

Beeker tuincentrum

Landschapsplan

5 oktober 2021, *geactualiseerd 24 juni 2024*

bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

INHOUD

	Inleiding	3
2	Landschappelijke context- huidige situatie	4
1	Beleidskader	7
3	Landschapsplan Beeker tuincentrum	9

INLEIDING

Achtergrond

Het Beeker Tuincentrum, gelegen aan de Adsteeg 31 in de gemeente Beek, is voornemens te moderniseren en uit te breiden op het eigen terrein. Daarbij wordt ook de mogelijkheid vastgelegd om ter plekke van de buitenopslag een bedrijfsloods te bouwen voor opslagdoeleinden. Ten behoeve van de landschappelijke onderbouwing van de gewenste modernisering en uitbreiding is door bureau VERBEEK een landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan maakt niet alleen de voorgenomen ingreep op het terrein inzichtelijk, het dient tevens als verbeelding van de omgang met kernwaarden uit het provinciaal beleid. Voorliggende notitie vormt de toelichting op de omgang met het provinciaal beleid en de weerslag daarvan in het landschapsplan.

Leeswijzer

De opbouw van het rapport is als volgt:

- Landschappelijke context. Dit betreft een inventarisatie en analyse van het bestaand ruimtelijk kader.
- Beleidskader. Dit hoofdstuk vormt de toelichting op de omgang met het provinciaal beleid en de weerslag daarvan in het landschapsplan.
- Landschapsplan Beeker tuincentrum. Geeft inzicht in de voorgestelde inrichting van de buitenruimte.

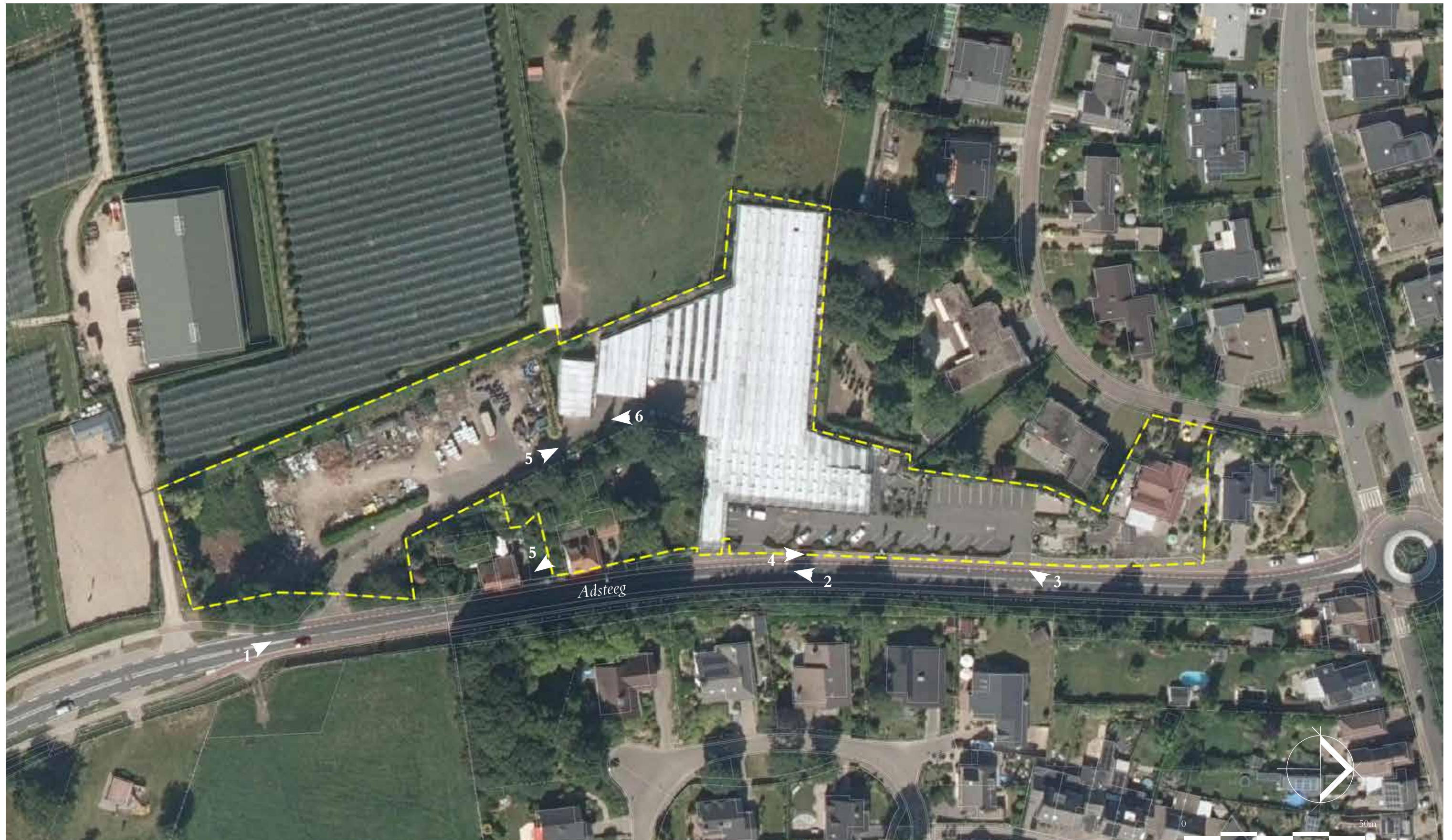


Aanzicht gevel vanaf Adsteeg in de nieuwe situatie. Het gedeelte met de beplanting ervoor is nieuw.



Bovenaanzicht gewenste situatie (25-10-2022). De oranje gebouwdelen zijn nieuw. De uitbreiding vindt plaats op het eigen terrein van het Beeker tuincentrum. De oranje rechthoek links markeert het bouwvlak voor de opslagloods (21x45m grondplan, maximaal voor 80% te bebouwen, goothoogte 6m, nokhoogte 9m). De Adsteeg bevindt zich onder, het noorden ligt rechts.

1. LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT - HUIDIGE SITUATIE





1. Toegang opslagterrein met houtkant langs de Adsteeg.
2. Bestaande kassen en parkeerplaats.

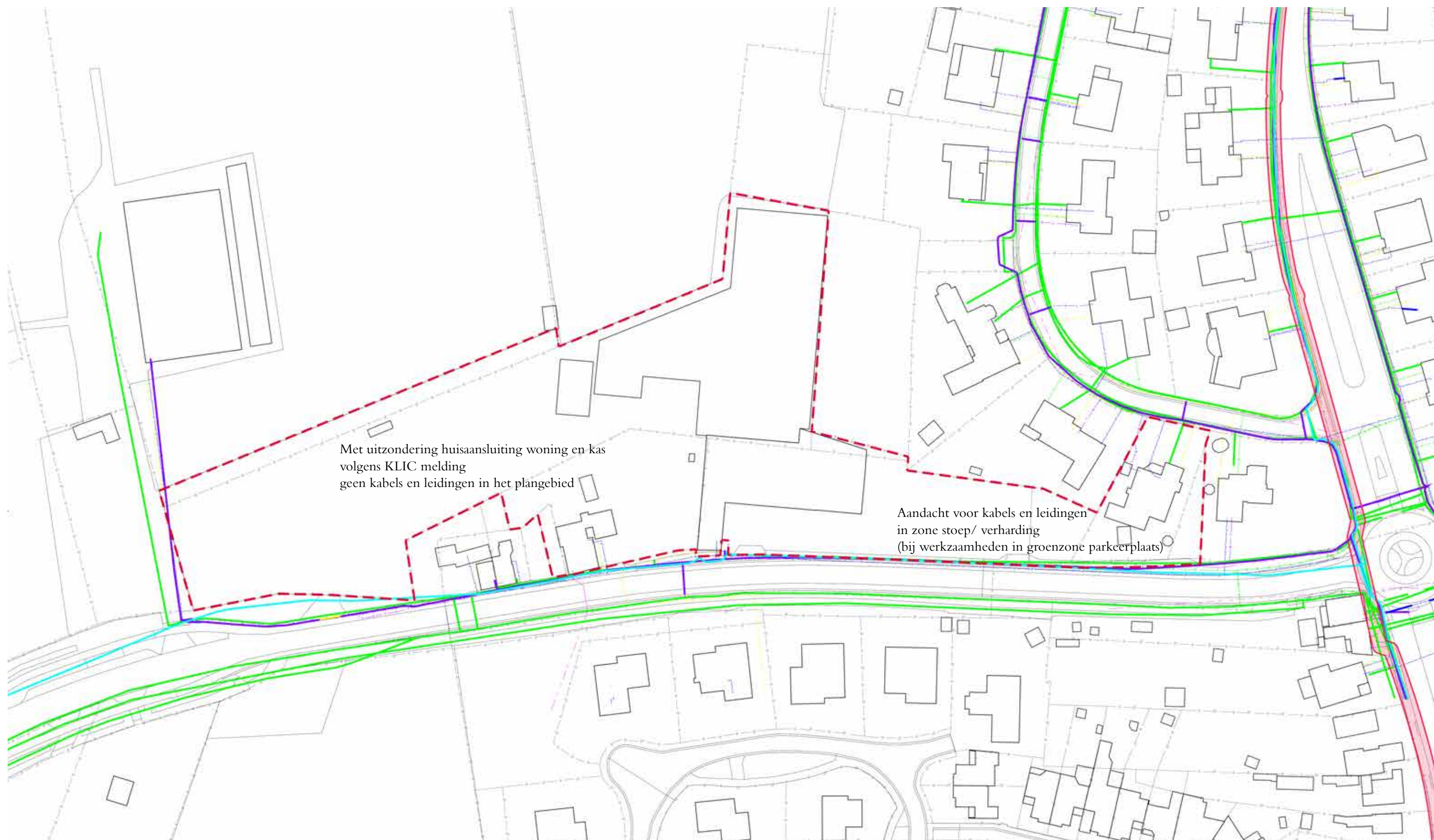


3. Parkeerterrein
4. Hagen voorzijde



5. Opslagterrein aan achterzijde richting kas waarvoor nieuwbouw is voorzien
6. Opslagterrein vanaf bestaande kassen

HUIDIGE SITUATIE - KABELS EN LEIDINGEN



2. BELEIDSKADER

Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2021 (POVI)

Op onderstaand kaartje is te zien dat de regelgeving uit het POVI vooral van toepassing is op het zuidelijk deel van het terrein.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het zuidelijk deel van het Beeker Tuincentrum (buitenopslag zuidzijde, woning Adsteeg 33, overdekte deel Tuincentrum en voorliggende parkeerplaats) is gelegen binnen de begrenzing van het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Behoud van de kernkwaliteiten van het landschap staat hier voorop. Als onderdeel van een voorgenomen ingreep dient onderbouwd te worden hoe omgegaan wordt met eventuele effecten op de aanwezige kernkwaliteiten.

Als algemene kanttekening moet hierbij worden aangegeven dat de kern Beek buiten de reikwijdte van de regelgeving van het Nationaal Landschap valt. Visueel-ruimtelijk behoort het terrein van het Beeker Tuincentrum integraal tot de kern. Dit beeld wordt vooral bepaald door de continuïteit van het bebouwingslint aan de Adsteeg.

Het Beeker Tuincentrum is al meer dan 50 jaar gelegen aan de kernrand van Beek en de kernkwaliteiten van het terrein zijn daardoor mede bepalend voor de beleving van het dorp, komende vanuit het buitengebied. De voorgenomen ingreep is vanuit deze invalshoek getoetst aan de regelgeving. Hieronder volgt een evaluatie van de invloed van de voorgenomen ingreep op de aanwezige kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

- Het reliëf: Het terrein is gelegen op de noordwestrand van het plateau van Schimmert. De aanwezige helling op het terrein overbrugt binnen het Nationaal Landschap circa 14 meter noord-zuid. De Adsteeg ligt in de helling ingesneden, zodat in oost-west richting ook nog een hoogteverschil aanwezig is van circa 6 meter tussen wegniveau en achterzijde terrein. Vanaf de weg gezien ligt het pand van het tuincentrum in het reliëf geïntegreerd, zodat het pand in- en uitgangen op meerdere niveaus kent. Vanuit het buitengebied gezien ligt het pand geheel weggewerkt in de helling (en verstopt achter de beplanting van de buitenopslag en de aanpalende

door hagen omzoomde fruitweides, zodat je vanaf de zuidzijde (Adsteeg) het pand niet ziet en vanaf de buitenopslag over het dak heen kijkt richting Sabiq met op de voorgrond nog de bomen in de tuinen aan de De Counelaan noordelijk en noordwestelijk van het tuincentrum.

De voorgenomen uitbreiding van het pand vindt plaats in aansluiting op de al aanwezige bebouwing. Dat betekent dat de bestaande dakhoogte van de kasgedeeltes aan de westzijde worden doorgetrokken naar de Adsteeg. Vanuit het buitengebied gezien blijft het tuincentrum even onzichtbaar als nu het geval is. Aan de Adsteeg zelf ontstaat een nieuwe trede in de gevel. Daarmee wordt in het gebouw als vanzelf geanticipeerd op de helling in de Adsteeg. Hiervoor wordt de aanwezige steilrand aan de zijde van de Adsteeg vergraven. Dit is echter niet de originele flank van de holle weg Adsteeg, maar de situatie die is ontstaan bij de bouw van het huidige tuincentrum. Het afgraven van de steilrand is niet te voorkomen om de nieuwbouw in de helling te kunnen integreren en een nieuwe toegang tot het buitenterrein te kunnen realiseren om leveranciers (vrachtwagens) beter te kunnen faciliteren.

Ter plekke van de buitenopslag is de helling redelijk flauw met een hellingpercentage van 2% (circa 1,5m hoogtesprong over 75 meter lengte) in noord-zuid richting. Voor de bouw van een opslagloods is hier dus slechts een bescheiden vergraving noodzakelijk van het terrein dat al sinds jaar en dag onderdeel is van het tuincentrum. Ook hier zal dus bij de bouw van de loods een bescheiden terrassering van het terrein plaats vinden. De natuurlijke hoogtesprongen in het landschap worden er niet onomkeerbaar mee uitgegumd.

Doordat het tuincentrum ook in de nieuwe situatie reageert op de hoogteverschillen in de helling blijft de kernkwaliteit reliëf aan de straatzijde voldoende overeind.

- Het open-besloten karakter: Het terrein van het Beeker Tuincentrum opent zich naar de Adsteeg alleen ter plekke van het parkeerterrein. Over de resterende lengte is de beslotenheid van bebouwing en opgaande beplanting aanwezig. De voorgenomen uitbouw van het tuincentrum brengt hierin geen wijziging. Vanuit het buitengebied gezien wordt alleen de al aanwezig bebouwingsrand verdicht. De afwisseling open-besloten wordt er niet door gewijzigd. De

voorgenomen ingreep leidt daarom niet tot aantasting van deze kernkwaliteit.

Bij het creëren van de mogelijkheid voor de bouw van een opslagloods ter plekke van de buitenopslag is bewust gekozen voor het zoveel mogelijk clusteren daarvan met de overige bebouwing. Door daarbij te kiezen voor een positionering op het noordelijk deel van het buitenterrein leidt dit niet tot een aanvullende wijziging van de beleving van het Beeker Tuincentrum. Dit komt, omdat de buitenopslag vanaf de Adsteeg gezien verstopt ligt achter een volwassen groene afscherming en woningen Alleen tussen de woningen door is een glimp op te vangen van een loods. Daarmee blijft het open-besloten karakter van de overgang kern-buitengebied aan de Adsteeg vrijwel ongewijzigd, wat positief werkt ten opzichte van een meer zuidelijke positionering van de opslagloods. In de massastudie van bureau RUUM_Te is locatiekeuze voor de opslagloods nader onderbouwd.

Aan de achterzijde grenst het terrein aan een fruitteiler die het terrein heeft ingepakt in windsingels. Daardoor is de gekozen locatie voor een loods ook vrijwel onzichtbaar vanaf de westelijk gelegen Molensteeg en het ruimere buitengebied. Door de aanplant van een rand bosplantsoen met boomvormers langs de westzijde zal een opslagloods hier uiteindelijk nog verder aan het zicht worden onttrokken. Door de loods net als de loods van de fruitteiler een subtiele grijzige groentint te geven, valt deze niet op tussen de groene landschapselementen. De bouw van een loods levert daarom geen inbreuk op de kernkwaliteit open-besloten karakter.

- Het groene karakter: Als gevolg van de uitbouw van het tuincentrum wordt de tuininrichting van Adsteeg 33 aan de noord en noordwestzijde verwijderd (deze woning behoort tot het projectgebied en ligt direct zuidelijk van het tuincentrumgebouw). Dit leidt in beginsel tot een sterke verstening van de beleving van het bebouwingslint aan de Adsteeg.

De bouw van een loods ter plekke van de buitenopslag levert geen inbreuk op het groene karakter, omdat het terrein reeds (half)verhard is. De uitbreiding van het tuincentrum heeft geen invloed op de kwaliteit van omliggende natuurgebieden, noch op de ecologische verbinding daartussen.

De verstening die de ingreep tot gevolg heeft, wordt gemitigeerd door:

- A. Aanleg van een groenstrook langs de buitenzijde van het terrein. Deze zal bestaan

Uitsnede uit de POVI2021 met in rood het Stedelijk gebied, in groen het Natuurnetwerk Limburg, in blauwgrijs de Groenblauwe mantel en met de streepjeslijn de begrenzing van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Beide laatste gebiedsaanduidingen zijn relevant voor het Beeker Tuincentrum (rood omlijnd).





Kernkwaliteit reliëf (bron: limburg.nl)



Kernkwaliteit open-besloten karakter (bron: limburg.nl)



Kernkwaliteit groene karakter (bron: limburg.nl)



Kernkwaliteit cultuurhistorische erfgoed (bron: limburg.nl)

uit inheemse boom- en struiksoorten en zal een bloemrijk karakter hebben. De groenstrook onttrekt zo, gezien vanuit het buitengebied, de buitenopslag aan het zicht.

- B. Behoud van de opgaande beplantingen rondom de toegang van de buitenopslag vanaf de Adsteeg. Het groene karakter van het terrein blijft hier overeind.

- C. Aanbrengen van een representatieve groenstrook en/of gevelgroen tegen de nieuwe gevel aan de Adsteeg. Deze fungeert als visitekaartje voor het tuincentrum en verzacht het 'stenige karakter' van de nieuwe gevel, zodat het groene karakter van de Adsteeg hier behouden blijft.

Op basis van A-C is de bouw van een opslagloods ter plekke van de buitenopslag goed inpasbaar. Door de keuze voor clustering en daarmee een positionering van de loods aan de noordzijde blijft het groene karakter, vooral gezien vanaf de zuidzijde, volledig overeind. Dit komt ook naar voren uit de massastudie van RUUM_Te.

De landschappelijke inbedding en de bestaande groene inrichting van de directe omgeving van het Becker Tuincentrum voorzien in voldoende mate in routing en dekking voor dieren die via de rand van Beek de Adsteeg zouden willen oversteken. Het ecologische functioneren van het buitengebied rondom het tuincentrum wordt daarom niet negatief beïnvloed door het uitbreiding daarvan.

- Het cultuurhistorisch erfgoed. Het terrein kent geen elementen die tot het cultuurhistorisch erfgoed als bedoeld in het Nationaal Landschap te rekenen zijn. Direct westelijk van het tuincentrum ligt wel een graft in het terrein die op de kaart tot in de bestaande kas aan de westzijde staat doorgetekend (deze loopt dus niet door tot aan de Adsteeg). Met de graft aan de westzijde van het tuincentrum gebeurt niks, omdat deze buiten het projectgebied ligt en de bestaande kas, voor zover deze parallel aan de graft staat, ongewijzigd blijft. De nieuwbouw ligt in het verlengde van de graft aan de hoge zijde. Doordat het dak hier het hoge peil volgt van de bestaande kassen aan de westzijde lijkt het net of de graft in het pand wordt doorgezet tot aan de Adsteeg. Daarmee volgt de hoogtesprong in het pand een historische hoogtesprong in het landschap. Hierdoor blijft het historische karakter van het landschap ook vanaf

de Adsteeg afleesbaar aan de bebouwing en wordt de kernkwaliteit cultuurhistorisch erfgoed versterkt. De locatie van de graft is nu immers niet herkenbaar vanaf de Adsteeg.

Het projectgebied zelf staat verder aangeduid als oud bouwland wat duidt op het historische gebruik van het terrein, voordat vanaf de jaren '70 in etappes het huidige tuincentrum werd gerealiseerd. Gezien de ingrepen in het verleden en de bouw van woningen tussen het projectgebied en de Adsteeg begin 20^{ste} eeuw kan worden gesteld dat sinds de jaren '70 het terrein dermate van karakter is gewijzigd dat geen sprake meer is van bouwland in de zin van cultuurhistorisch waardevol buitengebied, maar van bebouwde kom Beek. Overigens blijft de buitenopslag aan de zuidzijde bestaan, zodat een zeker agrarisch (want opslag materialen voor tuin- en landschapsinrichting) karakter hier gehandhaafd blijft.

De woning Adsteeg 33 is aangeduid als woning uit de periode 1946-1965, maar kent geen gemeentelijke of rijksmonumentale status. Deze woning blijft overigens behouden en in gebruik als woning, zodat alleen de nieuwbouw een toevoeging vormt in het straatbeeld. Direct zuidwestelijk van het terrein is een terrein van hoge archeologische waarden gelegen die met een smalle strook binnen het projectgebied valt. De aanplant van de struweelrand aan deze zijde heeft geen invloed op de hoge archeologische waarde, omdat de aanplant past binnen de kaders uit het bestemmingsplan.

Groenblauwe mantel

Het zuidelijk deel van het terrein behoort niet alleen tot het Nationaal Landschap, maar valt ook onder de reikwijdte van de Groenblauwe mantel. De regelgeving voor de Groenblauwe mantel is grotendeels gelijk aan die voor het Nationaal Landschap en wordt hier daarom niet herhaald. Extra is de aanvullende kernkwaliteit 'Ruimte voor water en waterberging in laagten en beekdalen'. Geen van beide zijn echter aanwezig op de locatie van het tuincentrum, zodat deze niet relevant zijn voor de voorgenomen ingreep.

Conclusie

Met het landschapsplan voor het Becker tuincentrum wordt op een passende wijze invulling gegeven aan het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuids-Limburg en de Groenblauwe mantel. Daarmee wordt op een juiste wijze invulling gegeven aan de regelgeving van de provincie Limburg.

3. LANDSCHAPSPLAN BEEKER TUINCENTRUM



Landschapsplan
Schaal 1:1000
2022-11-01
A3

0 50m

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

BEPLANTINGSLIJST Landschapsplan Beeker tuincentrum				
BOMEN				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Fe	Fraxinus excelsior (Es)	20-25	met draadkluit	2
Pa	Prunus avium (Zoete kers)	20-25	met draadkluit	2
Tc	Tilia cordata (Winterlinde)	20-25	met draadkluit	1
Qr	Quercus robur (Zomereik)	20-25	met draadkluit	5
BOSPLANTSOEN plantafstand 1,50m x 1,50m driehoeksverband				
code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Bp01 (665m2) Bp02 (524m2)	Plantvakken Bp01 en Bp02 bestaande uit gemengd bosplantsoen met de mengverhouding:			
	Quercus robur (Zomereik)	80/100	10%	53
	Carpinus betulus (Haagbeuk)	80/100	10%	53
	Fraxinus excelsior (Es)	80/100	10%	53
	Prunus avium (Wilde kers)	80/100	20%	106
	Crataegus laevigata (Tweestijlige meidoorn)	80/100	10%	53
	Viburnum opulus (Gelderse roos)	80/100	10%	53
	Cornus sanguinea (Rode kornoelje)	80/100	20%	106
	Corylus avellana (Hazelaar)	80/100	10%	53



Landschapsplan
Schaal 1:750 (A3) / 2022-11-01

0 37,5m

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp