

MEMO LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN TUINSTRAAT 8 TE WELLERLOOI

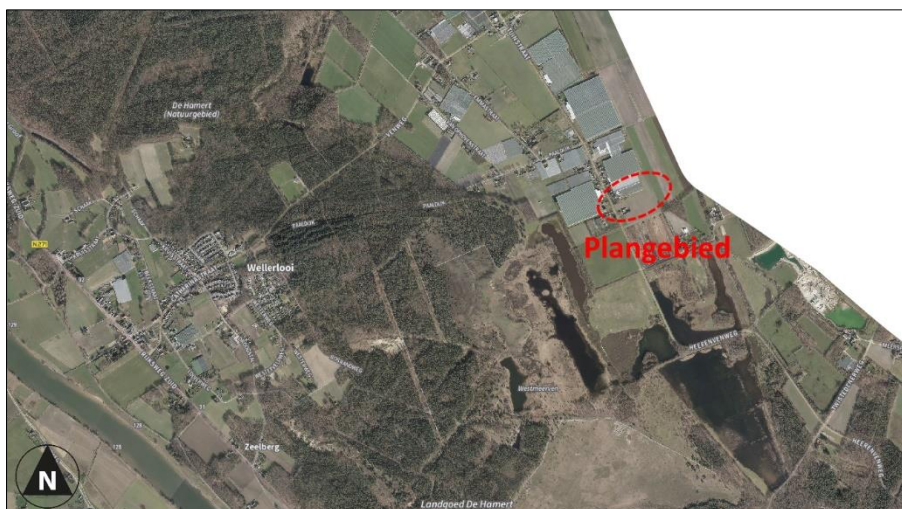
Opdrachtgever: Theeuwen Trostomatenkwekerij B.V.
T.a.v.: de heer E. Theeuwen
Datum: 21 december 2022
Betreft: Landschappelijk inpassingsplan Tuinstraat 8 te Wellerlooi
Project: T170975
Opgesteld door: Ir. A.H.E. Sauren

Inleiding

Initiatiefnemer, Theeuwen trostomatenkwekerij, exploiteert al vele jaren een trostomatenbedrijf op de locatie Tuinstraat 8 te Wellerlooi in de aanwezige kassen/tunnels. Het planvoornemen is om op deze locatie het aanwezige glastuinbouwbedrijf uit te breiden. De beoogde nieuwbouw valt (deels) buiten het bouwvlak. Middels een wijzigingsplan wordt het bouwvlak vergroot. Het voornemen is alleen mogelijk als wordt voldaan aan een aantal voorwaarden, waaronder een goede landschappelijke inpassing en als conform de LKM-uitwerking in de Structuurvisie + sprake is van een positieve ruimtelijke afweging en de levering van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit middels inpassing en kwaliteitsverbetering. Voorliggend document voorziet in deze beschrijving.

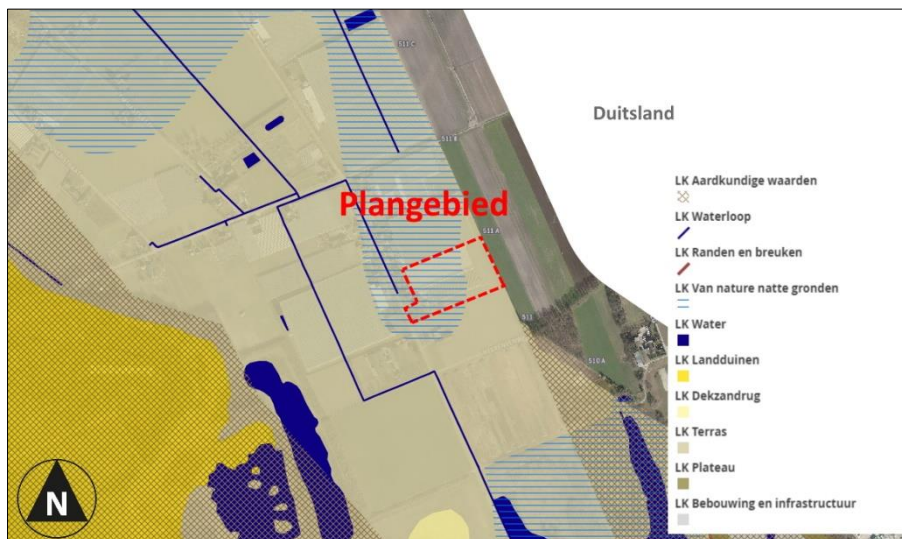
Locatie

Het plangebied betreft de locatie Tuinstraat 6-8 te Wellerlooi. Het plangebied ligt op korte afstand van de grens met Duitsland. Daarnaast is ten westen van het plangebied het natuurgebied Maasduinen aanwezig. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 3 ha.



Landschappelijke analyse

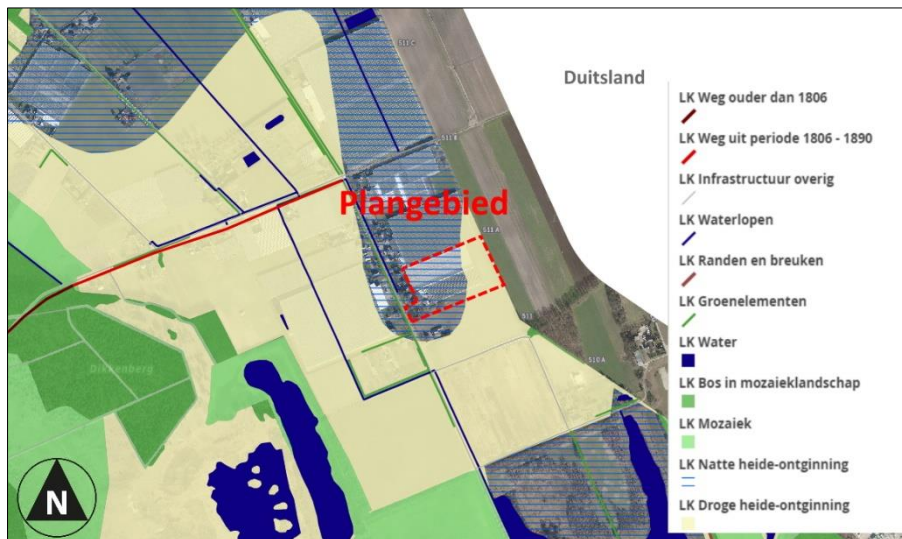
Het landschap wordt hierna beschreven aan de hand van het 'Landschapskader Noord- en Midden-Limburg'. Door de Maas is in het verleden dikke pakketten zand en grind aangevoerd. Dit vormt de basis van het landschap ter plekke. Vervolgens heeft de Maas zich schoksgewijs ingesneden waardoor de Maasterrassen zijn ontstaan. Onderhavige locatie ligt op een van deze terrassen. Van nature zijn de gronden nat te noemen.



Kaart 'Natuurlijk fundament' met ligging locatie (bron: Landschapskader Noord- en Midden-Limburg)

Onderhavig gebied is pas relatief laat, na 1900, ontgonnen. Vanaf ongeveer het jaar 1900 worden verbeterde ontwateringstechnieken en kunstmest toegepast, hierdoor konden ook de voorheen ongeschikte woeste gronden geschikt worden gemaakt voor landbouwkundig gebruik. Dit resulteerde in de grootschalige jonge droge en natte heideontginningen met grote rechtlijnige verkaveling en wegenstructuur.

Door de voornamelijk grootschalige landbouwkundige inrichting en het relatief fragmentarische karakter van de aanwezige landschapselementen is de huidige natuurwaarde beperkt. Een heideontginning kenmerkt zich door afwisselend open en bebouwingsvrij tot halfopen door groen en verspreide gebouwen omgeven bouwlanden. Binnen deze jonge ontginningen zijn gebieden aan te wijzen waar nog zoveel (lineaire) landschapselementen te vinden zijn dat hierdoor een halfbesloten landschap ontstaat.



Kaart 'Kwaliteit landschap' met ligging locatie (bron: Landschapskader Noord- en Midden-Limburg)

Landschapsplan gemeente Bergen

In het beleidsdocument 'Landschapsplan gemeente Bergen' is een verkenning van het landschap uitgevoerd en wordt per landschapstype een afwegingskader voor landschappelijke inpassing gemaakt. Op basis van het landschapsplan ligt onderhavige locatie in het Tuindorp.

De locatie is gepland als "tuindorp" met op regelmatige afstanden huizen en daaromheen tuinderijtjes. Deze hebben zich nogal uiteenlopend ontwikkeld, deels als kassencomplexen, deels verloren gegaan als tuinderij, en deels als andere vormen van tuinbouwbedrijfjes. Daardoor is een rommelig beeld ontstaan. Ook de beplanting langs de grenzen ontbreekt hier. Daardoor is wel sprake van zicht op de rand van het hoogterras. De kassencomplexen hebben grote invloed op het landschapsbeeld, zowel overdag als 's nachts bij assimilatiebelichting.

Bijzondere landschapselementen die het behouden waard zijn, zijn onder andere de laanbeplanting van zomereik langs de wegen ter plekke. Cultuurhistorisch zou het interessant zijn om de oorspronkelijke kavels te accentueren met bijvoorbeeld geschoren hagen, maar dit lijkt in de huidige tijd ondoenlijk. Waar nodig kunnen nieuwe ontwikkelingen worden ingepast met rijbeplantingen van zomereik of linde, aanvullend op reeds bestaande laanbeplanting langs de wegen. Tevens kunnen bosstroken als begrenzing en compartimentering van Tuindorp van minimaal 10 m breed op enige afstand van de kassen worden aangeplant. Vrijkomende agrarische bebouwing dient te worden ingepast met erfbeplantingen.

Structuurvisie+ 2014, Bouwen aan de toekomst

Rond Tuindorp Wellerlooi moet het glastuinbouwconcentratiegebied zich verder ontwikkelen als uitwerking van het POVI. In het concentratiegebied moet ruimte worden gecreëerd voor glastuinbouwbedrijven van zowel binnen als buiten de gemeente, die hier naar toe verplaatst moeten worden. Wanneer het kassengebied en zijn uitbreidingen ook nog aantrekkelijk zijn voor recreanten wordt de kwaliteit van het gebied vergroot, doordat er interactie ontstaat tussen bedrijf en mens. Nu al worden veel verschillende waren aan huis verkocht. Het is goed dit als gemeente te

stimuleren.

De primaire focus ligt op de glastuinbouw. Daarnaast is de vestiging en uitbreiding van agrarische bedrijven met een vergelijkbare ruimtelijke uitstraling als glastuinbouw ook mogelijk binnen het gebied. Tevens wordt thans onderzocht of en zo ja op welke wijze ook andere (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegestaan. Hierbij is nadrukkelijk het uitgangspunt dat deze activiteiten geen belemmering mogen vormen voor de (verdere ontwikkeling van de) glastuinbouwbedrijven.

Voor de module 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding', toegespitst op het agrarisch gebied oostelijk van de Maasduinen is in de Structuurvisie+ de volgende vereisten gesteld:

Type ontwikkeling	Minimale vereiste kwaliteit (bovenop de altijd vereiste landschappelijke inpassing)		
	Kwaliteitsbijdrage fysiek	Kwaliteitsbijdrage in €	Kwaliteitsbijdrage per eenheid
Bouwblok $\leq 1,5$ ha	Geen; alleen landschappelijke inpassing	n.v.t.	n.v.t.
Bouwblok $> 1,5$ ha	10% van het gehele bouwvlak in landschapselementen of nieuwe hoogwaardige natuur	€ 5,-	per m ² bouwvlak, (tot maximaal 10% van het totale bouwvlakoppervlakte)

Initiatiefnemer is voornemens oude onderdelen te slopen en daarvoor wordt een nieuwe kas teruggebouwd (ca. 2,65 ha). De nieuwe kas sluit aan de op de bestaande kas (er zullen verbindingen zijn voor personeel alsmede technische voorzieningen). Daarnaast wordt er een corridor gebouwd en een laaddock.

Maatregelen landschappelijke inpassing

Het landschappelijk inpassingsplan is weergegeven in onderstaande afbeelding. Het plan is in schaal 1:1000 bijgevoegd in de bijlage.



Landschappelijk inpassingsplan (op schaal 1:1000 bijgevoegd in de bijlage)

Om onderhavige bouwkaal is maar beperkt ruimte beschikbaar voor het inpassen van de nieuwe kassen. In eerste instantie is gekozen om de voorzijde van de kassen, aan de straatzijde te voorzien van een inpassing. De benodigde maatregelen worden hieronder beschreven.

Aanplant beukenhaag rond parkeerplaatsen

Aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing wordt verharding toegevoegd met parkeerplaatsen. Deze verharding wordt landschappelijk ingepast door de aanplant van een bladhoudende beukenhaag.

De haag heeft een beperkte hoogte van circa 1,2 meter. De haag bestaat 1 rij met een aanplanthoogte van 80-100 cm en een plantverband van 4 planten per meter. De onderlinge plantenafstand bedraagt 0,25 meter. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

Aanplant bomen verharding

Als aanvullende inpassing wordt aan de voorzijde van de verharding, aan de straatzijde, drie stuks rode beukenbomen aangeplant. De bomen worden op voldoende afstand van de weg (4 meter) alsmede het laaddock (7 meter) beoogd, waardoor de rode beuken kunnen uitgroeien tot volwaardige bomen, geeft dit element het plangebied een aanvullende landschappelijke kwaliteit en zorgt voor een goede inpassing.

Bij de aanplant (bij voorkeur in het najaar) worden boompalen en boomband aangebracht ten behoeve voor het tegengaan van scheefgroei door wind (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Indien begeleidingssnoei noodzakelijk is, dan worden deze werkzaamheden uitgevoerd in de winterperiode. Bij eventuele uitval wordt de betreffende boom in het najaar vervangen.

Aanplant beukenhaag langs het laaddock

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is het laaddock richting de bedrijfsbebouwing beoogd. Om

de verharding aan de voorzijde, inclusief het laaddock in te passen, wordt langs de perceelsgrens tevens de aanplant van een bladhoudende beukenhaag voorzien. Daarmee wordt het geheel landschappelijk gezien als één erf gelezen. Ten behoeve van het onderhoud van de haag en de groeimogelijkheden wordt de haag aangeplant op 1,5 meter afstand van het laaddock en de bebouwing.

De haag heeft een beperkte hoogte van circa 1,2 meter. De haag bestaat 1 rij met een plantverband van 4 planten per meter. De onderlinge plantenafstand bedraagt 0,25 meter. De haag dient 2 keer per jaar gesnoeid te worden om de gewenste hoogte te handhaven.

Kwaliteitsverbeterende maatregelen

Onderhavig plangebied wordt volledig ingevuld met de nieuw te bouwen kassen, waardoor op onderhavig perceel geen mogelijkheden meer zijn voor aanvullende kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Het toevoegen van aanvullende landschapselementen zorgen mogelijk voor schaduwwerking op de kassen. Dit is niet wenselijk omdat daardoor mogelijk de economische efficiëntie van de kassen afneemt. Initiatiefnemer is daarom voornemens om een financiële bijdrage te leveren. Deze bijdrage kan worden ingezet om de projecten, zoals benoemd in de projectenveloppe in de Structuurvisie+ 2014, te realiseren en daarmee een goede kwalitatieve bijdrage te leveren aan het landschap binnen de gemeente Bergen.

Lijst van beplanting

Naam			Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte/ - breedte	Plant-verband
1. Beukenhaag rond parkeerplaatsen						
Aanplant beukenhaag			35 m/140 st	80 - 100 cm	1,2 m/ 1m	4 st/m
	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>				
2. Rode beuken nabij parkeerplaatsen						
Aanplant bomen:			3 stuks	16-18 cm	n.v.t.	7,5 m h.o.h.
	Rode beuk	<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropunicea'				
3. Beukenhaag nabij loods						
Aanplant beukenhaag			48 m/192 st	80 - 100 cm	1,2 m/ 1m	4 st/m
	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>				

Kosten maatregelen

De kosten voor de aan te leggen landschapselementen in onderstaande tabel zijn ontleend aan de brochure 'Aanleg Kwaliteitsgroen; Kwaliteitsverbetering in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu', opgesteld door de Bosgroep Zuid-Nederland, maart 2011.

Kosten							
1. Beukenhaag rond parkeerplaatsen							
	Aanplant haag:	35 meter	€ 7,30	/m²	(€73.000,-/ha)	€ 255,50	
	Onderhaag haag:		€ 0,92	/m	Snoei per keer		
		35 meter	€ 18,40	/m	2x snoeien per jaar voor 10 jaar	€ 644,00	
2. Rode beuken nabij parkeerplaatsen							
	Aanplant bomen	3 stuks	€ 127,95	per stuk		€ 383,85	
3. Beukenhaag nabij loods							
	Aanplant haag:	48 meter	€ 7,30	/m²	(€73.000,-/ha)	€ 350,40	
	Onderhaag haag:		€ 0,92	/m	Snoei per keer		
		48 meter	€ 18,40	/m	2x snoeien per jaar voor 10 jaar	€ 883,20	
					Totaal	€ 2.516,95	

Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	Eind-hoogte / -breedte	Plant-verband
1. Beukenhaag rond parkeerplaatsen				
Aanplant beukenhaag:	35 m/140 st	80 - 100 cm	1,2 m/ 1m	4 st/m
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	8a		
2. Rode beuken nabij parkeerplaatsen				
Aanplant bomen:	3 stuks	16-18 cm	n.v.t.	7,5 m h.o.h.
Rode beuk	<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropunicea'			
3. Beukenhaag nabij loods				
Aanplant beukenhaag:	48 m/192 st	80 - 100 cm	1,2 m/ 1m	4 st/m
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	8		

