

Inpassingsplan

Landschappelijke inpassing Grootvenseweg 26, St. Hubert

Naam: Fam. van Loon
Adres: Grootvenseweg 26
Woonplaats: 5454 GD St. Hubert



E. Haverkate,
December 2020, aangepast feb 2021

Areal
Maurikstraat 27
5453 NA Langenboom
areal-agro.nl | info@areal-agro.nl | 0486-432066

Areal 
agro
landschap
natuur

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
AANLEIDING	3
BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	3
STRUCTUURVISIE GEMEENTE MILL EN SINT HUBERT.....	3
GROENSTRUCTUURPLAN GEMEENTE MILL EN SINT HUBERT.....	4
2. ONDERGROND	6
HOOGTE	6
GEOMORFOLOGIE	6
BODEM.....	7
3. HUIDIGE SITUATIE	8
BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	8
FOTO'S	9
4. INRICHTINGSPLAN	10
WONINGSPLITSING	10
UITGANGSPUNTEN VOOR DE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	10
PLANKAART INRICHTINGSPLAN.....	11
BESCHRIJVING INRICHTINGSPLAN	12
BEPLANTING	13
BEHEER	14
5. CONCLUSIE	15

1. Inleiding

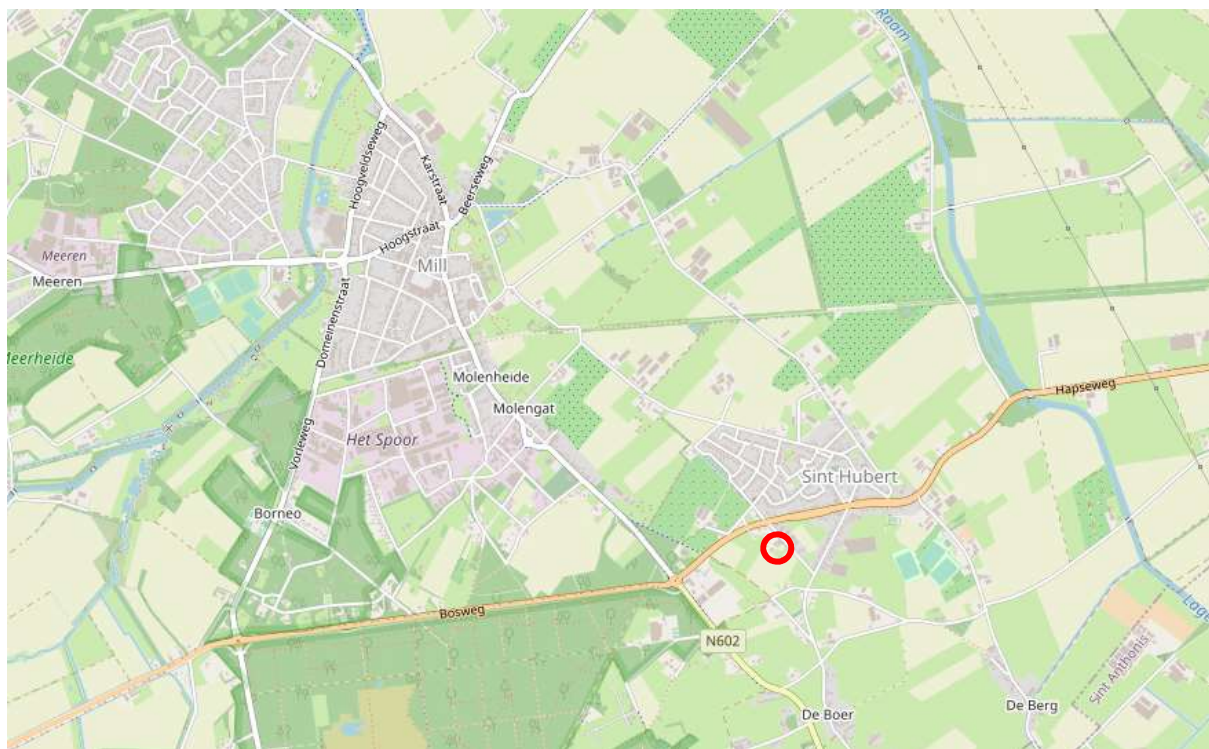
Aanleiding

De familie van Loon woont in een cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan de rand van Sint Hubert. Omdat de agrarische functie verdwijnt wil de familie de boerderij graag splitsen in twee wooneenheden. Op deze manier kunnen de cultuurhistorische waarden beter gewaarborgd blijven. Ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om zo de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied te waarborgen en te versterken.

Beschrijving plangebied

De boerderij bevindt zich aan de zuidrand van Sint Hubert. Op de grens van bebouwd gebied naar het open landschap. Het plangebied met de boerderij wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Grootvenseweg. Ten noordwesten van het plangebied is een woning gelegen. Aan de zuidwest- en zuidoostzijde grenst het plangebied aan het open buitengebied.

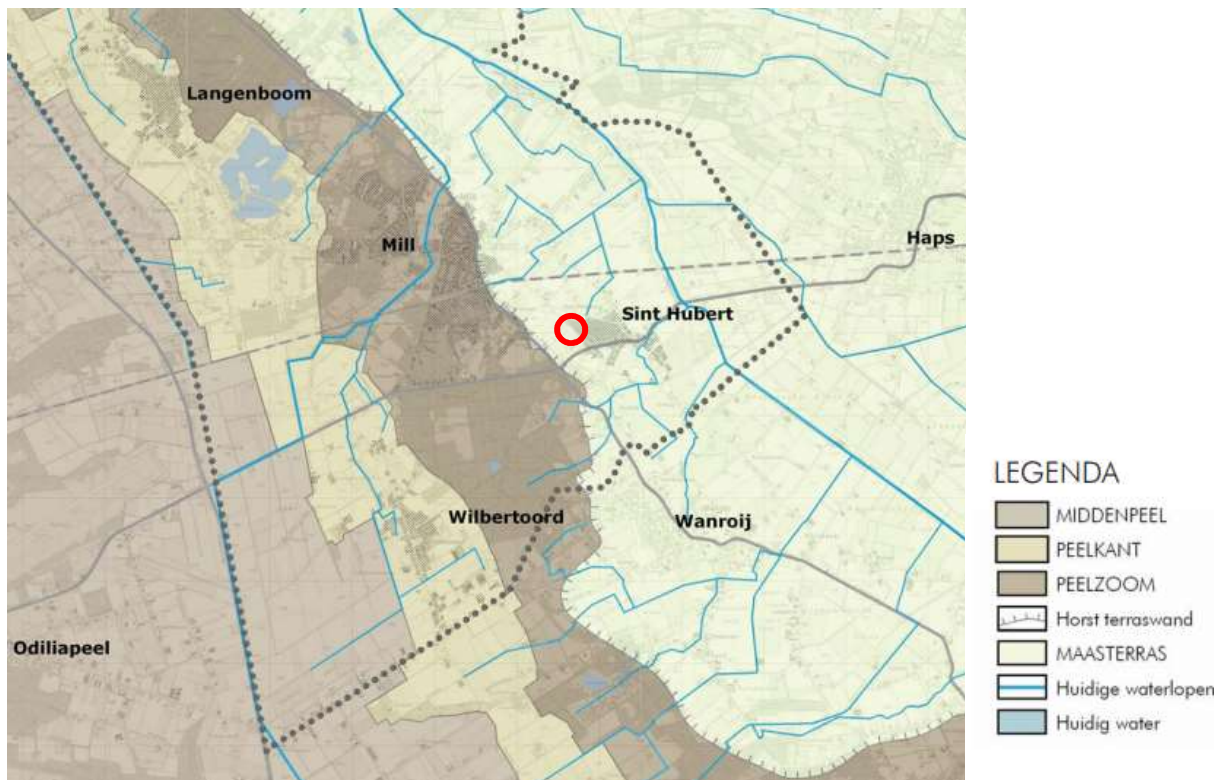
Kadastrale gegevens: gemeente Mill & Sint Hubert, sectie C, nummers 1977 en 2181.



Figuur 1: Locatie plangebied

Structuurvisie gemeente Mill en Sint Hubert

In de structuurvisie van gemeente Mill & Sint Hubert (In duurzaam perspectief, 2011) is onderscheid gemaakt in 4 verschillende landschappelijke zones. Een indeling, die primair gebaseerd is op een aantal voor de gemeente Mill en Sint Hubert kenmerkende fysisch-geografische omstandigheden. Deze zones zijn weergegeven in figuur 2 op de volgende pagina. Het meest in het oog springende fysisch-geografische kenmerk van de gemeente Mill en Sint Hubert is de landschappelijke tweedeling in de hoger gelegen Peelhorst en het lager gelegen Maasterras met de terraswand als scherpe begrenzing. De terraswand loopt van zuidoost naar noordwest en is als zodanig bepalend geweest voor de lineaire geleding van het onderliggende fossiele landschap alsmede de ruimtelijke orde van het landschap.



Figuur 2: Indeling in zones (bron: In duurzaam perspectief, structuurvisie Mill en Sint Hubert, 2011)

De kern Sint Hubert is gelegen binnen de zone 'Maasterras'. Binnen de zones vinden we afgebakende gebieden waarin één of meer overeenkomstige ontwikkelingsperspectieven domineren: ontwikkelingsgebieden. In de Maasterras-zone worden de volgende ontwikkelingsgebieden onderscheiden:

- *Dorpslandschap Sint Hubert*
- *Landschapspark Raamvallei*
- *Landbouwgebied Sint Hubert*

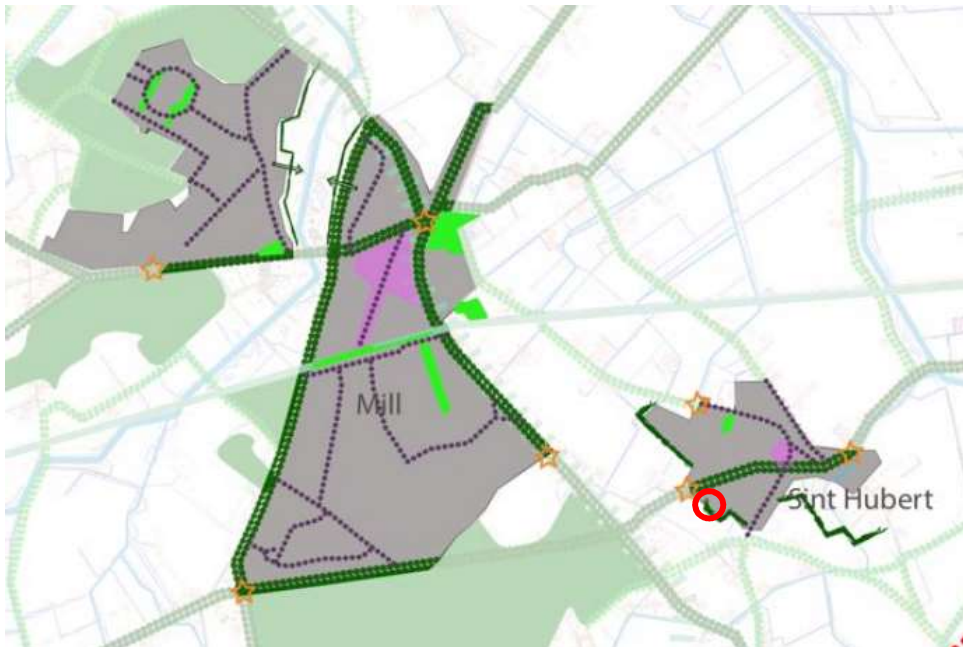
De locatie aan de Grootvenseweg bevindt zich op de grens tussen *Dorpslandschap Sint Hubert* en *Landbouwgebied Sint Hubert*. Kenmerkend voor Landbouwgebied Sint Hubert is het open landschap direct grenzend aan de wat verhoogd gelegen beboste Peelzoom. Het onderliggende landschap is opgebouwd uit de Peelhorstglooiing en dekzandruggen waarin de grondwaterstand vrij hoog is. Ondergrondse waterstromen komende van de Peelhorst komen hier dicht aan het maaiveld en konden in het verleden plaatselijk uittreden als kwel.

Groenstructuurplan gemeente Mill en Sint Hubert

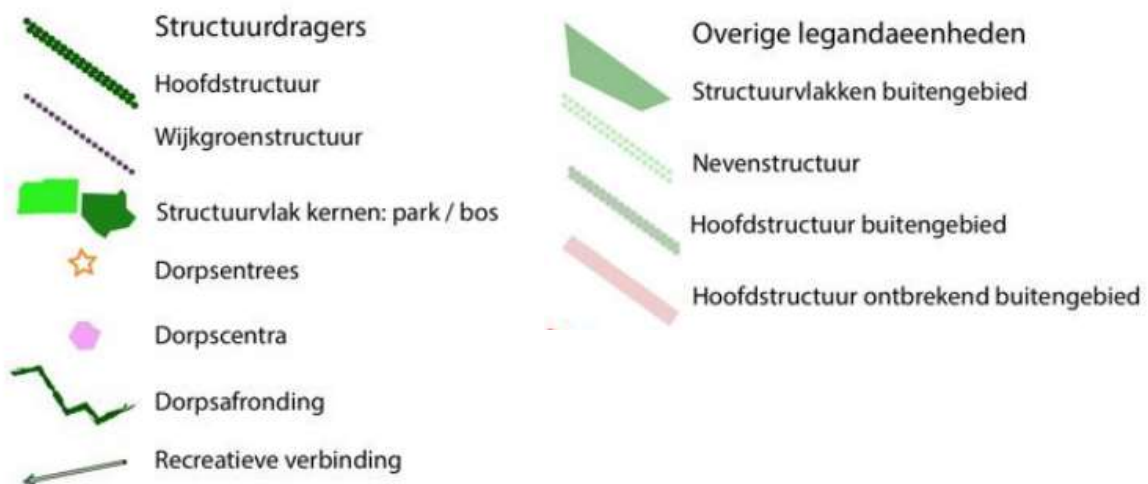
Het buitengebied rondom Sint Hubert is redelijk verstedelijkt door met name agrarische bebouwing. Hierdoor verloopt de overgang van bebouwde kom naar het buitengebied geleidelijk en is de grens tussen binnen en buiten de bebouwde kom moeilijk te beleven.

De dorpsrand is de plek waar bebouwde kom en buitengebied elkaar raken. Dit speelveld biedt kansen om verbinding met het buitengebied te leggen en ook om de herkenbaarheid van een dorpsrand gestalte te geven.

Het groenontwikkelingsplan van de gemeente Mill en Sint Hubert vraagt aandacht voor de dorpsranden. De locatie aan de Grootvenseweg bevindt zich precies op zo'n overgang van kern naar buitengebied. In figuur 3 is te zien dat de locatie aan de Grootvenseweg zich precies op zo'n dorpsrand bevindt. Deze dorpsrand van de kern Sint Hubert vraagt om een zorgvuldige landschappelijke inpassing met streekeigen beplantingen.

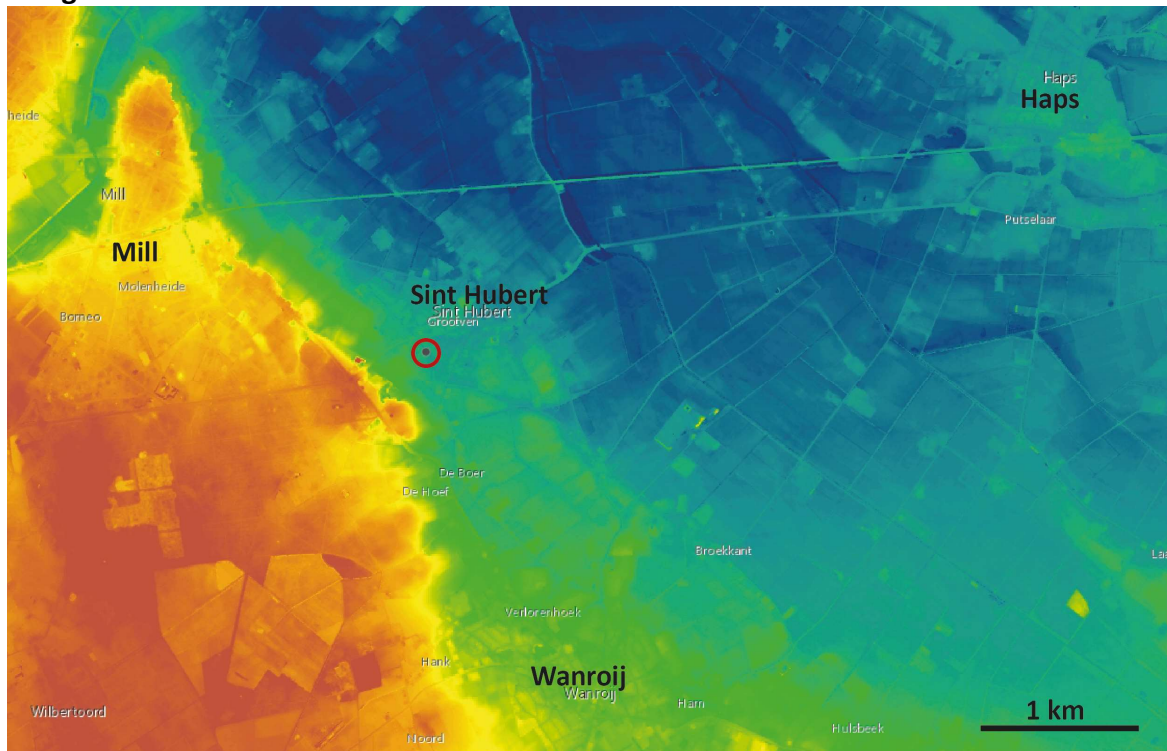


Figuur 3: Toekomstige groene structuurdragers kernen (bron: Groenstructuurplan Mill & Sint Hubert)



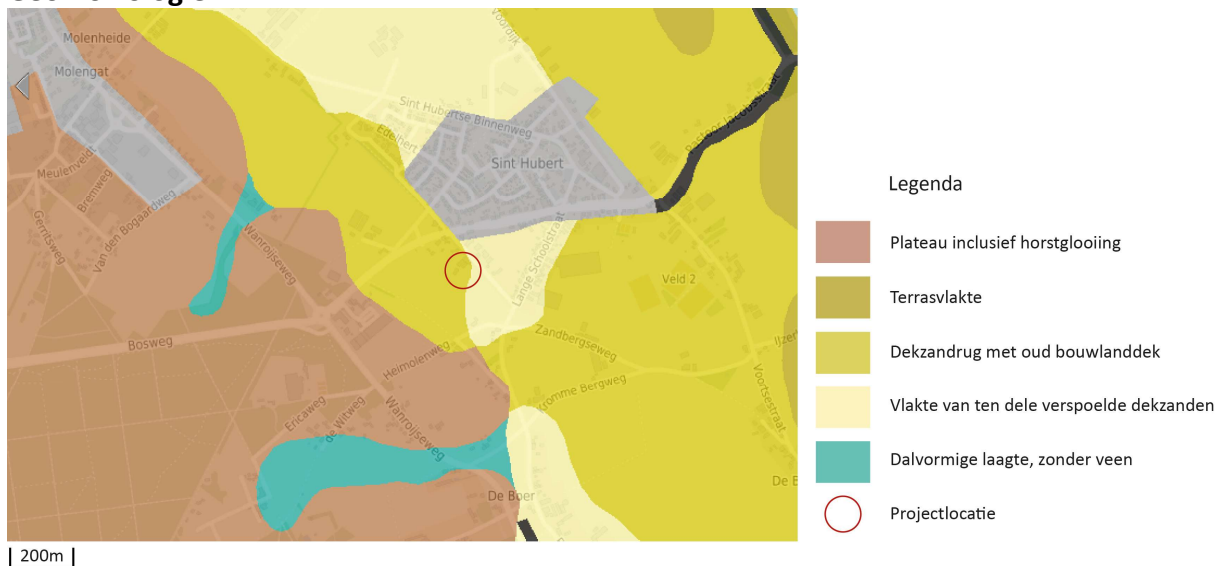
2. Ondergrond

Hoogte



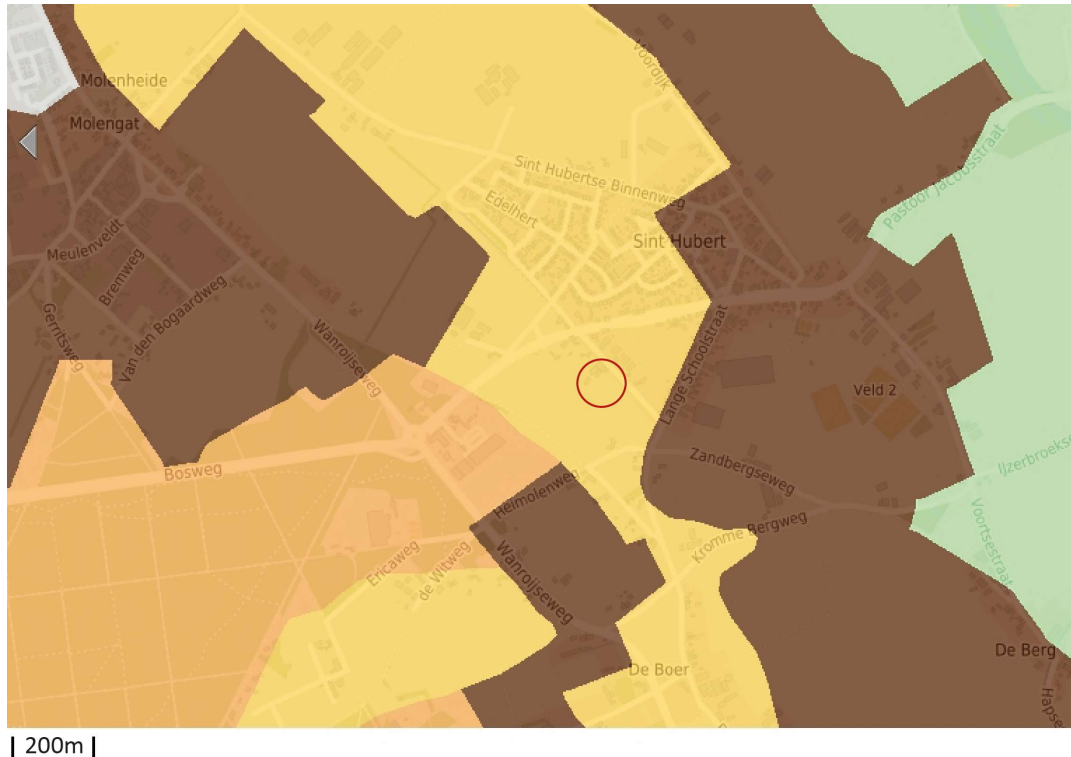
Op de hoogtekaart is duidelijk de overgang te zien tussen de hoger gelegen Peelzoom en de lager gelegen Maasterraszone. De planlocatie bevindt zich duidelijk in deze Maasterraszone. De hoogte op het kavel varieert van 12.6 m boven NAP aan de westzijde onder de bomenrij, tot 11.6 m boven NAP aan de oostzijde van het perceel.

Geomorfologie



De geomorfologische kaart laat de vorm van het landschap zien en het ontstaan daarvan. Hier is te zien dat de locatie grenst aan een gebied dat al lange tijd gebruikt wordt voor landbouw. Het bruine gedeelte laat de overgang zien naar de hoger gelegen Peelzone.

Bodem



Legenda

- BEEKEERDGRONDEN, beekdallandschap; matig voedselrijk en vochtig tot nat
- HOGE ZWARTE ENKEERDGRONDEN, eerdgronden; voedselrijk en vochtig tot droog
- GOOREERDGRONDEN, beekdallandschap; matig voedselrijk en vochtig tot nat
- HOLTPODZOLGRONDEN, zandgronden; voedselarm en vochtig tot droog
- Projectlocatie

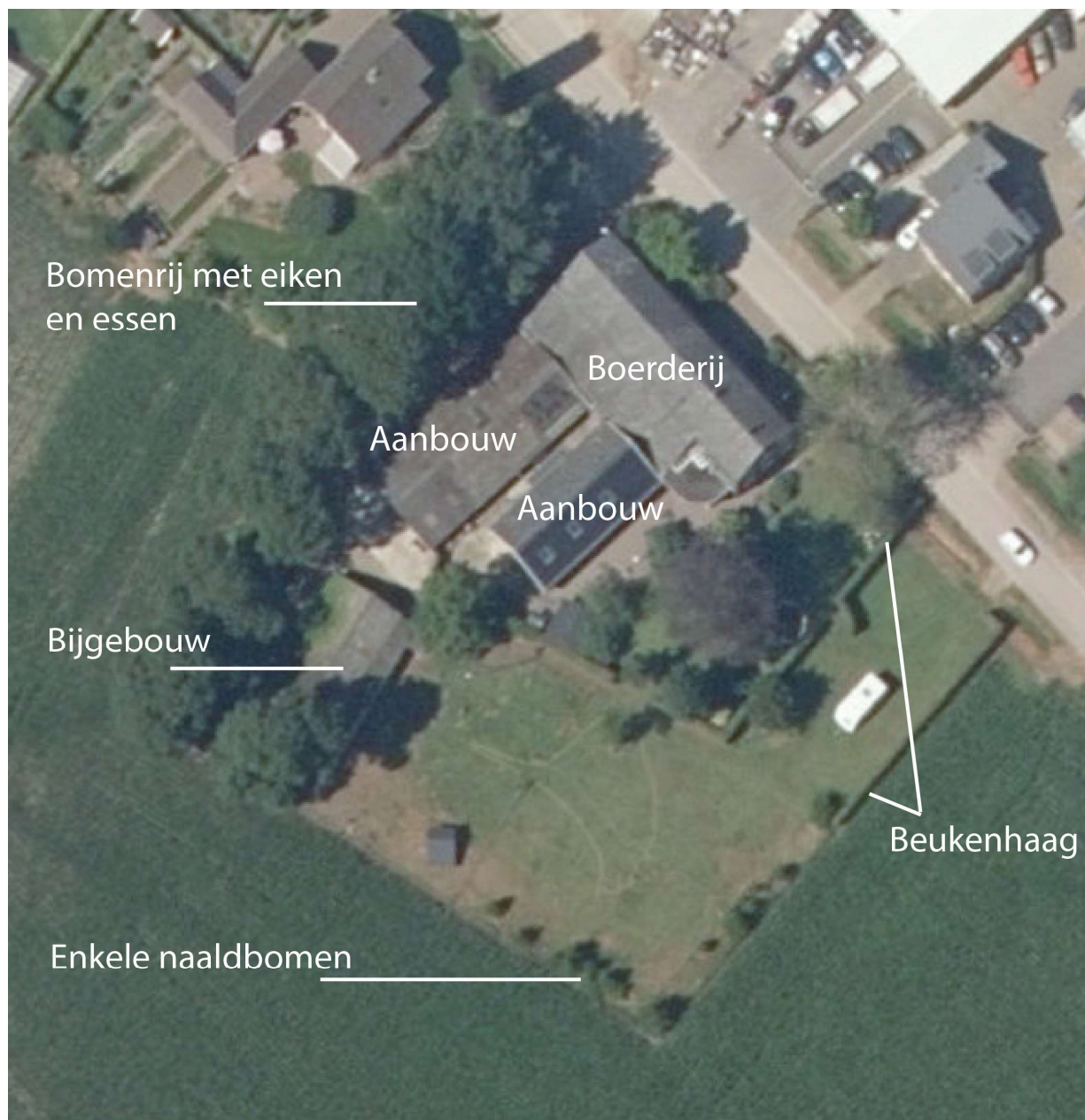
De ondergrond van Grootvenseweg 26 bestaat uit gooreerdgrond. Gooreerdgrond bestaat uit zwaklemig fijn zand. Gooreerdgronden worden voornamelijk gevoed door regenwater en plaatselijk basenarm grondwater. Ze zijn ontstaan in nattere, lager gelegen delen in het Pleistocene zandlandschap, zoals afvoerlose laagten, overgangen van beekdalen naar hogere gronden en in beekdalen die water uit veengebieden afvoeren. Op deze locatie is dat water afkomstig van de Peel. Het bodemtype komt dan ook voornamelijk voor onder graslanden, zoals ook hier het geval is.

3. Huidige situatie

Beschrijving huidige situatie

Achter de boerderij liggen diverse voormalig agrarische bedrijfsgebouwen, deels aangebouwd, deels vrij gelegen, die als bijgebouw dienst doen. Ten noorden van de boerderij bevindt zich de kern van Sint Hubert. Recht tegenover de boerderij vindt kleinschalige bedrijvigheid plaats.

Ten zuiden bevindt zich het open buitengebied van Sint Hubert.



Figuur 3: Luchtfoto plangebied met huidige situatie

Foto's



Figuur 4: Luchtfoto plangebied met locaties foto's



4. Inrichtingsplan

Woningsplitsing

Het perceel met de woonboerderij aan de Grootvenseweg 26 zal worden gesplitst in twee wooneenheden. Daarbij blijft de bestaande woning in de woonboerderij behouden en wordt in het voormalige stalgedeelte een tweede woning gerealiseerd.

De ontsluiting van de nieuwe woning blijft plaatsvinden via de reeds bestaande oprit aan de noordwestzijde van de woonboerderij. De ontsluiting van de bestaande woning blijft ongewijzigd. Het parkeren bij de beide woningen vindt op eigen erf plaats. Bij beide woningen zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig. Bij de bestaande woning zijn deze gelegen voor de bestaande inpandige garage, bij de nieuwe woning naast de woonboerderij, in het verlengde van de oprit.

Bij de nieuwe woning wordt de huidige achterbouw gesloopt. (zie foto 2 op de vorige pagina). De achterbouw bij de bestaande woning blijft als bijgebouw bij die woning behouden. Er wordt ook een nieuw vrijstaand bijgebouw achter op het perceel opgericht. In dit bijgebouw worden onder meer de machines benodigd bij het onderhoud van het erf/de tuin en het aangrenzende agrarische perceel gestald. Het nieuwe bijgebouw wordt gesplitst in een deel behorend bij woning 1 en een deel behorend bij woning 2. Het nieuwe bijgebouw heeft de vorm van een traditionele kapschuur zodat het in het landschap past.

Bij de nieuwe woning wordt daarnaast een nieuw bijgebouw naast de woonboerderij gebouwd op ruime afstand achter de voorgevelrooilijn van de boerderij. Hiervoor moeten twee eiken gerood worden. Om dit te compenseren zullen nieuwe eiken aangeplant worden.

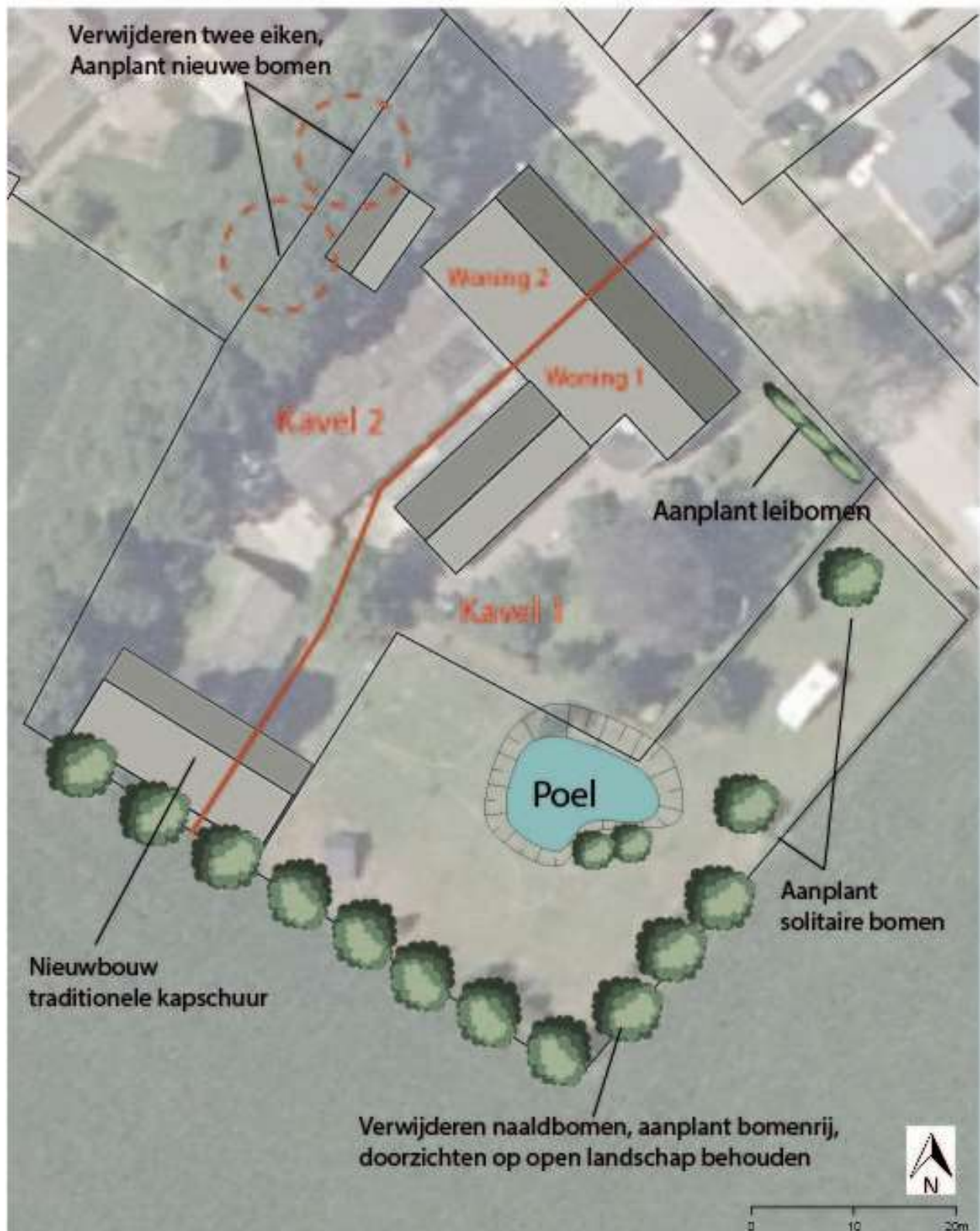
Uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing

Uit de analyse van het landschap, het beleid, de ruimtelijke visie en de wensen van de bewoners volgen onderstaande uitgangspunten voor het vormgeven van de landschappelijke inpassing.

- De totale uitstraling van het erf is groen en kleinschalig.
- De ligging van de boerderij aan de dorpsrand wordt benadrukt door opgaande beplanting. De dorpsrand ligt hierdoor herkenbaarder in het landschap
- Het inrichtingsplan is een meerwaarde voor natuur, water en landschap
- De soortkeuze wordt afgestemd op gebiedseigen beplanting, passend bij het landschap en de ondergrond.
- Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van inheemse soorten
- Zicht op open landschap blijft behouden
- Nieuw te bouwen kapschuur past in het landschap
- Poel zorgt voor waterberging op eigen terrein
- De te verwijderen bomen worden gecompenseerd

Plankaart inrichtingsplan

Landschappelijke inpassing Grootvenseweg 26, St. Hubert



Figuur 5: Plankaart inrichtingsplan

Beschrijving inrichtingsplan

In het plangebied worden de volgende landschappelijke elementen toegevoegd ter versterking van de dorpsrand en het groene karakter:

– Bomenrij

De nog aanwezige naaldbomen in het zuidoosten van het plangebied worden vervangen door een bomenrij. Hierdoor ontstaat een mooie groene inpassing van het erf en blijft het zicht op het landschap toch behouden. Deze opgaande beplanting geeft de gewenste groene dorpsafronding vorm.

Twee eiken in de aanwezige bomenrij ten noordwesten van de boerderij zullen moten worden gerooid ten behoeve van het nieuwe bijgebouw. Hiervoor zullen twee nieuwe eiken worden geplant.

– Leibomen

Aan de noordoostkant zijn afgelopen jaar al 3 leibomen aangeplant, deze worden nog aangevuld met een vierde leiboom. Leibomen worden traditioneel bij boerderijen geplant en passen hierdoor bij het agrarische karakter van de historische boerderij.

– Solitaire bomen

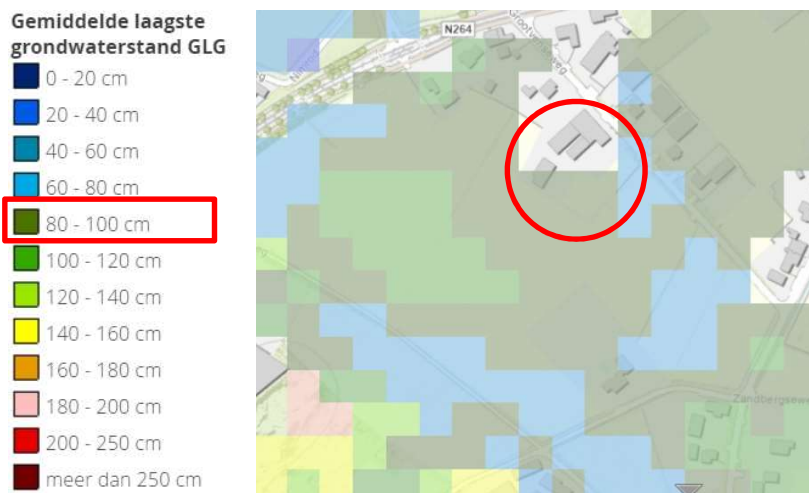
Een aantal verspreid geplante solitaire bomen verfraaien de inrichting.

– Poel

Een nieuw te graven poel zorgt voor een natuurlijke waterberging op het terrein. Dit is een meerwaarde voor de waterhuishouding, het landschap en de ecologie.

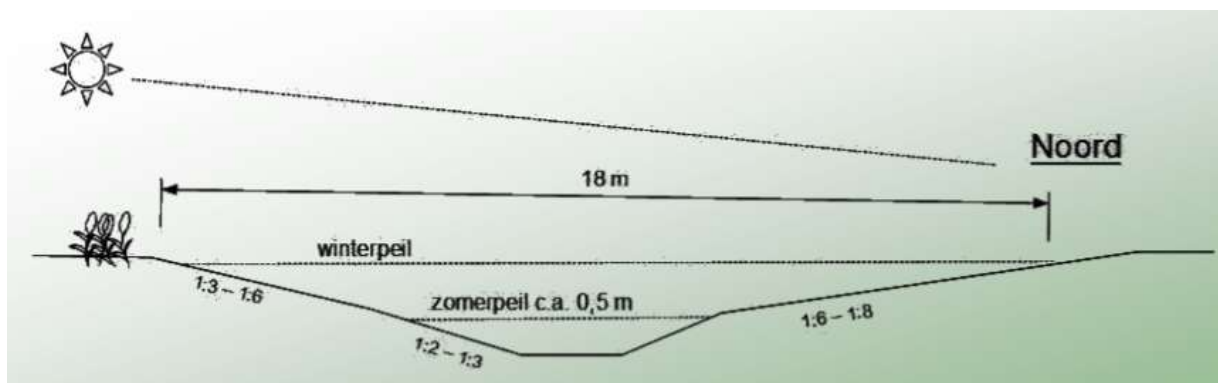
Bij aanleg van de poel zijn de volgende punten van belang:

- Een poel moet voldoende water kunnen houden; in droge periodes is een waterdiepte van tenminste 50 cm vereist. De gemiddeld laagste grondwaterstand ter plaatse is 80-100 cm diep (zie onderstaand kaartje). De poel zal dus minimaal 1,5 meter diep moeten worden uitgegraven.



Figuur 6: gemiddeld laagste grondwaterstand, Bron: Bodematlas, kaartbank.brabant.nl

- De meeste amfibieën hebben een voorkeur voor poelen die naast diepere ook ondiepere delen kennen. In ondiep water warmt het water in het vroege voorjaar sneller op, wat nodig is voor de ontwikkeling van eieren en larven. Dit kan worden bereikt door flauwe taluds te creëren, minimaal 1:5 aan de noordzijde. Het grootste deel van het water moet zonlicht kunnen ontvangen



Figuur 7: voorbeeld dwarsprofiel poel, bron: BrabantsLandschap

- In de poel mag geen vis worden uitgezet. Veel vissoorten eten het broed van amfibieën en libellen.
- Waterplanten komen over het algemeen vanzelf. Betrek in elk geval geen waterplanten van tuinentra waarvan de herkomst niet bekend is.
- Aanplant van een tweetal knotbomen zorgt voor een gevarieerd microklimaat, wat de biodiversiteit bevordert.

Beplanting

Element	Aantal	Plantverband	Maat
Bomenrij	11	1 rij, 8m	Min. 10/12
Eiken op de plek van de gerooide bomen	2	In de rij	Min. 10/12
Leibomen	4 (waarvan 3 al aangeplant)	1 rij	Al aangeplant
Solitaire boom	2		18/20
Knotbomen	2		Staak

Soorten

	aantal
Bomenrij nieuw	
Zomereik / Quercus robur	2
Berken / Betula pendula	3
Beuk / Fagus sylvatica	6
Bomenrij bestaand	
Zomereik / Quercus robur	2
Leibomen	
Beuk / Fagus sylvatica	4
Knotbomen	
Wilg / Salix alba	2
Totaal	15

Soorten solitaire bomen in de afgelopen jaren aangeplant of aangeplant gaan worden: Noot, Berk, Els, liquidambar, sierappelboom, esdoorn, plataan en een peer .

Beheer

Solitaire boom en bomenrij

- De boom kan periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is bij solitaire bomen langs een perceelgrens een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf. Indien de boom in een beweide perceel staat is rond de boom een raster aanwezig op 1,5 meter uit de voet van de stam.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden alleen in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Poel

- De waterdiepte is in de diepste delen in de periode van 1 oktober tot 1 april tenminste 0,5 meter; incidenteel mag de poel in de zomerperiode droogvallen.
- De oever van de poel is begroeid met inheemse plantensoorten met een bedekking van minimaal 75%.
- Maximaal 25% van de oppervlakte van de oever is begroeid met houtige gewassen.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan.
- Geen water onttrekken aan het element anders dan voor het drenken van vee.
- In het element mag geen vis uitgezet worden (vissen eten kikkervisjes en salamanderlarfjes) en er mogen geen eenden/ganzen in gehouden of gelokt worden.
- Verwijder jaarlijks opslag van elzen en wilgen.
- Gemiddeld een keer per zes jaar opschonen.
- Het opschonen kan het best in fasen gebeuren. Het ene jaar de oostzijde van de poel en het jaar erop de westzijde. Op deze manier blijft altijd een deel van de belangrijke noordoever intact.
- Schoningswerkzaamheden verrichten in de periode tussen 1 september en 15 oktober.

Leibomen

- Leibomen dienen jaarlijks gesnoeid te worden door de verticaal groeiende scheuten die uit de hoofdtakken af te snoeien. Alle zijtakjes worden iets voorbij de hoofdtak afgeknipt, zodat er minstens één knop blijft zitten (een kleine verdikking).
- Bij jonge bomen iets verder van de hoofdtak af snoeien, ongeveer 5 cm.
- Snoeien dient te gebeuren tussen eind oktober en eind februari, als het blad van de takken is gevallen en tot vlak voor het uitlopen in het voorjaar.
- Gebruik altijd een scherpe snoeischaar zodat er een gladde snoeiwond ontstaat.
- Leiboom snoeien in de zomer
- Een tweede snoeibeurt in de zomer is niet noodzakelijk, eventueel alleen nodig om de vorm te behouden. In deze periode lopen de takken na het snoeien nog opnieuw uit (Johannislot), de nieuwe scheuten kunnen in de open plekken groeien. De leiboom wordt nu eigenlijk als een haag gesnoeid, zodat er een vlak groen scherm overblijft.

5. Conclusie

Bovenliggend plan laat zien hoe het kavel en de boerderij op een landschappelijke manier ingepast kan worden in het landschap. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied bevorderd en volgt het de structuurvisie en het groenstructuurplan van de gemeente Mill en Sint Hubert. Door de opgaande beplanting krijgt de dorpsrand vorm.