

**Advies : Landschappelijke inpassing
Zorgwijngaard Vinea Cura
Baarloseweg ong. te Helden**

Datum : 14 mei 2018, aanpassing 25 september 2019
Opdrachtgever : Zorgwijngaard Vinea Cura
Ter attentie van : dhr. E.A.M. van Heijningen
Projectnummer : P00315

Opgesteld door : R. Tak
i.a.a. : P. Maessen

Inleiding

Aanleiding en initiatief

In verband met de beëindiging van het huurcontract op de huidige locatie aan de Marisstraat 13a in Beringe bestaat het voornemen om de zorgwijngaard Vinea Cura te verplaatsen naar een nieuwe locatie aan de rand van de kern Helden op de percelen, kadastraal bekend gemeente Helden, sectie W, nrs. 93 en 94, gelegen aan de Baarloseweg ong.

Het voornemen bestaat om de bestaande stallen van de voormalige veehouderij voor een deel te slopen en voor het resterende deel te verbouwen. In het meest noordelijk gelegen gebouw komt ruimte voor opslag en werkplaats, stalling van materieel en een kantine. De zuidelijk gelegen stal wordt verbouwd tot proeflokaal, streekwinkel, horeca, met bijbehorende voorzieningen (keuken, kantine, kantoor, magazijn en toiletvoorzieningen, alsmede een overdekt terras. Het buitenterrein wordt ingericht met:

- Een wijngaard (op basis van "Inrichtingsschets 30-08-2017");
- 24 parkeerplaatsen;
- Een moestuin met kas en een kruidentuin;
- Ruimte voor kleinvee en een kinderboerderij met mogelijkheden voor stalruimte voor het kleinvee (op basis van schets 09-02-2019).



De op de bestaande locatie geplaatste pipowagen wordt ook op het terrein geplaatst. Verder is de planning om op termijn een gebouw te kunnen realiseren voor het zelf produceren en opslaan van wijn.

Op 22 januari 2018 is een positief principestandpunt ingenomen voor de gewenste ontwikkelingen door het college B&W van de gemeente Peel en Maas. Wel dient de initiatiefnemer in het kader van de bestemmingsplanwijziging te voorzien in een voorstel voor de landschappelijke inpassing en aanvullende kwaliteitsverbetering.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.



Zicht op de brug over de Kwistbeek vanaf het plangebied



Bestaande meerstammige els op perceelshoek.

Kaders vanuit beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie Buitengebied Peel en Maas is (in het onderdeel structuurplan) de locatie gelegen binnen gebiedstype 'beekdalen / rivierdal'. Voor dit gebiedstype zijn de volgende beleidslijnen van toepassing:

Doel Ruimtelijk-Landschappelijk:

- Versterking van de landschappelijke karakteristiek bestaande uit relatief open (lees onbebouwde) beekdalen met beplantingen loodrecht op de beek;
- Speciale aandacht voor voldoende ruimte voor water;
- Behoud van de relatief open beekdalen;
- Realisatie van een verdere landschappelijke verdichting door perceelbeplantingen langs de kavels en percelen;
- Realisatie van beekherstel;
- De aanleg van een droge en natte ecologische verbindingszone en/of natuurvriendelijke oevers langs de beek.

Ontwikkeling Ruimtelijk-Functioneel:

- Ruime toelating van grondgebonden landbouwkundige functies, die een bijdrage leveren aan het behoud en de versterking van de landschappelijke openheid en de actuele en potentiële natuurwaarden (voornamelijk rundveehouderij);

- Waar mogelijk wordt extensief beheer van graslanden gestimuleerd, evenals natuur- en landschapsontwikkeling;
- Bieden van ruimte voor water (beekherstel en waterberging);
- Nieuwe economische dragers zijn in kleinschalige vorm toelaatbaar aan de randen.

Bestemmingsplan

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'. De percelen zijn bestemd tot 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Intensieve veehouderij'.

Het gebruik van de tot 'Agrarisch' bestemde gronden voor een wijngaard past binnen de geldende bestemmingsregels. Alle overige voorzieningen en uitbreiding van het bouwvlak kunnen niet worden gerealiseerd binnen het geldende bestemmingsplan. Om in deze wensen te voorzien dient het bouwvlak te worden vergroot.

Gemeentelijk Kwaliteitskader

Voor de ontwikkeling is een landschappelijke inpassing vereist conform het Gemeentelijk Kwaliteitskader Peel en Maas.

De gemeente heeft het initiatief en activiteiten onder de noemer 'plattelandsondernemer' geplaatst. Deze titel komt in het Gemeentelijk Kwaliteitskader/ LKM niet voor. Vandaar dat is gezocht naar modules die het meest overeenkomen met de genoemde ontwikkelingen. Een dag recreatieve (maatschappelijke) ontwikkeling komt daarbij het meest in de buurt.

De basiskwaliteit dient ter plaatse in de vorm van een groene inpassing te worden gerealiseerd, overeenkomstig met een oppervlakte van 10% van de nieuwe ontwikkeling. In dit geval wordt met 'nieuwe ontwikkeling' de vergroting van het bouwvlak bedoeld. De oppervlakte aan bouwvlak dat nodig is voor de nieuwe voorzieningen bedraagt 3.500m². Hiervoor dient minimaal 350m² aan groene inpassing te worden gerealiseerd.

Omdat de initiatieflocatie binnen het beekdal van de Kwistbeek valt geldt eveneens een bijdrage in de aanvullende kwaliteit (AK). Uitbreiding van een bouw- of bestemmingsvlak in een gebied met waarden(beekdal) dient namelijk gepaard te gaan met fysieke maatregelen die bijdragen aan de kwaliteit van het landschap. De kwaliteitsbijdrage komt bovenop de goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing.

Bij een vestiging van een agrarisch verwant bedrijf in een VAB- locatie gaat het om fysieke maatregelen waarmee de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verhoogd¹. Er geldt hier geen vaste norm voor, het is een individuele afweging.

Het advies van de Kwaliteitscommissie (10 juli 2019) is om voor de AK 10% (eveneens 350 m²) van het bouwblok als bijdrage te hanteren. De totale indicatieve bijdrage is daarmee 700 m². Tegelijk is er ruimte om maatwerk te leveren, waarbij de algehele kwaliteit van de locatie wordt meegenomen. De AK kan in meerdere onderdelen worden geïnvesteerd, mits de kwaliteit van natuur en landschap ter plekke al voldoende is. Dat kan bestaan uit investeringen in beeldkwaliteit, architectuur, duurzaamheid of het verhogen van de recreatieve mogelijkheden in het gebied.

In het advies is aangegeven welke maatregelen er worden genomen in het kader van de basiskwaliteit en welke aanvullend daarop zijn beoogd als kwaliteitsverbetering.

¹ Kwaliteitskader buitengebied, gemeente Peel en Maas 2011.

Advies

De inpassing en kwaliteitsverbetering van de locatie aan de Baarloseweg richt zich op de overgang van de nieuwe wijngaard naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van het initiatief, beleidskader en kennis van het landschap zijn vormgegeven.

Concreet zijn de volgende maatregelen voorgesteld voor de inpassing van het bouwvlak:

- 1) Aanplant beekbegeleidende beplanting
- 2) Aanplant lage hagen ter inpassing parkeerplaatsen
- 3) Aanplant knotwilgenrij ter versterking erfstructuur

In het kader van kwaliteitsverbetering zijn de volgende maatregelen voorgesteld:

- a) Aanleg recreatief pad
- b) Aanplant fruitbomen
- c) Versterken beeldkwaliteit



Voorstel inrichtingsmaatregelen (zie bijlage voor schets op schaal)

Argumentatie

- 1) Aanplant beekbegeleidende beplanting

Gezien de ligging aan de beekloop van de Kwistbeek, die een rationeel en open karakter heeft, is het voorstel enkel op een aantal strategische plaatsen beplanting toe te voegen. Hierdoor blijft de openheid van de beekloop behouden, maar wordt de watergang wel geaccentueerd. Tevens zorgen de bomen of boomgroepen van (meerstammige) elsen voor schaduw op het achtererf, wat gewenst is in het open landschap. De stroken grasland die vrij dienen te blijven langs de beekloop (5m t.b.v. onderhoud) worden extensief beheert en ingericht als kruidenrijk grasland. Op deze manier zorgt dit voor een sterke aanvulling op de biodiversiteit (plantensoorten, insecten en kleine zoogdieren) ter plekke.
- 2) Aanplant lage hagen ter inpassing parkeerplaatsen

Om de bedrijfsbebouwing en het parkeren uit het directe zicht te onttrekken vanaf de openbare weg en het recreatieve pad langs de beek wordt een lage haag aangeplant van ca. 1m breed en hoog aan de oostzijde van het perceel. De haag zorgt voor een fysieke overgang naar de omliggende percelen en camoufleert de auto's en eventuele opslaglocaties.
- 3) Aanplant knotwilgenrij

In lijn met de landschappelijke karakteristiek is een knotwilgenrij (75m¹) voorgesteld langs de toegangsweg van het perceel. De huidige sloot wordt gedempt en de strook van ruim 3,5m breed wordt gebruikt voor de knotwilgen. De bomenrij begeleidt de weg en vormt een beplantingsstructuur loodrecht op de beek (conform het ruimtelijk-landschappelijk doel Structuurvisie). De huidige solitaire eiken blijven behouden.
- a) Aanleg recreatieve route

Een kans vanuit recreatief-landschappelijk oogpunt is het fysiek koppelen van de ontwikkelingslocatie aan het wandelpad langs de Kwistbeek. Op deze manier is het mogelijk vanaf de beek via het terras van de zorgwijngaard naar de Baarloseweg richting de kern van Helden door te steken. Het wandelpad is ca. 150m lang en 3m. breed, zal onverhard worden uitgevoerd en toegankelijk zijn tijdens de openingsuren van de zorgwijngaard.
- b) Aanplant fruitbomen

Om de dierenweiden van schaduw te voorzien zijn enkele fruitbomen voorgesteld. Naast dat de bomen het zicht breken op de gebouwen vanuit het noorden en westen zijn het herkenbare elementen in het open beekdallandschap.
- c) Versterken beeldkwaliteit

Het versterken van de beeldkwaliteit van de bestaande stallen. In het plan wordt de uitstraling van de bestaande stallen versterkt en het dak vernieuwd. Bij de verbetering van de gevels zal het advies van de kwaliteitscommissie in gedachte worden gehouden, om de noodzakelijke gevelopeningen te maskeren met donker hout (potdekselwerk). E

Met de voorgestelde maatregelen 1 t/m 3 kan ruimschoots in de vereiste oppervlakte aan basisinpassing (815m² + bomen vs. 350m²) worden voorzien en leveren de aanvullende kwaliteitsmaatregelen (recreatieve route ca. 450m², toevoegen fruitbomen en verbeteren beeldkwaliteit) een voldoende aanvullende impuls aan het landschap.

Realisatie

Sortiment

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid (EZ23 lage en zWz moerige enkeerdgronden). In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen, op basis van de 'Soortelijst erfbeplanting Peel en Maas 2016'.

Maatregel	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
1	8 – 10 stuks	<u>Bomen</u> <ul style="list-style-type: none">• Alnus glutinosa (zwarte els) Stamdiameter aanplant: 18 - 20, Eindhoogte: 25m.	Plantafstand tussen de 4 en 8m. Op locatie nader te bepalen.
	740m ²	<u>Kruidenrijk grasland</u> <ul style="list-style-type: none">• Lokaal mengsel, n.t.b	
2	750stuks/ 75m ²	<u>Knip/scheerheg</u> <ul style="list-style-type: none">• Veldesdoorn/ haagbeuk Plantmaat aanplant: 60-80 Eindhoogte: 1- 1,2m.	Dubbele rij in driehoeksverband, 10 stuks per m ¹ .
3	12 - 15 stuks	<u>Bomenrij</u> <ul style="list-style-type: none">• Salix alba(schietwilg) Stamdiameter aanplant: 10-12, Eindhoogte: 10m.	Plantafstand tussen de 8 en 9m. Op locatie nader te bepalen
B	10 stuks	<u>Fruitbomen</u> <ul style="list-style-type: none">• Kers/noot/appel/peer Stamdiameter aanplant: 14 - 16 Eindhoogte: 6m.	Minimaal 2 meter uit perceelgrens, op locatie nader te bepalen

Beheer en onderhoud

- De bomenrij periodiek snoeien, minimaal 1 keer per 5 jaar, tot 1 maal per 8 jaar;
- Knip-/scheerhaag minimaal 1x per jaar snoeien in najaar. Het snoeien begint al bij het aanplanten van de haag. Hoe vaker de haag geknipt wordt des te rechter en óók des te dichter hij wordt. Snoei de bovenkant van de haag pas als deze de juiste hoogte heeft bereikt;
- De bomen worden periodiek gesnoeid, hierbij zal tel alle tijden rekening gehouden worden dat de kroon (onderste takken tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van de takvrije stam bedraagt.

