Landschappelijke inpassing en Kwaliteitsverbetering Maasbreeseweg 92 te Koningslust

Gemeente Peel en Maas

concept



Ruimte om *in* te leven

Landschappelijke inpassing en Kwaliteitsverbetering Maasbreeseweg 92 te Koningslust

Gemeente Peel en Maas

concept

Rapportnummer:	01
Datum:	september 2020
Contactpersoon opdrachtgever:	MV
Projectteam BRO:	RT / LW
Projectnummer:	P01470
Trefwoorden:	

Ontwerpatelier BRO

Wij zien de Nederlandse leefruimte als een schaars collectief goed. Daarom vinden wij dat een ruimtelijke opgave nooit sec te benaderen is. Ons ontwerpatelier is ingericht met landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, ecologen, architecten en planologen om integraal te kunnen werken. Anders dan de tekentafel- en de beeldgerichte ontwerpbureaus richten wij ons daarbij op het social-design door publieke en private belangen te verenigen waardoor grip en begrip ontstaat in het ontwikkelingsproces. Daarbij maken we o.a. visie's en zoeken we naar het evenwicht van bestaand naar nieuw beleid.

BRO
Ruimte om *in* te leven

Inleiding

Aanleiding en initiatief

Boomkwekerij Fleuren (hierna initiatiefnemer) heeft haar bedrijfsactiviteiten in de huidige situatie verspreid over twee locaties, te weten een locatie aan de Veldstraat 56a in de kern Baarlo en een locatie aan de Maasbreeseweg 92 in het buitengebied van Koningslust. Het voornemen bestaat om alle bedrijfsactiviteiten te concentreren op één locatie. De activiteiten die nu nog in Baarlo plaatsvinden, zullen daarom worden verplaatst naar de locatie in Koningslust.

Dit heeft tot gevolg dat de bedrijfslocatie aan de Maasbreeseweg 92 in Koningslust wordt uitgebreid om ruimte te bieden aan de activiteiten die nu nog in Baarlo plaatsvinden. Per saldo vindt echter geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten plaats. De ontwikkeling op de locatie Maasbreeseweg 92 omvat onder andere de volgende onderdelen:

1. Realisering kantoor, kantine, ontvangst-/vergaderruimte;
2. Machineberging, veredelingsruimte, opslag (koelcellen), werkplaats, verzendruimte voor minitrees en inpandige was-/tankplaats;
3. Semipermanente overkapte teelt in de vorm van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor de kersenteelt;
4. Containerveld voor minitrees.

De ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan, waardoor er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is. Voor het initiatief is reeds een principeverzoek ingediend, waaraan de gemeente Peel en Maas medewerking heeft verleend op 12 december 2018. Een voorwaarde voor principemedewerking is onder andere een goede landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsverbetering in het kader van het Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Toetsing aan het gemeentelijk Kwaliteitskader

Bij uitbreiding van bebouwing of bestemmingsvlakken voor agrarische activiteiten in het buitengebied is het gemeentelijk 'Kwaliteitskader buitengebied Peel en Maas' van toepassing. In alle gevallen dient er een kwaliteitsverbetering plaats te vinden.

Voor de beoogde ontwikkeling is zowel de Basiskwaliteit Plus (BP) als ook een Aanvullende Kwaliteitsbijdrage (AK) noodzakelijk. De Basiskwaliteit Plus betekent een landschappelijke inpassing overeenkomstig met een oppervlakte van 10% van het gehele nieuwe bestemmingsvlak (oppervlakte bouwvlak + oppervlakte teeltondersteunende voorzieningen + containervelden). In dit geval een oppervlakte inpassing van 5.700m$^{2.}$

Daarnaast is er Aanvullende Kwaliteit (AK) van toepassing op de oppervlakte van het bouwvlak van 2,5 ha: een noodzakelijke inpassing van 1250m^2. Omdat de oppervlakte van de teeltondersteunende voorzieningen de gehanteerde referentiemaat overschrijdt, is hiervoor een extra inpassing nodig van een half keer AK, overeenkomstig met 550 m^2.

De totale vereiste inpassing voor de ontwikkeling op basis van het Kwaliteitskader komt daarmee op (5.700 + 1.250 + 550=) 7.500m^2.

Saldering met realisatie BOM+

In 2007 is een BOM+ overeenkomst opgesteld en ondertekend. Als gevolg van deze overeenkomst zijn er op het perceel elzensingels en beukenhagen aangeplant. De oppervlakte van deze BOM+ realisatie bedraagt 1.640m^2.

Met de toepassing van Basiskwaliteit Plus wordt het reeds aanwezige landschappelijke groen (wat in stand blijft) op het erf meegenomen in de berekening voor het benodigde nieuwe groen. De inpassing die op grond van de realisatie BOM+ aanwezig is en blijft zal in het nieuw op te stellen inpassingplan worden opgenomen en gesaldeerd met de totale opgave voor landschappelijke inpassing. De resultante aan nieuwe inpassing komt daarmee op 5.860m^2 aan nieuw aan te planten groen.

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 Kwaliteitscommissie[1] met betrekking tot de mogelijkheden voor inpassing en kwaliteitsverbetering voor de locatie aan de Maasbreeseweg. In het paletadvies zijn verschillende inrichtingsmaatregelen aangedragen om lokaal de kwaliteit te verbeteren.

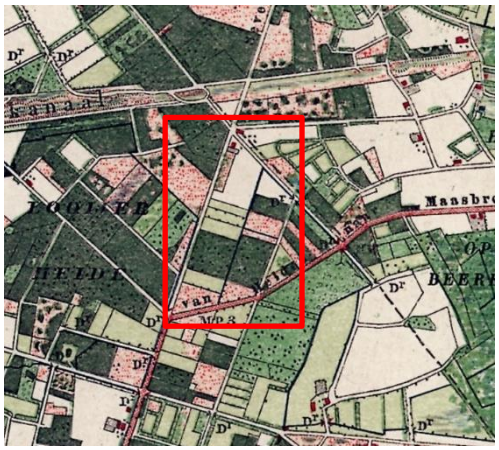
Om in de gevraagde kwaliteitsverbetering te voorzien is een selectie gemaakt van de voorgestelde maatregelen in samenspraak met de initiatiefnemer. De maatregelen uit het advies zijn vervolgens vertaald naar inrichtingsmaatregelen voor zowel het erf als het gehele bedrijfsperceel. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de voorgestelde inpassingsmaatregelen.

[1]Advies kwaliteitscommissie Peel en Maas 20 januari 2020

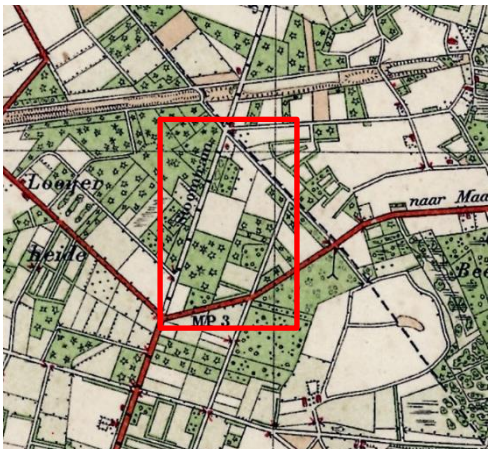
Kenschets landschap en locatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van de kern Koningslust. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een rotonde met verbindingen naar de omliggende kernen. De Midden Peelweg (N277) begrenst de planlocatie aan de noordoostzijde. Aan de noordwestzijde vormt de Maasbreeseweg (N562) en een bosstrook de grens van het plangebied. De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door een pad, met aan de overzijde enkele akkerbouwpercelen. Pal naast het perceel loopt een smal doodlopend asfaltpad dat momenteel niet meer wordt gebruikt. Voorheen was dit de Maasbreeseweg. Het pad ligt op het oude trace van de stroomtram naar Helden.

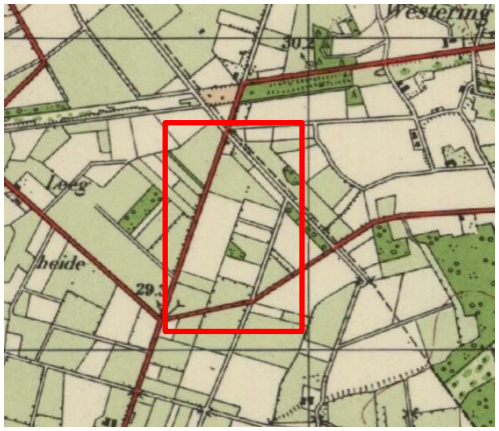
De locatie is gelegen in een halfopen ontginningslandschap op de overgang van natte (westelijk gedeelte) naar droge heideontginningen (oostelijk gedeelte). Voor 1900 werden de droge delen van de woeste grond ontgonnen. Dit betrof met name de hogere zandgronden en daarmee de droge heideontginningen. Na 1900 zijn ook de lagere, nattere zandgronden in gebruik genomen. Na de ruilverkavelingen van de jaren 50-60 van de vorige eeuw, hebben veel van de originele droge heideontginningen hun kleinschalige en hoekig patroon ingeruild voor meer openheid en rechtlijnigheid. De ontginning van het gebied is stapsgewijs uitgevoerd, waardoor er een afwisselend landschap is ontstaan met verschillende kavelgroottes, verspreid liggende erven, bosjes en erfbeplantingen.



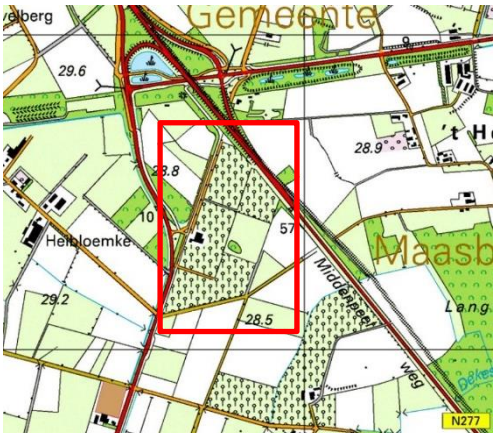
Situatie rond 1895 (bron: Topotijdreis.nl)



Situatie rond 1925 (bron: Topotijdreis.nl)



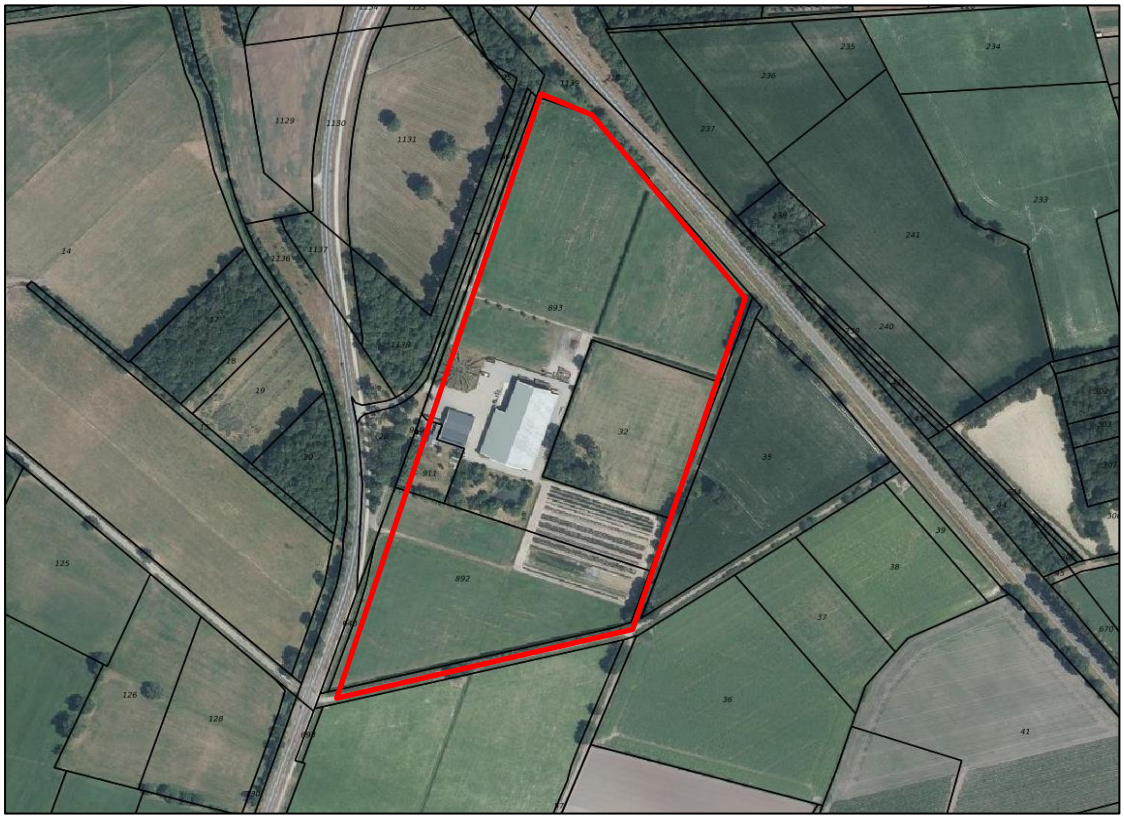
Situatie rond 1955 (bron: Topotijdreis.nl)



Situatie rond 2000 (bron: Topotijdreis.nl)

Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Maasbreeseweg 92 te Koningslust en is kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie V, nummer 892, 893, 911 en 32. Het gebied heeft een oppervlakte van 106.172 m2 en bestaat uit het bebouwde en verharde oppervlak, open graslanden, de randbeplantingen van houtsingels en hagen, de lineaire afwateringssloten die over het terrein heen lopen en de bestaande markante bomengroep van eiken midden op het terrein. Op het terrein is een bergingsvijver aanwezig ten zuiden van de loods. Aan de oostzijde van deze vijver ligt een bestaand kweekveld voor entbomen. De bedrijfswoning en loods liggen ten westen van het terrein. Deze gebouwen zullen worden behouden en uitgebreid ten behoeve van de planontwikkeling.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving met kadastrale begrenzing en ligging plangebied (rood omlijnd)

Sfeerimpressies bouwkwaliteit

De onderstaande afbeeldingen zijn sfeerbeelden van de bouwkwaliteit van de nieuw te bouwen gebouwen en de uitstraling van het parkeerterrein. Het zijn nog niet in detail uitgewerkte bouwplannen en/of bestekstekeningen.





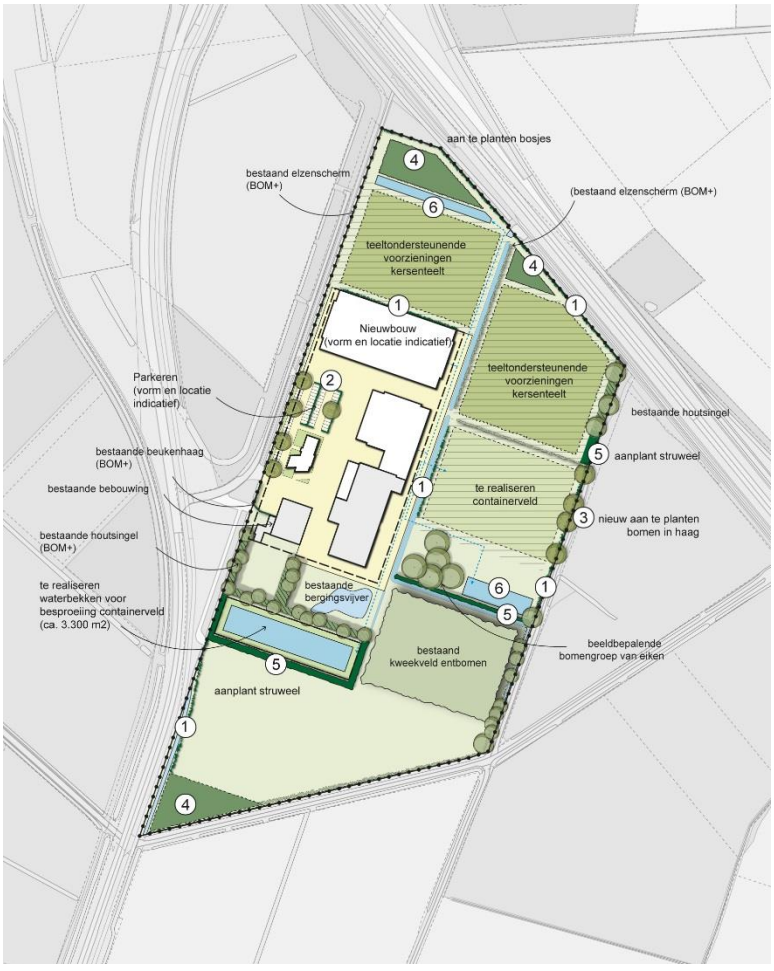




Landschappelijke inpassing

De inpassing en kwaliteitsverbetering van de uitbreidingslocatie aan de Maasbreeseweg richt zich op de overgang van de nieuwe bebouwing naar het omliggende landschap en de openbare weg. Met de landschappelijke inpassing wordt voortgeborduurd op het kleinschalige, afwisselende ontginningslandschap door het toevoegen van lineaire erfbeplantingen tussen de verschillende percelen. Daarnaast worden enkele bosjes toegevoegd om te zorgen voor een visuele opdeling van het perceel. Ook is, in navolging van het Paletadvies, aandacht besteed aan het realiseren van een modern voorerf met zorg voor beeldkwaliteit.

Met de inpassingsmaatregelen wordt voldaan aan de gestelde oppervlakte nieuw groen uit het gemeentelijk Kwaliteitskader.



Voorstel inrichtingsmaatregelen (zie bijlage voor een schets op schaal)

Inrichtingsmaatregelen

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. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanleg nieuwe elzensingels
2. Aanleg lage knip/scheerhagen en solitaire bomen
3. Aanplant bomenrij
4. Aanplant bosjes
5. Aanplant struweel
6. Aanleg regenwaterinfiltratie t.b.v. nieuwbouw

1) Aanleg nieuwe elzensingels

Om aan te sluiten op het karakter van de heideontginningen en de reeds aangelegde inpassing in het kader van BOM+ (waarin elzensingels zijn toegepast) zullen er nieuwe elzensingels/schermen worden aangeplant parallel naast of haaks op de bestaande sloten (ca. 660m^2). De bestaande en nieuwe singels vormen een fijnmazig raamwerk wat aansluit op de landschapsstructuur. Binnen het nieuwe raamwerk van deze lineaire landschapselementen zijn verschillende vormen van grondgebruik beoogd, o.a. boomteelt, een containerveld en teeltondersteunende voorzieningen. De inpassing van deze velden sluit aan bij de maat en schaal van de regelmatige blokverkaveling.

2) Aanleg lage knip/scheerhagen en solitaire bomen

Om de beeldkwaliteit van het erf te verbeteren wordt in lijn met het Paletadvies de parkeerplaats groen ingekleed door middel van lage knip/scheerhagen van ca. 1,20 m hoog (ca. 110m^2) en solitaire bomen die goed kunnen uitgroeien. De hagen zorgen ervoor dat de auto's aan het zicht onttrokken worden en de solitaire bomen breken het zicht op de loodsen. Beiden groenelementen bieden nestel- en schuilgelegenheid voor verschillende soorten fauna. De initiatiefnemer is van plan om daarnaast nog een siergedeelte/ presentatietuin in te richten maar dit zal op een later moment plaatsvinden, in samenhang met de uitwerking van de architectuur van de nieuwbouw.

3) Aanplant bomenrij

Langs de oostgrens van het plangebied is een nieuwe bomenrij voorgesteld die aansluit op de bestaande singel aan de noord- en zuidkant. Hierdoor wordt de singel als lijnelement doorgezet en vormt het de overgang naar het aangrenzende agrarische perceel.

4) Aanplant bosjes

Eveneens zullen er bosjes worden aangeplant (ca. 4030m^2). Op deze manier wordt de historische opbouw van het gebied opgepakt en het zicht op het perceel beperkt. Aan de noordzijde wordt hierdoor de doorkijk vanaf de Midden Peelweg richting het bedrijfsperceel deels ingeperkt, aan de zuidzijde geeft een bosje invulling aan de maat en schaal van het landschap.

5) Aanplant struweel
   Aan de zuidzijde van de bestaande bergingsvijver is één waterbassin voorgesteld voor de besproeiing van het containerveld. Het bassin heeft een oppervlakte van ca. 3.300m$^{2.}$ Rondom het bassin zal een struweelhaag worden toegepast, om op deze manier de taluds die bedekt zijn met folie aan het zicht te onttrekken. De struweelhaag zorgt er tevens ook voor schuil- en nestelgelegenheid. Deze struweelhaag maakt een verbinding met de nieuwe struweelhaag die ten zuiden van de eiken bomengroep en de regenwaterinfiltratie wordt aangeplant. Aan de noordoostzijde van het plangebied zal de bestaande houtsingel versterkt worden door de aanplant van struweel. Hierdoor wordt de lineaire opbouw van het landschap benadrukt en tevens variëteit toegevoegd in de soorten erfbeplanting op het terrein (bosjes, houtsingels en elzensingels). Totaal wordt er voor 1440m² aan nieuw struweel toegevoegd.

6) Aanleg regenwaterinfiltratie t.b.v. nieuwbouw
   Naast de bomengroep van eiken aan de oostzijde en tussen het veld van de kersenteelt en het bosje aan de noordzijde van het perceel zullen regenwaterinfiltratiegebieden worden aangelegd met een totale oppervlakte van ruim 1.500m². Deze voorzieningen vangen het regenwater op afkomstig van de nieuwbouw. Op deze manier wordt het hemelwater op natuurlijke wijze opgevangen en zal zo vertraagd naar de bodem worden afgevoerd.

Fasering

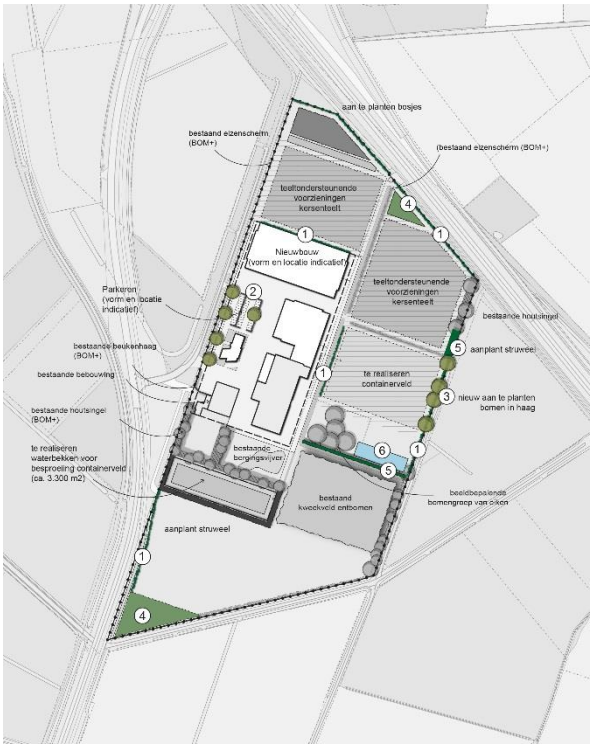
Het bouwplan voor de boomkwekerij aan de Maasbreeseweg 92 in Koningslust zal gefaseerd worden uitgevoerd. Hierdoor is ook de wens ontstaan om de landschappelijke inpassing in twee fasen te realiseren. Onderstaande afbeeldingen laten zien welke inpassingsmaatregelen in fase 1 worden uitgevoerd en welke in fase 2. Specifieke gebruiksregels zijn in de regels van bijbehorend bestemmingsplan opgenomen.

Fase 1 (te realiseren bij aanvang project)

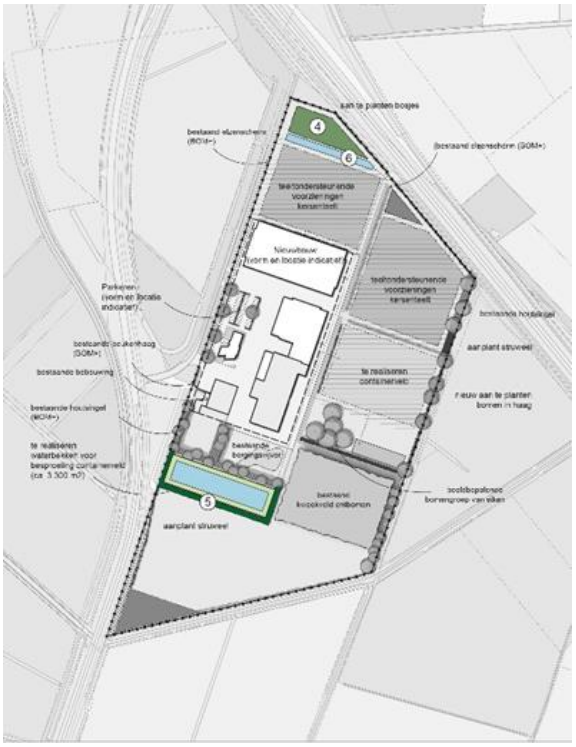
- de haag rondom het gehele perceel (1)
- het struweel aan de oostkant van het perceel (5)
- het bosje aan de noordoostkant van het perceel (4)
- het bosje aan de zuidkant van het perceel (4)
- de natuurlijk infiltratie vijver aan de oostkant van de eikenbomen inclusief aanplant (6).

Fase 2 (te realiseren voor ingebruikname van de laatste bouwfase, betreffende de bouw van het kantoor)

- het struweel rondom het waterbekken of eerder indien het waterbekken eerder in gebruik word genomen (5)
- het bosje aan de noordwestkant van het perceel (4)
- de infiltratievijver aan de noordwestkant van het perceel (6).



Figuur 1 aanleg landschappelijke inpassing fase 1



Figuur 2 aanleg landschappelijke inpassing fase 2

<u>Beeldkwaliteit nieuwbouw</u>

Het nieuwe kantoor en de nieuwe loodsen zullen een uitstraling krijgen die bij het toonaangevende bedrijf Fleuren past. De vormgeving met vooral natuurlijke materialen (hout) en kleurgebruik zal nader met de architect worden afgestemd.

Realisatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Aanplant elzensingels	660m^2	• 100% Zwarte els Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: geknot op 3m.	Enkele rij, 5 stuks per m1
Aanplant lage haag solitaire bomen	110m^2	<u>Hagen</u> • 100% Haag beuk Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 1,20 m	Enkele rij, 6 stuks per m1
	5 stuks	<u>Bomen</u> • Nader te bepalen door initiatiefnemer in combinatie met tuinplan	

Aanplant bomenrij	4 stuks	<u>Bomen</u> • Gewone berk • Zomereik Plantmaat aanplant: minimale Stamdiameteromtrek 16-18 cm Eindhoogte: 15 – 20m	Minimale Plantafstand tussen de bomen 6 meter
Aanplant nieuwe bosjes	4030m²	<u>Bosjes</u> • Zomereik • Gewone es • Haagbeuk • Zwarte els • Hazelaar Plantmaat aanplant: 100-150cm Eindhoogte: 25 m	- Driehoeksverband (1x1m), in groepen van 3 – 6 per soort.
Aanplant struweel	1440m²	<u>Struweel</u> • Zwarte els • Gewone berk • Hazelaar • Vlier • Krentenboompje • Vuilboom • Kardinaalsmuts • Rode kornoelje • Gele kornoelje Plantmaat aanplant: 80-100cm Eindhoogte: 3 - 4m	- Driehoeksverband (1x1m), in groepen van 3 – 6 per soort.

Beheer en onderhoud

<u>Knip- en scheerhaag</u>

- Knip-en scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt

<u>Solitaire bomen</u>

- Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden.
- In de kroon van de boom moet eigenlijk alleen gesnoeid worden wanneer er sprake is van dubbele koppen, plakoksels of andere verschijnselen die later tot overlast (bv. takbreuk) zouden kunnen leiden. Belangrijk is de boom 1 x per jaar te controleren.
- De boom eventueel opkronen, daarbij gaat het om de onderste takken van de boom te verwijderen.
- Boompalen zijn meestal twee groeiseizoenen noodzakelijk om de jonge boom te ondersteunen. Daarna is de boom in de regel voldoende geworteld en kunnen de boompalen en boomband worden verwijderd.

Bomenrij

- De boom eventueel opkronen, de onderste takken kunnen verwijderd worden, om het grasmaaien onder de boom te vergemakkelijken.
- Controle 1 x per jaar op dubbele koppen, zuigers, gebroken takken, plakoksels, beschadigingen, boompaal en band.
- Boompalen zijn meestal twee groeiseizoenen noodzakelijk om de jonge boom te ondersteunen. Daarna is de boom in de regel voldoende geworteld en kunnen de boompalen en boomband worden verwijderd.

Bosje

- Snoeien kan over het algemeen in de wintermaanden

Struweel

- Het struweel kan vrij uitgroeien. Eens per zes jaar zal de houtsingel op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid worden.



Landschappelijke inpassing
Maasbreeseweg 92 - Koningslust

Gemeente Peel en Maas

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

Datum: 23-06-2020

Getekend: LW

Tekeningnr.: 1

Schaal: 1 : 2000

Formaat: A3

Projectnr.: P01470