



VAN DOOREN
Landschap

VAN GEMERTWEG 20 WILBERTOORD

LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING

28 MAART 2019

COLOFON

Titel document:

Van Gemertweg 20 Wilbertoord

Datum:

28 maart 2019

Status:

Inrichtingsoorstel

Opdrachtgever:

Dhr. F. Erkelens

Van Gemertweg 20

Wilbertoord

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap

Derpt 15

4576 VW Vorstenbosch

T: 06-26949922

M: Marcel@VanDoorenLandschap.nl

VAN DOOREN
Landschap

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Locatie	5
2 Landschap	6
2.1 Historische ontwikkeling	6
2.2 Huidig landschap	7
2.3 Beleid	9
3 Inpassingsplan	11



Aanduiding plangebied in paars in zijn naaste omgeving (bron PDOK.nl)



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het buitengebied, ten noordwesten van de kern Wilbertoord, is aan de Van Gemertweg 20 een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Het betrof een gemengd agrarisch bedrijf met melkkoeien en varkens, die enkele jaren geleden is beëindigd. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, is de eigenaar nog een periode ter plaatse blijven wonen, waardoor de bedrijfswoning feitelijk als burgerwoning werd gebruikt.

Inmiddels is de eigenaar van het perceel verhuisd naar een kleinere, meer voor ouderen geschikte woning en staan de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen leeg. Een koper heeft zich gemeld, die het complex wil kopen en gebruiken als burgerwoning. De koper wil de bestaande overvollige bedrijfsgebouwen met een oppervlak van circa 1.000m² slopen en in ruil daarvoor maximaal 500m² aan bijbehorende bouwwerken bij de woning terugbouwen.

Teneinde het gewenste toekomstige gebruik van de woning als burgerwoning te legaliseren, is het noodzakelijk de 'agrarische bedrijfsbestemming', zoals die nu nog voor het complex geldt, te wijzigen in een 'woonbestemming' met daarbij maximaal 500m² aan bijbehorende bouwwerken. Hiervoor wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, waarin een landschappelijke inpassing van het geheel een vereiste is. Van Dooren Landschap is gevraagd hiervoor een uitwerking te maken.

1.2 Locatie

Het plangebied betreft het agrarisch bouwperceel, met de bestemming 'Agrarisch', zoals dat rond de woning Van Gemertweg 20 aanwezig is. Het

bouwperceel is gelegen aan de Van Gemertweg, een doodlopende zijweg van de Katwijksebaan.

Rond deze Katwijksebaan is ter plaatse een concentratie van burgerwoningen en agrarische bedrijven gelegen. De bebouwingsconcentratie is gelegen in het buitengebied tussen Wilbertoord en Mill, in de nabijheid van de kern Wilbertoord, in de gemeente Mill en Sint Hubert. Het agrarisch bouwperceel is vrijwel geheel omgeven door agrarische gronden. Enkel de Van Gemertweg heeft een verkeersbestemming.

Het plangebied betreft gedeelten van de kadastrale percelen gemeente Mill, sectie P, nummer 1011 (grotendeels) en 1012 (gedeeltelijk).



Zicht op woonboerderij vanaf Van Gemertweg



Zicht op het zandpad vanaf de Van Gemertweg ten zuiden perceel



Zicht op perceel vanaf begin Van Gemertweg

2 Landschap

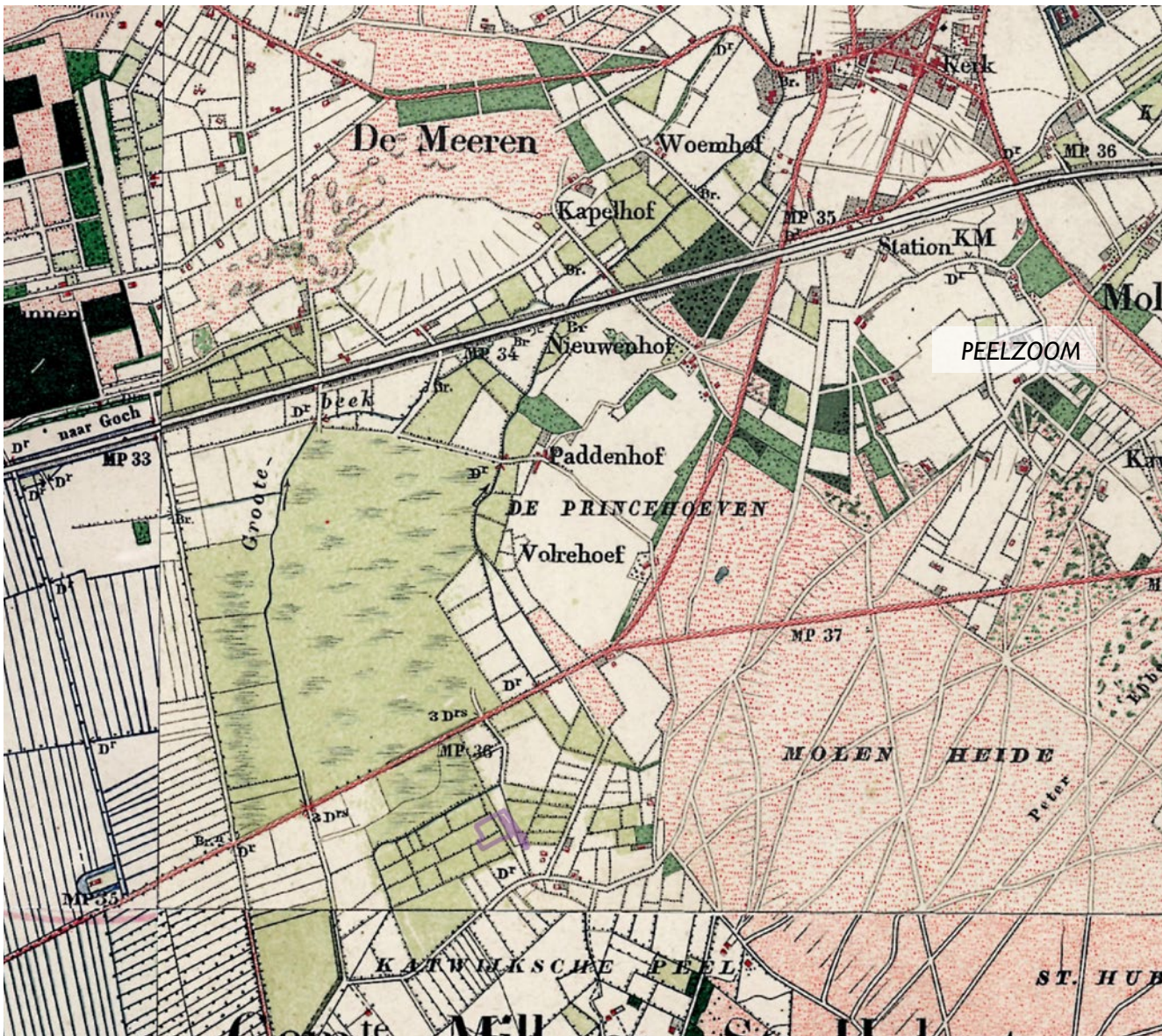
2.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied vormt onderdeel van de hoger gelegen Peelhorst. Deze enigszins bol gelegen horst watert van nature af naar het Maasterras. Op de overgang naar dit Maasterras heeft zich een natuurlijke wal gevormd door de wind. Dit gebied noemen we de 'Peelzoom'.

Voor deze 'Peelzoom' is door eeuwenlange stagnatie van regenwater een ingesloten laagvlakte met hoogvenen ontstaan. In de 19e eeuw is een begin gemaakt om deze hoogvenen te ontginnen voor landbouw. Door het graven van beken richting het Maasterras kon men het water reguleren en de gronden meer geschikt maken voor landbouw. Hoe jonger de ontginning, des te grootschaliger en rechter de verkaveling.

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de 'Peelzoom'. Een overwegend nat gebied. De hogere delen (donken) waren geschikt om te bewonen. Dit is zichtbaar aan de bewoning rond 1900 aan de Katwijksebaan. Het plangebied was in die tijd reeds ontgonnen. Dit waren kleine kavels met hooilanden. Ondanks de ontwatering was het dus nog overwegend natte grond. De randen waren ingeplant met houtsingels en struweelhagen, om het vee te keren.

In de jaren 50 zien we een zandweg-verbinding van de Katwijksebaan naar de Volkelseweg, de weg van Mill naar Volkel. Door de goede ontwatering waren de gronden meer geschikt geworden voor akkerbouw. De randbeplantingen waren niet meer noodzakelijk en zijn veelal verdwenen.



Historische kaart 1900, plangebied in paars (bron Topotijdreis.nl)

Aan de zandweg is in de jaren 60 de huidige boerderij gebouwd. De puntjes op de kaart duiden op boomgaarden.

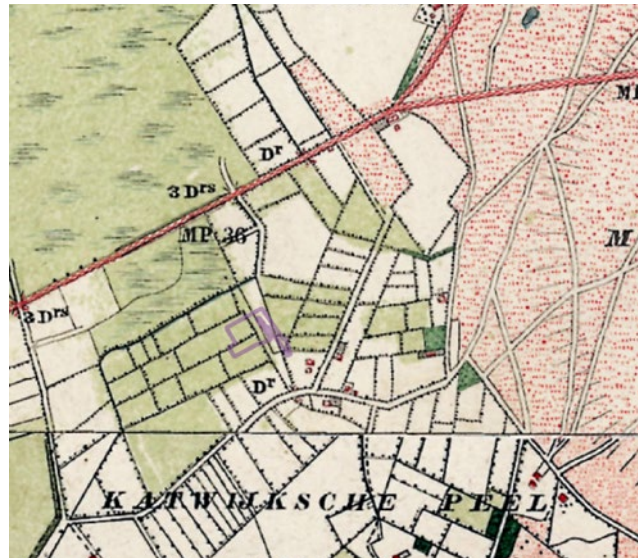
Vermoedelijk is tijdens de ruilverkaveling een deel van de zandweg weggehaald en zodoende is de Van Gemertweg een doodlopende weg naar de boerderij geworden. De kleine kavels hebben plaatsgemaakt voor grote akkers. Ten noorden van het plangebied ligt een waterloop met daarnaast een EVZ in de vorm van de houtsingel.

2.2 Huidig landschap

Het plangebied ligt in een agrarisch gebied met akkerbouw. Achter het plangebied ligt een bosje, dit te bereiken is via 'recht van overpad' over het eigendom van de initiatiefnemer.

Op het terrein staat veel wildgroei aan bomen. Voor de woning staan enkele grote eiken, zowel zomer- als Amerikaanse eiken. Ten zuiden van het perceel staat een houtsingel met achterop het perceel een grote eik.

De west- en oostrand zijn beplant met Italiaanse populieren. Deze zijn in slechte staat en in een eindstadium. Het terrein is de laatste tijd verwaarloosd met veel ruigte.



Historische kaart 1900 (bron Topotijdreis.nl)



Historische kaart 1955 (bron Topotijdreis.nl)



Historische kaart 1960 (bron Topotijdreis.nl)



Topografische kaart 2017 (bron Topotijdreis.nl)

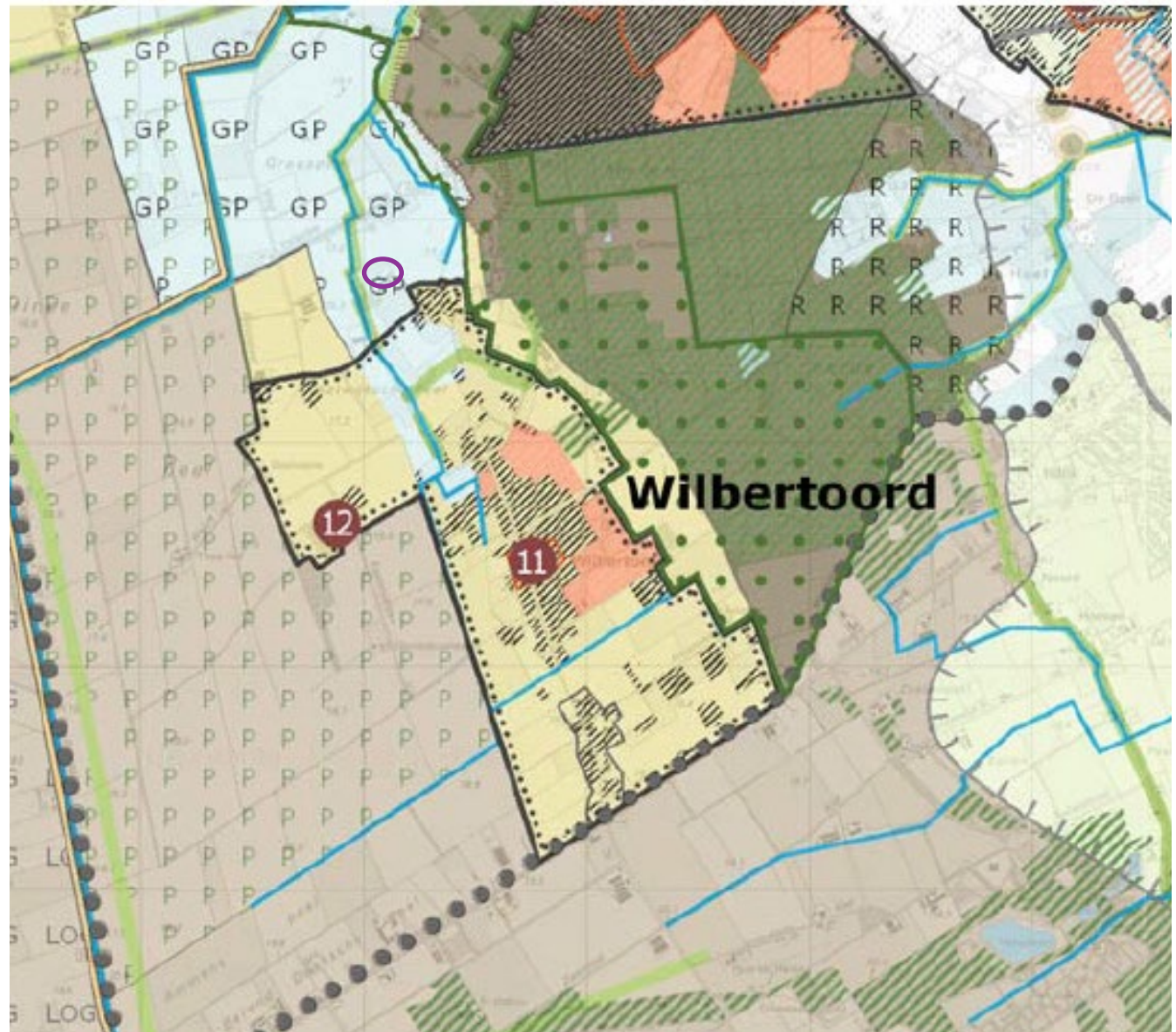
2.3 Beleid

De gemeente heeft beleid geformuleerd voor het landschap in haar structuurvisie 'In duurzaam perspectief' van september 2011.

Toekomst

Het voornemen is de sponswerking van het landschap te herstellen. Het historische natuur-landschap is daarbij inspirerend en richtinggevend. Het plangebied is onderdeel van het beekdal Groote Beek.

In het gebied wordt waarde gehecht aan nieuw in te richten, aantrekkelijk kleinschalig cultuurlandschap met natuurlijke coulissen en bosjes. De belevingswaarde van het beekdallandschap moet worden vergroot.



Structuurvisiekaart, plangebied in paars



Landschappelijke inpassing

3 Inpassingsplan

Aan de hand van de historische kenmerken, de visie van de gemeente in combinatie met de wensen van de initiatiefnemer is een landschappelijke inpassing gemaakt voor het plangebied. Middels verschillende thema's wordt het plan nader toegelicht.

Bebouwing

De schuren, mestsilo en verharding worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een loods voor opslag, een bijgebouw nabij de woning voor auto en fietsenstalling en een hooimijt voor het houden van dieren. Daarnaast wordt de woonboerderij opgeknapt.

De loods heeft een eigen ontsluiting via het bestaande karrenspoor. Deze is sober en ingetogen met donkere materialen. De bestaande houtsingel kan als robuuste afscherming dienen voor de inpassing van de schuur. Voor de loods ligt een verhard terrein, zodat men kan keren met trekker of auto.

Voorbij de woning staat het bijgebouw. Deze staat in verhouding tot de woonboerderij en qua materiaalgebruik zijn deze familie van elkaar. Hierdoor ontstaat in de oksel van beide gebouwen in de achtertuin een beschut terras op het zuiden. Deze hoek kan eventueel overkapt worden. Voor het bijgebouw is voldoende ruimte om te parkeren voor gasten en de Van Gemertweg wordt iets doorgetrokken, zodat men vanaf de inrit de auto kan keren en weer vooruit weg kan rijden.



Referentie hooiberg (ook wel schuurberg genoemd)

Naast de Van Gemertweg staat een hooimijt (ook wel schuurberg genoemd) in een dierenweide. In authentieke stijl wordt onderdak geboden aan de kleindieren die op het erf verblijven, zoals kippen, een varkentje en geiten. De hooimijt dient tevens voor het opslaan van voer zoals hooi, waar hij in beginsel voor bedoeld is.



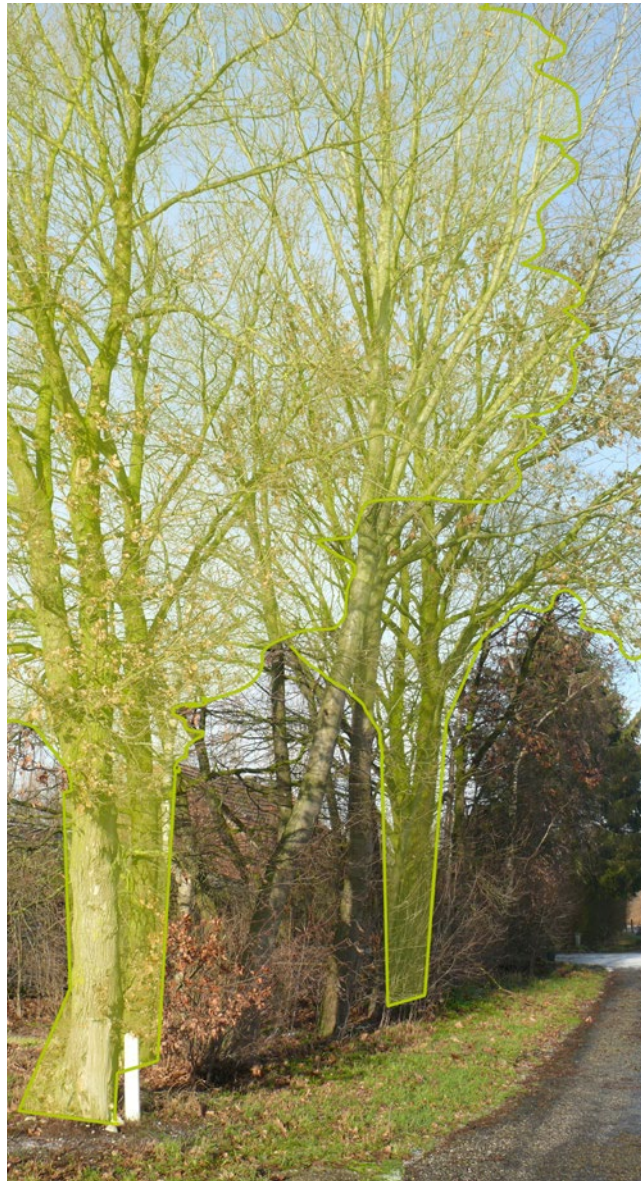
Referentie schuur met donkere materialen



Referentie fruitgaard



Referentie bomenrij linde



Beeld Zomereiken behouden, overig weghalen



Referentie beukenhaag

Bomen

Nabij de entree naar de woning blijven de huidige 3 Zomereiken gehandhaafd, de Amerikaanse eiken worden gekapt. Zodoende krijgen de eiken meer ruimte om te groeien.

Achter de eiken ligt een omhaagde fruitgaard met appel- peren- en pruimenbomen als afscherming van de nieuwe loods. Met de situering van de bomen kan rekening worden gehouden met zicht op het achterland vanuit de woning(zie zichtlijn). De hagen zijn van beuken met maximale hoogte van 1m.

Aan de noordzijde wordt het nieuwe bijgebouw afgeschermd door een omhaagde fruitgaard met grotere soorten zoals kersen- en notenbomen.

Langs de Van Gemertweg staan enkele Lindebomen als begeleiding van de bestaande weg en als 'rugdekking' voor de nieuw te bouwen hooimijt in de dierenweide.

De bestaande bomen in de huidige houtsingel blijven behouden. Indien nodig krijgen ze een onderhoudsbeurt.

De bestaande eik nabij de poel kan behouden blijven als markering van het eigendom. Aan de andere zijde staat ook een solitaire eik als markering van het eigendom in het weiland.

Poel

Achter op het perceel ligt een poel met flauw talud op het zuiden. Een meerwaarde voor natte flora- en fauna op deze plek en in relatie tot zijn omgeving.

Houtsingel

De schuur wordt afgeschermd door een houtsingel. De bestaande wordt aangevuld met inheems bosplantsoen om de groene massa te versterken. Op het noorden rondom de poel loopt deze houtsingel door.

Weilanden

Rondom de bebouwing en de tuin liggen weilanden. Deze worden begraasd door kleindieren, die hobbymatig zullen worden gehouden. De afrastering is ingetogen en bij voorkeur van duurzaam hout materiaal, zoals kastanje- of robiniapalen.



Referentie poel



Referentie houtsingel



Opdrachtgever:
Dhr. F. Erkelens

Auteur/Adviseur:

VAN DOOREN
Landschap