

Genooierweg 22 Velden

.DOEL	Ruimtelijke opzet en landschappelijke verantwoording
.DATUM	24 april 2024
.LOCATIE	Genooierweg 22 5941 NX Velden Gemeente Venlo

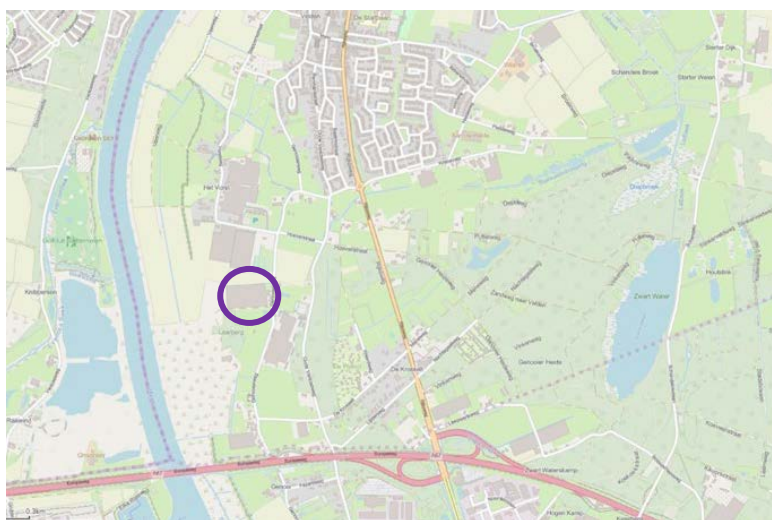
Inleiding

Aan de Genooierweg 22 te Velden bevindt zich opstallen (bedrijfswoning, een loods en tuinbouwkassen) op een agrarische bedrijfslocatie. De initiatiefnemer wenst de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. In ruil voor de bedrijfsbeëindiging op deze locatie ontvangt de initiatiefnemer een financiële vergoeding (sloopsubsidie) en de mogelijkheid om drie woningbouwkavels te realiseren.

Aangezien in het tijdelijke omgevingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, wordt middels een herziening van het tijdelijke omgevingsplan in de wens van de initiatiefnemer voorzien. Een onderdeel van deze herziening is een verantwoording van de ruimtelijke opzet van de bestaande en nieuwe objecten en de landschappelijke inpassing daarvan. Deze notitie is daar een uitwerking van.

Locatie

Het plangebied bestaat uit de locatie Genooierweg 22 te Velden. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Arcen en Velden, sectie G, nummers 110, 112, 237, 238, 275, 323, 417 en 418 (figuur 2).



Figuur 1. Locatie plangebied op topografische ondergrond



Planvoornemen

Het doel van deze wijziging van het tijdelijke omgevingsplan is om de functiewijziging ter plaatse van de Genooierweg 22 te Velden juridisch te borgen. Hierbij wordt de bestemming 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' omgezet naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' zodat de bedrijfswoning naar een burgerwoning omgezet kan worden, de kassen en bijbehorende opstal wordt gesloopt en afgevoerd en de realisatie van drie nieuwbouwkavels mogelijk kan worden gemaakt. De resterende grond wordt in gebruik genomen als agrarische grond. Voor deze kavels is gezocht naar een ruimtelijk acceptabel aanvaardbare locatie binnen het plangebied en landschappelijk ingepast.

Huidige situatie



Figuur 2. Luchtfoto met kadastrale ondergrond. Plangebied in paars.

Het plangebied is gelegen aan de Genooierweg 22 op een afstand van ca. 550 meter ten zuidwesten van de kern Velden. Het maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Venlo. De Genooierweg vormt onderdeel van de Maasterrassen in het Maasdal. Een restant van een insnijdende Maas en tekent zich als een 'traptrede' af. Deze tredes zijn te herkennen als vlakke delen in het landschap, begrensd door een steile helling.

De terrasvlakten zijn echter niet helemaal vlak. Hier en daar bevindt zich een kleinschalig reliëf van ruggen/donken en vlakten, ontstaan door rivier en wind. Een opmerkelijke donk bevindt zich achter op het perceel binnen het plangebied. Daar waar een bosje aanwezig is.

Op de terrassen zijn beekdalen en kwelgeulen aanwezig. Dit zijn restanten van oude verlande riviergeulen die worden gevoegd door grondwater. De karakteristieke laagte van deze beekdalen is niet overal meer goed herkenbaar.



De bebouwing aan de Genooierweg ligt op een stroomrug op het middenteras. Deze liggen parallel aan de Maas en zijn ontstaan vanuit verspreid liggende incidentele bebouwing; voornamelijk boerderijen. De hogere (drogere) delen waren kansrijk om te bebouwen. Veel van deze objecten zijn burgerwoningen met een omliggende tuin. Enkele van deze boerderijen zijn uitgegroeid tot grote kassencomplexen. Deze zijn redelijk dominant in het omliggende gebied. Daarnaast ligt er tegenover de projectlocatie een productiefabriek in groene- en fruitwaren.



Figuur 3. Aanzicht bedrijfsbebouwing vanuit noordelijke richting



Figuur 4. Aanzicht bedrijfswoning en loods noordzijde

De overige gronden zijn voornamelijk in gebruik ten bate van de akkerbouw/weiland. Opmerkelijk is het bos achter op het perceel nabij het plangebied. Deze donk is van oudsher beplant met bos, waarbij aan de zuidzijde van het bos een bedrijfslocatie is gevestigd met schuur en bedrijfswoning. Aan de zuidzijde van de bedrijfslocatie binnen het plangebied ligt een oud zandpad naar het bos. In de oksel van de Genooierweg en het zandpad is in het verleden een stukje natte natuur gemaakt in de vorm van een poel, bloemenweide, enkele knotwilgen en solitaire bomen. Conform quickscan Flora en Fauna van BNL Advies heeft de poel en het omliggend gebied ecologische waarde.



Figuur 5. Zandpad met links natuur en rechts kassencomplex



Figuur 6. Bestaande poel

Landschapsvoorstel

Kaders

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Bij de landschappelijke inpassing wordt het beleid en de omgeving bestudeerd en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven.

Naast de bestaande bedrijfswoning is het voornemen drie nieuwe woningen te realiseren. Binnen de bestaande ruimtelijke structuren en kwaliteiten van het landschap worden deze woningen met bijbehorende tuin en bijgebouw zorgvuldig gepositioneerd. Hiervoor is op structuurniveau naar de locatie gekeken.

Ruimtelijke transformatie

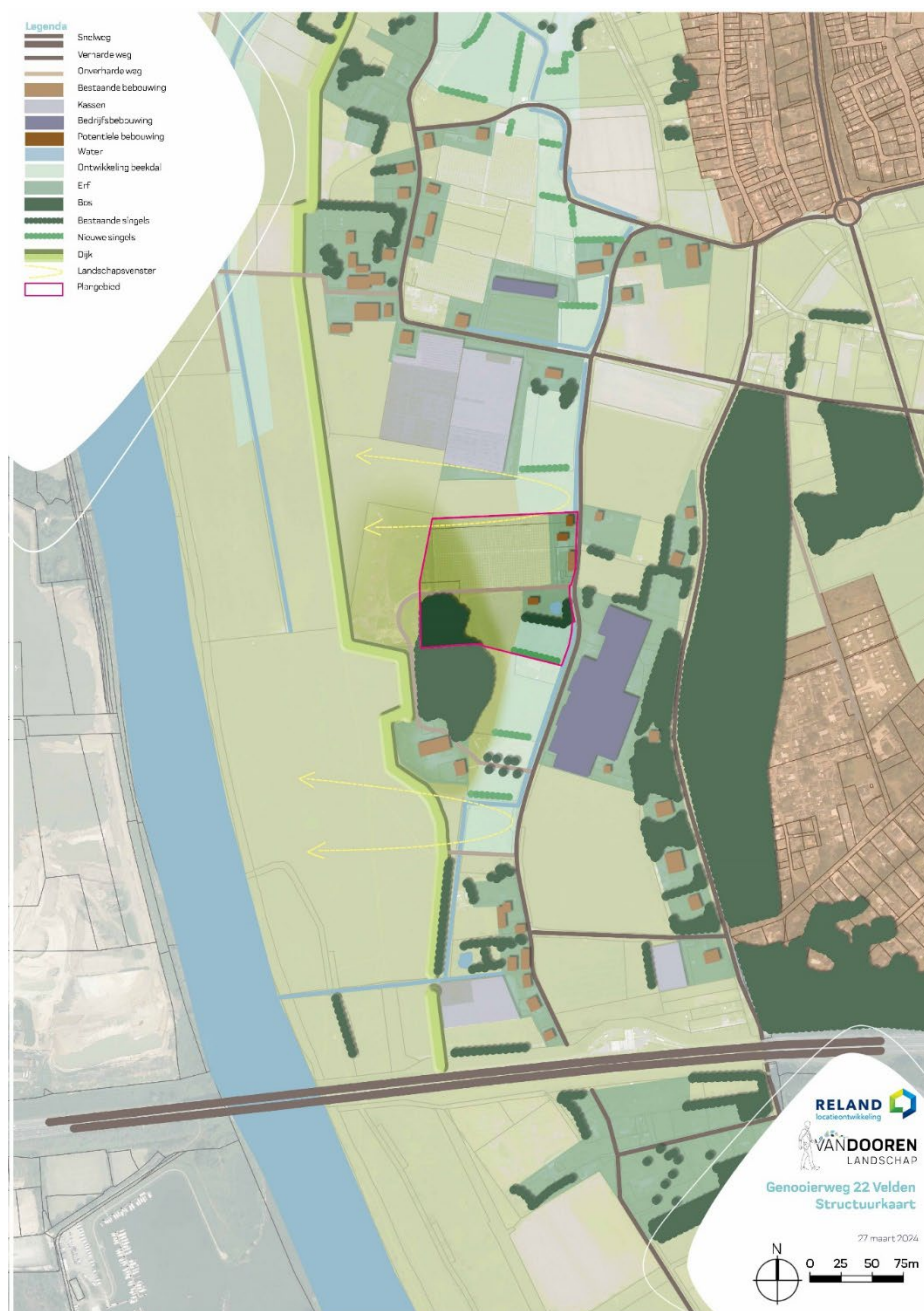
De kenmerken van de maasterrassen in het Maasdal vormen de basis voor het toekomstig ruimtegebruik. Het middenterras, waar het plangebied onderdeel van is, bestaat uit een afwisseling beekdalen (lagere delen) en dekzandruggen (hogere delen). Voor de transformatie van het grootschalige glastuinbouwcomplex dient een versterking plaats te vinden van de ruimtelijke structuur en de landschappelijke beleving.

Naast de Genooierweg ligt deels een beekdal. Dit beekdal kenmerkt zich door hooilanden, diverse moetastypen en -bossen. Deze structuur komt visueel-ruimtelijk tot uiting in overwegend halfopen kleinschalig landschap met afwisselend hooilanden, weilanden, bosjes en kleine landschapselementen (zoals houtsingels, heggen, beekbegeleidende beplanting, knotbomen en kleine bosjes). Het is niet gebruikelijk te bouwen in het beekdal.

Ter hoogte van het plangebied ligt een hoger gelegen deel. Hier loopt geen beekdal. Ten noorden van het plangebied begint het beekdal van de Vorstermolenbeek richting het noorden naar de Maas en ten zuiden van het plangebied begint het beekdal van de Stopbeek richting het zuiden naar de Maas.

Op het hoger gelegen deel is het van oudsher logisch dat men hier incidenteel heeft en wordt gebouwd. Het water loopt immers vanuit dit gebied in zowel noordelijke als zuidelijke richting. Kenmerkend op deze plek is een afwisselend halfopen landschap met akkers, fruitteelt en weiden met op de hogere delen groene erven met bebouwing.

Binnen de kenmerkende structuren van het gebied, kan op het hogere deel incidenteel bebouwing plaatsvinden. Een afwisseling van bebouwing en zicht op 'open' landschap is ruimtelijk verantwoord. Op de landschapsstructuurkaart is aangegeven welke delen mogelijk bebouwd kunnen worden en welke delen 'open' moeten blijven door middel van landschapsvensters.



Figuur 7. Landschapsstructuurkaart (zie bijlage I voor plan op maatvastе ondergrond en legenda)

Daarnaast ligt er in de huidige situatie een reeds aangelegd stukje natte natuur, wat door de jaren heen waarde heeft ontwikkeld op ecologisch gebied en het begin vormt van het beekdal van de Stopbeek. Behoud van dit stukje natuur is wenselijk. Aan het huidige zandpad en achter de pool zien we kansen voor een nieuwe ontwikkeling. Hierdoor past het binnen de structuren van het landschap en blijven de bestaande landschappelijke en ecologische waarde zoveel mogelijk gerespecteerd.

Voorstel

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. De entree naar de woning gaat via de schuurzijde van de woonboerderij (zuidzijde). Hier is hypothetisch gezien ruimte voor een nieuw bijgebouw. Dit heeft tevens als bijkomend voordeel dat het voorhuis automatisch een 'groene' omlijsting krijgt door een voortuin. Het zicht op de boerderij vanaf de noordzijde blijft hiermee gewaarborgd.

Ten noorden van de bestaande woning is ruimte voor twee nieuwe woningen. De middelste woning wordt iets teruggeplaatst op de kavel, zodat er een mooi zicht op de bestaande boerderij blijft gehouden. Daarnaast versterkt dit de kleinschaligheid van het cluster bebouwing. Iedere woning heeft aan de noordzijde een inrit, waardoor het bijgebouw ook automatisch aan de noordzijde van het kavel wordt gesitueerd. Hierdoor ontstaat er een tuin op het zuidwesten, waardoor men in de middag en avond van de zon achter de woning geniet.



Figuur 8. Referentiebeeld houtsingel



Figuur 9. Referentiebeeld gemengde haag

Ten zuiden van de bestaande woning wordt aan het zandpad de derde woning gesitueerd. De pool en omringende beplanting blijft hierdoor gewaarborgd en behouden. De inrit ligt aan de oostzijde van de woning, waardoor er een fysieke scheiding ontstaat tussen het stukje natuur en de achtertuin en ook hier een zongerichte tuin ontstaat. Het zandpad blijft behouden en wordt niet verhard.

Iedere woning heeft ruimte voor het parkeren voor minimaal twee auto's op eigen terrein. Conform de wens van de initiatiefnemer blijven ten noorden en zuiden van de bestaande woning de inritten behouden. Daarnaast worden de woningen, de bijgebouwen en tuin landschappelijk ingepast. Binnen het plangebied wordt het venster versterkt en de houtsingel begeleid door de aanleg van een nieuwe houtsingel met inheems bosplantsoen.

De groene afscheiding aan de voorzijde van de bestaande woning in de vorm van een beukenhaag blijft behouden als groen kader rondom de voortuin van zowel de bestaande als twee noordelijke woningen. De inritten worden gemarkeerd door een solitaire boom. De achtertuinen worden omzoomd door een gemengde haag. Deze kunnen naar eigen inzicht van de bewoners worden gesnoeid tot minimaal 1 meter (uitzicht behouden) of maximaal 2 meter (privacy). In de achtertuinen staan enkele solitaire bomen en wordt de achtergrens begeleid

De nieuwe woning achter de bestaande poel wordt omzoomd door een lage haag aan de voorzijde en een gemengde haag aan de achterzijde. De bestaande bomenrij blijft behouden en vormt onderdeel van de achtertuin.



Beplantingsplan

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. Daarnaast is voor het behoud van de bestaande landschappelijke structuren goed onderhoud van belang.

Onderstaand een beschrijving van de diverse landschapselementen met een aanleg- en onderhoudsadvies.

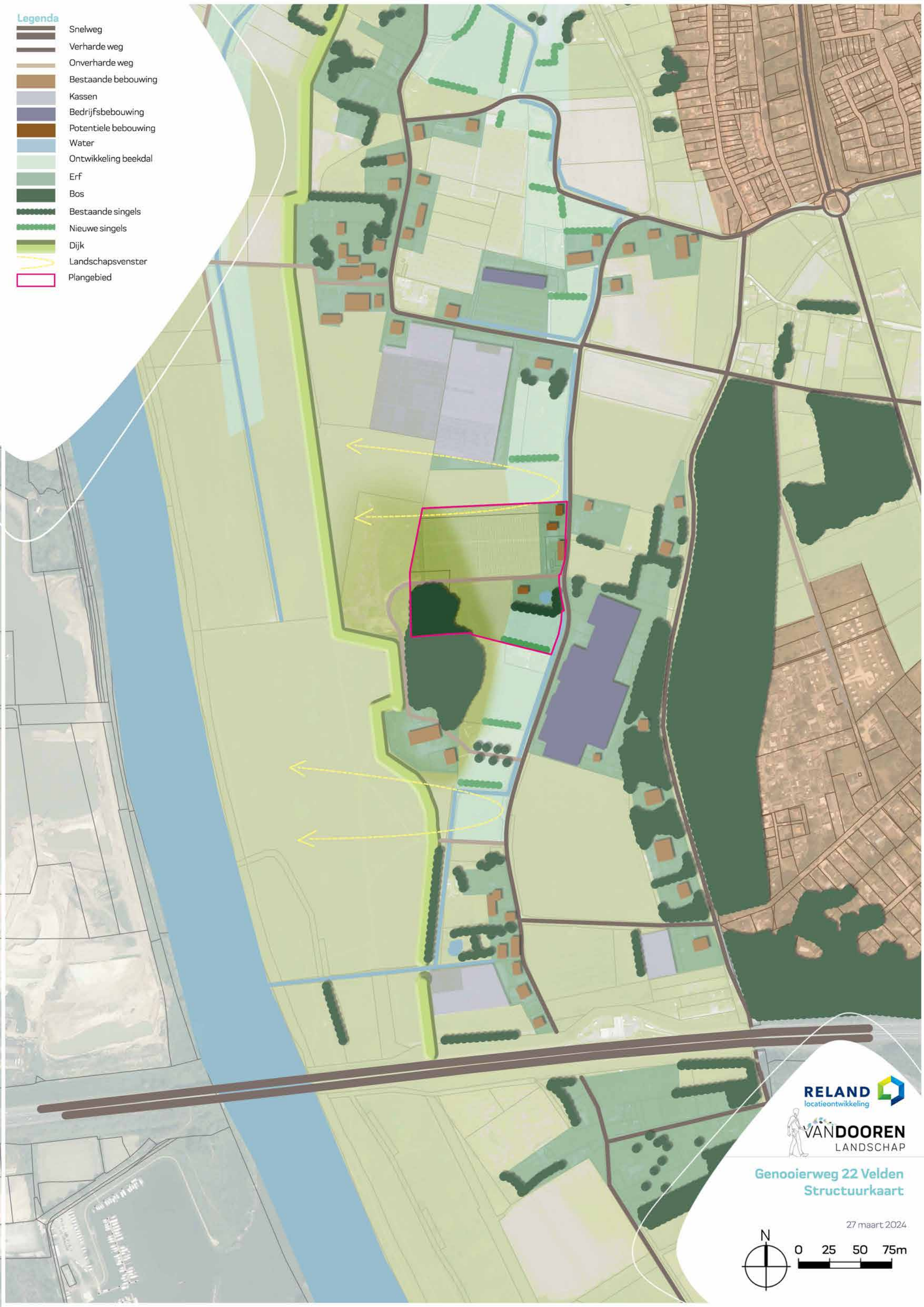
PM – deze wordt uitgewerkt na goedkeuring plan door gemeente Venlo.

BIJLAGE I

Landschapsstructuurplan op maatvaste ondergrond

Legenda

- Snelweg
- Verharde weg
- Onverharde weg
- Bestaande bebouwing
- Kassen
- Bedrijfsbebouwing
- Potentiele bebouwing
- Water
- Ontwikkeling beekdal
- Erf
- Bos
- Bestaande singels
- Nieuwe singels
- Dijk
- Landschapsvenster
- Plangebied

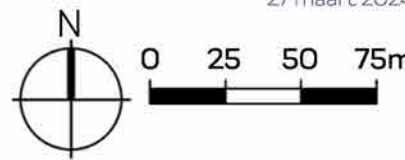


RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP

Genooierweg 22 Velden
Structuurkaart

27 maart 2024



BIJLAGE II

Landschapsplan op maatvastе ondergrond

- Legenda**
- Nieuwe bebouwing (suggestief)
 - Bestaande bebouwing
 - Inrit
 - Bestaand zandpad
 - Parkeerplaats
 - Houtsingel
 - Tuin
 - Agrarische grond
 - Kruidenrijk gras
 - Poel met flauw talud
 - Haag laag
 - Haag hoog
 - Bestaande boom
 - Nieuwe boom
 - Bestaande knotwilg
 - Nieuwe knotwilg
 - Landschapshek
 - Plangebied
 - Zichtlijn
 - Rooilijn

