

Aan : Gemeente Gennep
Van : Guido Yntema
Datum : 04 juni 2014
Onderwerp : inrichtingsplan Horsestraat
Projectnr. : 10.90.03

Toelichting Inrichtingsplan Horsestraat

Inleiding

Voor het perceel Horsestraat 33 is een bestemmingsplan in voorbereiding dat een functiewijziging mogelijk maakt van Agrarisch naar Wonen. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf dat al geruime is beëindigd en in gebruik is als woning. Een eventuele herstart van een bedrijf is gezien de beperkte bouw mogelijkheden niet reëel en wenselijk. De gemeente Gennep is bereid medewerking te verlenen aan de functiewijziging onder voorwaarde dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens het Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM) zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied. Voorliggende notitie gaat hier op in met als eindresultaat een inrichtingsplan. Achtereenvolgens komen aan bod: ligging en analyse van het plangebied, de algemene uitgangspunten van het GKM, de gebiedsgerichte uitgangspunten van het GKM en tenslotte de vertaling daarvan in het inrichtingsplan.

Ligging en analyse plangebied

Het plangebied ligt in een open agrarisch gebied tussen Ottersum en de stuwwal van het Klever Reichswald. Iets noordelijk bevindt zich de Aaldonkse beek. In het open gebied liggen verschillende landelijke weggetjes, zoals de Horsestraat, welke tezamen een netwerk vormen dat door de tijd als kapstok fungeerde voor agrarische ontwikkelingen. Dit is zichtbaar door de vele (voormalige) boerderijcomplexen die hier aan te treffen zijn. Een aantal van deze erven bestaan uit een boerderij met bijgebouwen die voor een deel aan de overzijde van de weg gelegen zijn. De Horsestraat 33 betreft zo'n karakteristiek erf waarbij ook de huidige verschijningsvorm van boerderij, bijgebouwen en erf karakteristiek is. Samen met nummer 35 vormt het ensemble van boerderij met bijgebouwen een kleine nederzetting waar de Horsestraat, juist met een lichte knik in de weg, doorheen loopt. De 'boerderijknoop' is met name in bebouwing beleefbaar, landschappelijk zijn de erven nu weinig waardevol.

De twee betreffende percelen bieden een historisch ensemble van gebouwen welke hun oorsprong vinden in de agrarische functie die ze ooit vervulden. Het hoofdgebouw is een langgevelboerderij die dateert van het einde van de 18de eeuw en in het begin van de 20ste eeuw zijn laatste grondige verbouwing onderging. Alhoewel geen sprake is van een monumentale status, geeft de bebouwing wel de ontstaansgeschiedenis van het landschap weer en heeft daarmee een cultuurhistorische waarde. De rest van de gebouwen is van recenter datum, zoals de voormalige varkensstal die begin 20ste eeuw is opgericht en een schuur en overkapping uit het begin van de jaren '60. Deze laatste twee opstallen bevinden zich op het bijhorende perceel aan de overzijde van de Horsestraat.

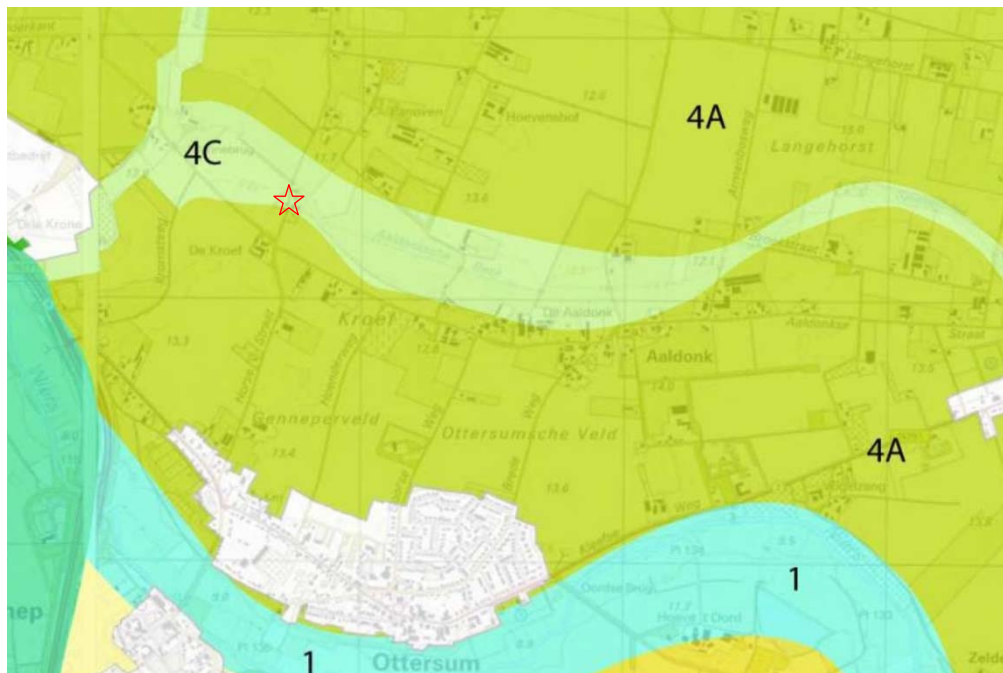
De bestaande bebouwing is het uitgangspunt voor de nieuwe situatie waarbij deze voor de woonfunctie verder geschikt wordt gemaakt en wordt opgeknapt. Daarmee blijft het cultuurhisto-



risch bebouwde ensemble behouden. Hieronder volgt de wijze waarop de landschappelijke versterking van dit ensemble plaats vindt.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu (structuurvisie buitengebied)

Het plan betreft een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen waarbij het aantal woningen niet toeneemt. Formeel is sprake van een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. In de praktijk is echter al vele jaren sprake van een burgerwoning en is enkel de bestemming niet aangepast. Alhoewel geen sprake is van nieuwe woningen en evenmin van een functieverandering van niet voor (permanente) bewoning bestemde panden heeft de beoogde bestemmingswijziging de meeste verwantschap met module 10 "overige (gebouwde) functies" in het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM). De daarbij behorende kwaliteitsbenadering richt zich op het tegengaan van verdergaande versterking die samenhangt met het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen (bijvoorbeeld wens om bijgebouwen bij de woning op te richten). Ook zal sprake zijn van een andere gewenste erfinrichting. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging.



Volgens de gebiedsindeling bij het GKM ligt de locatie in "open agrarisch landschap" op de overgang tussen "kerngebied open agrarisch landschap" (4A) en "zoekgebieden natuur" (4C). Uitgaande van de module "overige (gebouwde) functies" is de grondhouding om medewerking te verlenen respectievelijk "neutraal"(4A) en "negatief"(4C). Medewerking bij laatstgenoemde categorie is alleen mogelijk in individuele gevallen en via maatwerk. Voorliggende situatie is als zodanig te beschouwen. Bij de neutrale grondhouding is overigens ook sprake van een maatwerkbeoordeling, waarbij aspecten als onderscheidend vermogen en de locatie van de ontwikkeling van belang zijn.

opgave bestaat concreet uit herstel en aanleg van bijvoorbeeld singelbeplanting, houtwallen, poelen, bloemrijke akkerranden hagen, knotbomen en hakhoutbosjes.

Uitwerking inrichtingsplan (zie bijlagen)

Het inrichtingsplan richt zich op de landschappelijk inpassing in het open agrarisch gebied. De ligging aan de Horsestraat en afstand van de locatie tot de Aaldonkse beek biedt weinig aanknopingspunten voor natuurontwikkeling langs deze beek. Deze natuurontwikkeling is namelijk vooral voorzien direct verbonden en langs de beek. De inpassing richt zich dan ook op het onderdeel “kerngebied open agrarisch landschap” (4A).

Het plan bestaat uit zes kaarten. De eerste kaart brengt het gebied van de bestemmingswijziging in beeld en het plangebied van het inrichtingsplan. De tweede kaart betreft de bestaande situatie. Op basis daarvan wordt in de derde kaart aangegeven welke elementen worden verwijderd. De vierde kaart vormt de basis van de landschappelijke inpassing. Hier staan de maatregelen die worden getroffen rondom de toekomstige woonbestemming. De vijfde kaart brengt de landschappelijke ingrepen in beeld op de aangrenzende percelen buiten de woonbestemming (de extra's). Tenslotte is een totaalbeeld gemaakt, weergegeven in kaart zes.

Kaart 1: bestemmingswijziging en plangebied

De bestemmingswijziging betreft een kleiner gebied dan dat van het inrichtingsplan. Het bestemmingsplan wijzigt de nu nog agrarische bouwvlakken in een woonbestemming. Het inrichtingsplan bevat ook de aangrenzende weiden en een kleine boomgaard.

Eén van de peilers van het GKM is een eventuele waardeverandering door de bestemmingswijziging. In de voorliggende situatie is geen sprake van een nieuw bouwrecht, er ligt al een bouwvlak. In het algemeen kan nog worden opgemerkt dat de waarde van agrarische grond in de huidige markt hoger is dan die van grond met een woonbestemming. Vanuit dat opzicht is er geen sprake van bestemmingswinst maar van een bestemmingsverlies.

Kaart 2: bestaande situatie

Het plangebied kenmerkt zich door de ligging aan weerszijden van de Horsestraat. Het gedeelte aan de oostzijde bestaat uit de historische boerderij met twee schuren. Aan de voorzijde van de boerderij ligt een strook met grind en een kleine verrommelde voortuin met enkele coniferen. Aan de noordzijde van deze tuin begint een beukenhaag die doorloopt tot aan een vervallen boomgaard aan de zuidzijde. Richting de Horsestraat gaat deze haag over in een transparant hek. De ruimte ten zuiden van de boomgaard bestaat uit een weide.

Het westelijk deel van het plangebied bestaat nagenoeg geheel uit een weide. Alleen tegenover de boerderij staan twee schuren die weliswaar achterstallig onderhoud hebben, maar wel karakteristiek zijn. West- en oostzijde vormen samen het boerderij-ensemble.

Kaart 3: te verwijderen elementen

Veel van de bestaande elementen zijn bruikbaar voor de toekomstige situatie. Wel zijn enkele verbeteringen nodig (zie kaart 4) te beginnen door het verwijderen van niet passende elementen. Dit betreft de struiken en coniferen in de voortuin, een den (niet streekeigen) in de achtertuin,

een deel van het grind in de voorruimte, een vervallen schuurtje in de achtertuin en het hek langs de Horsestraat ter hoogte van de boomgaard.

Kaart 4: landschappelijk inpassing basis

De basis van de inpassing richt zich op het gedeelte waar de bestemmingswijziging plaatsvindt. Alhoewel het hier vooral gaat om de landschappelijke maatregelen, vormt het opknappen van de bestaande bebouwing een belangrijk uitgangspunt voor de inpassing. Samen met de noordelijk gelegen boerderij (nr. 35) blijft zodoende de gewaardeerde afwisseling van verspreide boerderij(clusters) in het open landschap behouden. De landschappelijke inpassing gaat met name uit van het versterken van de kleine nederzetting die beide boerderijen vormen en het versterken van de karakteristiek van het erf zelf en de erfbeplanting. Belangrijkste kwaliteitsverbetering is het opknappen van de bestaande historische boerderij met zijn bijgebouwen. De erfinrichting wordt daarop afgestemd.

In het oostelijk deel, de woonkavel, bestaan de ingrepen uit het vergroenen van de voorruimte aan de Horsestraat door ter hoogte van het verwijderde grind een voortuin te maken (gras, lage struiken). Eenzelfde inrichting krijgt de bestaande voortuin. Eveneens wordt de bestaande beukenhaag aan de noordzijde van de boerderij doorgetrokken voor deze voortuinen. Hier omheen blijft het grind gehandhaafd zodat de deuren in de boerderij bereikbaar blijven en de toegang naar de achtertuin aan de zuidzijde van de boerderij. Op dit gedeelte kan eveneens geparkeerd worden. In de achtertuin komt, tegen de boomgaard aan, een greppel voor waterberging.

Aan de westzijde, de landkavel, ligt de nadruk op open landschap. De twee schuren worden opgeknapt. De toevoeging van beplanting bestaat uit een lage haag (groene plint) rondom de woonbestemming en een solitaire boom ten noorden van de twee schuren om zo landschappelijk het erf van nr. 33 met nr. 35 sterker te verbinden.

Kaart 5: landschappelijke inpassing extra

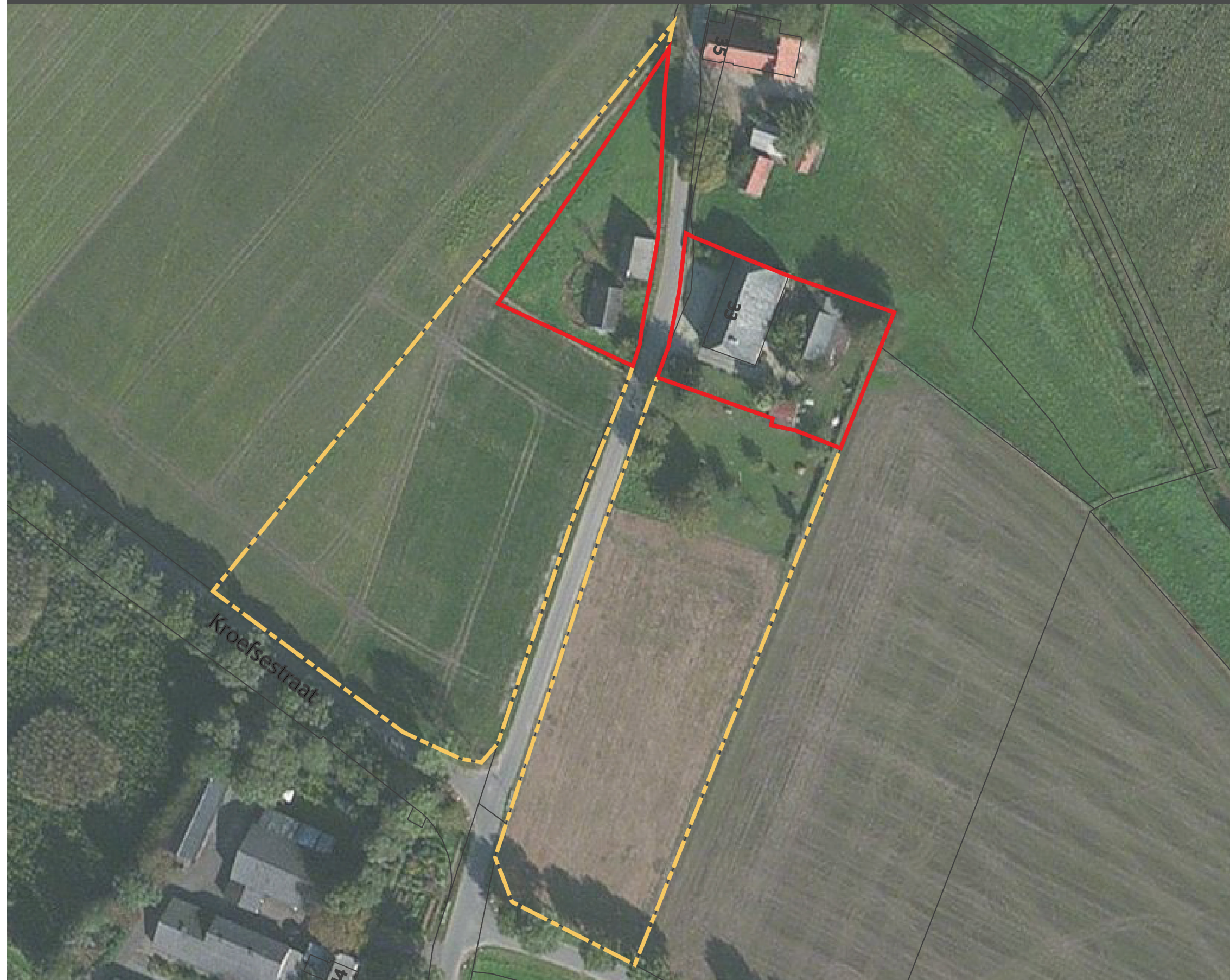
Naast de basismaatregelen worden nog enkele extra landschapselementen toegevoegd. De vervallen boomgaard ten zuiden van de boerderij wordt opgewaardeerd met streekeigen fruitbomen. Langs de Horsestraat komt een nieuw hek bestaande uit houten palen met gaas. Grenzend aan de boomgaard wordt in zuidelijke richting de landschappelijke inrichting versterkt door de aanleg van kleinschalige weides. Langs de Horsestraat komen kastanjes. De weide met de kastanjabomen leggen de verbinding met de Kroefsestraat en Aaldonksestraat.

Het westelijk deel wordt verder versterkt als kleinschalige weide. Enkel ten noorden van de twee schuren komen fruitbomen ter verdere versterking van de 'boerderijknoop' nr.33-35.

Kaart 6: totaalbeeld

De laatste kaart geeft een totaalbeeld van de beoogde toekomstige situatie. Dit inrichtingsplan draagt bij aan de versterking van de karakteristiek van het gebied en behoud van het historische ensemble in bebouwing, erf én groen.

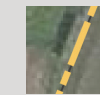
Door de versterking met kleinschalige landschapselementen draagt het perceel bij aan extra beleving voor fietsers en wandelaars die het Pieterpad volgen (deze route loopt over de Horsestraat).



Legenda



Grens plangebied bestemmingsherziening
oppervlakte bestemmingsherziening: 3.182 m²



Grens plangebied inrichtingsplan
oppervlakte inrichtingsplan: 12.713 m²

totale oppervlakte: 15.895 m²



schaal 1:1000



Legenda

-  Historische boerderij (wonen circa 325 m²)
-  Karakteristieke bijgebouwen (circa 250m²)
-  Beukenhaag (circa 117 m¹)
-  Vervallen boomgaard (circa 1.500 m², 5 bestaande bomen)
-  Hek (circa 130 m¹)
-  Verrommelde voortuin (circa 60 m²)
-  Grind (circa 248 m²)
-  Achtertuin (circa 1.050 m²) met bijgebouw (circa 50 m²)
-  Weide - westzijde (circa 8.211 m²)
-  Akker - oostzijde (circa 4.385 m²)

METERS
0 2 4 6 8 10 20 30 40 50

schaal 1:1000



Legenda

- ① Verwijderen den
- ② Verwijderen beplanting (circa 60m²)
- ③ Verwijderen grind (circa 65 m²)
- ④ Slopen bijgebouw (circa 50 m²)
- ⑤ Vervangen hek (circa 32 m^l)

METERS
0 2 4 6 8 10 20 30 40 50

schaal 1:1000



Legenda

- ① Historische boerderij opknappen (wonen, circa 325 m²)
- ② Karakteristieke bijgebouwen opknappen (wonen, circa 250 m²)
- ③ Solitaire boom (eik, linde of es, stamomtrek 16-18 cm op hoogte 1m)
- ④ Voortuin (lage beplanting of gras, circa 125 m²) met aanplant beukenhaag (circa 18m¹, 60 cm hoog)
- ⑤ Aanplant beukenhaag rond weide (circa 156m¹, 60 cm hoog)
- ⑥ greppel tbv waterberging (lengte circa 30 m¹)

METERS
0 2 4 6 8 10 20 30 40 50

schaal 1:1000



Legenda

- 1 Opwaarderen bestaande boomgaard (circa 1.482 m² met 10 hoogstamfruitbomen met stamomtrek 16-18 cm op hoogte 1m, waarbij de assortimentslijst van het IKL geraadpleegd wordt)
- 2 Realiseren nieuwe boomgaard (circa 1.918 m², met 5 hoogstamfruitbomen met een stamomtrek van 16-18 cm op hoogte 1m, waarbij de assortimentslijst van het IKL geraadpleegd wordt)
- 3 Aanleggen kleinschalige weide (circa 10.760 m² natuurlijk grasland)
- 4 Bomen langs weiland (kastanje of andere streek-eigen boom) 8 stuks met stamomtrek 16-18 cm op hoogte 1m
- 5 Houten paaltjes met gaas (circa 32 m³)

METERS
0 2 4 6 8 10 20 30 40 50

schaal 1:1000



Legenda

- 1 Historische boerderij opknappen
- 2 Karakteristieke bijgebouwen opknappen
- 3 Solitaire boom (eik, linde of es)
- 4 Voortuin (lage beplanting of gras) met beukenhaag
- 5 Opwaarderen bestaande boomgaard (hoogstamfruitbomen, waarbij de assortimentslijst van het IKL geraadpleegd wordt)
- 6 Realiseren nieuwe boomgaard (hoogstamfruitbomen, waarbij de assortimentslijst van het IKL geraadpleegd wordt)
- 7 Aanleggen kleinschalige weide (natuurlijk grasland)
- 8 Bomen rondom weiland (kastanje of andere streekeigen boom)
- 9 Greppel tbv waterberging

METERS
0 2 4 6 8 10 20 30 40 50

schaal 1:1000