

Landschapsplan

in het kader van

- Bestemmingswijziging Carmelietenstraat 4 Smakt**



Bedrijf dhr. Philipsen
Carmelietenstraat 4
5817 AE Smakt
06-12795237
[**phil0777@planet.nl**](mailto:phil0777@planet.nl)

Plattelandscoöperatie, Ing. R. Janssen,
Februari 2017

1. Inleiding

De heer Philipsen heeft op de locatie Carmelietenstraat 4 in het verleden een agrarisch bedrijf gehad, maar is met de varkenshouderij gestopt en heeft daarna op deze locatie een landbouwverwant bedrijf opgezet met grond- en straatwerk.

Momenteel heeft de ondernemer de keus gemaakt om deze zaken formeel goed vast te leggen. De ondernemer wil hiervoor de bestemming wijzigen, waardoor de agrarische locatie omgezet wordt naar een landbouwverwante locatie, zodat zijn bedrijf hier duurzaam past. De ondernemer zal naast deze omvorming ook zijn overtollige bebouwing slopen. De gemeente heeft gevraagd dit ook vanuit landschap te onderbouwen, zodat er een winst ontstaat voor de ondernemer en een winst voor de omgeving.

Op de locatie staan naast het woonhuis nog een aantal gebouwen, die deels worden afgebroken en waarbij de open veldschuur wordt vergroot.

De gemeente heeft bepaald dat dit kan, mits aan de gestelde eisen wordt voldaan.

Een van de gestelde eisen is de landschappelijke meerwaarde onderbouwen en de toekomstsituatie vastleggen van de nieuwe situatie.

De basis van het landschapsplan is aangegeven wat er nu is en wat de situatie in de toekomst is en hoe hier een meerwaarde voor landschap behaald wordt of aanvullende zaken noodzakelijk zijn.

Dit is middels onderstaand plan juist uitgewerkt en ingetekend.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door de Plattelandscoöperatie opgesteld, in nauw overleg met de eigenaar en kortgesloten met de gemeente Venray.

Locatie staat onder weergegeven. Gelegen aan de rand van de kern Smakt, grenzend aan het verdere open agrarische gebied. De straat wordt begeleid door een laanbeplanting en de buren met een agrarisch bedrijf vormen onderdeel van het bebouwingscluster aan de rand van het dorp.



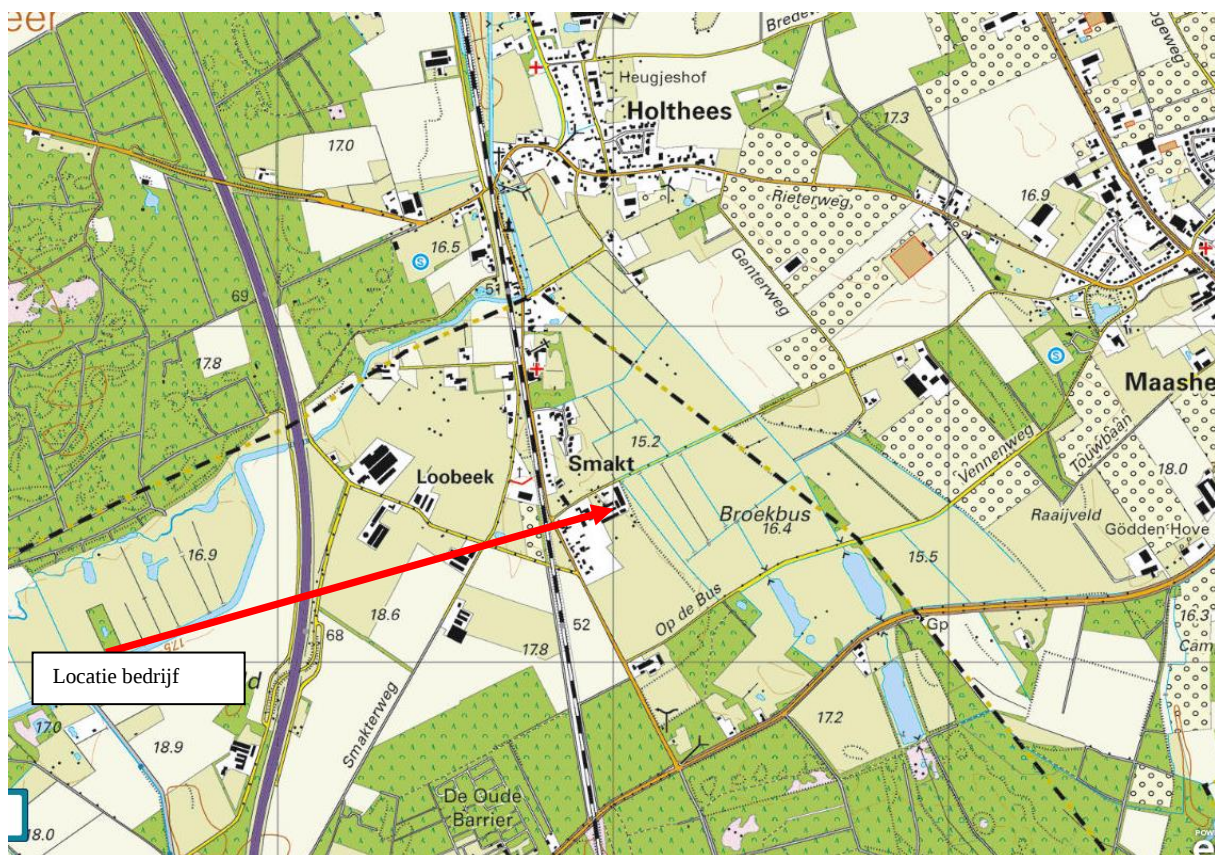
Figuur 1: De locatie perceel met afbraak stallen en uit te breiden veldschuur

Het criteria is dat de nieuwe situatie ook landschappelijk een fraaie meerwaarde dient op te leveren in de ruime omgeving.

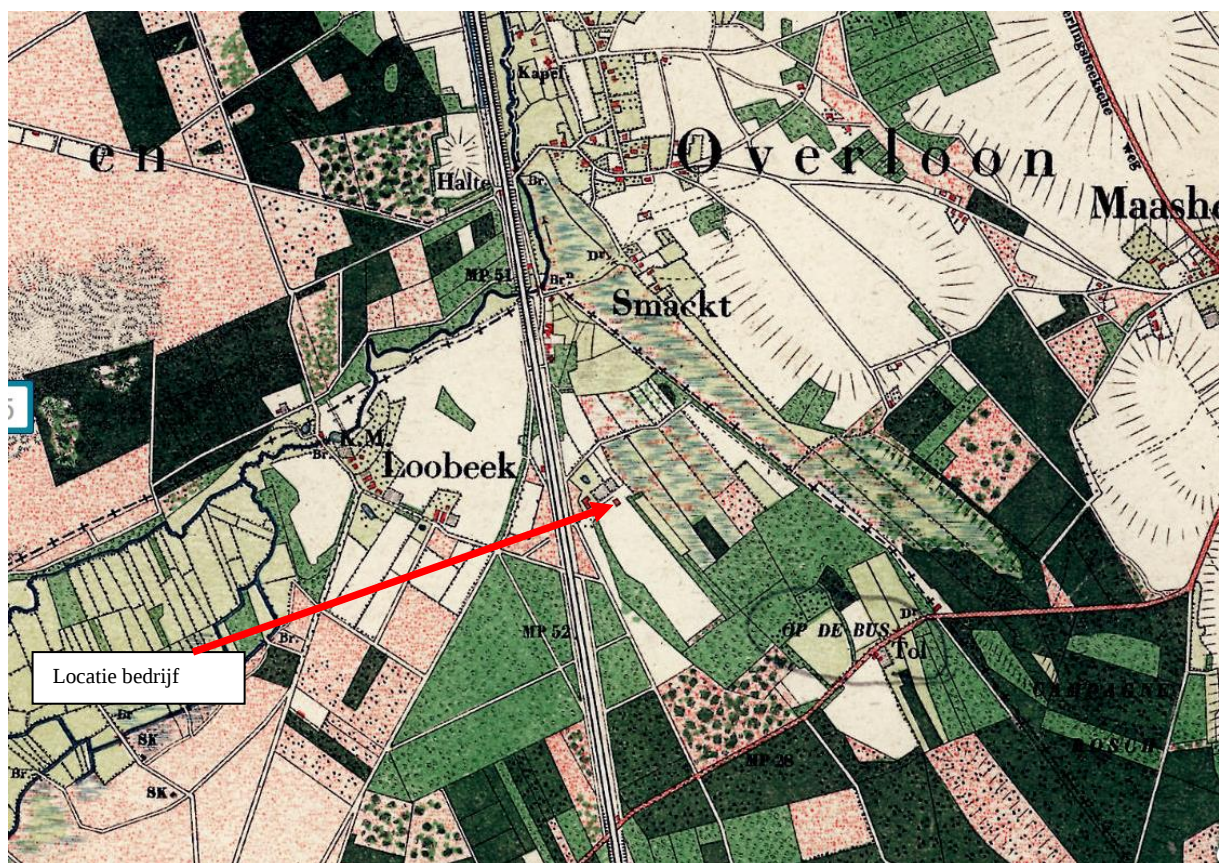
Onderstaand geeft de visie weer. Dit is onderdeel van en behorende bij de bestemmingswijziging.

2. Basisinfo en visie

Het landschapsplan dient op maat te zijn van de ingreep in het landschap. Dit is samen met de eigenaar besproken. Hierbij is de bijzonderheid dat de locatie door de afbraak al een enorme verbeterslag krijgt. Daarnaast verdwijnt de stankcirkel en zijn voorgaande zaken voor eigenaar en gemeente in overleg al een meerwaarde om hieraan medewerking te verlenen, zoals gevraagd. Voor de onderbouwing en het geheel duidelijk te maken zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen de onderbouwing.

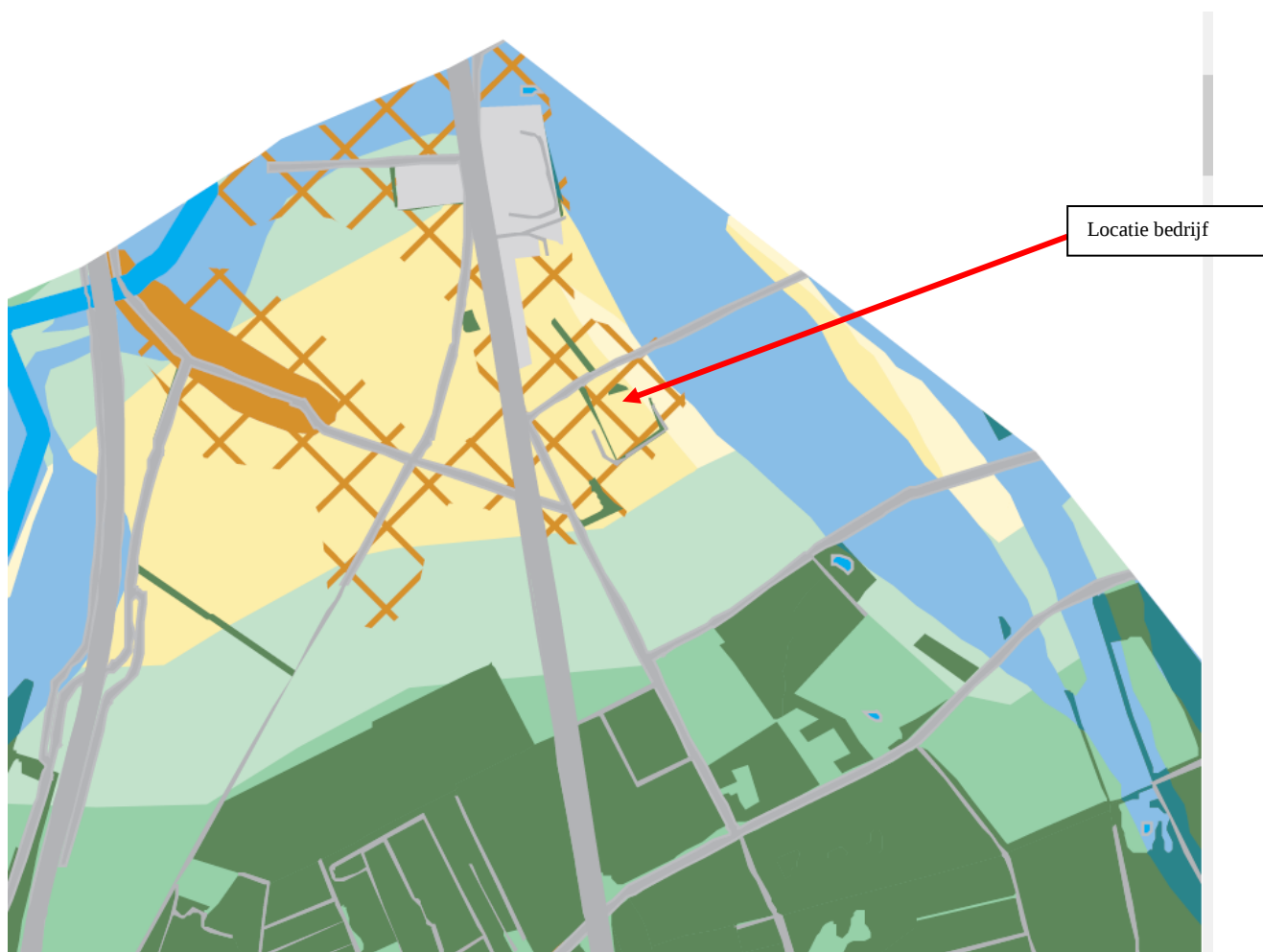


Figuur 2: Locatie op kaart 2016



Figuur 3: Locatie op kaart 1900

De kaart van 1900 laat zien dat de locatie gelegen was op het hogere deel in het landschap en grensde aan de lagere en natte gebieden. Hier is destijds een agrarisch bedrijf gesticht met een eigen akker (kamp). Een plek in een typisch cultuurlandschap.

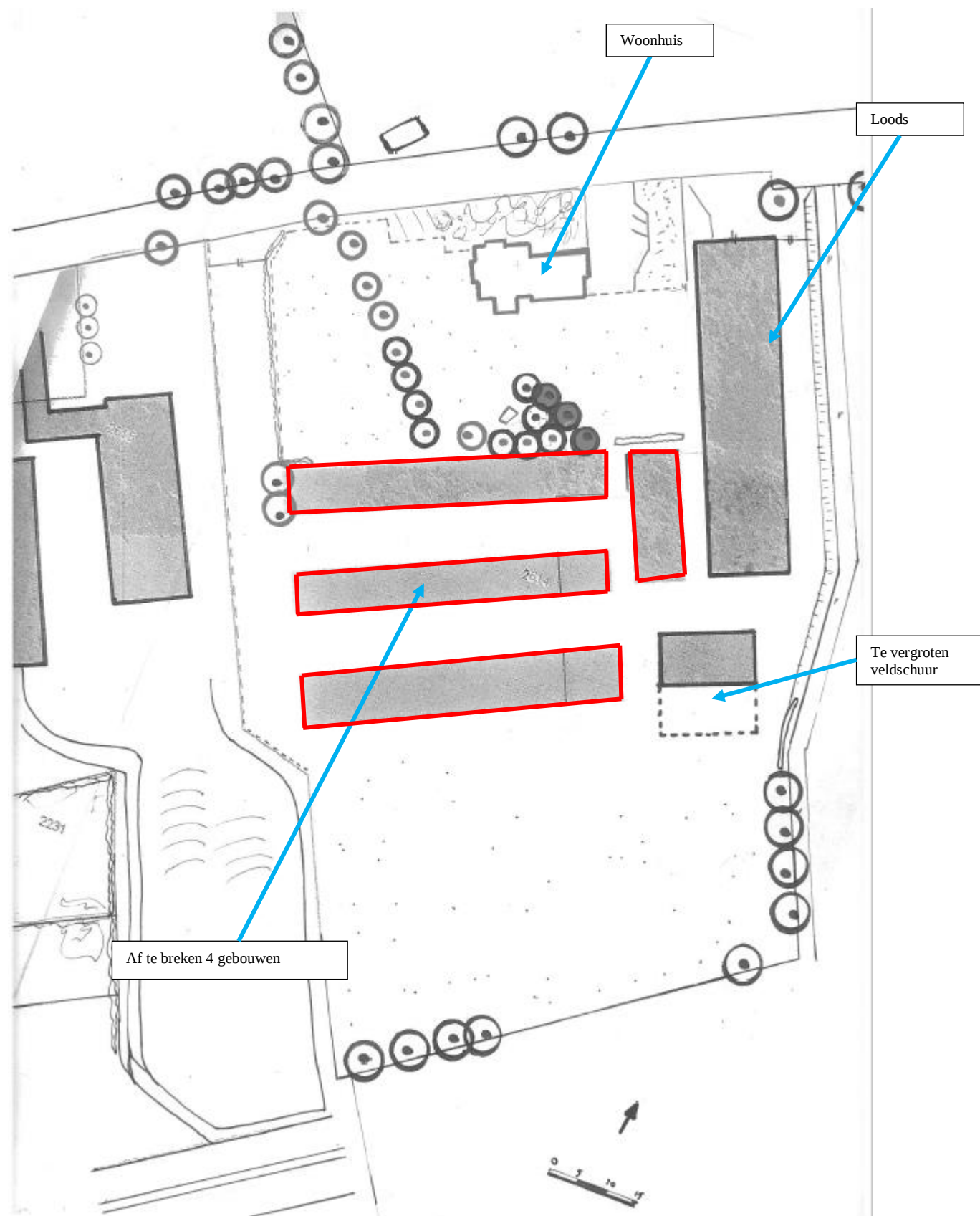


Figuur 4: Locatie op kaart Provinciaal Landschapskader

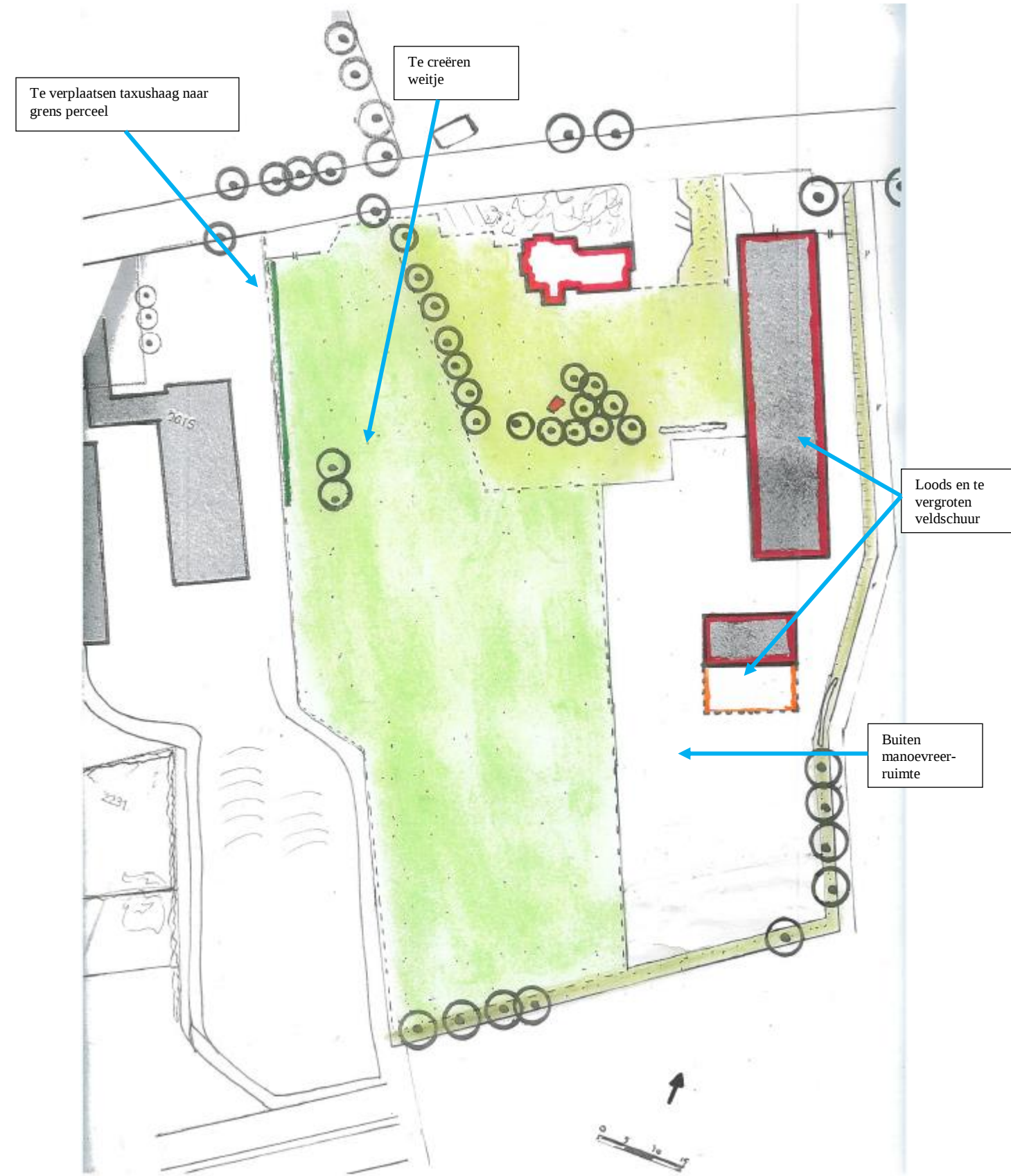
Vanuit het Landschapskader is te zien dat het gearceerde cluster aan de rand van het lagere (blauwe) rivier-beekdallaagte ligt. Hier is de wens de erven en bebouwing aantrekkelijk te maken als onderdeel van het cultuurlandschap.

Belangrijk hierbij is dat er kwaliteit verwacht wordt rond nieuwe ontwikkelingen, waarbij dit er een van is.

3. Visie en onderbouwing Landschapsverbetering



De huidige situatie



Het landschap in de nieuwe situatie

De basis van de visie is om de bestaande situatie te vergelijken met de nieuwe situatie en dit gekoppeld aan de landschapsanalyse te beoordelen.

De visie is dat de afbraak van de stallen, het verdwijnen van de stankcirkel en het creëren van openheid/doorzicht middels het weetje een goede landschapsverbetering oplevert. Door de haag te verplaatsen, wordt deze gezet langs het hekwerk op de grens en vormt dit een mooie afronding van weetje richting bebouwing buren.

Hiermee wordt ook het oorspronkelijke doorzicht weer in ere hersteld door vanaf de Carmelietenstraat weer het landschap in te kijken. De gewenste kwaliteitsimpuls vanuit het provinciaal Landschapskader wordt hiermee ook ingevuld.

Door de bestaande bomen buiten het weetje te houden en zo duurzaam te behouden, blijven de te handhaven gebouwen al grotendeels opgenomen in het landschap. De bomen in weetje zullen beschermd worden tegen vraat, zodat ook deze behouden blijven.

Landschapsverbetering onderbouwing

Voorgaande geeft aan dat na afbraak van 4 stallen, het verdwijnen van de stankcirkel, creëren weetje en verplaatsen haag er verder geen aanvullende aanplant meer aan de orde is. De landschappelijke winst hierdoor al wordt behaald voor de locatie en de omgeving. Zeker met het behoud van de bestaande bomen, is het een plek die sterk veranderd. Vanuit het voorgaande het een kwaliteitsimpuls krijgt waar de ondernemer, de gemeente en de omgeving enthousiast over zijn!

4. Conclusie

De analyse en onderbouwing geven weer dat de nieuwe situatie op deze manier een goede kwaliteitsverbetering is vanuit het landschap en omgeving bekeken.

Al met al een plan op maat passend in het landschap en bij de visie van de ondernemer en de criteria van de gemeente.

Zo ontstaat er een project wat een fraaie invulling geeft op deze plek.

Plattelandscoöperatie, Ron Janssen, 7 februari 2017