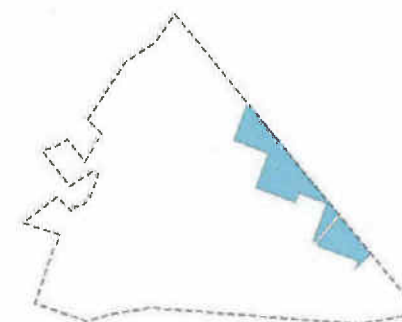
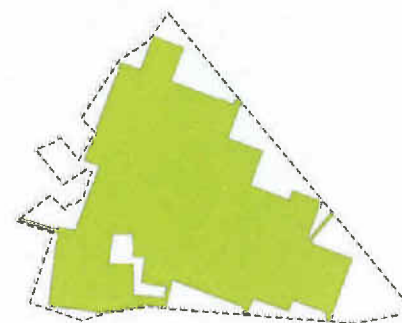


BEELDKWALITEITPLAN



Projectvestiging glastuinbouw Californië

Inhoud

1	<i>Inleiding</i>	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Opzet beeldkwaliteitplan	5
2	<i>Gebiedsvisie</i>	7
2.1	Gebiedsbeschrijving	7
2.2	Gebiedsvisie	7
3.1	Kassengebied	11
3	<i>Deelgebieden</i>	11
3.2	Groene rand met waterberging	19
3.3	Waterbergingsrand	21
3.4	Infiltratiezone	21
3.5	Wooncluster	23



Plangebied, huidige situatie

1 Inleiding

1.1 ALGEMEEN

Op basis van het voorliggende bestemmingsplan Projectvestiging glastuinbouw Californië zal in een groot deel van het plangebied glastuinbouw worden gerealiseerd. Het voornamelijk open karakter van het gebied zal hierdoor verdwijnen. De perceelsgewijze realisatie van glastuinbouwbedrijven kan een onrustig ruimtegebruik opleveren met weinig ruimtelijke kwaliteit.

Dit beeldkwaliteitplan wil door middel van richtlijnen en beelden komen tot een afgestemde gebiedsinrichting en bewaakt daarmee de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling. Het beeldkwaliteitplan is een aanvulling op het bestemmingsplan en vormt het toetsingskader voor de Welstand. Het beeldkwaliteitplan doet uitspraken, zowel over de inrichting van de openbare ruimte, als over de privé-kavels.

1.2 OPZET BEELDKWALITEITPLAN

Eerst zal een ruimtelijke visie beschreven worden, waar de ruimtelijke kwaliteit van is afgeleid. Bij deze ruimtelijke visie wordt de relatie ten aanzien van het huidige landschap worden gelegd, als ook omliggende ontwikkelingen. In de visie zal een aantal deelgebieden worden aangegeven. Per deelgebied zullen vervolgens de na te streven kenmerken en de te toetsen criteria worden aangegeven. Deze zullen ook aangegeven worden ten aanzien van de onderscheiden (weg)profielen en losse objecten.



Laanbeplanting langs de Sevenumseweg



Natuurgebied Brommèr met plangebied op achtergrond

2 Gebiedsvisie

2.1 GEBIEDSBESCHRIJVING

De ontwikkeling van glastuinbouwgebied Californië betekent een volgende fase in het productielandschap van de Peel en omgeving. Het huidige landschap is ontstaan als een jonge heideontginning ten behoeve van agrarische productie. Zelfs in de Karolingische tijd werd al akkerbouw bedreven in de toenmalige uitgestrekte woeste gebieden. De grootschalige projectontginningen van de 19^e eeuw leverden een rationeel landschap op, met veel lange rechte lijnen. De waarde van de jonge heideontginningen ligt dan ook in de visuele openheid en het rechte lijnige en transparante karakter van het landschap. De agrarische vlakken werden alleen onderbroken door lanen, enkele groensingels en naaldboombossages ten behoeve van de mijnbouw. Veel van deze groenstructuren zijn echter ten behoeve van een nog optimalere agrarische benutting, geleidelijk verdwenen. Behalve de laanbeplantingen langs de wegen, met name de Horster- en Sevenumseweg, ontbreken in het plangebied verdere structuurbepalende landschapselementen. Wel is de voormalige historische gemeentegrens tussen Horst en Grubbenvorst, die van noord naar zuid door de locatie loopt, nog goed in het landschap te herkennen in perceelgrenzen en wegen (verlengde Sint Jorisweg). Ook laat de verkaveling aan de Sevenumseweg nog restanten van het ontginningspatroon zien: kavels omringd door houtwallen. Aan de oudere wegen ligt een aantal wegwakruizen. Uit het oude moeraslandschap is alleen de Gekkengraaf (vroeger de Gekkenbeek geheten) overgebleven, die nu een totaal gerationaliseerde loop volgt.

In de loop der tijd heeft zich een toenemende stedelijke dynamiek ontwikkeld in het stadsgewest rond Venlo. In het licht van deze dynamiek moet de ontwikkeling van glastuinbouwgebied Californië worden gezien: hoogwaardige intensieve agrarische productie, maar in de context van de stedelijke periferie van Venlo, Horst en Sevenum, waar ook de ontwikkeling van Trade Port Noord onderdeel van uit maakt.

Aan de westkant wordt de locatie visueel begrensd door de bossen van het voormalige stuifzandcomplex van de Reulsberg. Samen met PES Grote Molenbeek betreffen dit visueel aantrekkelijke agrarische gebieden met weinig bebouwing en een open beeld. Natuurgebied de Brommèr ligt net buiten het plangebied en bestaat uit een kleinschalige poel met opgaande bosachtige struwelen.

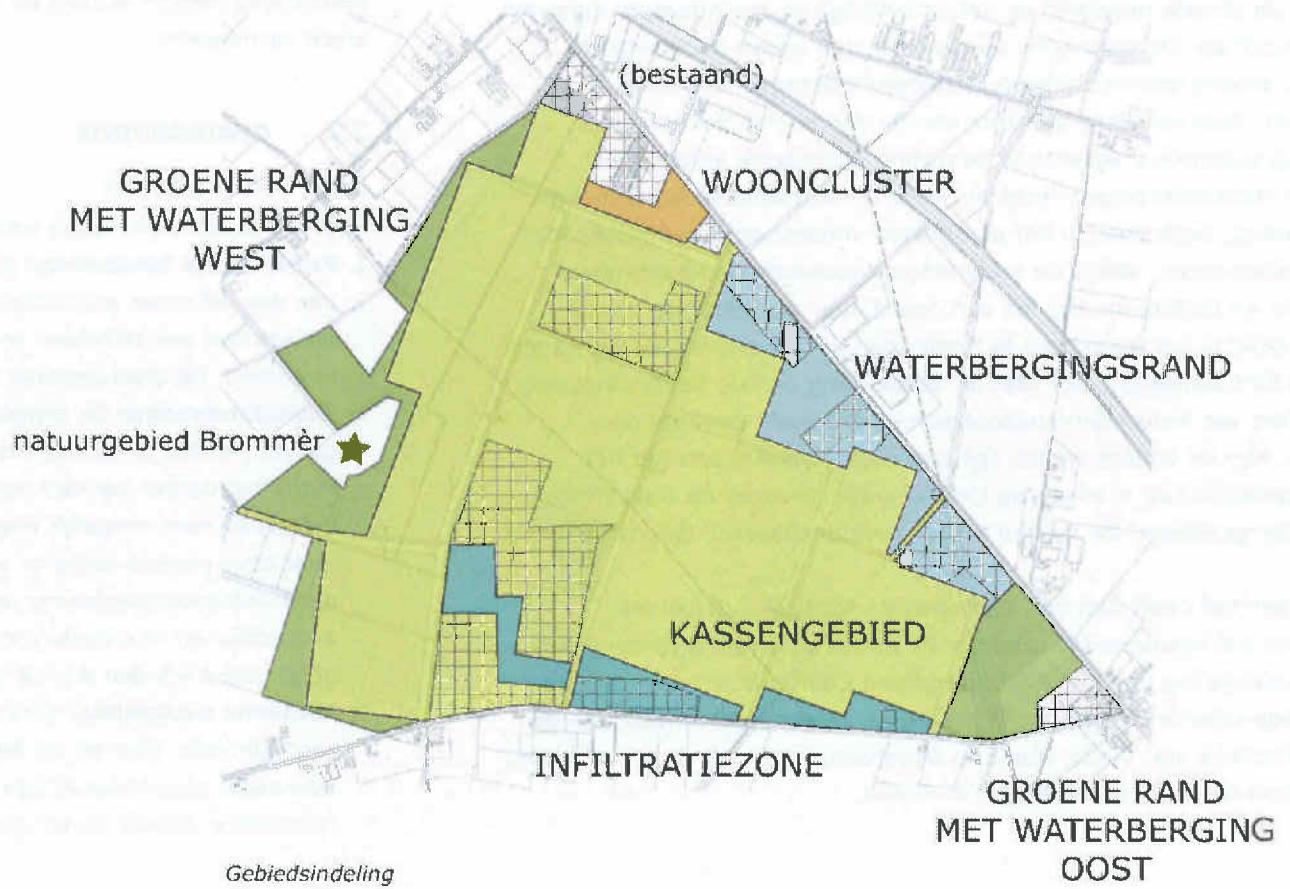
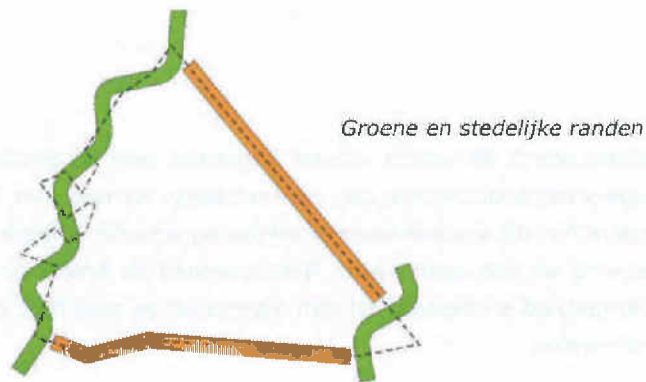
De inmiddels aanwezige kassencomplexen en in de omgeving ontwikkelde bedrijventerreinen hebben de voor het gebied kenmerkende openheid nu al sterk verminderd.

2.2 GEBIEDSVISIE

2.2.1 HOOFDOPZET

Voor dit beeldkwaliteitplan worden de volgende drie invalshoeken gevolgd:

1. **Functioneel landschap:** glastuinbouw past in de historische traditie van een rationeel productielandschap. Deze rationaliteit en functionaliteit dienen dan ook zichtbaar te zijn, door een sobere functionele opzet en inrichting. De glastuinbouw hoeft zeker niet verstopt te worden.
2. **Stadslandschap:** De projectvestiging glastuinbouw Californië moet gezien worden in de context van een verstedelijkend landschap met landschappelijke parkachtige groene aders. Door een compacte opzet, dienen zo ruim mogelijk opgezette landschappelijke overgangen naar deze groene aders te ontstaan. De uitwerking van deze glastuinbouwontwikkeling moet worden afgestemd op de in de omgeving aanwezige en in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen en tevens gerelateerd worden aan de ontwikkeling van de Floriade.
3. **Moderne uitstraling:** glastuinbouw is een high-tech vorm van agrarisch grondgebruik. Daarbij wil zeker deze projectvestiging glastuinbouw duurzaam en innovatief zijn. Dit dient zichtbaar te zijn in de uitstraling en ruimtelijke van dit kassengebied.



Deze invalshoeken leiden tot een beeldkwaliteitsplan dat zo veel mogelijk vrijheid aan glastuinbouwondernemers wil geven, gericht op de economische functie van het gebied, maar met beperkte eenvoudige voorwaarden, gericht op een landschappelijke inbedding en ten behoeve van de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit.

2.2.2 UITWERKING HOOFDOPZET

Glastuinbouw is een zeer economisch gerichte vorm van grondgebruik. De kassen zijn daarmee te vergelijken met de bedrijfspanden op de ontwikkelde en in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen in de omgeving. Zoals ook voor bedrijventerreinen geldt, moet de glastuinbouw economisch duurzaam kunnen produceren.

Het technische, rationele karakter van het bedrijventerrein is leidend voor de uitstraling van het gebied. De techniek en rationaliteit moeten leesbaar aanwezig zijn. Technische watergangen moeten daarmee anders zijn dan landschappelijke watergangen als de Gekkengraaf.

De rationaliteit vraagt ook om een zo efficiënt mogelijk gebied, waarbij het grondgebied optimaal benut wordt voor de tuinbouwfunctie en met een eenduidige sobere inrichting. Rust en orde passen hierbij, echter zonder kil, koud en hard te mogen worden. De intensieve compacte opzet mag ook niet leiden tot een benauwend gebied.

De glastuinbouwontwikkeling kenmerkt zich door zoveel mogelijk aaneengesloten rechthoekige blokken. Dit is de voor glastuinbouw meest economische opzet. In het driehoekige plangebied betekent dit als vanzelf dat er rafelranden zullen ontstaan. In deze rafelranden hebben de vanuit duurzaam waterbeheer noodzakelijke waterberging en infiltratiegebieden een plek gekregen.

De rafelranden vormen de contactgebieden met de omgeving. Zo is bijvoorbeeld de bebouwing langs de Sevenumse- en Horsterweg in deze randen opgenomen. De uitwerking van de rafelranden bepaalt hoe het kassengebied vanuit de omgeving wordt ervaren. Uitgangspunt is dat het gebied zich niet voor zijn rationaliteit hoeft te verbergen, echter zonder ook dominant aanwezig te zijn. Door juist het binnengebied zo compact

mogelijk te maken, kan zo veel mogelijk ruimte gevonden worden voor een goede landschappelijke inpassing. Het vormt daarmee een van de rationele landschappelijk ingepaste blokken in het parkachtige stadslandschap dat ontstaat tussen Venlo en Horst. De helderheid van het kassengebied heeft daarbij zijn eigen recreatieve waarde.

Er zijn op hoofdlijnen twee type randen te onderscheiden:

- groene randen langs ecologische structuren (de aders);
- stedelijke randen langs de doorgaande wegen.

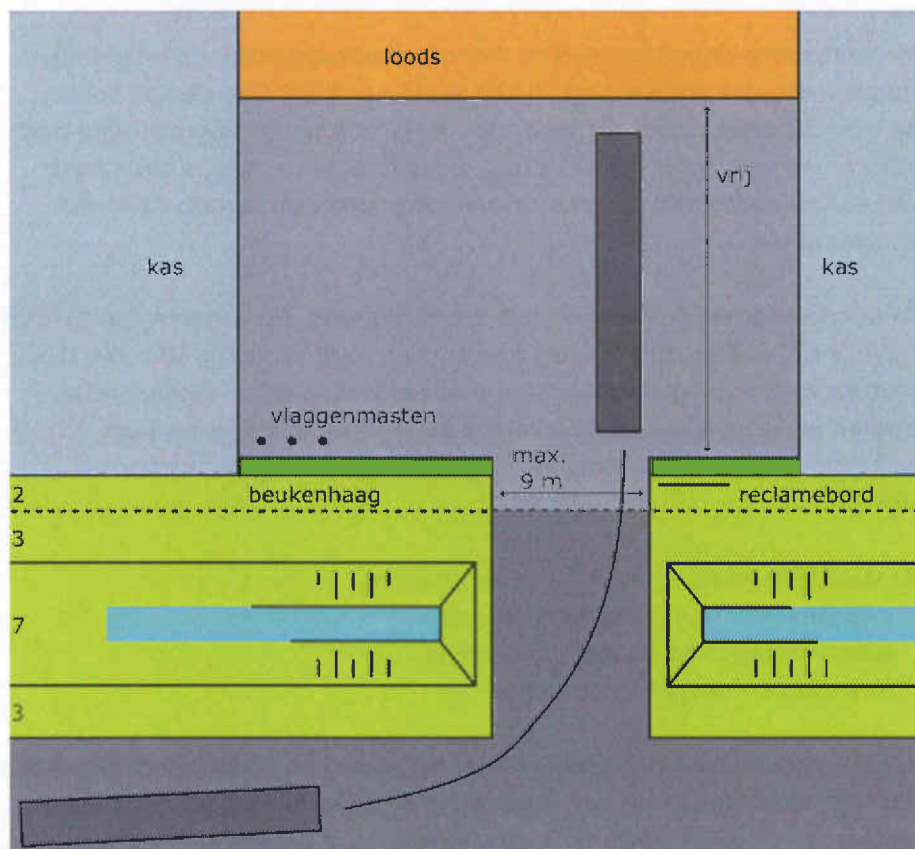
De ecologische structuren botsen met de tuinbouwfunctie. Zij vragen een zekere mate van afscherming, bijvoorbeeld van licht. Ook visueel botsen de twee functies. Echter de noodzakelijke inpassing van waterberging biedt ook kansen voor natuurontwikkeling. Bij de groene randen is dus sprake van een overgang van een zachte landschappelijke zijde naar de harde tuinbouwszijde.

De doorgaande wegen vormen zelf een harde rand. De tuinbouwfunctie met bijbehorend watersysteem, mag daarom ook hard aanwezig zijn. Wel dient naarmate bebouwing aanwezig is, de schaal waarin de tuinbouwfunctie ervaren wordt genuanceerd te worden en ingebed in het ritme van de bebouwing, zodat de aangrenzende bewoners afdoende worden afgeschermd.

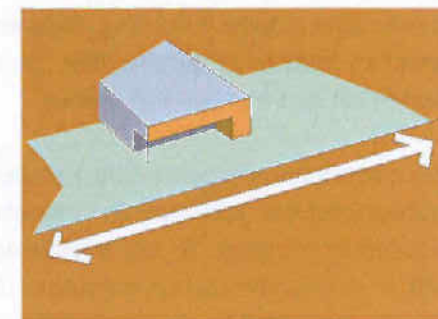
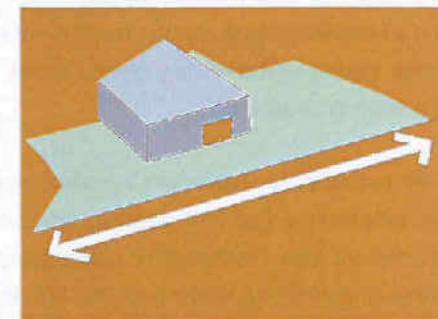
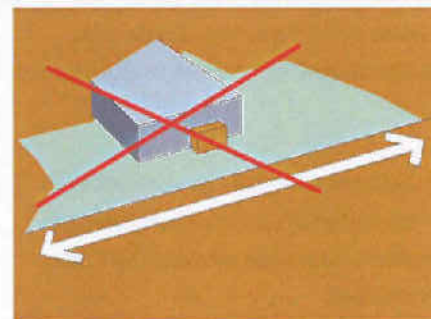
De stedelijke randen zijn onder te verdelen in:

- infiltratiezone (langs Sevenumse weg);
- waterbergingsrand (langs Horsterweg);
- wooncluster (langs Horsterweg).

In het volgende hoofdstuk zullen de bovengenoemde zones apart uitgewerkt worden. Naast de randen zal natuurlijk ook het kassengebied zelf als zone beschreven worden. De aangegeven beplanting is daarbij afgeleid voor wat voor het gebied nu karakteristiek is.

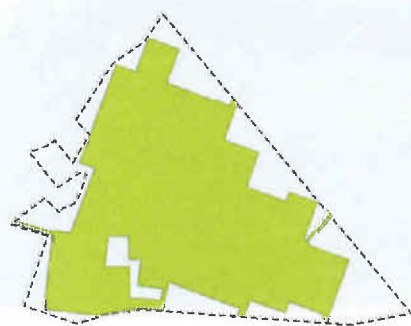


Positionering kassen en loodsen op kavel

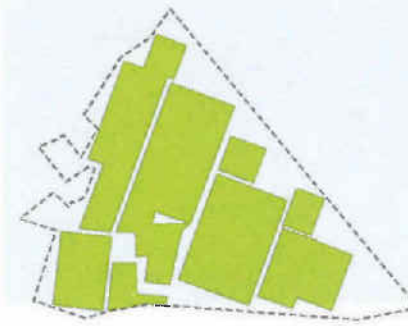


Opbouw van gevels: eenduidig

3 Deelgebieden



Kassegebied



Privé-kavels

3.1 KASSEGBIED

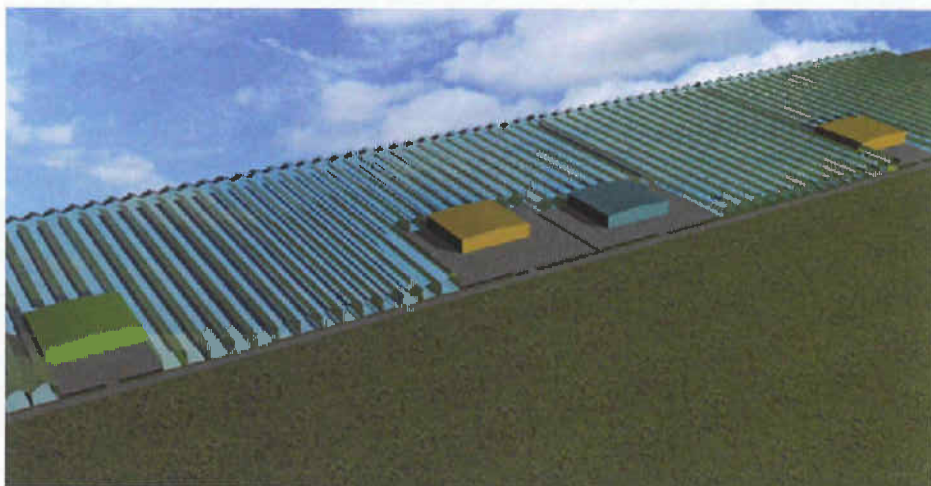
Dit deelgebied vormt het hart van het gebied. Juist hier moet de tuinbouwfunctie zich profileren.

Het kassegebied kent de volgende elementen:

- Op de privé-kavels:
 - kassen;
 - loodsen;
 - erven.
- In openbaar gebied:
 - wegen;
 - technische watergangen;
 - natuurlijke watergangen;
 - energievoorzieningsinstallaties;
 - bassins ten behoeve van het gezamenlijke gietwatersysteem;
 - transformatorhuisjes en vergelijkbare nutsvoorzieningen.

3.1.1 PRIVÉ-KAVELS

Ten behoeve van een zo intensief en compact mogelijk opgezet glastuinbouwgebied wordt voor de bestemming glastuinbouw een zo hoog mogelijk bebouwingspercentage voorgestaan. Kassen en loodsen mogen zoveel mogelijk tot op de bestemmingsplangrens worden gebouwd, rekening houdend met de noodzakelijke ruimte voor onderhoud aan de kassen en watergangen. Voor de kassen geldt dat deze op 2 m. uit de perceelsgrens gebouwd moeten worden of langs watergangen op 5 m. uit de boveninsteek (rekening houdend met de glazenwasinstallatie en door het waterschap geëiste bebouwingsvrije ruimte langs de watergangen). Zo ontstaat een rustige heldere doorgaande glaswand, zonder verspringingen.



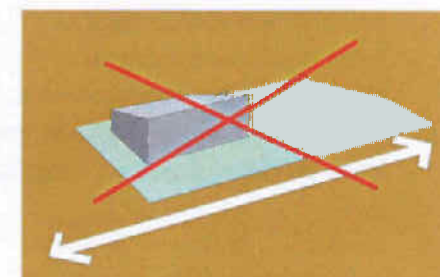
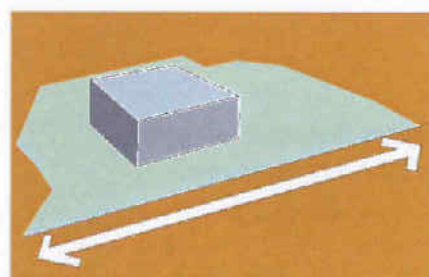
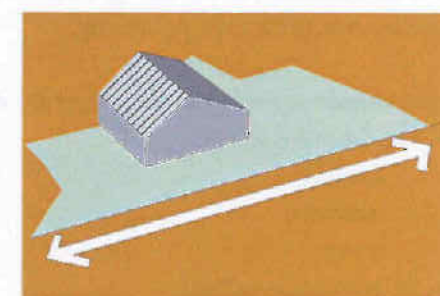
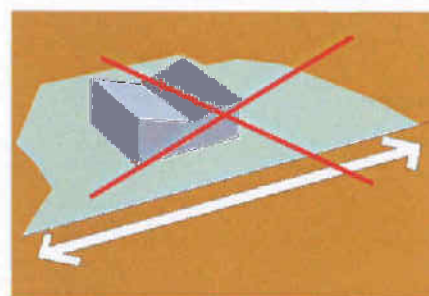
Impressie: patroon kassen en loodsen



Reclame op de gevel



Impressie: door glaswand worden erven afgeschermd



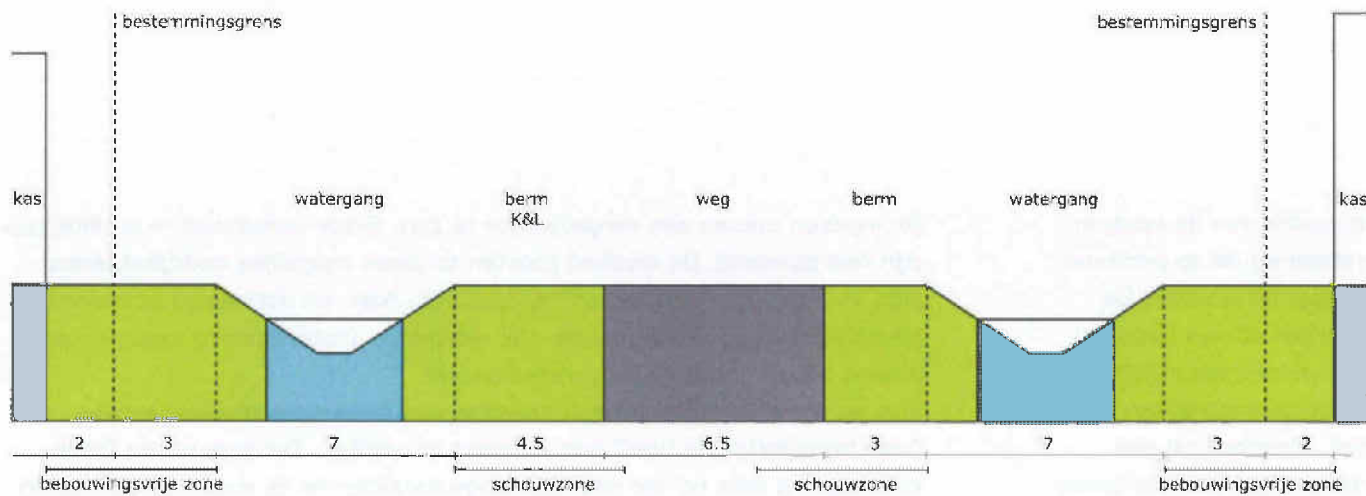
Dakvorm: plat dak of kap

Ten behoeve van een optimale bedrijfsvoering is de positie van de loodsen vrij. In de praktijk zullen deze meer naar achteren staan en de zo ontstane voorerven zullen door de naastgelegen kassen afgeschermd worden. De verspringende positie van de loodsen nuanceert de strakheid van kassen. Op de overgang van openbaar naar privé op de erven dienen beukenhagen geplaatst te worden, zodat de lijn van de kassen wordt doorgetrokken en zicht op het erf als bedrijfsruimte wordt afgeschermd. Hierdoor zal een prettiger en rustiger beeld ontstaan. Zo kan de noodzakelijke parkeerruimte goed worden ingebed en ligt de nadruk op de kassen en niet op het erf. Om de bermen zo aaneengesloten en groen mogelijk te houden, wordt het aantal inritten en de breedte van de inrit beperkt: respectievelijk twee stuks en 9 meter ter hoogte van de perceelsgrens.

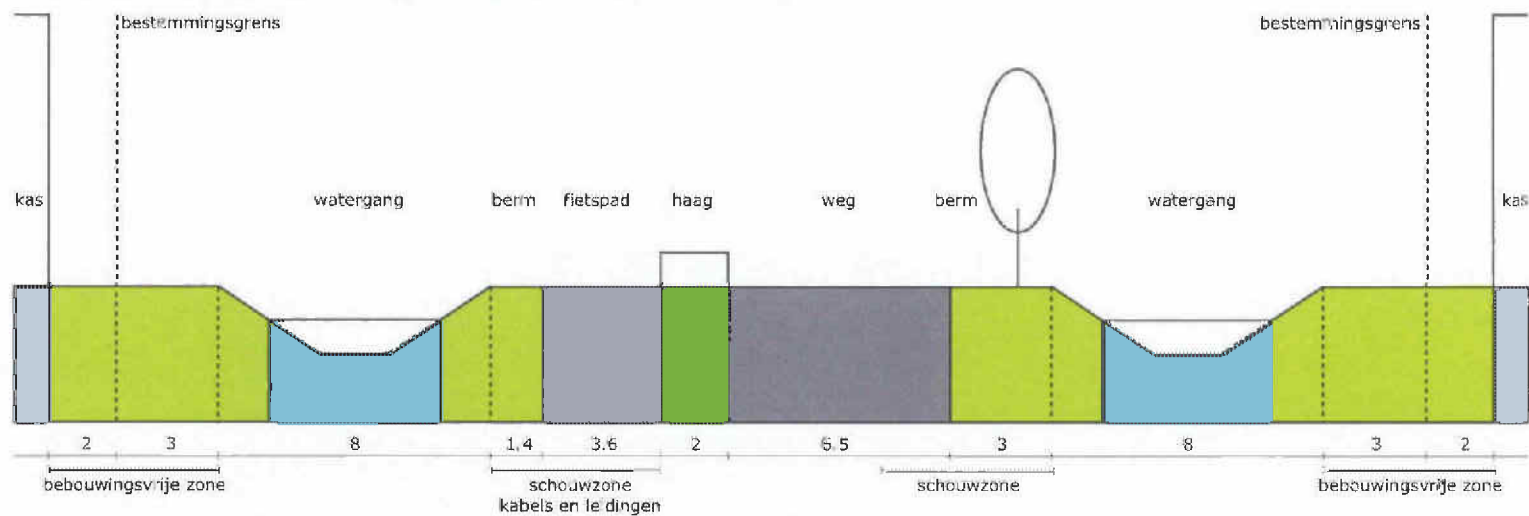
De loodsen dienen alle vergelijkbaar te zijn. Grote verschillen in architectuur zijn niet gewenst. De loodsen moeten zo strak mogelijke bedrijfsruimtes zijn, voorzien van een kap of een plat dak. Aan- en opbouwen verstoren de gevellijnen en zijn daarom ook niet wenselijk. Installaties en voorzieningen dienen zoveel mogelijk ingebouwd te zijn.

Een rationele materialisatie in de vorm van metaal wordt voorgestaan. Deze bedrijfsfunctie hoeft niet verstopt te worden. Een sprekende frisse kleurstelling past bij het bedrijfsmatige karakter en de moderne uitstraling van het tuinbouwgebied. Vanwege een zekere visuele rust, dienen de loodsen 1 uniforme kleur en niet meerdere kleuren te hebben, met uitzondering van accenten als kozijnen en gevelreclame.

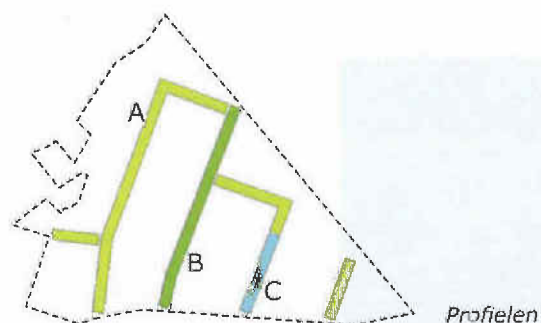
Reclame-uitingen mogen alleen op de gevel zelf en als compact laag bord voor de beukenhagen aangebracht te worden (zie visualisatie). Langs de beukenhaag op het voorterrein mogen vlaggenmasten geplaatst worden.



Profiel A



Profiel B



3.1.2 OPENBAAR GEBIED: PROFIELEN

Wegen

In het plangebied zijn twee type wegen:

1. hoofdweg met gescheiden fietsvoorziening;
2. overige wegen.

De Aartserfweg is de hoofdweg door het gebied. Dit is namelijk de enige weg die aansluit op de Horsterweg. Vanuit verkeersveiligheid dient langs deze weg een enkelzijdig fietspad aanwezig te zijn. Het fietspad moet door een afwijkende kleur (rood) als aparte strook herkenbaar zijn en door middel van een lage haag (bijvoorbeeld haagbeuk of veldesdoorn) afgeschermd worden van de rijweg. De overige wegen hebben alleen een berm.

Alle wegen zijn 6,5 m breed. Alle bermen zijn grasbermen. De breedte van deze bermen wordt geminimaliseerd en is afgeleid van de functionele ruimte voor kabels en leidingen (minimaal 4,5 m aan 1 zijde van de weg), schouw- en bebouwingsvrije ruimte langs de watergangen (minimaal 5 m, conform eis waterschap). Alle wegen worden verlicht door middel van functionele verlichting.

Met uitzondering van de weg langs de Gekkengraaf en de Aartserfweg worden geen boombeplantingen in de bermen aangebracht. De schaduw van de bomen conflicteert met de tuinbouwfunctie. Daarnaast zou hiervoor in het profiel extra ruimte aangebracht moeten worden, terwijl de opzet is deze zo compact mogelijk te houden, om zoveel mogelijk groene ruimte aan de randen te creëren. Langs de Gekkengraaf zijn langs het water knotwilgen

voorzien, om de Gekkengraaf als oorspronkelijke landschappelijke watergang te onderscheiden van de aan de glastuinbouw gekoppelde technische watergangen. Langs de Aartserfweg worden bomen geplant om de hoofdfunctie van het gebied te benadrukken en in relatie met het hier gelegen fietspad, de maat en schaal van het gebied voor de fietsers te nuanceren. In tegenstelling tot de Gekkengraafweg dient deze beplanting juist een meer stedelijke dan landschappelijke uitstraling te hebben, omdat deze niet aan een landschappelijk element is gekoppeld. Vanwege de tuinbouwfunctie dient sprake te zijn van een compacte zuilvormige groeivorm. Bloeiende zuilvormige 3^e grootte bomen als *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' of *Prunus* 'Umineko' passen hierbij.

Watergangen

In het plangebied zijn twee type watergangen:

1. technische watergangen: strak, kaal, met steile oevers;
2. landschappelijke watergangen: zo mogelijk minder strak, met ruige oever.

Vanwege een efficiënt ruimtegebruik kunnen weg en fietspaden onderdeel uitmaken van de schouwzone.

Profielen

Totaal worden drie profielen te onderscheiden:

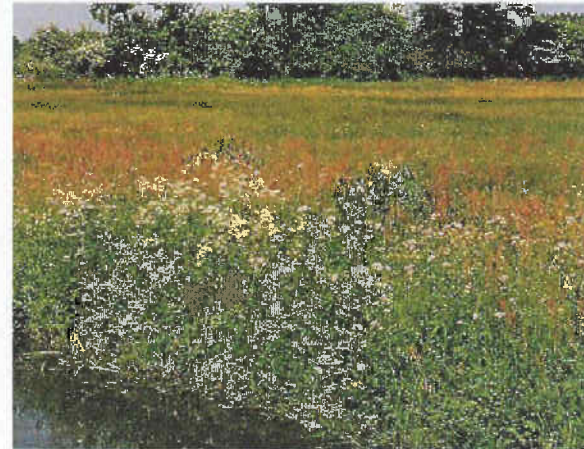
1. hoofdweg met fietspaden en technische watergangen aan weerszijde;
2. overige weg met technische watergang aan 1 zijde;
3. overige weg met technische watergang aan de ene zijde en landschappelijke watergang aan de andere zijde.



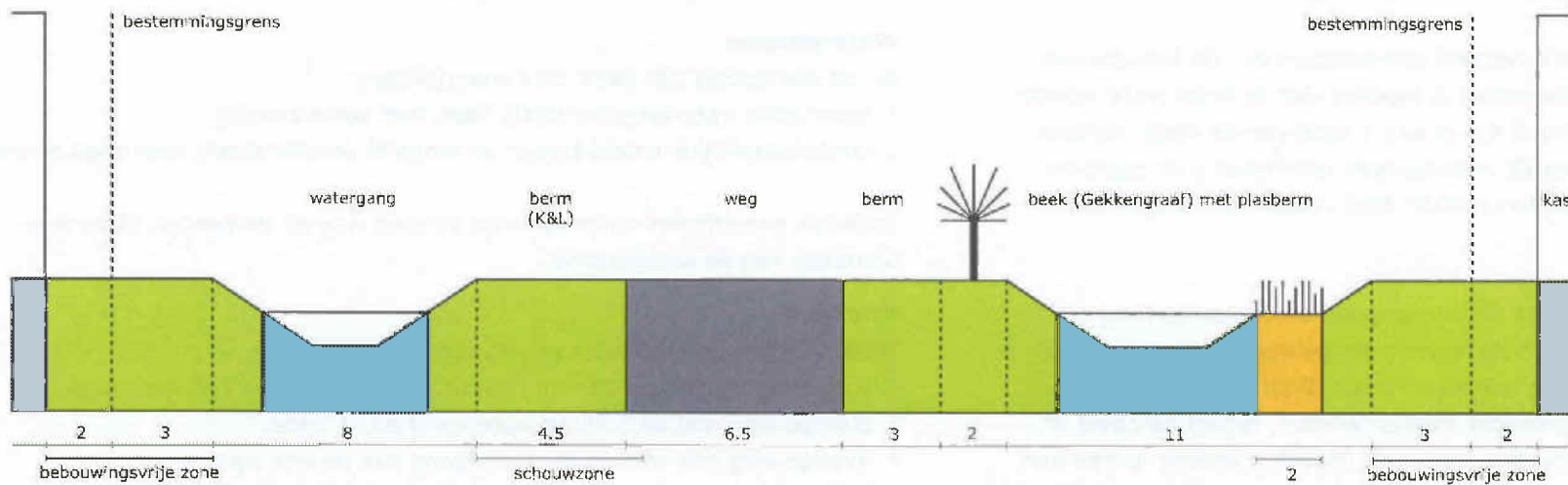
Knotwilg (Profiel C)



Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Profiel B)



Ruige weide in restruimtes



Profiel C



Restruimtes en objecten

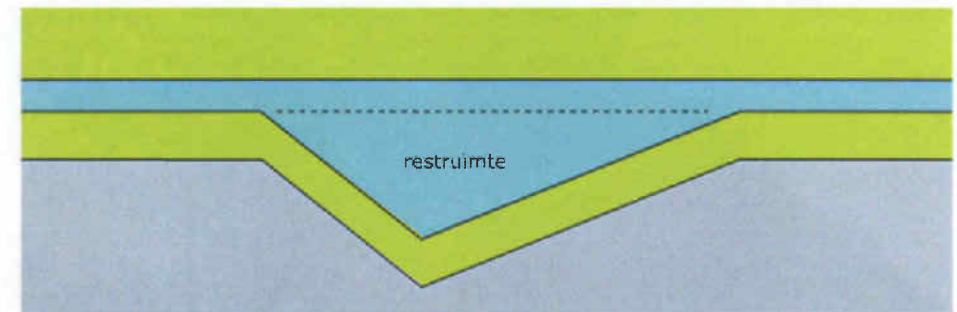
3.1.3 OPENBAAR GEBIED: RESTRUIMTES EN OBJECTEN

Waar mogelijk geldt voor de restruimtes dat zij aansluiten bij de watergangen. Wanneer dit niet mogelijk is wordt de ruimte ingericht als een ruige weide.

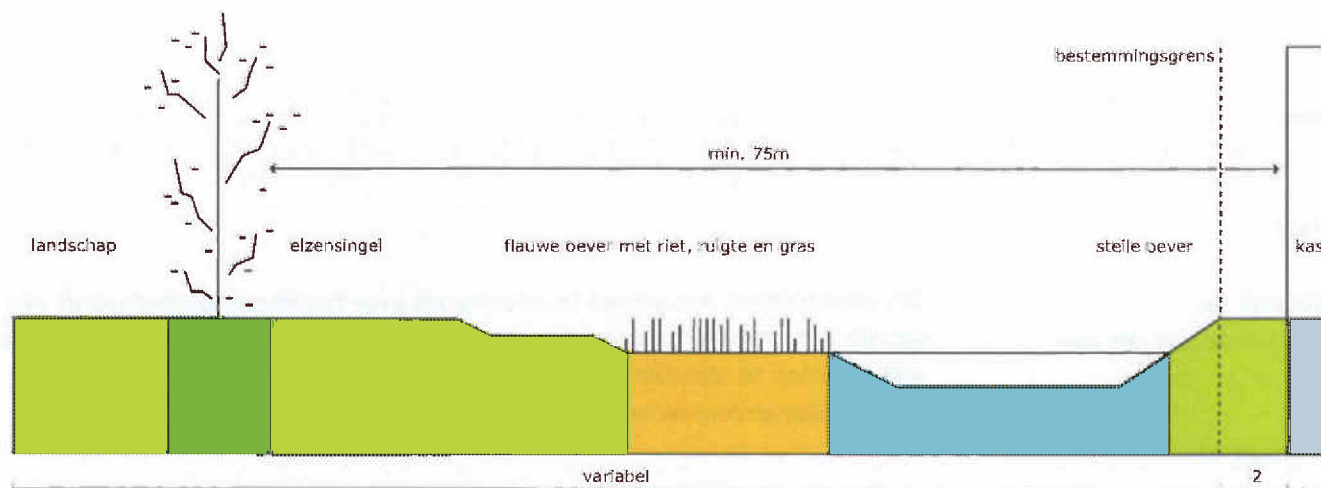
Bij plaatsing van objecten (bijvoorbeeld energievoorzieningen en transformatorhuisjes) geldt een aantal uitgangspunten:

- De objecten worden of inpandig in de loodsen en/of kassen opgenomen, of dienen vrij in de ruimte te liggen.
- Vrije objecten worden bij voorkeur gestapeld om het ruimtegebruik zo klein mogelijk te houden.
- De losse objecten moet zoveel mogelijk als een blok herkenbaar zijn.
- Installaties mogen uitsteken (pijp, antenne).
- De objecten hebben een functionele en moderne uitstraling.
- De kleuren van het object sluiten aan bij het kleurenpalet van de loodsen. Naast deze kleuren is natuurlijk beton ook toegestaan.
- Het materiaalgebruik van objecten (bijvoorbeeld transformatorstation) sluit aan bij het materiaal van de loodsen: staal. Naast staal is ook (niet uitgewassen) beton ook toegestaan.
- Losse objecten waar mogelijk inpassen door middel van beukenhagen.

Om passanten in het gebied te informeren over het kassengebied wordt één van de groene ruimtes gebruikt om een informatievoorziening en een bankje met afvalbak te plaatsen. Daarnaast zal ook langs de recreatieve fietsroute langs de Langeveense loop een zitplek dienen te worden gerealiseerd.



Restruimte als onderdeel van een watergang



Groene rand met waterberging: westzijde



Elzensingels als afscherming tussen het kassengebied en het landschap



Rietoevers aan landschapszijde



Groene rand met waterberging

3.2 GROENE RAND MET WATERBERGING

Deze zone komt aan de oost- en aan de westzijde van het plangebied voor, waar het kassengebied grenst aan het landschap en/of de ecologische verbinding. De zones worden ingericht als waterbergingsgebied met een steile, strakke oever aan de zijde van de kassen en een flauwe oever aan de zijde van het landschap en/of de ecologische verbinding. Op deze wijze wordt een zachte overgang naar het landschap gemaakt. De steile oevers bestaan uit grastaluds. De flauwe oevers aan de zijde van het landschap kennen een ruigere beplanting met grassen en riet. Vooral de ontwikkeling van nat grasland rond het natuurgebied de Brommèr versterkt de aanwezige natuurwaarden. Aan de landschapszijde (met name aan de westelijke rand) wordt de invloed van het kassengebied afgeschermd door landschappelijke elzensingels. Wanneer de afstand van de elzensingel tot de kassen minder dan 75 m is, wordt een losse haag (sleedoorn) geplaatst om schaduw op de kassen te voorkomen.

Met uitzondering van deze singels/haag is het gebied verder open. Opslag en/of aanplant van bomen en heesters is dus niet gewenst. De beplanting dient vanwege de ecologische relatie te bestaan uit gebiedseigen soorten en teelt/zaadmateriaal.

Ecologische verbindingszone

De oostzijde van de oostelijke groene rand maakt onderdeel uit van een ecologische verbindingszone. Deze verbinding moet gedeeltelijk droog zijn en opslag van gebiedseigen vegetatie is gewenst (zie Stimuleringsplan Noord Limburg West).



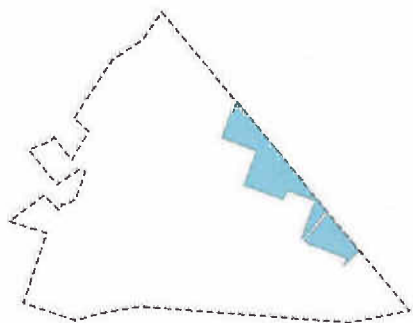
Waterbergingsrand: beukenhagen en elzensingels haaks op Horsterweg; doorzicht naar achterliggend landschap



Strakke waterbergings- en infiltratiebassins



Infiltratierand: beukenhagen om bebouwing



3.3 WATERBERGINGSRAND

Aan de noordzijde van het plangebied liggen strakke waterbergingsbassins. In droge toestand worden deze ervaren als verlaagde strakke grasweides. De randen van de bassins bestaan aan alle zijden uit steile grastaluds. De strakheid van de taluds worden waar mogelijk genuanceerd door een compacte strook met oeverbeplanting.

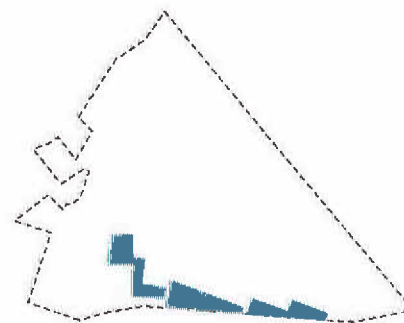
In verband met de bestaande bebouwing wordt een nuance in schaal aangebracht door te reageren op het ritme van de bebouwing met elzensingels en/of beukenhagen haaks op de weg. Deze landschappelijke hagen worden op de grenzen van erven en bassins geplaatst. Door een maximale oppervlakte van het deelgebied voor de bassins te gebruiken ontstaat er een minimale oppervlakte aan restruimte.



Waterbergingsbassin in droge toestand



Waterbergingsbassin gevuld met water



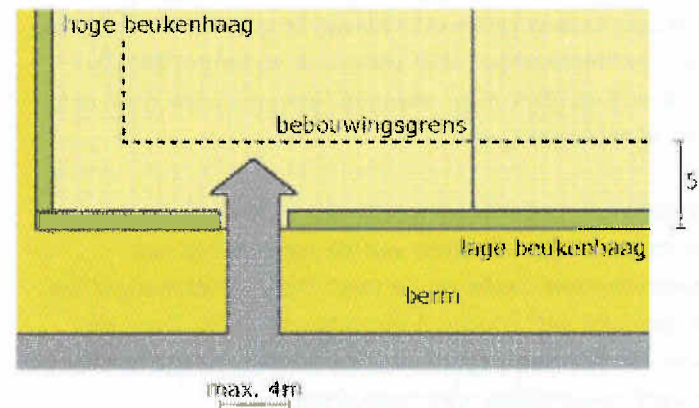
3.4 INFILTRATIEZONE

De infiltratiebassins zijn vanuit hun functie permanent watervoerend. Net als bij de waterbergingsrand zijn ze strak en functioneel opgezet. Ook hier moeten de bassins zo optimaal mogelijk de ruimte invullen, zonder restgroenruimtes.

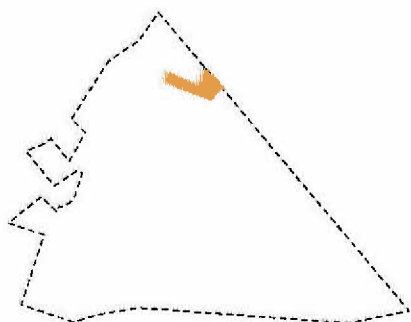
De aanwezige bebouwing ligt zoveel mogelijk als eilanden in het water. Beukenhagen om de bebouwing versterken dit effect. Net als bij de waterbergingsbassins wordt de strakheid van de taluds worden waar mogelijk genuanceerd door een compacte strook met oeverbeplanting.



Infiltratiebassin gevuld met water



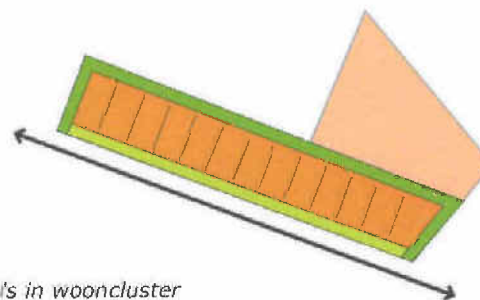
Principe kavels wooncluster



3.5 WOONCLUSTER

In het wooncluster zijn de woningen van de tuinders gebundeld. De woningen passen in de zone van bebouwing langs de Horsterweg waar het bebouwingslint veel variatie kent door een landschappelijke uitwerking met veel beukenhagen. Dit beeld is ook bij het wooncluster van toepassing. De positie en uitwerking van de woningen wordt zoveel mogelijk vrij gelaten. Variatie in bebouwing past juist in de context. Door wel een uniforme context gerelateerde groene erfafscheiding voor te staan, wordt deze woonbebouwing niet alleen gekoppeld aan de landschappelijke omgeving, maar ook aan de erven van de kassencomplexen zelf. Op de voorgrens van de kavels dient daarom over de gehele lengte van de woonstrip een lage beukenhaag te staan. Over deze haag kan men vanaf de straat de woningen zien staan. Langs de achterzijde en langs de zijgrenzen van de woonstrip staat een hoge beukenhaag waar men niet overheen kan kijken. De woningen worden gekoppeld aan de weg ten zuiden van het wooncluster. Wat betreft de geluidsgrens van de Horsterweg is dit een logische situering van de woningen.

Op een afstand van 5 meter uit de bestemmingsgrens ligt de bebouwingsgrens. Binnen deze grens mogen vrijstaande woningen gebouwd worden. De afstand van 5 meter zorgt ervoor dat er nog voldoende tuinruimte om de woning is. De breedte van de kavels is circa 25 m, de oppervlakte ligt tussen de 1.500 en de 2.000 m². De kavels zijn afzonderlijk vanaf de weg bereikbaar.



Situering kavels in wooncluster