

Landschappelijke inpassing Kattenstraat

Gemeente Sint Anthonis

Concept januari 2021



projectnaam
**Landschappelijke
inpassing Kattenstraat**

datum
**woensdag 20
januari 2021**

projectnummer
P01663

opdrachtgever
GSA

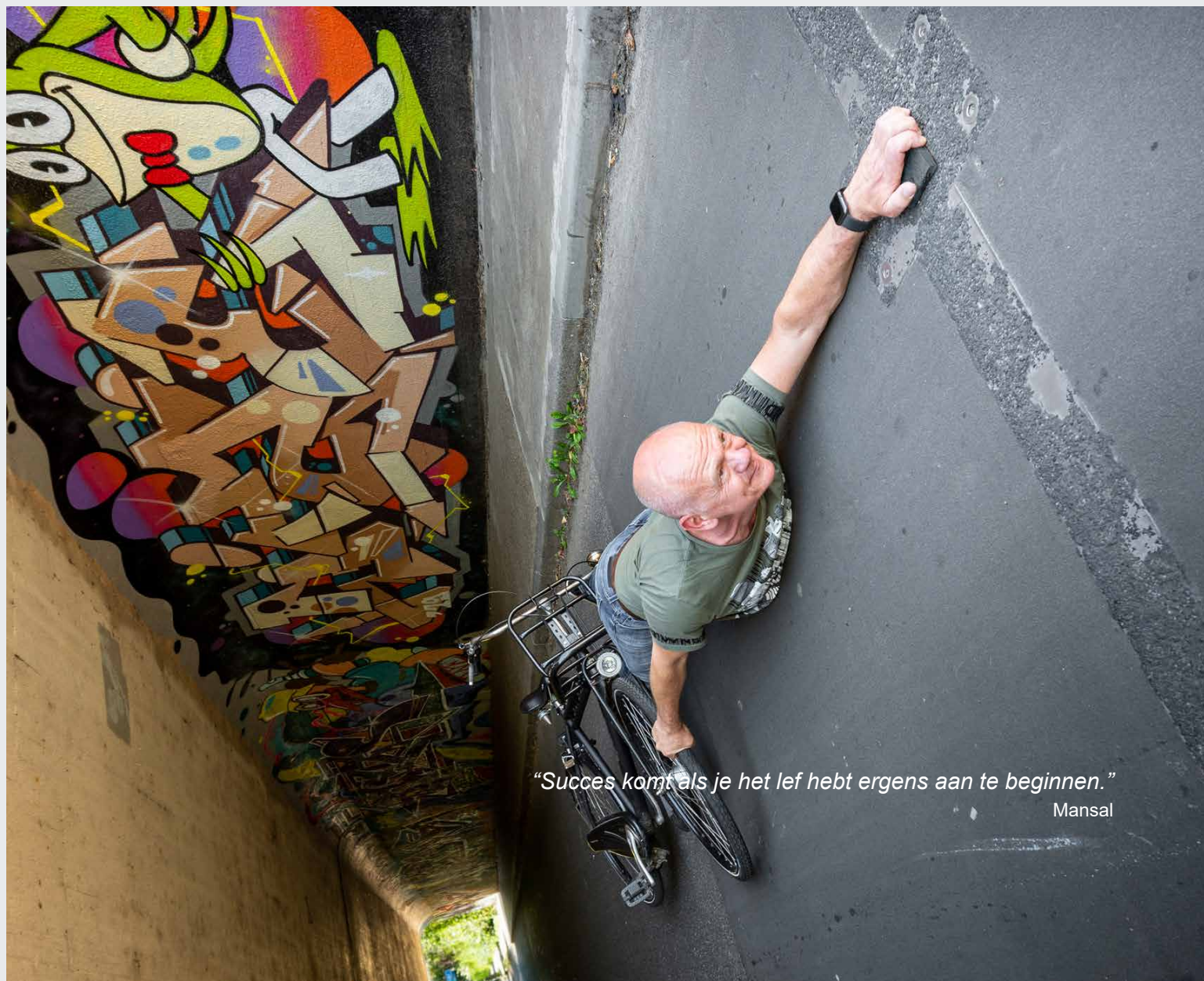
BRO
projectleider
MO

projectteam
MO, RT en IB

bron kapt
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



“Succes komt als je het lef hebt ergens aan te beginnen.”

Mansal

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
1.3	Kenschets (historisch) landschap	6
1.4	Huidige situatie plangebied	7
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inrichtingsmaatregelen	9
2.2	Beplantingsindicatie	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Aan de Kattenstraat liggen enkele percelen in eigendom van de gemeente en particulieren die in aanmerking komen voor de uitgifte als ruimte-voor-ruimte percelen. Hiervoor is door het bureau RB3 een verkavelingsplan opgesteld waaraan de gemeente haar medewerking wenst te verlenen. Vervolgens is er een juridisch-planologische regeling opgesteld en verankerd in een bestemmingsplan.

Om de nieuwe ontwikkeling op de percelen aan de Kattenstraat mogelijk te maken is een landschappelijk inpassingsplan nodig. Voor de aanleg van inpassingsmaatregelen is een deel van perceel A852 ter beschikking gesteld ten zuiden van de nieuwe woonpercelen.

Het perceel waar de landschappelijke inpassing zal plaatsvinden is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Wanroij en omvat het perceel, kadastraal bekend als A852 en heeft een omvang van circa 5870 m². Het perceel wordt door middel van een doorlopend onverhard pad verbonden met de kern Wanroij.

Onderhavige rapportage stelt inrichtingsmaatregelen voor ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing, opdat de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Kadern en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

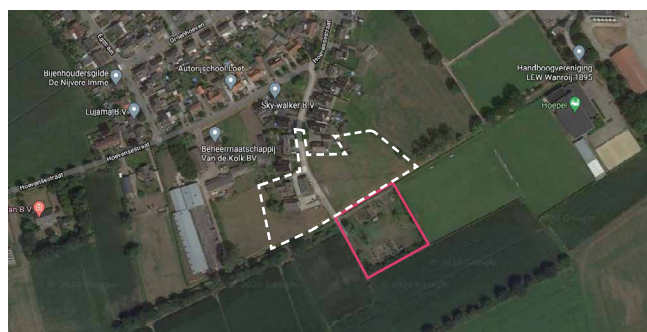
Planvoornemen

De wens is om het huidige perceel te gebruiken om het stedenbouwkundige plan aangrenzend aan de noordzijde van perceel A852 in te passen en af te ronden. Hierbij gelden de landschapsstructuren van het omliggende gebied als uitgangspunt.

Daarnaast is het voornemen om op het perceel de huidige volkstuinen te behouden, evt. op een andere locatie en ruimte te reserveren voor het bouwdoorp.

Beleidskaders

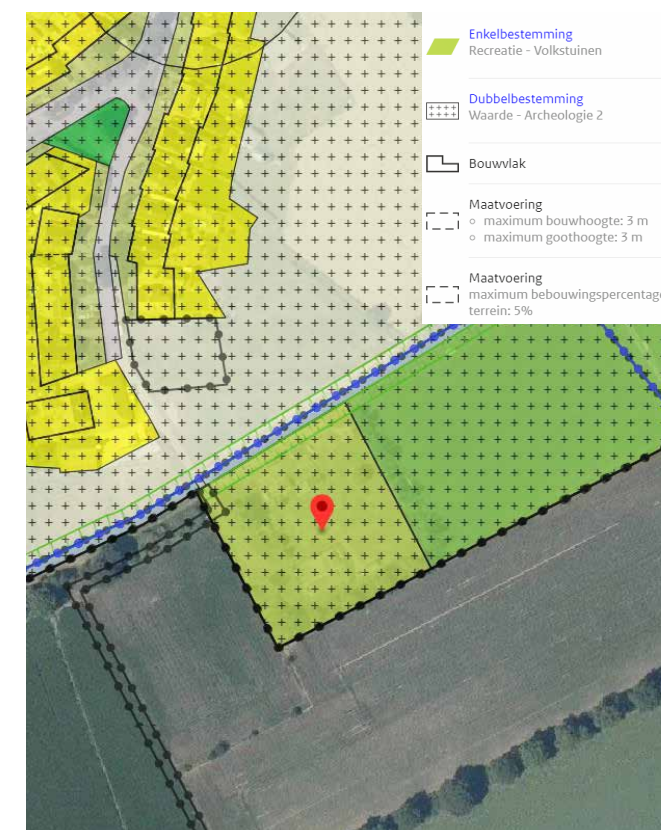
Op de locatie zijn verschillende beleidsregimes van toepassing. Hieronder is beknopt weergegeven welke uitgangspunten relevant zijn voor of van toepassing zijn op het planvoornemen.



Figuur 1: Plangebied (rood), inclusief plangrens stedenbouwkundig plan (wit)

Omgevingsverordening Noord-Brabant

De planlocatie is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen binnen het 'Landelijk gebied'. Voor ontwikkelingen in het buitengebied geldt dat deze gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving conform Artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap'.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan 'Kom Wanroij'

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Wanroij', zoals vastgesteld op 22 april 2013. In dit bestemmingsplan is het plangebied huidig bestemd als 'Recreatie volkstuinen' met een dubbelbestemming van 'Waarde - Archeologie 2' en een vrijwaringszone langs zuidzijde van de watergang.

Perceel A852 waarop de landschappelijke inpassing van toepassing is zal worden opgenomen binnen het bestemmingsplan met de bestemming 'recreatie' om de landschappelijke inpassing, volkstuinen en het buurdorp mogelijk te maken en tevens te voorzien van de aanduiding vrijwaringszone t.b.v. de watergang. gerealiseerd kan worden. Zo wordt er bij de Watergang aan de noordzijde van het plangebied 5 meter insteek vrijhouden t.b.v. onderhoud.

Gemeentelijke eisen t.a.v. landschappelijke inpassing en beplanting

Door de gemeente Sint Anthonis zijn er een aantal eisen opgesteld waaraan het landschappelijke inpassingsplan en de toe te voegen beplanting zich aan moet voldoen. De volgende punten zijn van kracht:

- 10% van de groene oppervlaktenorm of richtlijn 20% van de Provincie moet worden toegepast binnen het bouwblok.
- De landschappelijke beplantingssoorten moeten uit het bosplantsoen assortiment worden toegepast
- Bij beplantingen dient er een goede mantel, zoom kernopbouw te worden toegepast.
- De bebouwing dient voldoende aan het oog onttrokken te worden door middel van beplanting.
- Duidelijke technische uitwerking van het plan
- Er zal een 6 m en 4 rijen norm voor het bosplantsoen worden hanteerd.
- De plantafstand van te toe te passen heesters bedragen 1,25m x1,25m of 1,50mx1,50m.
- Er wordt een kruislings plantverband toegepast.
- Er dient voldoende diversiteit aan te zijn gebracht in de beplantingskeuze.
- Groenstructuren dienen aan te sluiten op het landschap.
- De beplanting een meerwaarde t.b.v. ecologische functies.

1.3 kenschets historisch landschap

Landschappelijke ondergrond

De ondergrond van de gemeente Sint Anthonis is een mooi voorbeeld van het typisch Brabantse zandlandschap. In de gemeente wisselen zandvlakten, landduinen, dekzandruggen, beekdalen en oude akkercomplexen elkaar af. Vrijwel de gehele gemeente Sint Anthonis ligt op de Peelhorst. De Peelhorst bestaat uit een aantal schollen met daartussen breuklijnen.

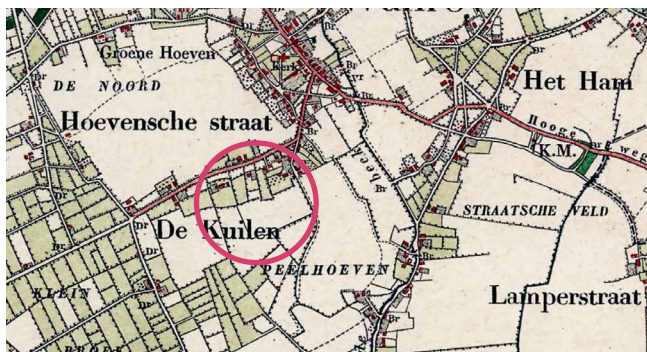
Binnen de gemeente Sint Anthonis komen overwegend dekzandruggen voor. Deze dekzandruggen liggen relatief hoger in het landschap. Deze hoger gelegen en dus drogere gronden werden vroeg bewoond en ontgonnen. Binnen Sint Anthonis is vooral de dekzandrug die parallel loopt met de breuklijn van het Maasdal vroeg bewoond. Op deze dekzandrug liggen de oude dorpen (Wanroij, Ledeacker, Sint Anthonis en Oploo) met daar omheen complexen van oude bouwlanden. De dekzandruggen worden in zuidwest-noord-oost richting doorsneden door beken die afwateren richting het Maasdal.

De relatief vlak liggende zandgronden tussen de dekzandruggen waren in het verleden natte gronden in vergelijking tot de dekzandruggen en bleven dan ook een lange tijd ontgonnen. Op de kaart van 1900 zijn deze gronden goed te herkennen als de 'woeste' gronden waar veel heide en broekgebieden in lagen. Inmiddels zijn deze gronden ontgonnen en in gebruik genomen voor de landbouw.

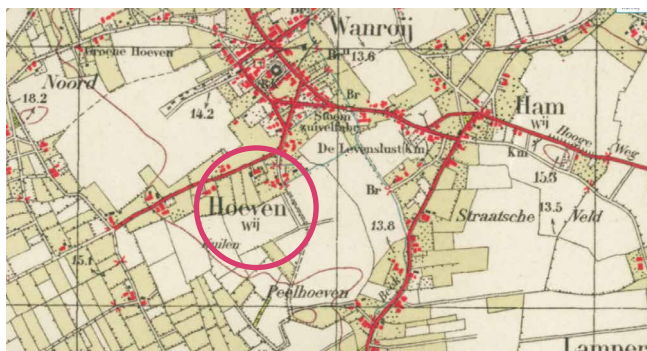
Landschapstype

De oudste delen van de gemeente Sint Anthonis zijn zoals gezegd de delen van de dekzandruggen met daarop de oude dorpen en oude bouwlanden. Zo ook de kern Wanroij waarvan het plangebied is gelegen.

Het plangebied bevindt zich in de 'oude peelontginningen' en kenmerkt zich door de open, soms bol gelegen oude bouwlanden, de bochtige, beplante wegen langs de randen van die bouwlanden en linten van boerderij langs die wegen. Daarnaast is de verkavelingsvorm onregelmatig. De landschappelijke structuren en elementen van de oude peelontginningen zijn nog altijd goed terug te zien in het landschap en maakt dit landschap waardevol.



Figuur 3: 1900 (Bron: Topotijdreis)



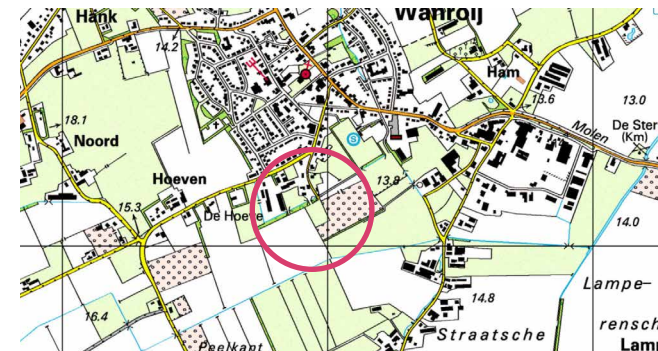
Figuur 4: 1950 (Bron: Topotijdreis)



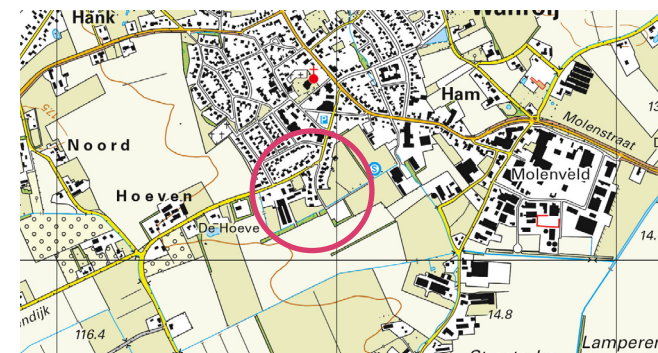
Figuur 5: 1970 (Bron: Topotijdreis)



Figuur 6: 1990 (Bron: Topotijdreis)



Figuur 7: 2000 (Bron: Topotijdreis)



Figuur 8: 2019 (Bron: Topotijdreis)

1.4 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Wanroij en omvat het perceel, kadastraal bekend als, A852 en heeft een omvang van circa 5870 m². Het perceel is nu in gebruik als volkstuin en recreatieplek.

Ten noorden is een boerderijf gevestigd met agrarische gronden, een doorlopend onverhard pad is nog verbonden met het perceel. Deze structuur is een verwijzing naar de oorsprong van de Kattenstraat welke door de jaren heen altijd een verbinding heeft met het achterland genaamd “De Peelhoeven”. Door de tijd heen is het bebouwingslint steeds verder verdicht en omgevormd naar woonstraat. Daarnaast wordt de projectlocatie gekenmerkt door laanbeplanting en lijnvormige structuren als houtsingels.

De nu aanwezige schuren van het boerderijf worden gesloopt waardoor er kansen ontstaan om de Kattenstraat enerzijds beter visueel te begeleiden naar het buitengebied en anderzijds en fraaie afronding te realiseren. Met behoud van de verbinding met de moestuinen en met inachtneming dat het plan onderdeel is van de afronding van een deel van de kern van Wanroij.

In het inpassingsplan is deze visie opgenomen een vormt het uitgangspunt voor het inpassen van het perceel A852 in het buitengebied. Door deze twee projectlocaties met elkaar te koppelen wordt de afronding van de kern Wanroij een geheel en kan er intern op het perceel A852 een logische indeling worden aangebracht.



Figuur 9: Zicht op bestaande volkstuinen vanuit het zuidwesten



Figuur 10: Groenstrook zuidzijde plangebied



Figuur 12: Groenstrook aan de Westzijde van de Kattenstraat



Figuur 11: Plangrens aan de noord-oostzijde, begrenzing sportveld



Figuur 13: Beeld vanuit de noord-oostzijde kijken op de volkstuinen



Figuur 14: Begrenzing van de watergang aan de noordzijde van het plangebied

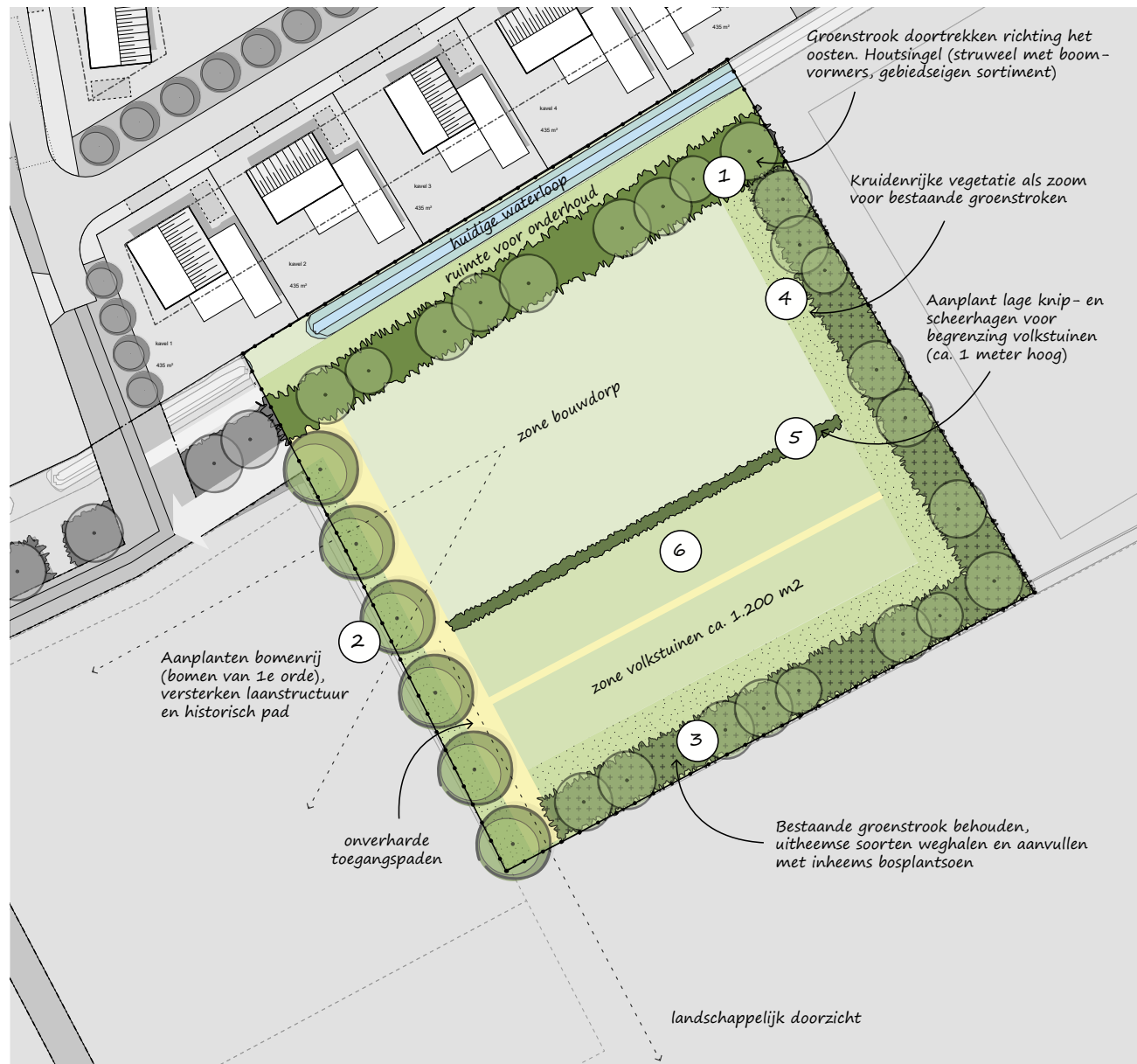
2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplanten houtsingel
2. Aanplanten bomenrij
3. Uitheemse soorten verwijderen en huidig groen versterken
4. Aanleggen kruidenrijke vegetatie
5. Aanplanten knip-en scheerhaag
6. Aanleggen volkstuin



Figuur 15: Inpassingsplan

2.1 Inrichtingsmaatregelen

1. Groenstrook doortrekken richting het oosten

Om het plan zo goed mogelijk in de omgeving in te passen wordt de groenstrook aan de zuidzijde van de Kern Wanroij doorgetrokken richting het oosten. Deze groenstrook biedt een uitstekende afzoming van de nieuwe woonpercelen en de begrenzing van het plangebied, waarin de volkstuinen en de zone voor het buidorp is gevestigd. Daarnaast wordt de landschappelijke structuur doorgezet en biedt het tevens een schuilplaats voor verschillende soorten flora en fauna.

2. Aanplanten bomenrij

Aan de westzijde van het plangebied wordt een bomenrij aangeplant. Omstreeks 1950 bevond zich op deze locatie een pad richting de akkers ten het zuiden van het plangebied. Het pad verdween omstreeks 1990. Door het pad terug te brengen en te begeleiden met bomen wordt deze historische structuur voor een deel teruggebracht in het landschap. Door bomen toe te passen blijft de rand van het plangebied transparant en worden er doorzichten gecreëerd naar het achterland. Zo blijft de openheid en het weidse uitzicht intact.

3. Verwijderen uitheemse soorten en huidig groen versterken

Aan de oost- en zuidzijde wordt het plangebied begrensd door een groenstrook. Het uitgangspunt is om de huidige kwaliteit van groen te behouden en te verbeteren. Dit kan door waar nodig struweel en boomgroepen opnieuw aan te planten. Hiervoor zijn soorten voorgesteld die passen binnen het gebiedskarakter (zie belantingsindicatie hierna) Daarnaast zullen aanwezige uitheemse soorten worden verwijderd.

4. Aanleggen kruidenrijke vegetatiestrook

Om de opbouw van de bestaande beplanting aan de zuid en oostzijde te versterken wordt er een strook van kruidenrijke vegetatie van minimaal 3 tot maximaal 5 meter toegevoegd aan de binnenzijde. Dit biedt een meerwaarde m.b.t. de ecologische functie van het plangebied.

5. Aanplanten knip-en scheerhagen

Om de volkstuin en het buidorp te zoneren en ruimtelijk zichtbaar te maken, wordt de volkstuin begrensd door een lage knip-en scheerhaag. Door deze toevoeging wordt er een tweedeling gemaakt op het perceel, maar blijven deze ruimtes toch visueel met elkaar iverbonden.

6. Aanleggen volkstuinen

Op dit moment bevinden zich ook volkstuinen op het perceel. Binnen het landschappelijk inpassingsplan is deze functie omgevormd en op een logische wijze ingedeeld binnen de plangrenzen. Zo worden de volkstuinen aan de zuidzijde van het plangebied ingericht. Door de volkstuinen aan deze zijde te realiseren houdt men enige afstand met de woningen die aan de noordzijde zullen worden geraliseerd. Daarnaast ontstaat er een duidelijke indeling, waarbij het buidorp tevens voldoende ruimte krijgt.

2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

maatregel	omvang/stuks	sortiment	plantverband
Houtsingel	ca. 535m ²	Bosplantsoen 20% Viburnum opulus 15% Ilex aquifolium 15% Acer campestre 15% Cornus mas 15% Cornus sanguinea 10% Euonymus europaeus 10% Amelanchier lamarckii	6 tot 7 meter brede houtsingel, 4 rijen in Kruislingsverband met een onderlinge plantafstand van 1,25m x 1,25m
	6-8 stuks	Plantmaat: 60-80 Eindhoogte: 4 - 5 m. Boomvormers Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Quercus robur	Plantafstand tussen de 10 en 12 meter hart op hart
Bomenrij	6 stuks	Keuze: Quercus robur, Carpinus betulus, Fagus sylvatica of Juglans regia (verplanten Roting II Wanroij)	Enkele rij met plantafstand tussen de 8 en 10 meter hart op hart
Knip/ scheerhagen	60m ¹ / 420 stuks	Keuze: Fagus sylvatica/ Ligustrum vulgare	Dubbele rij in driehoekverband, 7 stuks per m ¹
Kruidenrijke vegetatie	ca. 526m ²	De zoom is de buitenste rand en dient als buffer. De voorkeur gaat uit naar een zoom met een minimale breedte van drie meter, die niet of zeer extensief beheerd wordt. Vegetatie spontaan op laten komen.	-
Versterking huidig groen	Struweel en bomen nader te bepalen afhankelijk van bestaande situatie.	Bosplantsoen Sorbus aucuparia, Amelanchier lamarckii, Cornus mas, Euonymus europaeus, Ilex aquifolium, Viburnum opulus, Corylus avellana Plantmaat: 60-80 Eindhoogte: 4 - 5 m. Quercus robur, Fagus sylvatica, Carpinus betulus	6 tot 7 meter brede houtsingel, 4 rijen in Kruislingsverband met een onderlinge plantafstand van 1,25m x 1,25m Plantafstand tussen de 10 en 12 meter hart op hart

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

Kwaliteitsbijdrage Kattenstraat

Maatregel	eenheid	Hoeveelheid	norm	totaal
Aanplanten houtsingel	st	342	€ 1,66	€ 567,72
Aanplanten bomenrij	st	6	€ 64,90	€ 389,40
Aanleggen kruidenrijke vegetatie	are	5,26	€ 16,25	€ 85,48
Optimaliseren huidig groen (10%)	st	50	€ 1,66	€ 83,00
Aanplanten knip- en scheerhagen	st	420	€ 1,45	€ 609,00
Aanleg onverharde paden	m2	300	€ 10,00	€ 3.000,00
Totaal aanleg				€ 4.734,60
Beheer				
Houtsingel (per jaar)	are	5,35	€ 11,59	€ 62,01
Bomenrij (per jaar)	st	6	€ 3,34	€ 20,04
kruidenrijke vegetatie (per jaar)	are	5,26	€ 14,71	€ 77,37
Bestaande houtsingels (per jaar)	are	7,78	€ 11,59	€ 90,17
Knip- en scheerhagen (per jaar)	m1	60	€ 1,17	€ 70,20
Onverharde weg met bomen (per jaar)	m1	60	€ 3,25	€ 195,00
Wandelpad over moes-/volktuin (per jaar)	m1	60	€ 0,82	€ 49,20
Totaal beheer voor 1 jaar				€ 563,99
Totaal beheer voor 10 jaar				€ 5.639,91
			Eindbedrag	€ 10.374,51
Benodigde compensatie *				€ 9.055,80
Gecompenseerd				-€ 1.318,71
*De provincie heeft bepaald dat 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering van het landschap.				