

Kwaliteitscommissie Buitengebied

Paletadvies

Kwaliteitscommissie Peel en Maas

Jan Wijnhoven

Roelof Goodijk

Ambtelijk secretaris

Cas Denissen, team omgevingsontwikkeling

Datum: 25 november 2014

Onderwerp: Paletadvies Vestiging pluimveehouderij Haambergweg 11 Beringe

Conform het Kwaliteitskader Buitengebied dient een kwaliteitsbijdrage geleverd te worden om zo een goede balans te vinden tussen de gewenste ontwikkeling en het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsbijdrage wordt beoordeeld door de Kwaliteitscommissie Buitengebied. Om te ondersteunen en stimuleren heeft de Kwaliteitscommissie op basis van het locatiebezoek dit paletadvies opgesteld. Hierin staan meerdere handreikingen om de kwaliteitsbijdrage in te vullen. Op basis van het paletadvies dient u aan de slag te gaan met het opstellen van een kwaliteits-/inpassingsplan waarin hij vormgeeft aan de benodigde kwaliteitsbijdrage in het landschap en hoe deze duurzaam in stand gehouden wordt.

Beschrijving initiatief

Een van de pluimveehouderijen van de firma Van der Linden & Co BV is gelegen aan de Meijelseweg 13 te Beringe. Om het bedrijf DHL op het bedrijventerrein te kunnen uitbreiden zal dit pluimveebedrijf verplaatst moeten worden. Voor de verplaatsing zijn meerdere locaties voor ogen. Een deel van het pluimveehouderijbedrijf wil men realiseren op de locatie Haambergweg 11, waar momenteel een varkensbedrijf gevestigd is met een toegekend bouwvlak van 1,7 hectare. In de huidige situatie staan hier twee kleine stallen.

De beoogde bedrijfsontwikkeling is gericht op het houden van 200.000 kippen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestaande bouwvlak vergroot te worden tot 2,5 hectare. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt, nieuwe bebouwing inclusief (nieuwe) bedrijfswoning zullen worden gerealiseerd in het toekomstige bouwvlak. Het beoogde bouwblok wordt in de plannen maximaal bebouwd.

Toetsing aan kwaliteitskader

Met de realisatie van de plannen ontstaat een bouwkaal ter grootte van 2,5 hectare. Deze komt uit boven de referentiemaat van 1,5 hectare. Op basis van het kwaliteitskader is daarom Basiskwaliteit Plus alsmede Aanvullende Kwaliteit van toepassing. Gezien de grootte van de kavel resulteert dit in een kwaliteitsbijdrage die overeenkomt met een oppervlakte van 3.750 m^2 ($25.000 \text{ m}^2 \cdot 10\% \cdot 1,5$) ofwel € 22.500,- uitgaande van het standaardbedrag uit het kwaliteitskader van € 6 per m^2 .

De invulling van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk. Als belangrijkste uitgangspunt van het LKM / Kwaliteitskader dient de basiskwaliteit (10% van het bouwblok) op de initiatieflocatie zelf gerealiseerd te worden, tenzij dit voor de ruimtelijke kwaliteit niet nodig is. Deze uitzonderingspositie doet in deze specifieke situatie geen opgeld. (Zie ook paragraaf 'Palet aan mogelijke kwaliteitsverbeteringen'). Daarom wordt in dit advies ook nagegaan wat minimaal noodzakelijk is voor een goede landschappelijke inpassing van de initiatieflocatie.

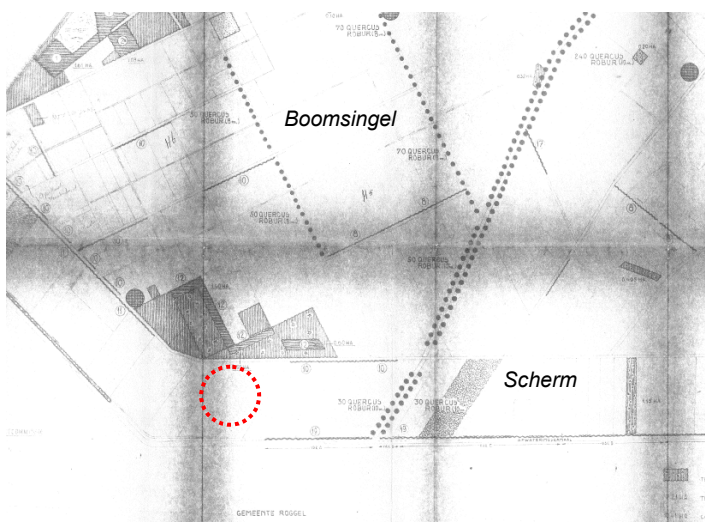
Beschrijving landschap

De locatie is gelegen ten zuidwesten van de Haambergweg in het 'grootschalig open ontginningslandschap'. De locatie ligt in een langgerekte zone langs het kanaal, die nu zeer open is. Daardoor wordt het groen langs het kanaal als stevige en herkenbare lijn in het landschap optimaal ervaren. Juist ten noordoosten van de Haambergweg 11 ligt een klein bosje, waarin twee agrarische bedrijven zijn gevestigd. Haambergweg 8 is eveneens eigendom van Van der Linden & Co BV. Dit bosje is het enige grotere deel in dit grootschalige ontginningsgebied ten zuiden van Beringe, dat nooit ontgonnen is geweest. Het bestond lange tijd uit (natte) heide en is uiteindelijk in de jaren '60 en '70 bebost geraakt. Tenslotte worden de belangrijkste wegen in het open ontginningslandschap begeleid door een boomsingel (overwegend eikensingels). Dit zien we terug bij de Schorfweg, de Koelenweg en Heibloemseweg, maar ook kleine stukjes langs de Haambergweg. Een grootschalige jonge (open) ontginning, zoals hier bij Beringe is een 'ontworpen landschap'. Daarom is het interessant om het idee achter de oorspronkelijke plannen voor dit gebied te bestuderen.



Historisch beeld rond 1967

- In het gebied rond de Schorfweg is op basis van een beplantingsplan uit 1974 gewerkt met lange boomsingels (eikensingels langs de wegen en gemengde, overwegend uit berken bestaande, singels in het veld).
- In het gebied rond de Heibloemseweg is op basis van het ruilverkavelingsplan uit 1967 gewerkt met losse boomsingels die als schermen in het landschap staan.
- Het gebied tussen de Haambergweg en het kanaal is na ontginning open gebleven.



Landschapsplan 1967 met boomsingels langs wegen en schermen op perceelsgrenzen

Palet aan mogelijke kwaliteitsverbeteringen

Met de komst van nieuwe bedrijven en bebouwing in dit grootschalige open landschap is het nodig om na te denken over een doorgroeibeeld van dit landschap. Als voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied telkens een nieuwe inrichting en inpassing wordt gekozen, wordt het samenhangende en ontworpen beeld van dit landschap geweld aan gedaan. Hieronder geven we aan op welke manier het initiatief kan bijdragen aan de landschapsstructuur, welke investeringen op het perceel zelf en welke overige maatregelen een bijdrage leveren aan het landschap.

Hoewel sprake is van een bestaand bouwblok voor IV, is feitelijk sprake van nieuwvestiging. Initiatiefnemer kiest voor (nieuw)vestiging buiten het LOG, waardoor inspanningen mogen worden verwacht ten aanzien van de inpassing van het perceel. Vandaar dat de minimale eis uit het kwaliteitskader die de gemeente hier stelt, 10% van de oppervlakte van het bouwblok, op de initiatieflocatie heel legitiem is. De aanvullende kwaliteit, die de helft daarvan bedraagt, kan eventueel op een andere locatie (in de directe omgeving) worden gerealiseerd.

Uitgangspunt voor de inpassing is om het lijnelement die het kanaal nu is, los te laten liggen en beleefbaar te houden. Ook adviseren we om de openheid zoveel mogelijk te waarborgen zonder de nieuwe forse bebouwing te hard in het landschap te leggen.

Investeringen op of rond het perceel

We grijpen voor de investeringen rond het perceel terug op oude landinrichtingsplannen zonder ze letterlijk te nemen. Dat kan ook niet omdat de situatie hier echt anders is. We beseffen dat de initiatiefnemer voornemens is om alleen het bouwblok te kopen, waardoor de ruimte om te investeren op voorhand klein lijkt. Toch zijn wij van mening dat dit initiatief op deze locatie alleen verantwoord kan worden gerealiseerd met een goede inpassing. We stellen voor om te werken met:

- Een half scherm met groensingel (b.v. een dubbele eiken of berkensingel, inclusief ondergroei) op perceelsranden, maar wel losliggend van zowel de Haambergweg als het kanaal. Dit vindt bij voorkeur plaats op perceelranden en niet direct op de rand van het bouwblok.
- Stallen niet direct aan de weg bouwen, ze worden bij voorkeur wat verder naar achter geplaatst, zodat een groen voorerf kan ontstaan, bestaande uit b.v. gras en solitaire bomen, boomgroepjes of een boomgaard.
- De achterzijde van het perceel, kan wel ingericht worden met een stevige groenwal. Ook is hier wellicht de mogelijkheid voor een waterretentievijver met een natuurlijke inrichting.

Investeringen in de omgeving (op of direct aansluitend aan eigendomspercelen)

In de directe omgeving bezit de initiatiefnemers een aantal percelen. Deze blijken of deel uit te maken van het bestaande bouwblok op de Haambergweg 8 of uit bestaand bos. Daarmee zijn de mogelijkheden om hier te investeringen in de ruimtelijke kwaliteit waarschijnlijk beperkt.

Nabij de initiatieflocatie kan zoals bovengenoemd een scherm (groensingel met b.v. een dubbele eiken of berkensingel, inclusief ondergroei) tussen Haambergweg en kanaal maar wel losliggend van zowel de Haambergweg als het kanaal een mogelijke bijdrage zijn. Dit vindt bij voorkeur plaats op perceelranden en niet direct op de rand van het bouwblok.

Investerings in beeldkwaliteit & duurzaamheid

Uit de tekening kan nu nog geen materiaalgebruik of exacte detaillering worden opgemaakt. Daarom geven wij u in overweging meer te letten op hoogwaardig duurzaam materiaal gebruik zoals bakstenen en hout of bijvoorbeeld gepotdekselde groene stalen platen. Maar ook speciale detaillering en geleding in de diverse functies kan leiden tot meer kwaliteit. De juiste kleurstelling kan bovendien meer cachet aan het geheel geven.



Daarnaast kan het een overweging zijn om te denken aan duurzaamheidsmaatregelen. Deze kunnen, mits in balans met de overige (landschappelijke) bijdragen, een onderdeel uitmaken van de kwaliteitsbijdrage.