatie uit te werken en te verbeelden. In deze visie wordt de huidige ruimtelijke situatie beschreven en worden de mogelijkheden voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing uiteengezet in woord en beeld. Hierbij wordt in dit document het accent gelegd op de gevolgen die de ontwikkeling heeft op zijn ruimtelijke context en hoe hiermee wordt omgegaan.

1.2. Planlocatie

De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas, ten noordoosten van de kernen Panningen en Helden. De locatie ligt op de hoek van de Maasbreeseweg en het Loo, en grenst aan het bestaande bedrijventerrein van Panningen. Op het perceel staan opstallen van het voormalige glastuinbouwbedrijf.



Ligging plangebied in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. (Bron luchtfoto: Bing Maps)

2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1. Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van Panningen en Helden in het buitengebied van de gemeente Peel en Maas. Het ligt aan de Maasbreeseweg, een zijweg van de provinciale weg N562, die het bedrijventerrein van Panningen met het omliggend gebied verbindt. Aan de weg liggen verspreid bedrijfspercelen, (bedrijfs)woningen en agrarische gronden. Door de verdichting van de weg en aangrenzende linten wordt het open landschap afgewisseld met gesloten enclaves van (agrarische) bedrijfsbebouwing met erfbeplanting. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwing langs de Maasbreeseweg en met onderhavige plannen vormt tevens een nieuwe entree van het dorp.

De planlocatie bestaat momenteel uit twee kascomplexen en een loods die op korte termijn gesaneerd worden. Aan de Maasbreeseweg staan bomen en struweel waardoor het perceel vanaf de weg gezien beperkt zichtbaar is. Aan het Loo staat geen erfbeplanting waardoor de bebouwing hier kaal in het landschap staat. Op de hoek van beide wegen staat een woning, waarbij het perceel aan twee zijden aan het plangebied grenst. De woning wordt omgeven met erfbeplanting op de perceelgrenzen; aan de Maasbreeseweg dicht struweel, aan het Loo geschoren blokhagen en solitaire bomen in een open tuininrichting. De voormalige bedrijfswoning maakt geen deel uit van onderhavige plannen en zal als burgerwoning bestemd worden.



Ligging planlocatie op de topografische kaart (bron: opentopo.nl)

2.2. Planbeschrijving

De huidige bedrijfsbebouwing zal plaats maken voor nieuwbouw in de vorm van twee bedrijfsverzamelgebouwen en een bedrijfsgebouw ten behoeve van de verplaatsing van een bouwbedrijf. De voorgenomen plannen vragen om een goede inpassing in het bestaande landschap i.c. goede afronding van de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Daarnaast dient een bijdrage te worden geleverd aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Evenzeer is het van belang om de stedenbouwkundige vormgeving van één van de entrees van het stedelijk gebied van de kern vorm te geven, waarbij zowel een representatief als een herkenbaar en leesbaar beeld dient te ontstaan.

Hierna wordt beschreven wat de voorgenomen plannen betekenen voor de huidige ruimtelijke context. Er wordt gekeken naar de gevolgen voor bestaande structuren en aanzichten en hoe de planontwikkeling kan bijdragen aan de huidige ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten.



Het plangebied (Bron luchtfoto: Gisviewer Limburg; opentopo.nl)



Foto's van het plangebied. Achterzijde (links) en de voorzijde aan de Maasbreeseweg.

3. LANDSCHAPSANALYSE

3.1. Ligging aan de dorpsentree

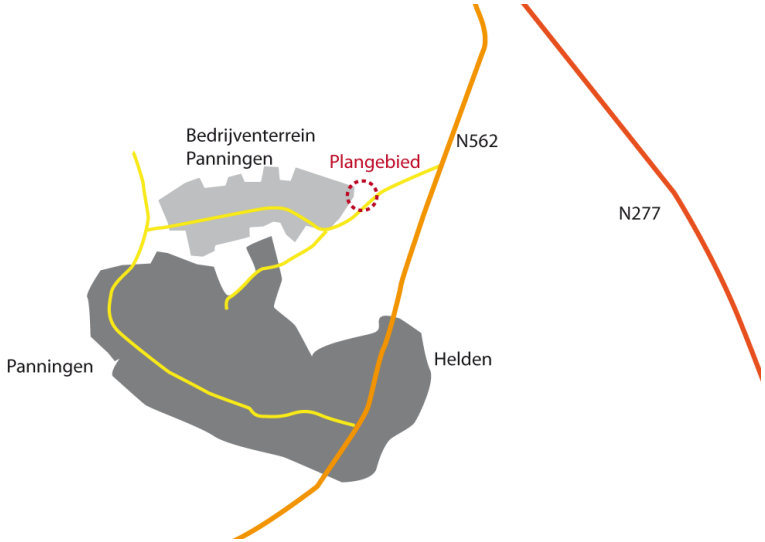
Het plangebied ligt aan de Maasbreeseweg. Deze weg verzorgt de ontsluiting van het dorp en het bedrijventerrein in het noorden. Daarnaast grenst het plangebied enerzijds aan het bedrijventerrein van Panningen, anderzijds aan de (halfopen) bouwlanden van het buitengebied. De ligging van het plangebied aan een ontsluitingsweg en tevens op de grens van bebouwd en onbebouwd gebied zorgt ervoor dat de toekomstige bebouwing op het onderhavige perceel de entree van het dorp gaat vormen.

De ligging aan de dorpsentree betekent dat de (zichtbare) gevels het visitekaartje van het bedrijventerrein en het dorp zullen zijn. Een goede beeldkwaliteit is daarom onmisbaar. Daarnaast is het belangrijk dat het terrein als eenheid wordt vormgegeven zodat het aanzicht vanaf de Maasbreeseweg geen versnipperd beeld geeft maar een herkenbaar geheel vormt.

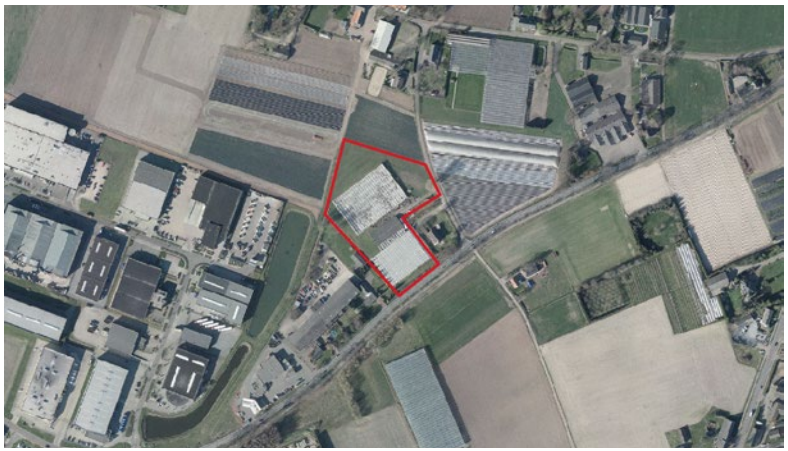
De ruimtelijke opgave op deze locatie betreft aldus de vormgeving van één van de dorpsentrees, tevens zijnde de aanzet van het achterliggende bedrijventerrein. Dit betreft primair de beeldvorming aan de zijde Maasbreeseweg en secundair de zijde Loo.

3.2. Relatie met het landschap en bedrijventerrein

Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de weg Loo en het bedrijventerrein van Panningen. Aan de weg Loo ligt het plangebied ‘kaal’ in het landschap door het ontbreken van erfbeplanting aan deze zijde. Daarom is een goede beeldkwaliteit van eventueel naar het buitengebied te richten gevels en een goede afronding van het erf noodzakelijk. Temeer omdat deze zijde aan het halfopen agrarisch landschap van het buitenge-



Schematische weergave van de ligging van het plangebied in relatie tot het bedrijventerrein (lichtgrijs) en woongebied (donkergrijs).



Luchtfoto met de ligging van het plangebied.

bied grenst en de toekomstige bebouwing hier als eerste zichtbaar wordt komend vanuit het noorden over de Maasbreeseweg.

Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan het bedrijventerrein van Panningen. Beide gebieden worden van elkaar gescheiden door een waterberging en een onverhard pad dat vroeger Panningen verbond met buurtschap Loo. De zandweg en de waterberging vormen samen een groene structuurdrager tussen het plangebied en het bedrijventerrein. Een met landschappelijke middelen vormgegeven inbedding in combinatie met een afnemende bouwhoogte en/of buitengebiedeigen dakafrondingen op het perceel kunnen bijdragen aan deze structuurdrager en aansluiten bij de historische structuur van de oude zandweg.

3.3. Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing

Uit de landschappelijke analyse worden de volgende uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing herleidt.

- Entree aan de Maasbreeseweg: een open voorzijde met een representatieve kopgevel in grofweg dezelfde rooilijn als de bestaande aangrenzende woningen;
- Groene scheidingen op de oostelijke perceelsgrens om zo de naastgelegen woning af te schermen van de voorziene bedrijfsbebouwing;
- Voorzijde van het perceel vrijhouden van (hoge) beplanting: zicht op de straatgerichte kopgevel behouden;
- Landschappelijk karakter aan de noordzijde: Overkapping boven de opslag en de loods loopt schuin af richting het landschap en vormt zo integratie van bebouwing en landschap;



Schematische weergave van de context van het plangebied.bedrijventerrein (lichtgrijs) en woongebied (donkergrijs).



Uitsnede verbeelding

- Representatieve, met groen ingebedde gevel aan het Loo: deze zijde vormt namelijk de entree van het dorp en het bedrijventerrein en is daarmee als eerste zichtbaar komend vanaf het noorden. Zie afbeelding hieronder;
- Aanbrengen van robuuste landschapselementen;
- Kwalitatief binnenterrein met referenties naar het agrarisch erf;
    - Erf met traditionele (baksteen)bestrating (bestrating van beton en asfalt zijn uitgesloten);
    - Enkele solitaire bomen op het erf;
    - Geschoren hagen op de perceelsgrenzen.



Zicht op het plangebied (zijde Loo), komend vanuit het noorden over de Maasbreeseweg. (Google streetview)

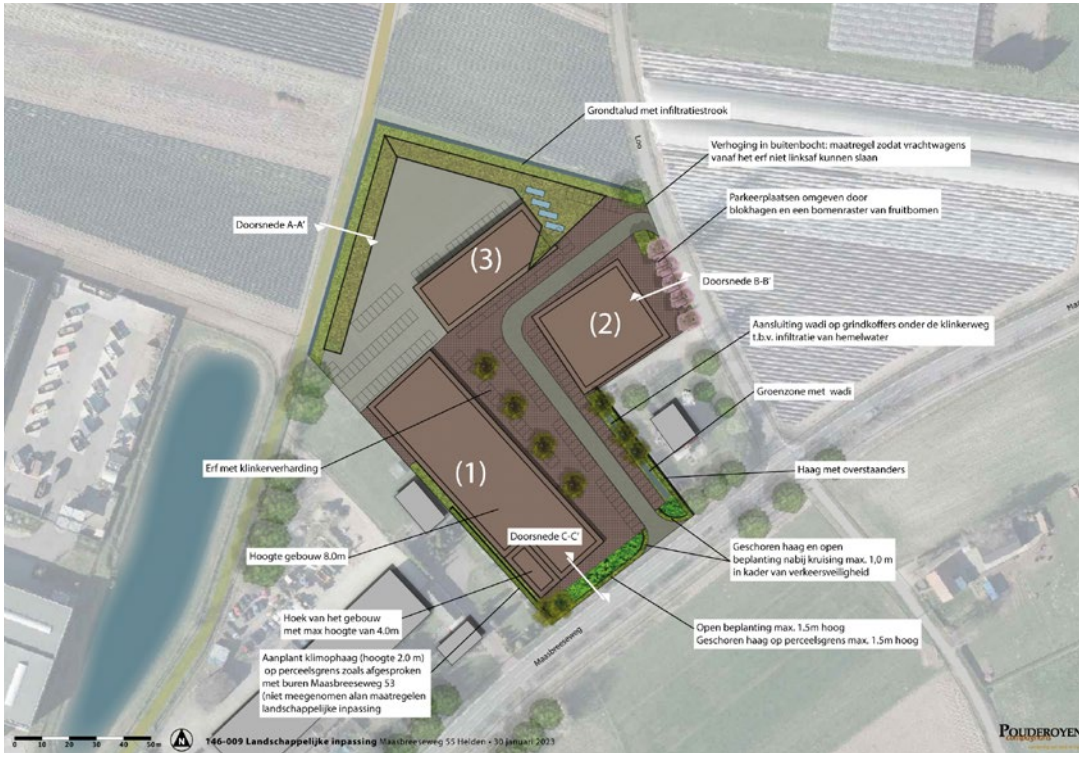
4. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Hiernaast is de tekening van de landschappelijke inpassing weergegeven. Daaronder wordt het plan toegelicht. In de bijlage is een groter exemplaar van de tekening opgenomen.

De hoofdopzet van het plan bestaat uit drie bouwmassa's aan een collectieve buitenruimte. Langs de westelijke perceelsgrens staat de hoofdmassa; een langgerekt bedrijfsverzamelgebouw met de kopgevel aan de Maasbreeseweg (1). Een kleiner bedrijfsverzamelgebouw grenst aan de weg Loo (2), en op het noordelijk gedeelte staat het bedrijfsgebouw van bouwbedrijf Dorssers (3). Een buitenmuur met overkapping van de randen van de buitenopslag zorgt als een gesloten kraag voor samenhang tussen het bedrijfsgebouw en de buitenopslag van het bouwbedrijf. Het terrein wordt ontsloten aan zowel de Maasbreeseweg als aan de weg Loo, waarbij een pad door de collectieve ruimte beide entrees verbindt.

Onderhavige landschappelijke inpassing beoogt het perceel in te bedden in zijn omgeving en de randen van passende landschappelijke beplanting te voorzien. Het planconcept dat aan de inpassing ten grondslag ligt, gaat uit van een representatieve voorzijde aan de Maasbreeseweg en een zachtere, landschappelijke afronding aan de noord- en oostkant van het perceel waarbij aansluiting gezocht wordt met het buitengebied.

De landschappelijke inpassing wordt ook aangewend voor de berging van hemelwater en de inbedding van een deel van de parkeerplaatsen.
Hierbij worden geschoren hagen gebruikt voor afscheidingen, bomen en boomgroepen om aanzichten te filteren en laagten en greppels in groenstroken voor de waterretentie. Het hemelwater wordt vervolgens in grindkoffers onder de klinkerweg opgevangen zodat het langzaam kan infiltreren in de bodem.

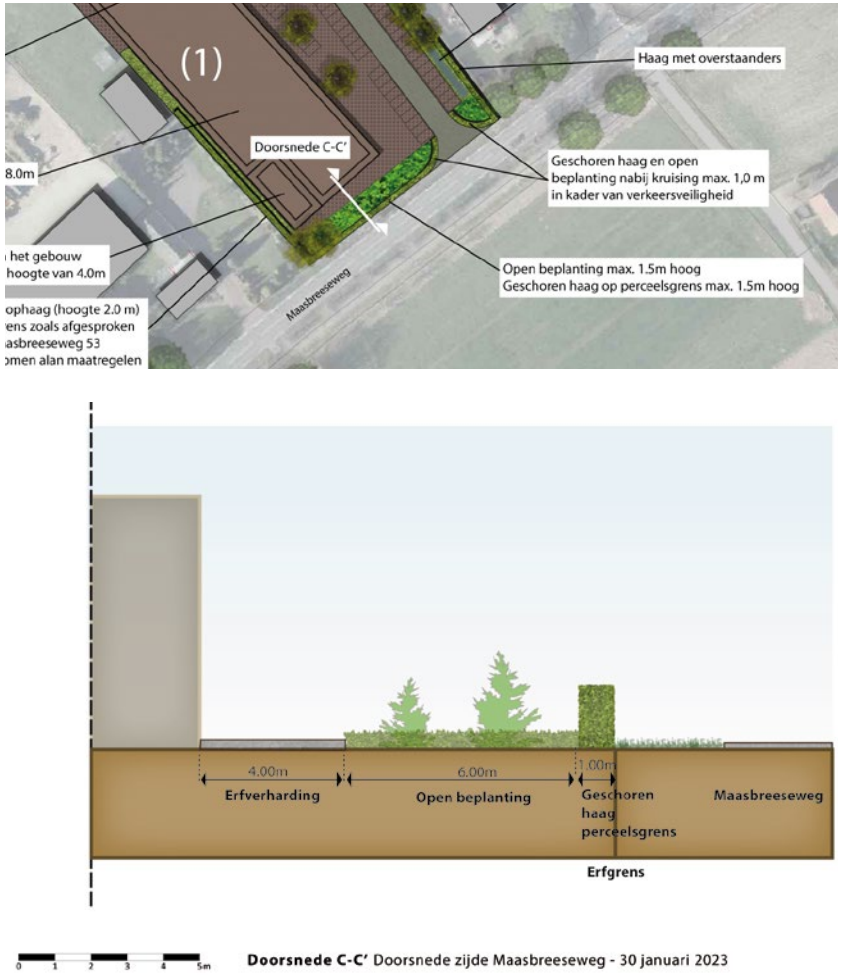


Landschappelijke inpassing bedrijventerrein Maasbreeseweg 55 Helden met de beoogde bebouwing opgenomen (zie bijlage voor een groter exemplaar)

4.1. Voorzijde van het perceel (Maasbreeseweg)

De voorzijde van het perceel grenst aan de Maasbreeseweg en is daarmee beeldbepalend. Voor een goede ruimtelijke inpassing is het wenselijk om het perceel middels een representatief beplantingsbeeld in te bedden in het omliggend landschap. Een samenspel van hoogwaardige architectuur en open beplanting bepaalt daarbij het beeld aan de Maasbreeseweg.

Aan de kopse kant van het gestrekte bedrijfsverzamelgebouw (1) wordt een representatieve zijde gerealiseerd die is gericht naar de Maasbreeseweg en de entree tot het plangebied. Aan deze zijde wordt het erf ingepast met een lage geschoren haag op de perceelsgrens aan weerszijden van de inrit. Deze zone blijft voor het overige vrij van opgaande beplanting om zo het zicht op de gevel en de entree vrij te houden, hier wordt enkel lage beplanting toegepast. Enkel aan de westzijde wordt op de hoek twee eiken aangeplant. De straatgerichte gevel wordt nabij de weg voorzien, zodat deze beeldmerk wordt en vanaf enige afstand reeds zichtbaar is. Daarmee markeert deze kop de entree van de kern, wat vraagt om een hoogwaardige beeldkwaliteit. Ook wordt de groenzone vrijgehouden van geparkeerde auto's en andere voorzieningen die het zicht op de gevel blokkeren of die leiden tot verrommeling. In het kader van de verkeersveiligheid is rond de aansluiting met de Maasbreeseweg de hoogte van de beplanting beperkt tot 1,00 meter, waardoor aansluiting op de weg overzichtelijk en daarmee verkeersveilig is. Aldus ontstaat een representatieve dorpsentree, waarbij de overgang van landelijk gebied naar bedrijventerrein evenwichtig wordt ingevuld.

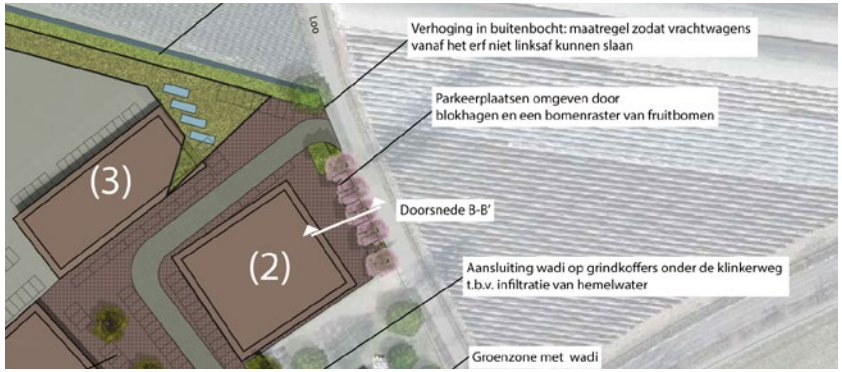


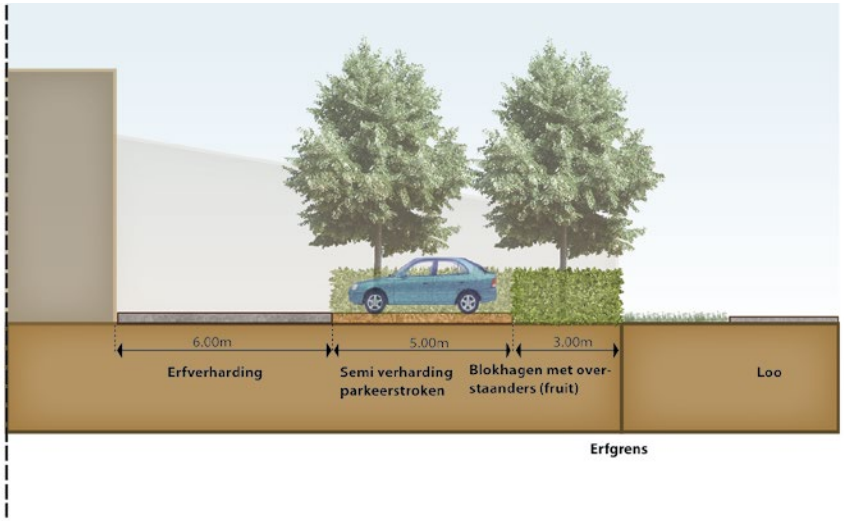
Doorsnede C-C' zijde Maasbreeseweg. (zie bijlage voor een groter exemplaar)

4.2. Oostzijde van het perceel (zijde Loo)

Rijdend over de Maasbreeseweg vanuit het noorden is de oostzijde van het perceel van afstand zichtbaar. De gevel van het kleinere bedrijfsverzamelgebouw (2) en een deel van de overkapping zal te zien zijn vanaf de weg. Ten behoeve van een beperkt zicht op de bebouwing en een zachte overgang naar het agrarisch landschap, worden blokhagen en een raster van overstaanders (fruitbomen) aangeplant. Tussen de fruitbomen worden parkeerplaatsen aangelegd, waarbij auto's grotendeels uit het zicht blijven door de aanplant van de blokhagen. De overstaanders in de haag dragen bij aan een representatief groenbeeld, waarbij de boomkronen het zicht op de bedrijfsbebouwing (2-3) grotendeels breken, maar niet geheel ontnemen. Het samenspel van een representatieve gevel en de dubbele bomenrij zorgt voor een fraai aanzicht vanaf de Maasbreeseweg en, in groter verband gezien, een representatief entree van de dorpsrand en het bedrijventerrein van Panningen. De uitrit aan de weg Loo wordt zodanig vormgegeven (middels een verhoging) dat vrachtwagens alleen rechtsaf kunnen slaan, richting de Maasbreeseweg.

De frontbreedte van dit bedrijfspand (2) is beperkt. Het pand en de kraag rond de buitenopslag zijn tevens op aanzienlijke afstand van de weg Loo gelegen. De bestaande groot uitgegroeide boom aan Loo wordt hierdoor behouden als beeldmerk. De 2 bedrijfsgebouwen (2-3) resulteren samen met de bestaande woning in een relatief fijne bebouwingskorrel met voldoende grote 'gaten' tussen de bebouwing. De groene invulling voor en tussen deze gebouwen, geven deze nieuwe dorpsrand een passend aanzien, in samenhang met het aangrenzende landelijke gebied. Het terrein richt zich hier als een meer ingetogen geheel met een overwegend groene voorzijde naar het landschap.



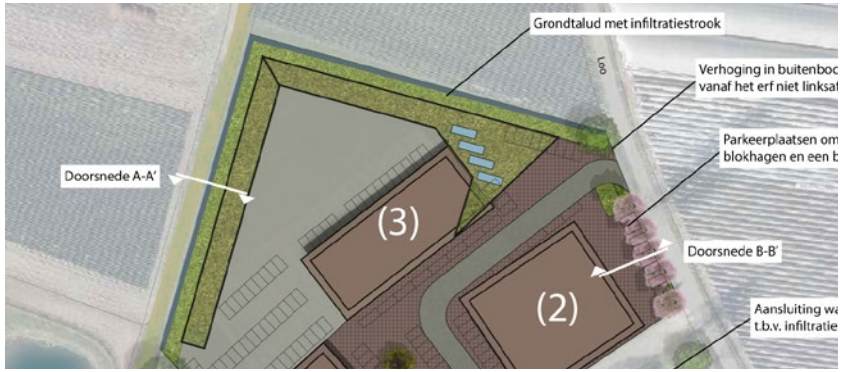


Doorsnede B-B' zijde loo. (zie bijlage voor een groter exemplaar)

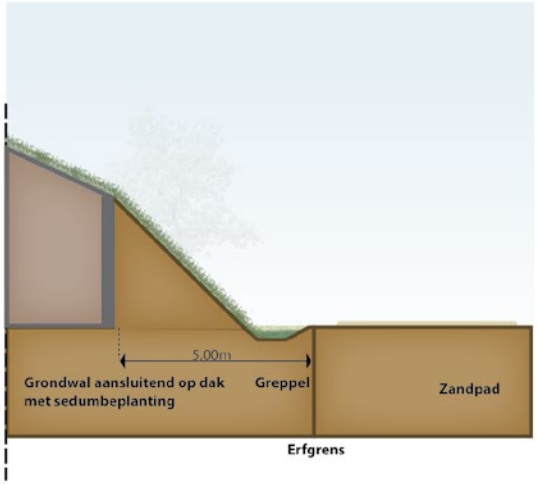
4.3. Noord- en oostzijde

Aan de noordzijde van het perceel wordt de buitenopslag en het bedrijfsgebouw van het bouwbedrijf (3) deels voorzien van een overkapping. Deze kapconstructie bestaat uit een flauw hellende dakkraag met lage goot, die vanaf de buitenzijde oploopt. Aan de oostzijde loopt het dakvlak tot in een punt, dat vanuit de omgeving te zien zal zijn. De toepassing van een groen talud aan de buitenzijde en groene dakbedekking, zorgt hierbij voor een aansluiting bij het agrarisch landschap en het oude zandpad. Bedrijfsactiviteiten op het buitenterrein (opslag, verkeersbewegingen etc) worden voor wat betreft geluid, licht en zicht geheel aan het oog onttrokken.

De dakconstructie gaat aan de buitenzijde over in een grondwal waarop eveneens sedumbeplanting wordt aangebracht. Optische lijkt het dak zodoende tot aan het maaiveld door te lopen. Enkel ter hoogte van de overgang van de dakrand en de grondwal zal een knik in het verloop te zien zijn. Aan de voet van het talud van de grondwal zorgt een smalle greppel voor de waterberging van het dak. Nevenstaande doorsnede illustreert het voornemen.



Noord- en westzijde perceelsrand met dakconstructie





Doorsnede A-A' Doorsnede noord- en oostzijde (overkapping). (zie bijlage voor een groter exemplaar)

Aldus kent het terrein vanuit de omgeving 3 verschillende aanzichten:

- Een representatieve dorpsentree aan de Maasbreeseweg, met een heldere toegang en representatieve uitstraling van een bedrijfsgebouw (1);
- Een landschapsgerichte en meer ingetogen zijde aan Loo met een evenwichtige verhouding tussen bebouwing (2-3) met een fijne korrel en passende beplanting voor en tussen de gebouwen;
- Een naar binnen gekeerde zijde met bescheiden en gedrukte bebouwing (3) aan de landschappelijke noord- en oostrand, met versterking van de groenstructuur aan de terreinrand.

4.4. Perceelsgrenzen binnenzijde en inrichting van het terrein

Aan de binnenzijde van het perceel wordt de grens met het naastgelegen woonperceel voorzien van een haag met overstaanders in een grasberm. De haag vormt een groene en tot op ooghoogte dichte terreinafscheiding waarbij deze in afstemming met de bewoners van het aangrenzende pand tot een gewenste hoogte gesnoeid kan worden. Er kan gekozen worden voor een geschoren blokhaag of meer robuuste struweelhaag. Overstaanders schermen het zicht op de bedrijfsbebouwing af en markeren de grens met het naastgelegen woonperceel.

Het binnenterrein is vanuit de omgeving nauwelijks zichtbaar. Enkel vanaf de entrees is het terrein te zien, waardoor alleen bezoekers het binnenterrein beleven. Een doorgaande interne ontsluitingsweg verbindt beide entrees met elkaar. Aansluitend hieraan liggen parkeerstroken. De centrale ruimte krijgt een vormgeving die refereert aan het agrarische erf. Dit uit zich in het gebruik van gebakken materialen en de toepassing van vier solitaire bomen (eik). De ruimte wordt begrensd door de naar binnen gerichte gevels van de 3 bedrijfsgebouwen, die de wigvormige ruimte bepalen. Deze gevels dienen een representatieve uitstraling van een voorgevel te hebben, met onderlinge ruimtelijke samenhang. Dit maakt de binnenzijde van het terrein tot een eenduidige ruimte, zowel in bebouwing als de onbebouwde kern. Het binnenterrein dient vrij te blijven van opslag. De perceelsgrenzen worden voorzien van geschoren hagen.

5. INPASSINGSVERPLICHTING EN KWALITEITSBIJDRAGE

In het kader van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) van de gemeente Peel en Maas wordt er een onderscheid gemaakt tussen de reguliere inpassingsverplichting bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en aanvullend te leveren kwaliteitsbijdragen.

5.1. Normering bijdrage

Bij onderhavig planvoornemen is sprake van de uitbreiding van het bedrijventerrein. Op basis hiervan is er een aanvullende kwaliteitsbijdrage van toepassing van € 5,- per m2 nieuw bedrijfsterrein. Bij een oppervlakte van 1,6213 ha levert dit een totale bijdrage van € 81.065,- op.

In onderhavig plan wordt er allereerst inzichtelijk gemaakt welke inpassingsmaatregelen uitgevoerd gaan worden, benodigd voor een reguliere goede inpassing. Deze behoeven niet in euro's gekwantificeerd te worden maar dienen het reguliere inpassingsniveau te hebben. Deze inpassing wordt beschreven in het hoofdstuk van de landschappelijke inpassing (hoofdstuk 4). Daarnaast zal hieronder inzichtelijk worden gemaakt hoe de aanvullende kwaliteitsbijdrage van ca. € 81.000,- wordt ingezet bij onderhavig planvoornemen.

Initiatiefnemer heeft de wijze van inzet van deze kwaliteitsbijdrage tijdens meerdere werksessies met de kwaliteitscommissie + dorpsbouwmeester besproken. Hieruit is de volgende verdeling van kwaliteitsbijdrage naar voren gekomen:

- Erfscheiding en overkapping buitenzijde;
- Realisatie groene/duurzame dakconstructie;
- Landschappelijke maatregelen;
- Duurzaamheidsmaatregelen.

De reden voor de architectonische meerwaarde is omdat de ligging van het perceel en de inklemming tussen andere verdichte percelen geen aanleiding is de kwaliteit volledig 'te zoeken' in groen. Initiatiefnemer heeft geen andere percelen in eigendom waar een geschikte aanvullende kwaliteitsimpuls kan worden geleverd. Vanwege de beeldbepalende functie die deze locatie heeft als entree van de kern, is de kwaliteit voor een aanzienlijk deel doeltreffender te bereiken door architectuur, (gebouwde) beeldkwaliteit en duurzaamheidsmaatregelen.

5.2. Architectonische component

Omdat het nieuwe bedrijventerrein is gelegen aan de rand van het huidige bedrijventerrein en in de nieuwe situatie één van de entrees van Panningen wordt, is er gekozen om extra in te zetten op hoogwaardige beeldkwaliteit in de vorm van bijzondere architectuur. Naast aanvullende kwaliteit in de vorm van architectuur en beeldkwaliteit ten behoeve van de entree van Panningen wordt er ook gezocht naar architectuur die een verbinding legt vanuit het nieuwe kleine bedrijventerrein richting het buitengebied. Hiermee wordt, hoewel dit niet middels groen wordt gerealiseerd, toch een aanvullende kwaliteitsslag geleverd in dit deel van het buitengebied/overgangszone van Panningen. Tevens is er sprake van een combinatie tussen het accentueren van het nieuwe bedrijventerrein richting het buitengebied in samenspraak met het aanbrengen van nieuwe groene/blauwe elementen.

De kosten van deze maatregelen betreffen meer dan € 81.000,-. Daarmee is voldaan aan dit gedeelte van de te leveren aanvullende kwaliteitsbijdrage op basis van het GKM/LKM. De beoogde beeldkwaliteit wordt in het volgende hoofdstuk beschreven.

5.3. Duurzaamheidsmaatregelen

Op het dak van het bedrijfsgebouw van Dorssers (het groene dak uitgesloten) zullen zonnepanelen worden geplaatst. Het dak is hiervoor zeer geschikt. Daarnaast zullen deze elementen vanuit de omgeving nauwelijks of niet waarneembaar zijn. De panelen op het platte dak worden op het zuiden gericht. De te realiseren gestrekte bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde (zijde Maasbreeseweg) ontneemt het zicht naar deze constructie vanuit zuidelijke richting. De bebouwing aan Loo en de afschermende bebouwing rond de buitenopslag van Dorssers ontnemen het zicht vanaf deze straat.

5.4. Landschappelijke inpassing

Voor de kwaliteitsbijdrage in de vorm van groen is onderscheid gemaakt tussen de reguliere basisinspanning voor een goede landschappelijke inpassing van het terrein en de meerwaarde van een extra investering, waarmee meer groen als wordt aangebracht dan nodig is voor de te bereiken basiskwaliteit.

Daarmee kan worden gesteld dat initiatiefnemer de verplichte levering van € 81.000,- op een verantwoorden wijze zal inzetten. In de regels van het bestemmingsplan zal dit middels een voorwaardelijke bepaling publiekrechtelijk worden vastgelegd.

6. BEELDKWALITEIT

Het bedrijventerrein wordt voorzien van een hoogwaardige beeldkwaliteit vanwege de ligging van het perceel aan de entree van Panningen en de overgang naar het buitengebied. Dit wordt gedaan in het kader van de aanvullende kwaliteitsbijdrage, zoals in het vorige hoofdstuk beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit van onderhavig perceel en diens bebouwing.

Om inzichtelijk te krijgen of/wanneer er sprake is van een aanvullende kwaliteitsbijdrage (in de vorm van architectuur/beeldkwaliteit) dient allereerst inzichtelijk te worden gemaakt wat in de reguliere situatie gehanteerd zou worden. In de reguliere situatie op een bedrijventerrein worden functionele/doelmatige bedrijfsgebouwen gerealiseerd. Voor Dorssers betekent dat een rechthoekige bedrijfshal. Deze zal qua gevelbekleding aansluiten bij eisen zoals die ook op het naastgelegen bedrijventerrein van Panningen worden gehanteerd en zijn verwoord in het daar van toepassing zijnde beeldkwaliteitsplan.

Ten opzichte van deze reguliere situatie wordt er bij onderhavig plan ingezet op gebouwde voorzieningen waarmee de buitenopslag wordt ingepast en aan het zicht wordt onttrokken. Daarnaast wordt bij het feitelijke gebouw een voorgevel met architectonische kwaliteit toegepast. Deze aanvullende elementen zijn functioneel gezien niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Bij het bouwplan van initiatiefnemer Dorssers zijn concreet de volgende elementen toegevoegd aan het reguliere basisplan:

- Voorgevel en rechter zijgevel met architectonische kwaliteit (bedrijfspand Dorssers);
- Bijzondere afschermende wand en dakconstructie en lage gootlijn/ druiplijn op achterterrein als ‘overloop’ richting landelijk gebied;

6.1 Beeldkwaliteit bebouwing

In eerste aanleg zal het gebouw van bouwbedrijf Dorssers worden gerealiseerd. Hierbij wordt gekomen tot een hoogwaardige inrichting zonder zichtbare buitenopslag. De overkapping zal in samenhang met het bedrijfsgebouw ontworpen worden en een markant beeldmerk vormen op het terrein. Zowel vanaf de terreintoegang Loo als in het verlengde van de toerit vanaf de Maasbreeseweg (zichtbeëindiging) heeft dit gebouw een prominente plaats.

Aangezien op dit terrein een kwaliteitsbijdrage dient te worden gerealiseerd van ongeveer € 81.000 is ervoor gekozen om deze deels in te vullen in de kwaliteit en uitstraling van dit bedrijfsgebouw en de overkapping.

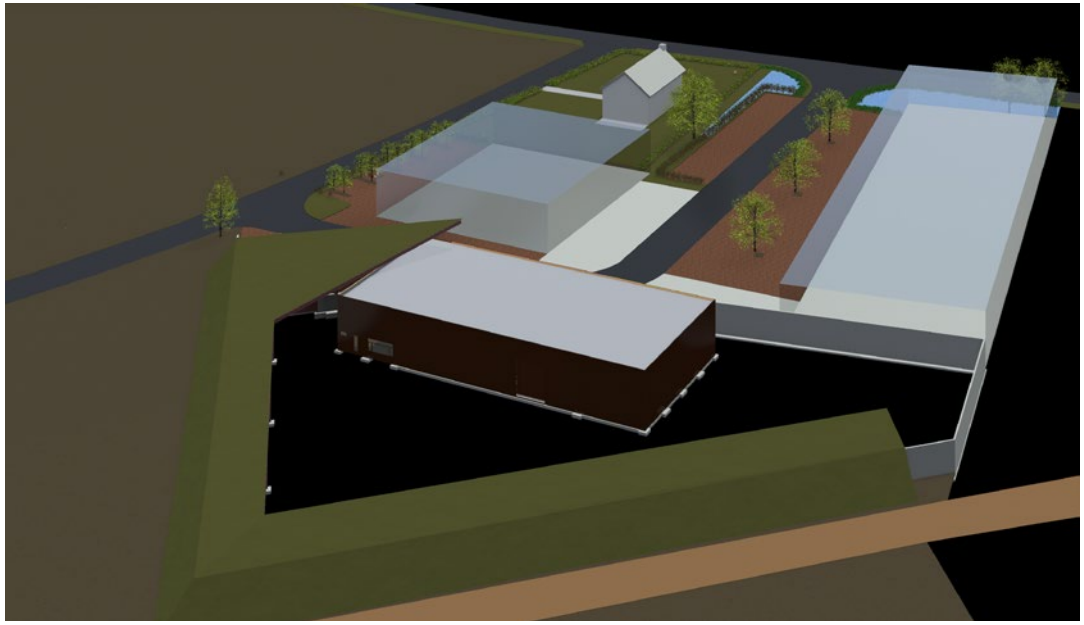
Het hoofdgebouw van Dorssers zal een eenvoudige, blokvormige footprint hebben waarbij de naar buiten gerichte voorgevel (zuid-gerichte gevel) een herkenbare en bijzondere hedendaagse uitstraling zal krijgen middels een architectonische gevel. Op deze wijze wordt de organisatie van het gebouw – een naar buitengerichte representatieve entree met o.a. ontvangstruimte en kantoorruimte en een groter achterliggende gesloten werkruimte – leesbaar in de gevelindeling van het gebouw.
Materiaalgebruik

In de voor- en rechterzijgevel van het hoofdgebouw van Dorssers wordt een verwijzing naar de activiteiten van het bouwbedrijf tot uitdrukking gebracht. Dit wordt bereikt door deze gevels van drie verschillende soorten gevelbekleding te voorzien.

De rechterzijgevel wordt voorzien van een houten panelen, die tezamen met de betonconstructie van de wanden van de omheining en de staalconstructie van de kap verwijzen naar de materialen waarmee het bedrijf dagelijks werkt. Het samenspel van deze traditionele bouwmaterialen vormt zodoende een passend aanzicht van het bedrijf aan de zijde van de weg Loo en in mindere mate van grotere afstand.

De voorgevel van het bedrijf wordt aan de rechterzijde gekleed met traditioneel metselwerk, uitgevoerd met verschillende maten baksteen in verschillende soorten metselverbanden. Ook het metselwerk verwijst naar het materiaalgebruik van het bouwbedrijf, te meer vanwege de toepassing van verschillende soorten steen en metselwerk. De entree van het gebouw wordt uitgevoerd middels glas over de gehele hoogte van het gebouw. Enkel aan de bovenzijde loopt de gemetselde gevel deels door. De glazen entree draagt vanwege de transparantie bij aan een uitnodigende en representatieve ingang van het gebouw.

De oostzijde van de voorgevel wordt voorzien van een bijzonder framewerk van materialen en vormt zodanig het visitekaartje van het bedrijf, gezien vanaf het erf en de entree aan de Maasbreeseweg. Het aluminium framewerk vormt de basis voor diverse vierkante panelen van 1850x1850mm bestaande uit verschillende kleuren en materialen. Deze panelen kunnen



Overzichtstekening planlocatie met aan de voorzijde het groene dak (architect Hans Goossens)



Referenties gevelbekleding; hout of refererend naar hout.

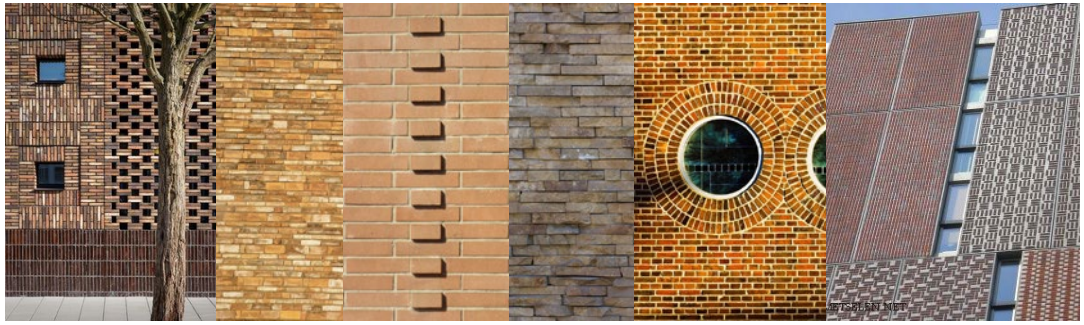
in de loop der tijd worden vervangen door andere materialen, die bijvoorbeeld zijn overgebleven bij de bouwprojecten van het bedrijf. Zo wordt de gevel een uithangbord voor de recycling van materialen in de bedrijfsvoering, door het ‘rest’ materiaal te gebruiken als onderdeel van de gevel van het bouwbedrijf zelf. De gevelaanzichten op de vorige pagina geven een beeld van de beoogde gevels van het bouwbedrijf.

6.2 Beeldkwaliteit erf

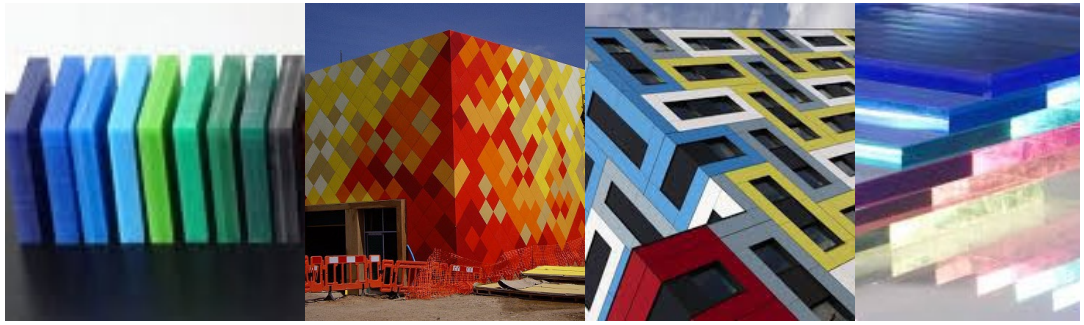
Het erf wordt voorzien van een traditionele vormgeving, als verwijzing naar het agrarisch erf in het buitengebied. Dit betekent geen toepassing van betonplaten of asfalt, maar van traditionele materialen. Het erf wordt voorzien van een rode klinkerverharding. Samen met de geschoren hagen op de perceelsranden zorgt dit voor een erf met een agrarisch karakter. Dit wordt versterkt door de aanplant van vier solitaire eiken op het erf. Voor het aanzicht dient het erf vrij te blijven van opslag en hekwerken.

6.3 Beeldkwaliteit toekomstige bedrijfsgebouwen

De inrichting van het overige terrein zal bepaald worden door het toekomstig gebruik van de bedrijfsbebouwing en is derhalve onmogelijk om op voorhand vast te leggen. De vormgeving en materiaalgebruik van het gebouw van Dorssers vormt echter de leidraad voor de planvorming van de twee toekomstige bedrijfsgebouwen. Derhalve dienen de navolgende kwaliteitseisen (pag. 21) in acht te worden genomen bij het uitwerken van de toekomstige plannen.



Referenties gevelbekleding; bijzondere vormen van traditioneel metselwerk.

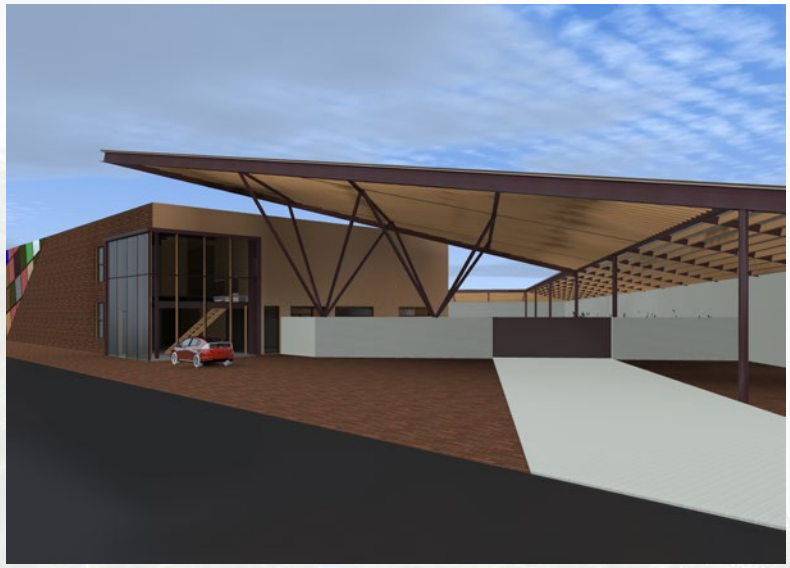


Referenties gevelbekleding; een framework met panelen van diverse soorten materialen.



Referenties inrichting van het erf.

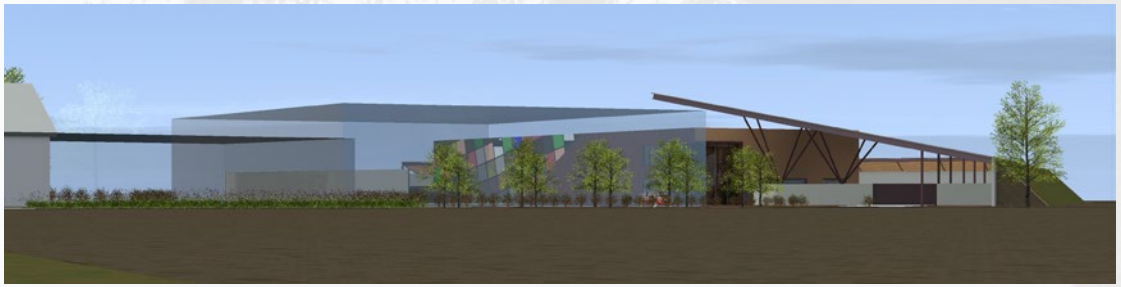
Impressieafbeeldingen bedrijfsgebouw Dorssers (Architect Hans Goossens)



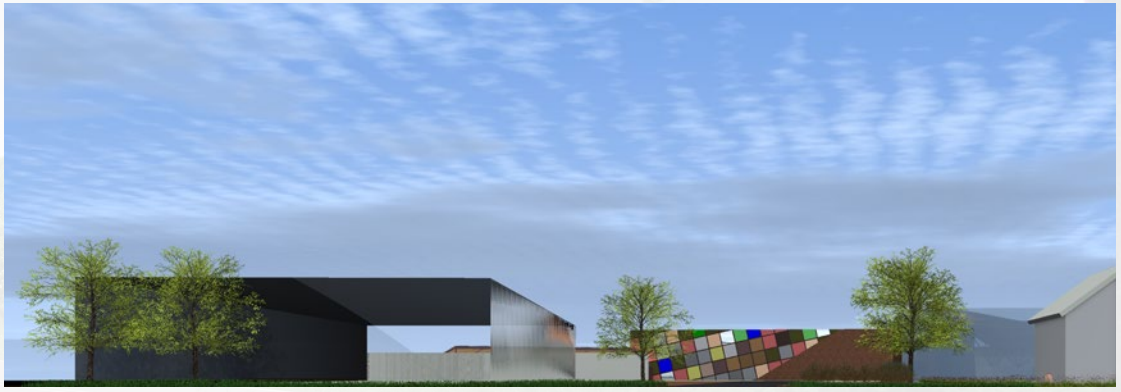
Aanzicht voorzijde (vanaf entree Loo) bedrijfsgebouw en overkapping opslag.



Aanzicht vanaf de binnenzijde van het erf.



Aanzicht vanaf de Maasbreeseweg, komend uit het noorden.

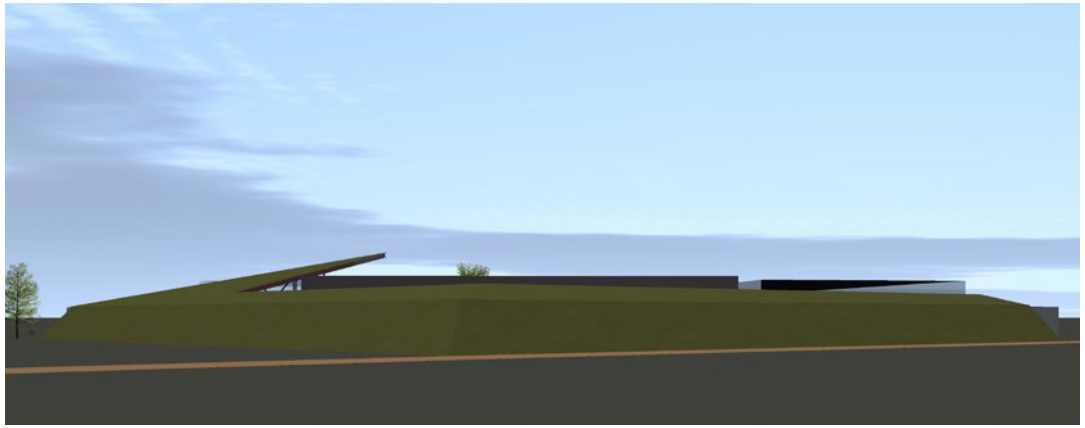


Aanzicht voorzijde erf, vanaf de hoofdentree aan de Maasbreeseweg.

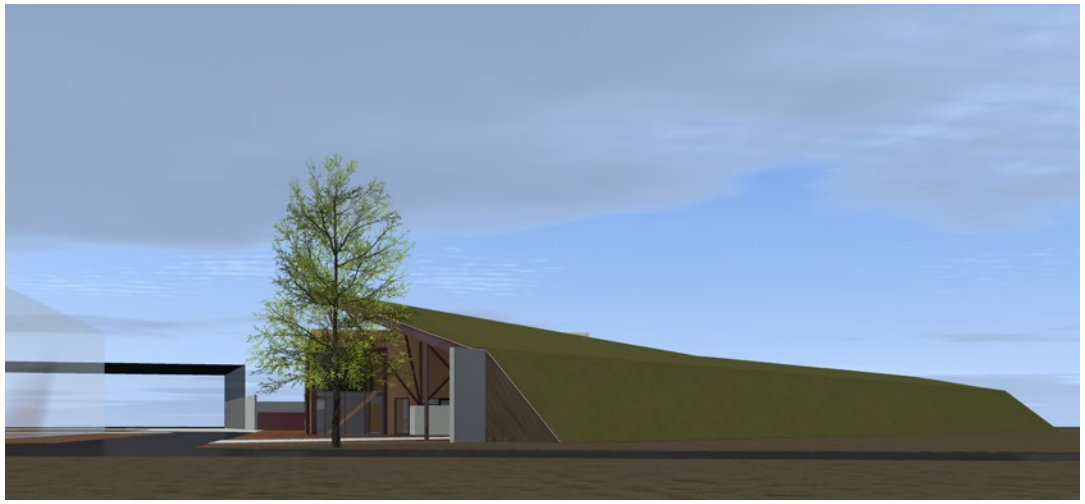


Aanzicht zijde Loo.

- Er dient voldoende samenhang te zijn tussen de bedrijfsgebouwen en het bedrijfsgebouw van Dorssers. Dit uit zich in de massa, hoogte en materiaalgebruik van de representatieve gevels;
- Eventuele opslag die voortvloeien uit de bedrijfsactiviteiten dienen uit het zicht te blijven van de passant op de Maasbreeseweg en de weg Loo;
- Er dient te worden gewerkt met hoogwaardige materialen, vergelijkbaar met de materialen die hiervoor zijn beschreven. Dit betekent de toepassing van traditionele materialen zoals hout, baksteen, glas en eventueel panelen zoals beoogd bij het bedrijfsgebouw van Dorssers. Dit betekent overigs niet dat de vormgeving gekopieerd moet worden; er kan gekozen worden voor een afwijkende vormgeving met dezelfde materialen;
- Zowel de gevels aan de binnenzijde van het erf als de gevels die aan de openbare wegen grenzen, worden voorzien van hoogwaardige materialen en een representatieve zijde met gevelopeningen. Volledig blinde gevels aan deze zijden zijn hierdoor uitgesloten;
- De gevels aan de Maasbreeseweg verdienen hierbij extra aandacht voor wat betreft vormgeving en materiaalgebruik. Deze gevels grenzen aan de toegangsweg en vormen derhalve het visitekaartje van het dorp.



Zicht op de achterzijde (noordzijde) met groensingel en overkapping.



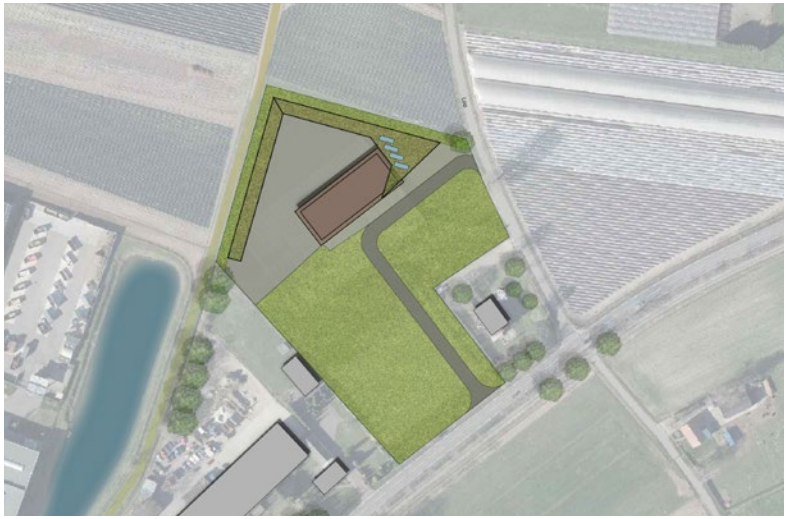
Zicht vanaf Loo.

7. FASERING PLAN

Vanwege de geplande fasering in het plan (initiatiefnemer Dorssers wenst voor eigen behoefte een perceel direct in gebruik te nemen) is er voor de volgende werkwijze gekozen:

7.1. Eerste fase

Nieuwe bebouwing perceel Dorssers (fase 1) met daarbij uitwerking van een bedrijfsgebouw vormt de eerste stap in de ontwikkeling van het bedrijfsperceel. Tevens wordt de interne ontsluiting gerealiseerd. Nevenstaande afbeelding illustreert de eerste fase.



Eerste fase van de realisatie

7.2. Tweede fase

De tweede fase bestaat uit de bouw van het grote bedrijfsverzamelgebouw (1). Direct na het gereedkomen van de bebouwing wordt het buitenterrein en de maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inpassing rond het bedrijfsverzamelgebouw ingericht en/of aangeplant. Het betreft onder andere het aanleggen van voorzieningen en aanplanten voor de vier eiken en de beplanting langs de erfgrens. Ook wordt de groenstrook met wadi langs de perceelsgrens met de woning Maasbreeseweg 55 aangelegd. Navolgende afbeelding illustreert de tweede fase.



Tweede fase van de realisatie

7.3. Derde fase

In de derde fase wordt het kleine bedrijfsverzamelgebouw (2) gerealiseerd. Ook hier wordt de inrichting van het terrein en aanplant van beplanting direct in gang gezet na het gereedkomen van het gebouw. Het betreft de aanleg van erfverharding, de aanplant van blokhagen en bomen en de overige inrichtingsmaatregelen. De derde fase/eindbeeld wordt geïllustreerd in de nevenstaande afbeelding.



Derde fase van de realisatie

8. BEPLANTING EN BEHEER

8.1. Landschappelijke inpassing

In het kader van het LKM dient het terrein landschappelijk te worden ingepast. De kosten hiervan maken onderdeel uit van de planexploitatie en staan los van de hiervoor genoemde aanvullende kwaliteitscompensatie die in de architectuur van de bebouwing wordt gerealiseerd.

Om het beoogde ruimtelijke beeld te bereiken, zal de groene inpassing aan de terreinranden volledig worden ingevuld met gebiedseigen beplanting. Hierna zijn de toe te passen beplantingsvormen en –soorten uitgewerkt en is ingegaan op het beheer ervan, dat nodig is om de beplanting op een juiste wijze te laten uitgroeien.

8.2. Zijde Maasbreeseweg

- Geschoren haag (Beuk)
- Plantmaat bij aanplant 130 cm hoog, 5 per strekkende meter;
- Tweejaarlijks snoeien tot de gewenste hoogte leidt tot een strakke (blok-)haag van 1,50 m hoog;
- Nabij de kruising Maasbreeseweg is de maximale hoogte 1 m in het kader van verkeersveiligheid;

- Struweel met laagblijvende soorten als Rode Kornoelje, Wilde Kardinaalsmuts, Egelantier en Rode Kamperfoelie, aanplant 1 plant per 3 vierkante meter, plantmaat bij aanplant 80-100cm.;
- Kleine maagdenpalm als bodembedekker;
- Hoogte max. 1.5m hoog i.v.m. zicht op gevels (max. 1 m nabij kruising Maasbreeseweg);
- Eiken 2st;
- Eerste 5 jaar jaarlijks onderste loten en takken verwijderen t.b.v. goede kroonvorming. Gesteltakken behouden. Daarna regelmatig opkronen ter voorkoming van takbreuk door parkerende auto’s.
- Plantmaat 18-20.

8.3. Zijde Loo

- Bomenraster (hoogstam (sier-)fruitbomen)
- Eerste 5 jaar jaarlijks onderste loten en takken verwijderen t.b.v. goede kroonvorming. Gesteltakken behouden. Daarna regelmatig opkronen ter voorkoming van takbreuk door parkerende auto’s.
- 10 st.
- Plantmaat 18-20.

- Geschoren haag (Beuk)
- Plantmaat bij aanplant 130 cm hoog, 5 per strekkende meter;
- Tweejaarlijks snoeien tot de gewenste hoogte leidt tot een strakke (blok-)haag.

8.4. Noordzijde (overkapping)

Groen dak

- Mix van sedumsoorten (vetplanten)
- Jaarlijks onkruid en andere ongewenste soorten verwijderen
- Hemelwater afvoer vrijhouden

8.5. Perceelsgrens

- Geschoren haag (Beuk).
- Plantmaat bij aanplant 130 cm hoog, 5 per strekkende meter;
- Tweejaarlijks snoeien tot de gewenste hoogte leidt tot een strakke (blok-)haag.

- Overstaanders (Eik);
- Aanplant met boompaal.
- Plantmaat 18-20;
- 3st.

8.6. Perceelsgrens Maasbreeseweg 53

Met de buren op de locatie Maasbreeseweg 53 is afgesproken om op de perceelsgrens een hekwerk te realiseren en deze te laten begroeien met klimop (Hedera helix).

- Plantmaat bij aanplant 60-80 hoog;
- Lengte: circa 50 meter;
- 4 per strekkende meter;
- Twee keer per jaar snoeien leidt tot een strakke haag van 2 meter hoog.

8.7. Binnenterrein

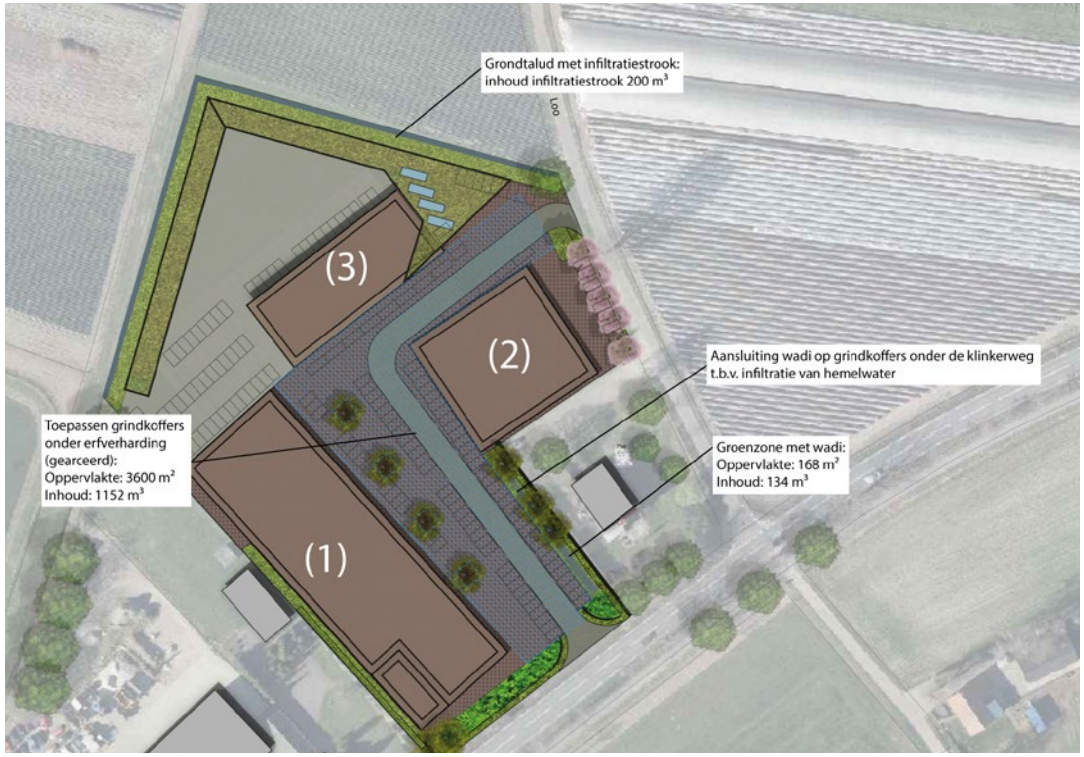
- Solitaire bomen (eik);
- Elke boom wordt aangeplant in een groenvak van 5 x 5 meter (25 m²), eventueel deels afgedekt met grasklinkers t.b.v. manoeuvreerruimte;
- De bodem van het plantgat moet goed worden doorgespit om diepere beworteling mogelijk te maken. Het plantgat zelf wordt gevuld met bomenzand (zand gemengd met organisch materiaal);
- Aanplant met boompaal;
- Eerste 5 jaar jaarlijks onderste loten en takken verwijderen t.b.v. goede kroonvorming. Gesteltakken behouden. Daarna regelmatig opkronen ter voorkoming van takbreuk door parkerende auto's;
- 4 st;
- Plantmaat 20-25;
- Middels een ondergrondse voorziening, gekoppeld aan de hemelwaterinfiltratievoorziening, wordt ervoor gezorgd dat de bomen genoeg water tot de beschikking hebben.

8.8. Opvang hemelwater

Hemelwater vallend op bebouwing en verharding dient binnen het eigen plangebied te worden opgevangen. Binnen het plangebied ligt een wateropgave voor het opvangen en infiltreren van in totaal 1.450 m³ aan hemelwater. Binnen het plangebied worden drie voorzieningen getroffen:

- Langs de noordzijde komt een infiltratiestrook met een inhoud van 200 m³;
- Langs de perceelsgrens met de woning Maasbreeseweg 55 komt een groenstrook met een wadi te liggen. Deze wadi heeft een oppervlakte van 168 m² en een inhoud van 134 m³;
- Beneden de erfverharding worden infiltratiekoffers aangelegd. In totaal wordt onder de erfverharding 3600 m² aan infiltratiekoffers aangelegd. Deze koffers hebben een totale inhoud van 1152 m³;

De totale capaciteit bedraagt 1486 m³.



Tekening opvang/infiltratie hemelwater

BIJLAGEN

- Tekeningen landschappelijke inpassing
- Tekening wateropgave
- Tekeningen bedrijfsgebouw Dorssers (Architect Hans Goossens)



POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land

Grondtalud met infiltratiestrook

Verhoging in buitenbocht: maatregel zodat vrachtwagens vanaf het erf niet linksaf kunnen slaan

Parkeerplaatsen omgeven door blokhagen en een bomenraster van fruitbomen

Doorsnede A-A'

Doorsnede B-B'

Aansluiting wadi op grindkoffers onder de klinkerweg t.b.v. infiltratie van hemelwater

Groenzone met wadi

Erf met klinkerverharding

Haag met overstaanders

Doorsnede C-C'

Hoogte gebouw 8.0m

Geschoren haag en open beplanting nabij kruising max. 1,0 m in kader van verkeersveiligheid

Hoek van het gebouw met max hoogte van 4.0m

Open beplanting max. 1.5m hoog
Geschoren haag op perceelsgrens max. 1.5m hoog

Aanplant klimophaag (hoogte 2.0 m) op perceelsgrens zoals afgesproken met buren Maasbreeseweg 53 (niet meegenomen alan maatregelen landschappelijke inpassing

(1)

(2)

(3)

Loo

Maasbreeseweg

0 10 20 30 40 50m

N

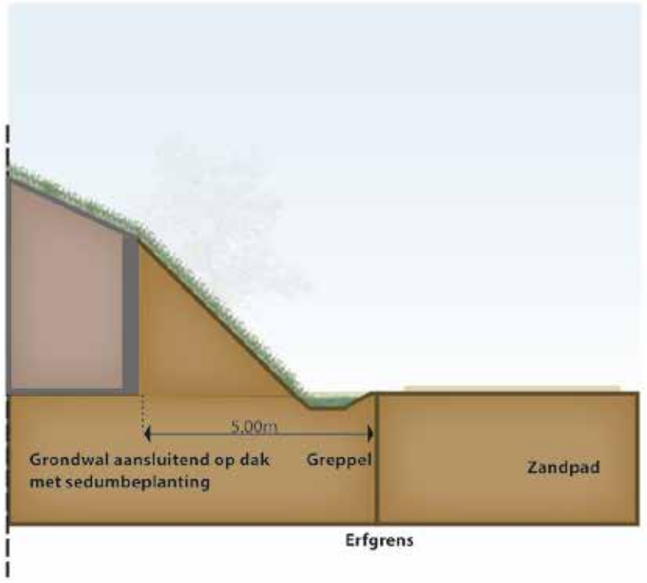
146-009 Landschappelijke inpassing Maasbreeseweg 55 Helden • 30 januari 2023

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land



146-009 Landschappelijke inpassing Maasbreeseweg 55 Helden • 30 januari 2023

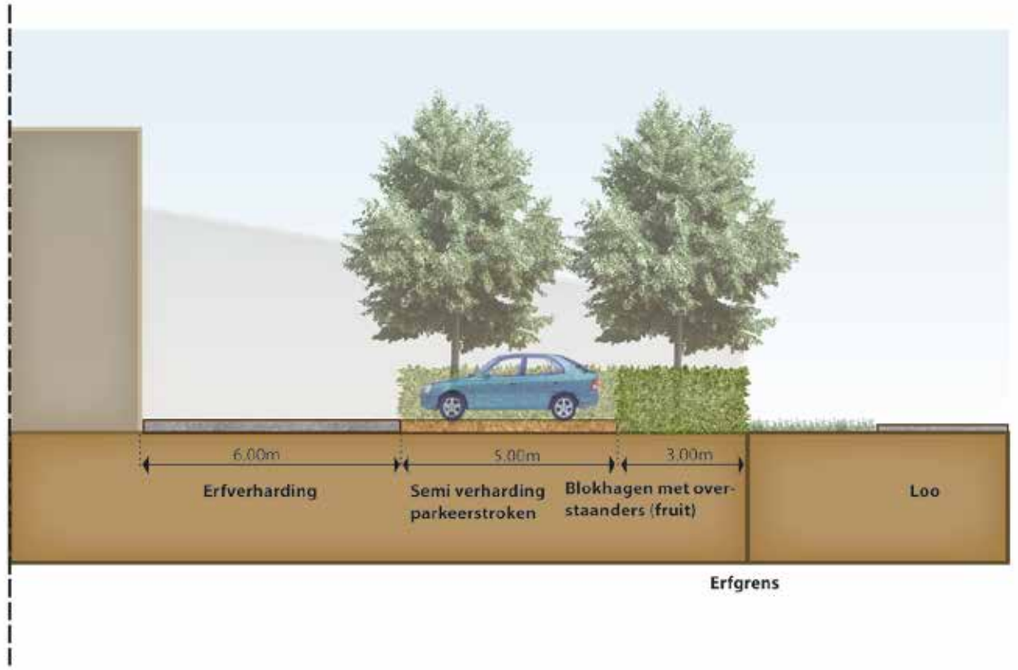
POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land



0 1 2 3 4 5m

Doorsnede A-A' Doorsnede noord- en oostzijde - 30 januari 2023

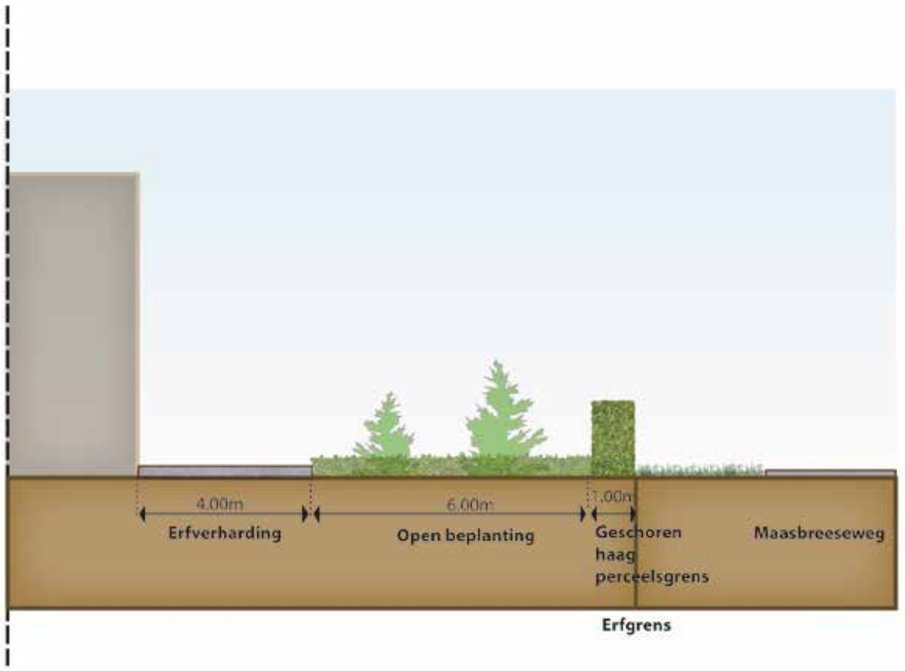
POUDEROYEN compagnons



0 1 2 3 4 5m

Doorsnede B-B' Doorsnede zijde Loo - 30 januari 2023

POUDEROYEN compagnons



0 1 2 3 4 5m

Doorsnede C-C' Doorsnede zijde Maasbreeseweg - 30 januari 2023

POUDEROYEN compagnons

Grondtalud met infiltratiestrook:
inhoud infiltratiestrook 200 m^3

Toepassen grindkoffers
onder erfverharding
(gearceerd):
Oppervlakte: 3600 m^2
Inhoud: 1152 m^3

Aansluiting wadi op grindkoffers onder de klinkerweg
t.b.v. infiltratie van hemelwater

Groenzone met wadi:
Oppervlakte: 168 m^2
Inhoud: 134 m^3

(1)

(2)

(3)

Loo

Maasbreeseweg

0 10 20 30 40 50m

146-009 Landschappelijke inpassing Maasbreeseweg 55 Helden • 30 januari 2023

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land