

**Advies : Landschappelijke inpassing
Peelheideweg 12
te America**

Datum : 13 januari 2017
Opdrachtgever : Van Dijck Groenteproducties
Projectnummer : 211x08647

Opgesteld door : R. van Och & R. Tak
i.a.a. :

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de voorgestelde ontwikkeling op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Aanleiding

Medio 2012 heeft Van Dijck Groenteproducties, gevestigd aan de Peelheideweg 12 in America, haar bedrijf gevestigd aan de Peelheideweg. Ten behoeve van deze vestiging is destijds een landschappelijke inpassing voorgesteld. December 2013 heeft de gemeente Horst aan de Maas vastgesteld dat de landschappelijke inpassing niet conform is uitgevoerd. Hiervoor dient een alternatief plan ingediend te worden zodat de beoogde kwaliteitsverbetering alsnog bereikt kan worden. Voor dit alternatieve plan zijn in de brief van december 2013 maatregelen overeengekomen.

Daarnaast is Van Dijck Groenteproducties voornemens om haar bedrijfsgebouwen uit te breiden (opslag/emballage en stalling) aan de westzijde en de rijweg over het terrein te verleggen. Hiervoor zal een deel van de bestaande bebouwing opengebroken worden. Oktober 2016 heeft de gemeente in principe medewerking verleend aan deze ontwikkeling. Belangrijke voorwaarde is dat een alternatief plan voor de oorspronkelijk voorgestelde landschappelijke inpassing uit 2012 opgesteld wordt en aanvullend een plan voor de landschappelijke inpassing opgesteld wordt voor de voorgenomen bedrijfsuitbreiding.



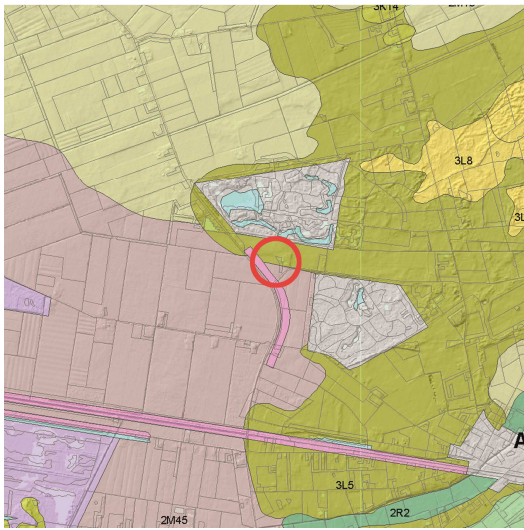
Globale ligging plangebied (bron: bing.nl)

Kenschets landschap

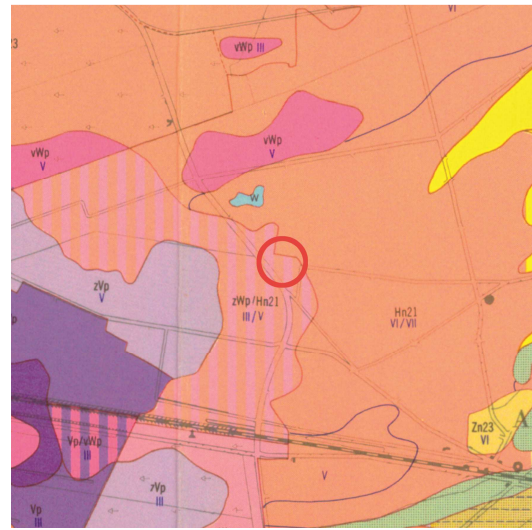
Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern America, ingeklemd tussen twee Center Parcs vakantieparken: 'Het Meerdal' en 'Limburgse Peel', vlak naast de Middelpeelweg, een belangrijke ontsluitingsweg voor de Peel. Het plangebied ligt in het zandgrondenlandschap¹, tussen het hoogveenlandschap en het rivierdallandschap. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door een afwisseling van dorpen, akkercomplexen, jonge heideontginningen en bosgebieden. Het landschap wordt gekenmerkt door openheid en weinig reliëf.

Zoals op de bodem- en geomorfologische kaart goed zichtbaar wordt ligt het plangebied aan de rand van de overgangszone naar het niet voor de landbouw ontgonnen Griendtsveen. Daar is nog veen in de bodem aanwezig, terwijl het plangebied gelegen is op een veldpodzolgrond. Het gebied is relatief laat ontgonnen. Pas laat in de twintigste eeuw werd het gebied ingenomen door de landbouw. De kavelstructuur is hierdoor relatief rationeel en open. De belangrijkste landschapselementen zijn de boomenrijen, lanen, houtsingels en bossen. Deze bevinden zich vooral langs de wegen, rond de bebouwing en hier en daar langs de perceelgrens. Door de rationele verkavelingsstructuur zijn de landschapselementen soms erg langgerekt. Het plangebied ligt in een redelijk droog gebied met grondwatertrap V, VI en VII.

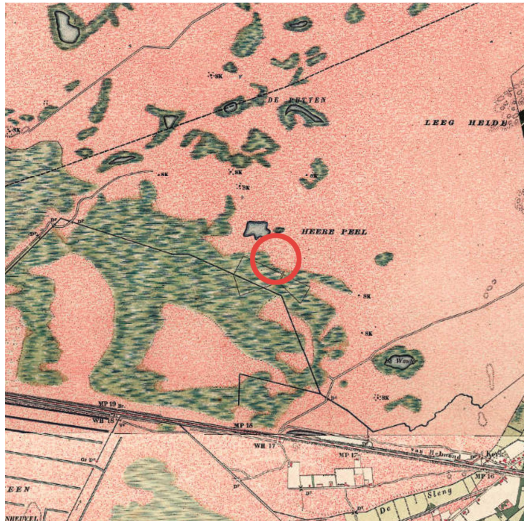
¹ Structuurvisie Horst aan de Maas, 2013.



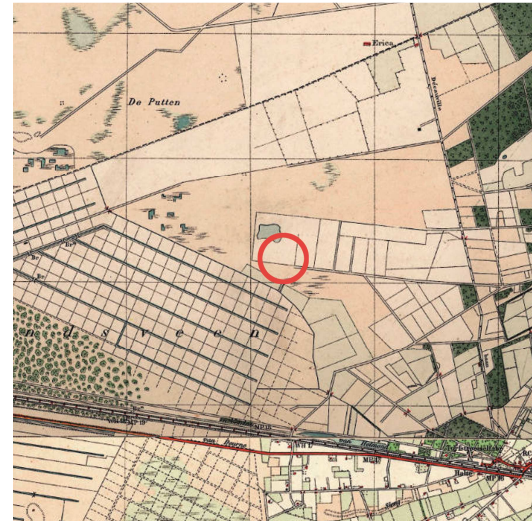
Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



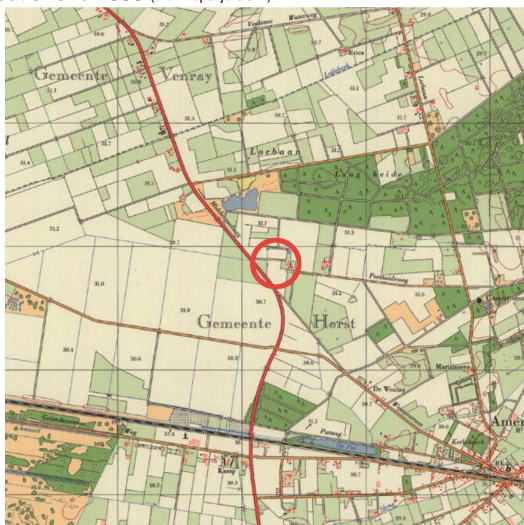
Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Situatie rond 1900 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1929 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 1967 (bron: topotijdreis.nl)



Situatie rond 2015 (bron: topotijdreis.nl)

Huidige situatie plangebied



Schets huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een bedrijfsterrein, een natuurontwikkelingsgebied met begrazing (door waterbuffels) en een stuk agrarische grond. Vanwege de grootte zijn de bedrijfsgebouwen prominent aanwezig in het landschapsbeeld, zeker gezien vanaf de Middenpeelweg komende vanuit zuidelijke richting is het hoofdgebouw goed zichtbaar. Een groot deel van het terrein is verhard met bebouwing en bestrating, voor het overige deel bestaat het terrein uit onderhouden grasvegetatie en een rondom het bedrijfsterrein gelegen aarden wal. Deze aarden wal is strak van vorm, de bovenkant van de dijk ligt boven ooghoogte. Opgaande vegetatie is beperkt tot een bosje in het noordwestelijke deel en een haag met bomen aan de west- en zuidzijde van de bedrijfsbebouwing. Oppervlaktewater is enkel aanwezig binnen het natuurontwikkelingsgebied in de vorm van een waterplas. De omgeving van het plangebied bestaat uit agrarische percelen en beboste recreatieterreinen.



Gebouwen zijn prominent zichtbaar vanaf de openbare weg



Waterplas met bosje in natuurontwikkelingszone



Aarden wal rondom deel van het terrein



Gevel van bedrijfshal

Fase 1 - Landschappelijke inpassing 2012

Medio 2012 was Van Dijk Groenteprodukties voornemens het bedrijf te vestigen aan de Peelheideweg 12 te Americá. Volgens het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) was de ontwikkeling te beschouwen als 'Agrarische nieuwvestiging en uitbreiding'. Voor iedere ontwikkeling in het buitengebied was daardoor een basisinspanning vereist. Deze basisinspanning richtte zich op de inpassing van het gebouw en verharding in het landschap, het realiseren van infiltratievoorzieningen voor de wateropgave en de wettelijke en beleidsmatige compensatie van natuurwaarden (dit laatste was niet aan de orde). Gezien de overschrijding van de referentiemaat (1,5 ha) diende naast de basisinpassing ook een *aanvullende kwaliteitsverbetering* gedaan te worden. Voor deze landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering is destijds een inpassingsplan vastgesteld.

Naar aanleiding van een controle heeft de gemeente in december 2013 geconstateerd dat de landschappelijke inpassing niet conform is uitgevoerd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft daarom een onderzoek ter plaatse uitgevoerd en advies uitgebracht om alsnog tot een verbeterd kwaliteitsvoorstel te komen:

Op eigen terrein dienen de volgende maatregelen genomen te worden/zijn reeds genomen:

- De bomen aan de Peelheideweg zijn reeds vervangen door dikkere bomen;
- De nieuwe aanplant van de zoomvegetatie tussen de Middenpeelweg en de infiltratievijver dient ingeboet te worden met voldoende groot plantmateriaal;
- Het uiteinde van het dijklichaam nabij de Peelheideweg is afgevlakt, met de vrijkomende grond verbreden en daarop is een houtwal aangeplant;
- Extra bomen aanplanten.

Op een alternatieve locatie dient de volgende maatregel genomen te worden:

- Compenseren voor het deel van de bosstrook naast de Middenpeelweg die niet gerealiseerd is.

Aanvullende landschappelijke inpassing

Voorgesteld wordt het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voor zover dit nog niet gebeurd is, volledig over te nemen en uit te voeren. Het belangrijkste onderdeel hierbij is de geplande bosstrook naast de Middenpeelweg. Het bestaande bos in het noorden van het plangebied loopt tot de aarden wal. Hierdoor komt een strook van 7.797 m² van de origineel geplande bosstrook te vervallen. Deze

oppervlakte zal volledig worden gecompenseerd op het perceel 968. De keuze voor compensatie op dit perceel is tot stand gekomen omdat op dit perceel meer ecologische waardevermeerdering bereikt kan worden dan op het agrarische perceel direct naast het plangebied. Voor de aanplant van het bos op de alternatieve locatie zal hetzelfde sortiment, plantverband en plantmaat gebruikt worden als voorgesteld voor de bosstrook op de originele locatie. Aanvullend hierop zal de (overbemeste) agrarische bouwvoor wordt afgeplagd en afgevoerd om zodoende de gewenste bosvegetatie tot ontwikkeling te kunnen laten komen.

De overige maatregelen zullen worden uitgevoerd zoals overeengekomen en bevestigd in de brief van 17 december 2013. De extra bomen zoals voorgesteld in deze brief zullen vorm krijgen in de aanleg van een bomenrij ten noord-oosten van het hoofgebouw om ook aan deze zijde van het plangebied een landschappelijke meerwaarde te creëren.



Schets alternatief plan landschappelijke inpassing uit 2012

In onderstaande tabel worden de alternatieve maatregelen ten behoeve van het landschappelijk inpassingsplan uit 2012 nader uiteengezet. Sortiment, plantverbanden en maatvoeringen zijn overeenkomstig met het inpassingsplan zoals in 2012 vastgesteld.

Maatregel	Aantal/oppervlakte	Beschrijving
Compenseren voor niet aangelegde bosstrook	6.554 m ²	Compenseren voor niet aangelegde bosstrook op perceel 968: Boomvormers: <ul style="list-style-type: none"> - 40% Zomereik - 30% Berk - 30% Esdoorn

		Plantverband: Driehoeksverband 1,5 x 1,5 m Plantmaat: 100-125 Mantelzone: <ul style="list-style-type: none"> - 30% Hazelaar - 10 % Vogelkers - 20% Lijsterbes - 20% Sleedoorn - 20% Krentenboom Plantverband: Driehoeksverband 1 x 1 m Plantmaat: 80-100
Aanvullen bestaand bos naast Midden-peelweg	+/- 600 m²	Boomvormers: <ul style="list-style-type: none"> - 40% Zomereik - 30% Berk - 30% Esdoorn Plantverband: Driehoeksverband 1,5 x 1,5 m Plantmaat: 100-125 Mantelzone: <ul style="list-style-type: none"> - 30% Hazelaar - 10 % Vogelkers - 20% Lijsterbes - 20% Sleedoorn - 20% Krentenboom Plantverband: Driehoeksverband 1 x 1 m Plantmaat: 80-100
Aanplant bomenrij	5 stuks	<ul style="list-style-type: none"> - Zomereik Plantverband: enkele rij Plantmaat: 16-18

Middels bovenstaande maatregelen, en de reeds uitgevoerde maatregelen, wordt zoals met de gemeente in december 2013 overeengekomen voldaan aan de landschappelijke inpassing behorende bij de ontwikkeling in 2012.

Fase 2 - Uitbreiding bedrijfslocatie 2016

In mei 2016 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek bij de gemeente Horst aan de Maas ingediend met het verzoek de bedrijfsgebouwen uit te breiden. De gemeente heeft hiertoe medio oktober 2016 principemedewerking verleend. De initiatiefnemer is voornemens beide bedrijfsgebouwen uit te breiden richting de Middenpeelweg. Het zuidelijke hoofdgebouw (bedrijfsaccomodatie) en het noordelijke gebouw (werktuigenloods) zullen worden uitgebreid. Daarnaast zal ook de rijweg verplaatst worden in westelijke richting. Hierdoor zal 4.320 m² aan het bouwvlak toegevoegd worden.



Schets uitbreiding en landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Voor ontwikkelingen die niet direct toegestaan zijn binnen het vigerend bestemmingsplan is de regeling gemeentelijk (en provinciaal) kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing zoals beschreven in de structuurvisie² van de gemeente Horst aan de Maas. Het grondprincipe van het GKM is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Dit geldt zowel binnen als buiten de 'rode contouren'. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit en leefbaarheid te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt.

Naast de kwaliteitsverbetering is er de landschappelijke inpassing. Bij de inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wordt er vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'. De landschappelijke inpassing richt zich op de overgang van de nieuwe ontwikkeling naar het omliggende landschap en de presentatie naar de weg in de vorm van erfbeplanting. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

De nieuwe uitbreiding zal vooral vanaf de Middenpeelweg zichtbaar zijn. Het beeld zal echter niet sterk wijzigen aangezien de bedrijfshal een uitbreiding is van de bestaande hal. Aan deze zijde staat reeds een bomenrij en een lage knip-/scheerheg. Buiten de bestaande beplanting is de ruimte om de gevel landschappelijk in te passen met beplanting beperkt. Een eerste versie van de landschappelijke inpassing

² Structuurvisie Horst aan de Maas, 2013.

sing is 13 december reeds door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) behandeld. Met betrekking tot de landschappelijke inpassing stelt de CRK het volgende: “het gebouw op zich moet van voldoende kwaliteit zijn, zodat het groen beperkt kan worden tot enkele bomen”. Voorgesteld wordt daarom om de bestaande beplanting van een enkele bomenrij met een knip-/scheerheg te behouden en extra aandacht te geven aan architectuur en materiaalkeuze van de gevel waardoor deze goed past in het landschap. Met deze insteek wordt aangesloten bij het advies van de CRK. Wel zal de bestaande haag voortaan hoger gesnoeid worden (+/- 1.20 m) om lichthinder van het verkeer op het bedrijfsterrein richting het open landschap aan de overzijde van de Peelheideweg te voorkomen.

Voor de werktuigloods zal de bestaande gevel hergebruikt worden. Hierdoor is op deze locatie wel een extra inpassing noodzakelijk. Voorgesteld wordt om hier een dubbele bomenrij aan te planten in aanvulling op de bestaande bomenrij. Tussen de Middenpeelweg en de gevel van de werktuigloods zullen uiteindelijk dus drie bomenrijen staan.

Het behoud van de bestaande beplanting met enkele aanvullingen in combinatie met de vormgeving van de gevel zal zorgen voor een geschikte inpassing van de ontwikkeling in het landschap. Concreet zijn de belangrijkste inpassingsmaatregelen:

- Extra aandacht voor de architectuur van de gevel;
- Aanplant dubbele bomenrij bij werktuigloods;
- Hoger later groeien bestaande haag ter voorkoming lichthinder.

Beplantingsplan

De soortensamenstelling van de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij de overige beplanting van het plangebied en de omgeving. Voor de dubbele bomenrij zal daarom Zomereik aangeplant worden om zo aan te sluiten bij de bestaande bomenrij.

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Plantverband
Dubbele bomenrij naast Middenpeelweg	8 st.	Zomereik. Plantmaat aanplant: 18-20, Eindhoopte: 15m.	Dubbele rij, onderlinge afstand 5 meter

Tegenprestatie

De gemeente heeft in de Structuurvisie³ Horst aan de Maas beleidsuitgangspunten vastgelegd over de wenselijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen in het bestemmingsplan. Het grondgebied van de gemeente is binnen de structuurvisie ingedeeld in diverse gebieden. De locatie aan de Peelheideweg 12 ligt in het gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als “2B – Recreatief-agrarisch gebied”. Er moeten daardoor kwaliteitsverbeterende maatregelen plaatsvinden.

In de structuurvisie zijn voor het bepalen van het af te dragen bedrag verschillende modules uitgewerkt. Het bedrijf valt onder de module “grondgebonden agrarisch bedrijf”. Als kwaliteitsbijdrage geldt hiervoor een maatwerkbeoordeling. Voor de invulling van dit maatwerk geldt dat aangesloten dient te worden bij de meest nabijgelegen module. In dit geval is dit de module “uitbreiding solitaire bedrijven”. Deze module is genormeerd op € 35 per m² bedrijfsterrein. De bestuurlijke grondhouding van de gemeente is ‘voorwaardelijk’. Op basis van de Evaluatie van de Structuurvisie die door de Raad op 22 september

³ Structuurvisie Horst aan de Maas, 2013.

2015 is vastgesteld blijkt dat bij een voorwaardelijke grondhouding een ophoogfactor van 1.4 dient te worden toegepast.

Gelet op het vorenstaande dient de benodigde kwaliteitsverbetering als volgt gerealiseerd te worden:

4.320 m^2 (uitbreiding bedrijfsterrein) \times 35 €/m² (compensatieverplichting) \times 1.4 (vastgestelde ophoogfactor) = **€211.680,- Benodigde Kwaliteitsverbetering**

Kwaliteitsverbetering

De gemeente Horst aan de Maas heeft aangegeven dat in dit geval de voorkeur gegeven wordt aan het storten van het volledige bedrag in het gemeentelijke fonds in plaats van het realiseren van kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen terrein. De initiatiefnemer stemt onder protest in met deze voorwaarde en zal het bedrag van €211.680,- storten in het gemeentelijk kwaliteitsfonds.

Conclusie

Met het storten van het volledige bedrag voor de kwaliteitsverbetering in het gemeentelijk fonds wordt voldaan aan de benodigde tegenprestatie. Daarnaast kan met de voorgestelde inrichtingsmaatregelen worden voldaan aan de gevraagde landschappelijke inpassing van het voorgestelde initiatief.