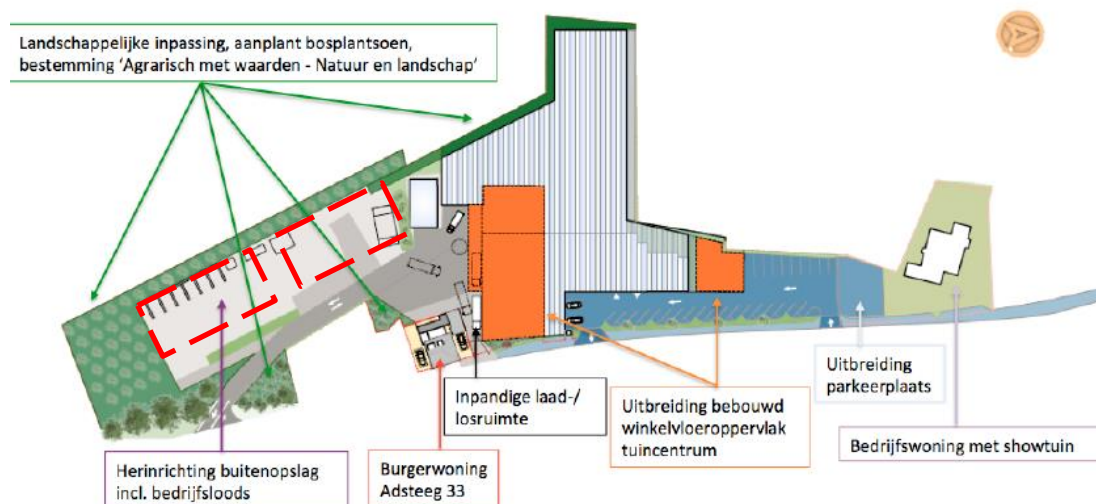


Notitie	Oplegnotitie Landschapsplan Beeker Tuincentrum
Project:	Landschapsplan Beeker Tuincentrum
Projectnummer:	NL BE-21.02.01
Opdrachtgever:	Beeker Tuincentrum
Datum:	20 april 2023
Projectleider:	Martijn Blaas

Voorliggende oplegnotitie behoort bij het landschapsplan voor het Beeker Tuincentrum gedateerd 5 oktober 2021, gewijzigd 9 januari 2023 en gaat in op de vlakken uit het bestemmingsplan ter plekke van de open buitenopslag waar in de toekomst mogelijk een loods kan worden gebouwd, zie afbeelding hieronder. Deze optionele bouw van een loods ter plekke van de buitenopslag was niet meegenomen in het landschapsplan.



De herinrichting van het terrein van het Beeker Tuincentrum. Ter plekke van de buitenopslag is planologisch ruimte gecreëerd om deze zone voor maximaal 50% te bebouwen. Dat wil zeggen dat hier een loods met een oppervlakte van maximaal circa 750 m² kan worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarbij bestaan 2 opties, beide aangeduid met de rode streepjesomlijning.

Planologisch gezien dient ook de optionele bouw van de loods ter plekke van de buitenopslag getoetst te worden aan het provinciaal beleid. Als vergelijking voor de beoogde bouwmassa ter plekke van de buitenopslag kan worden gekeken naar de loods bij de burens, het fruitbedrijf aan Adsteeg 51, waar centraal op het terrein een loods aanwezig is met een maximale bouwhoogte van 11 meter en een huidige grondoppervlak van circa 1.250 m². Zie hiervoor de luchtfoto op de volgende bladzijde. De loods is overigens vanuit de openbare ruimte vrijwel onzichtbaar.



Luchtofoto met de beide opties voor de oprichting van een loods ter plekke van de buitenopslag van het Beeker Tuincentrum

Voor de beide locaties waar de loods mogelijk gebouwd zou kunnen worden, leidt een toetsing aan de kaders vanuit het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en de Groenblauwe mantel tot het volgende:

Kernkwaliteit Reliëf

- Het hoogteverschil tussen beide uiteinden van de buitenopslag bedraagt circa 1,5 meter over 75 meter lengte (2% helling). Het terrein loopt geleidelijk af in noordelijke richting.
- Dit reliëf volgt nog goed de originele helling, maar is al sinds jaar en dag onderdeel van het tuincentrum.
- Het bouwen van een loods leidt door de noodzakelijke terrasseringswerken tot een aanpassing van het reliëf ter plekke, de hoogtesprongen in het landschap worden er niet mee uitgegumd. Zodoende ontstaat geen onomkeerbare inbreuk ten aanzien van wezenlijke kenmerken van de kernkwaliteit reliëf.

Kernkwaliteit Groene karakter

- De bouw van een loods levert geen inbreuk op het groene karakter, omdat het terrein reeds (half)verhard is en dient als buitenopslag van materiaal.
- Evenmin heeft de bouw van een loods op deze locatie invloed op de kwaliteit van omliggende natuurgebieden, noch op de ecologische verbinding daartussen. De landschappelijke inbedding conform het landschapsplan en de groene inrichting van de directe omgeving van het Beeker Tuincentrum voorzien in voldoende mate in routing en dekking voor dieren die via de rand van Beek de Adsteeg zouden willen oversteken.

Kernkwaliteit Cultuurhistorisch erfgoed

- Het terrein kent geen elementen die tot het cultuurhistorisch erfgoed als bedoeld in het Nationaal Landschap te rekenen zijn.
- Het projectgebied zelf staat verder aangeduid als oud bouwland wat duidt op het historische gebruik van het terrein, voordat vanaf de jaren '80 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 '80 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. De bouw van een loods ter plekke van de buitenopslag is daar een logisch vervolg op.
- Direct zuidwestelijk van het tuincentrum 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. Een loods wordt ter plekke van de buitenopslag gebouwd en blijft daarbij buiten het terrein van hoge archeologische waarden.

- De optie om een loods te bouwen ter plekke van de buitenopslag levert zodoende geen inbreuk op de kernkwaliteit Cultuurhistorisch erfgoed.

Kernkwaliteit 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 mogelijkheid om een loods te bouwen ter plekke van de buitenopslag leidt niet tot een aanvullende wijziging van de beleving van het Beeker Tuincentrum, 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 indien de noordelijke optie wordt gebouwd en komende vanuit het zuiden is slechts het bovenste deel van een kopgevel van de loods in de eerste jaren nog boven de huidige beplanting bij de entree van de fruitteler zichtbaar (zie foto 1, hieronder) indien de zuidelijke optie wordt gebouwd. Deze gevel verdwijnt vanwege de aanplant van bomen op basis van het landschapsplan geleidelijk uit beeld.
- Aan de achterzijde grenst het terrein aan een fruitteler die het terrein heeft ingepakt in windsingels. Daardoor is een loods in de zuidelijke optie onzichtbaar vanaf de Molensteeg (zie foto 2, volgende bladzijde) en het ruimere buitengebied. Een loods in de noordelijke optie zal net zichtbaar zijn in de verte, maar slechts minimaal omdat ook de noordelijke optie nog achter de windsingel van de fruitteler staat waarlangs overigens op basis van het landschapsplan een rand bosplantsoen met boomvormers wordt aangeplant. De bouw van een loods levert daarom geen inbreuk op de kernkwaliteit open-besloten karakter.
- Door de loods net als de loods van de fruitteler een subtiele grijzige groentint te geven, valt deze niet op tussen de groene landschapselementen.

Concluderend kan gesteld worden dat de mogelijkheid om een loods te bouwen ter plekke van de buitenopslag in samenhang met het reeds bestaande landschapsplan geen nadelig effect heeft op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, noch op de karakteristieken van de Groenblauwe mantel. Er is zodoende evenmin aanleiding om, naar aanleiding van de mogelijkheid een loods te bouwen, het landschapsplan te wijzigen.



1. Uitzicht vanaf de Adsteeg in noordelijke richting. Een loods op het zuidelijk deel van de buitenopslag zal in de eerste jaren na de bouw net boven de beplanting uitkomen (links van de volwassen Robinia). Wordt de loods pas jaren na realisatie van het landschapsplan gebouwd, dan kan het zijn dat de loods al geheel wegvalt achter de groene inbedding van het terrein.



2. Uitzicht vanaf de Molensteeg richting het Beeker Tuincentrum op de enige plek waar geen opgaande beplanting langs het pad aanwezig is (bron: cyclomedia).