

Toepassing van de lagenbenadering

Ontwikkeling aan de Watermolenstraat 3 te Oploo

Concept



projectnaam
**Toepassing van de
lagenbenadering**

datum
september 2021

projectnummer
P02675

opdrachtgever
Leeuwenleen BV

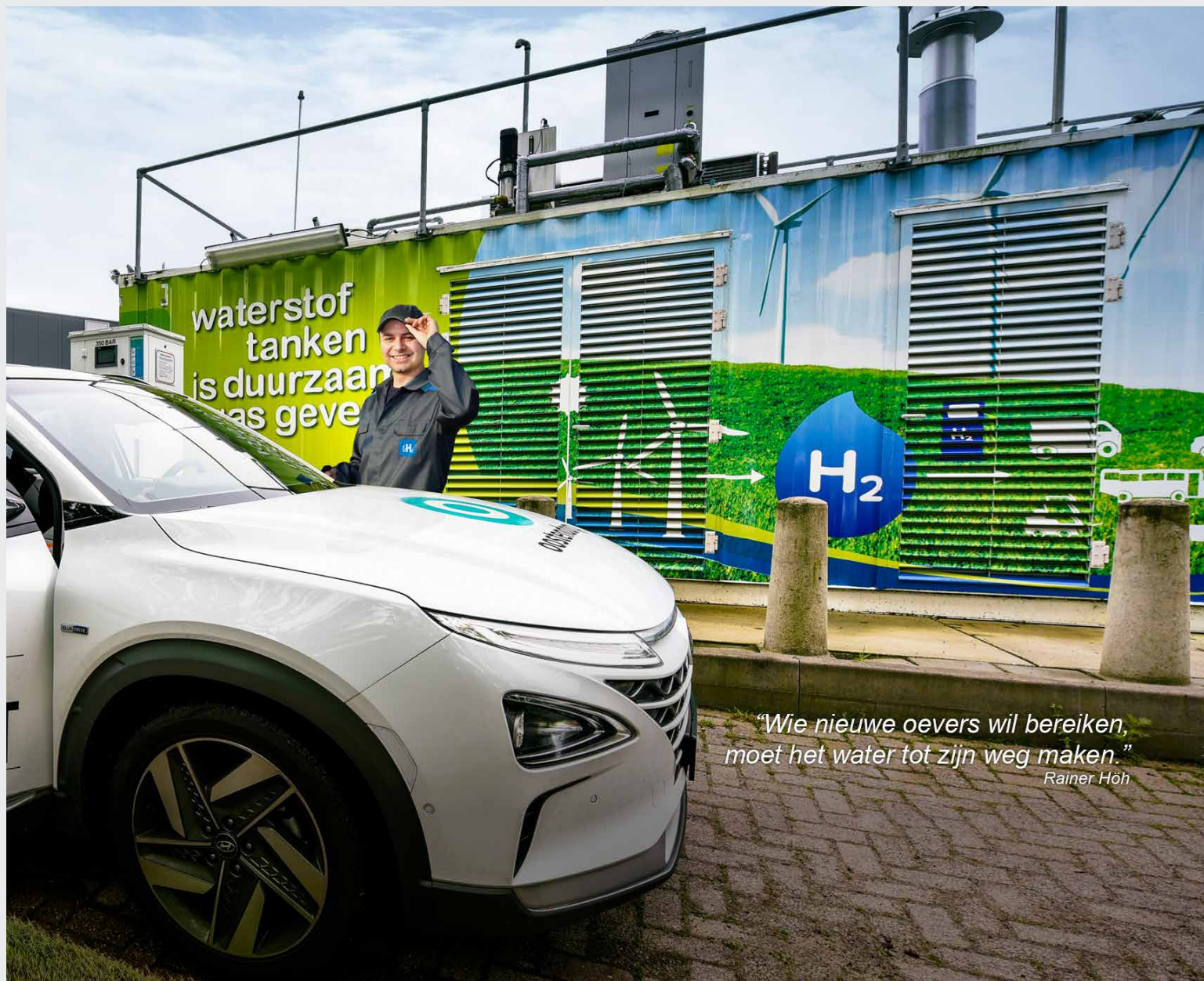
BRO
projectleider
HLe

projectteam
IB en RT

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



*"Wie nieuwe oevers wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken."
Rainer Höh*

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Projectgebied en planvoornemen	4
2 De lagenbenadering	5
2.1 Laag 1: De landschappelijke ondergrond	5
2.2 Laag 2: De netwerkenlaag	6
2.3 Laag 3: De occupatielaag	7
2.4 In samenhang bekeken	8
2.5 De factor tijd	8

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuidoosten van de kern Oploo aan de Watermolenstraat 3 is een agrarisch bedrijf gelegen dat beschikt over geldige omgevingsvergunningen voor het houden van totaal 186 melkkoeien en 93 stuks jongvee. Deze bedrijfsvoering past vanwege de nabije ligging van de woonkern niet meer op deze locatie en een herbestemming is dan ook wenselijk.

Het planvoornemen bestaat om op de percelen maximaal 18 wooneenheden te realiseren in de vorm van een gedifferentieerd woonprogramma. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' is deze ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. De gemeente Sint Anthonis heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. Hiertoe is een herziening van het juridisch-planologisch kader noodzakelijk.

Om de beoogde ontwikkeling goed aan te laten sluiten op de omgeving is BRO gevraagd een lagenbenadering op te stel-



Figuur 1: Ligging plangebied

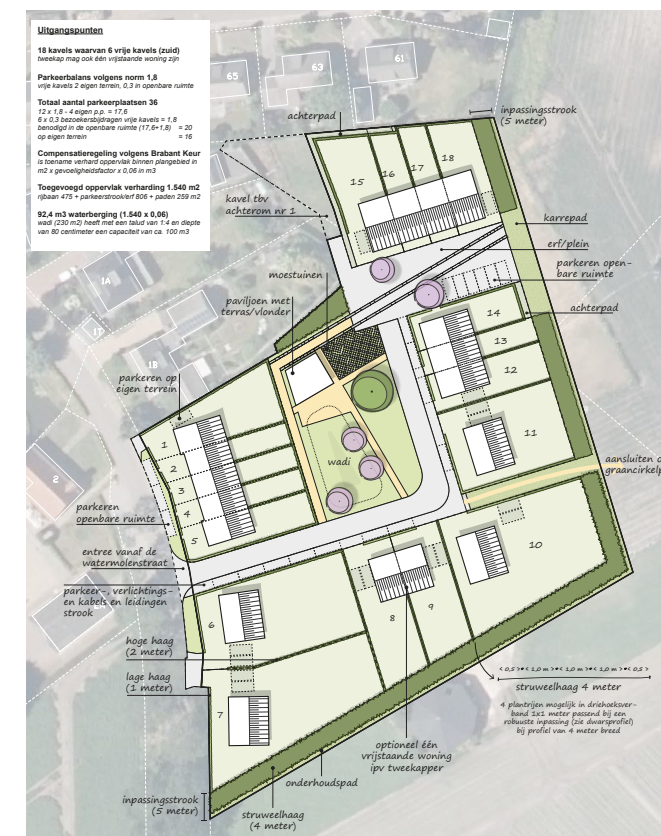
len. De lagenbenadering is toegepast conform Artikel 4.9 van de provinciale Omgevingsverordening en maakt inzichtelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en de factor tijd.

1.2 Projectgebied en planvoornemen

Het plangebied staat kadastraal bekend als: gemeente Oploo, sectie M, nr. 792. Het plangebied heeft een oppervlak van ca. 9.838 m2. De noordzijde is gelegen tegen de huidige bebouwde kom grens. De oost- en zuidzijde hebben zicht op de omliggende landbouwgronden. De westzijde heeft deels zicht op het buitengebied en vormt met de bestaande boerderij op het erf een ensemble met de watermolen D'n Olliemeulen (en de bijbehorende Oploosche Molenbeek), de Heemkunde en de op de splitsing met de Vloetweg gelegen korenmolen 'De Korenbloem'. Het ensemble vormt voor het plangebied de enige verbinding met zowel de Watermolenstraat als met de kern van Oploo. De rest van het erf is gericht op het buitengebied, een gevolg van zijn oorspronkelijke gebruiksfunctie.

Ter plaatse van de huidige boerderij zijn maximaal 18 wooneenheden voorzien in de vorm van een gedifferentieerd woonprogramma. De architectuur van deze ontwikkeling gaat aansluiten op het ensemble van de watermolen en windmolen en verwijst naar de agrarische oorsprong. De ontwikkeling aan de Watermolenstraat sluit aan bij het lint en vormt een begeleiding naar uiteindelijk de korenmolen. Een combinatie van vrijstaande woningen met rijwoningen zorgen zowel voor een geleidelijke overgang en het intact houden van de ensemble rondom de watermolen. De boerderij wordt teruggebracht in de vorm van een woonboerderij met rijwoningen met één tot anderhalve bouwlaag met kap. Een centrale binnenruimte voorziet in de benodigde parkeervoor-

zienen en biedt de mogelijkheid om te keren voor zowel bewoners/bezoekers en andere diensten. De woonpercelen worden afgerond door een inpassingsstrook waardoor een zachte overgang naar het buitengebied wordt gerealiseerd. De molenbiotop wordt gerespecteerd door het toepassen van een strook met struikgewassen en geen (hoge)bomen.



Figuur 2: Stedenbouwkundigplan

2 De lagenbenadering

Voor de toepassing van de lagenbenadering voor ruimtelijke ordening onderscheidt de Omgevingsverordening Noord-Brabant drie lagen:

1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
3. De bovenste occupatielaag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

In aansluiting met de verordening is hieronder aangegeven wat het effect is van de ontwikkeling op de lagen afzonderlijk en op de lagen in onderlinge samenhang. Voor deze laatste is het in onze visie van belang dat zowel de (nieuwe) netwerk- en occupatielaag zijn afgestemd op de fysieke ondergrond.

2.1 Laag 1: De landschappelijke ondergrond

Bodem en geomorfologie

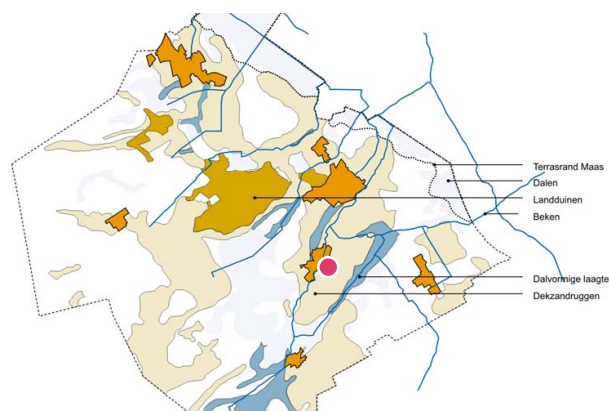
De projectlocatie is gelegen in het Brabantse zandlandschap en maakt landschappelijk gezien deel uit van de Peel. De gehele gemeente ligt op de Peelhorst, bestaande uit verschillende schollen (hoogtes) en breuklijnen. Binnen de gemeente Sint Anthonis worden zandvlakten afgewisseld met dekzandruggen, beekdal, landduinen en akkercomplexen.

Op de planlocatie ligt een langgerekte dekzandrug, die pa-

rallel loopt met de oude breuklijn van het Maasdal. Deze rug was al vroeg bewoond met o.a. de dorpen Wanroij, Ledeacker, Sint Anthonis en Oploo. De dekzandruggen worden in zuidwest-noordoost richting doorsneden door beken die afwateren richting het Maasdal. In Oploo zijn deze duidelijke laagtes nog goed waarneembaar, denk hierbij aan de Oploosche Molenbeek. De oude bouwlanden aan de rand van Oploo behoren tot de oude peelontginningen. Deze bouwlanden zijn vrij groot en liggen bol in het landschap. De hooggelegen gronden waren het meest geschikt voor de agrarische bedrijfsvoering. Om op de akkers permanent gewassen te kunnen telen werd het potstalsysteem toegepast, waarbij mest met heideplaggen en graskluiten werden verspreid over het land. Op deze manier ontstond er een dikke vruchtbare grond, ook wel enkeerdgronden genoemd. Daarnaast komen er veldpodzolgronden en op de laagvlaktes beekkeerdgronden voor.

Grondwater

Het gemeentelijk grondgebied is een trechter van waterlopen en beken. Ter hoogte van het beekstelsel (Oploosche Molenbeek) is er een grondwatertrap aanwezig van III (GHG

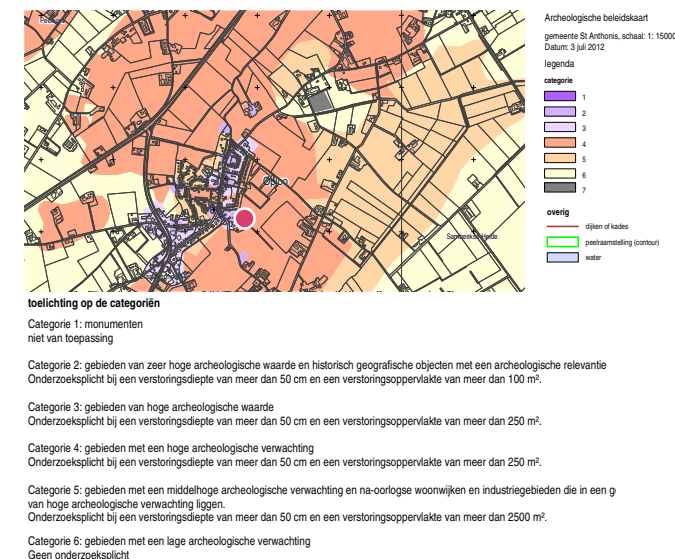


Figuur 3: geomorfologische kaart, (bron: Gemeente Sint Anthonis visie buitengebied in ontwikkeling, BRO maart 2008)

<40 en GLG 80-120 cm/mv). Mede door het potstalsysteem is de grondwaterstand ter hoogte van de oude bouwlanden lager. Het plangebied heeft dan ook een grondwatertrap van VI (GHG 40-80 en GLG 120 cm/mv). De hooggelegen gebieden hebben een lagere grondwaterstand in vergelijking tot de laaggelegen gebieden. Dit is vooral goed zichtbaar ter hoogte van de aanwezige landduinen in de gemeente waar de gemiddeld hoogste grondwaterstand meer als 140 cm onder het maaiveld zit.

Archeologische waarden

Tot in de late Middeleeuwen werden vooral de hogere gronden in het landschap gekozen als nederzittingslocatie. Archeologische vindplaatsen komen dan ook voornamelijk voor in de noordoostelijke helft van de gemeente Sint Anthonis en op de dekzandruggen ten zuiden van de Dorpskern Sint Anthonis en ten noorden van Oploo. Pas later werden niet langer uitsluitend nederzettingen gerealiseerd op de hogere



Figuur 4: Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW) (bron: Archaeo, RAAP, 2012)

gronden, maar werden er ook op kruispunten van wegen en aan oversteekplaatsen van rivieren t.b.v. van de handelsroutes in het gebied. In een vroeger stadium vond er nauwelijks afwatering plaats en nam de aanwas van het hoogveen toe. Rond 1830 begon men met het graven van sloten en waterlopen, waarmee het water via de Maas kon worden afgevoerd. Er werden nieuwe nederzettingen opgericht, waarna het veenlandschap verder werd ontgonnen. Het veen werd afgegraven tot het onderliggende dekzand en werd verkocht als turf. De vrijkomende grond werd benut door de agrarische bedrijfsvoering.

Ondanks de grootschalige ontginningen binnen de gemeenten kan het dekzandlandschap onontdekte archeologische resten bevatten. Dit is met name het dekzand dat wordt afgedekt door een plaggendeek. Om deze reden hebben deze plaggendecken een middelhoge tot hoge archeologische waarde, zie hiervoor figuur 4.

Doorwerking planvoornemen

Het (stedelijk) landschap in de gemeente Sint Anthonis is ontstaan op de hooggelegen dekzandruggen in het landschap. De kern Oploo, waar het plangebied zich bevindt, ligt nog altijd op een dekzandrug. De verdere verstedelijking heeft door de jaren heen plaatsgevonden op de resterende delen van de aanwezige dekzandruggen.

Het plangebied bevindt zich op een dekzandrug, ter plaatse van een voormalige agrarisch bedrijf/ bouwblok. Van oudsher is deze grond grotendeels bebouwd geweest en geroerd. Vanuit de ondergrond is dit een geschikte locatie voor woningbouw, aangezien de locatie op hooggelegen gronden ligt en bijvoorbeeld niet laagtes en beekdalgebieden, waar verstedelijking niet wenselijk wordt geacht.

Met het planvoornemen zal de omvang verhard oppervlak ter plaatse toenemen. In relatie tot het grondwater worden er echter geen problemen verwacht. Met een grondwatertrap

VI is er voldoende infiltratiecapaciteit om het hemelwater ter plaatse te infiltreren. Het planvoornemen onttrekt daarnaast geen grondwater uit het gebied en heeft in die zin geen invloed op de grondwaterstand.

Bij de planuitwerking is het wel van belang dat er aandacht wordt besteed aan de hoge archeologische verwachtingswaarde, zodat de aanwezige waarden niet worden aangetast.

2.2 Laag 2: De netwerkenlaag

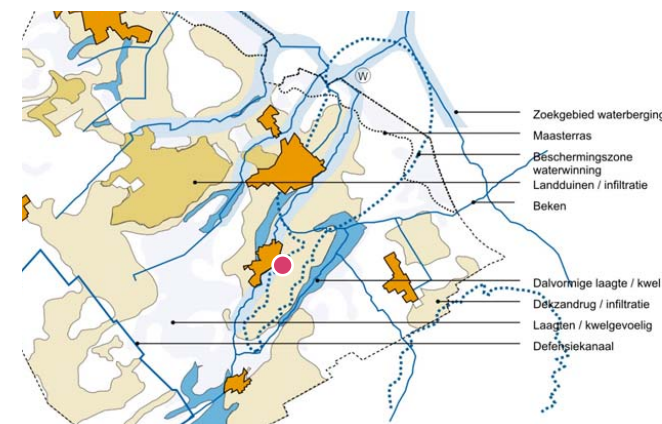
Infrastructuur

De kern Oploo wordt aan de noordzijde begrensd door de N272. Ter plaatse van de projectlocatie vormt de Watermolenstraat een lang lint richting het zuiden, waarlangs de gehuchten Driehoek en Heikant worden ontsloten. De weg wordt gekenmerkt door een relatief smalle rijbaan met aan weerszijden bomenrijen en greppels. De Watermolenstraat wordt overgenomen door de Broekstraat, welke vervolgens dit lange lint vervolgt en uitmond in Westerbeek. De Watermolenstraat komt daarnaast in kern Oploo uit op de Vloetweg die middels een aaneengesloten wegenstructuur de gehuchten en kernen in het gebied verbindt. De Watermolenstraat en de Vloetweg zijn dan ook de twee belangrijkste structuurdragers in relatie tot het plangebied.

Waternetwerk

Water verzamelt zich in de zuidwestelijke helft van de gemeente, infiltrert in dekzandruggen en landduinen en stroomt via een groot aantal beken af richting de Maas.

Langs de beken en watergangen zijn zoekgebieden aangegeven voor waterberging. Aangeduid zijn de dalen van de Breede beek, de Hoge Raam, de Tovensche beek, de Ledackersche beek en de Oploosche Molenbeek.



Figuur 5: Waternetwerk, (bron: Gemeente Sint Anthonis visie buitengebied in ontwikkeling, BRO maart 2008)

In de directe omgeving van het plangebied stroomt de Oploosche Molenbeek. Deze structuurdrager wordt tevens gezien als een belangrijke zone ten behoeve van het bergen van water.

Ecologische netwerken

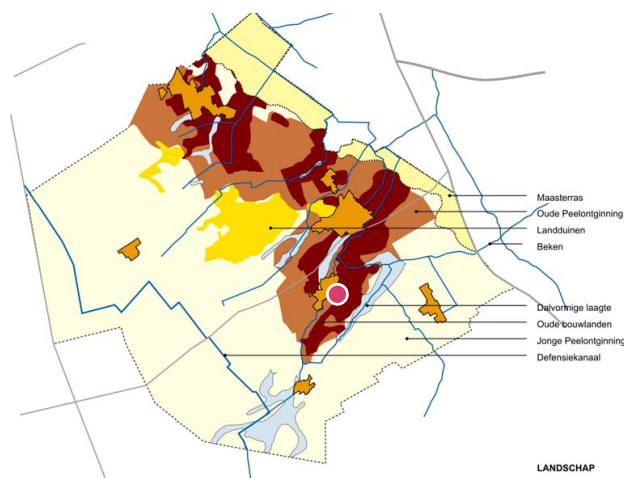
De gemeente Sint Anthonis heeft een gevarieerd landschap. Bossen, heide, akkers en weilanden wisselen elkaar af. Bossen met grove den typeren het landschap. In de vorige eeuw zijn ze aangeplant om stouthout voor de Limburgse mijnen te leveren. Erg rijk aan natuur zijn dit soort bossen niet. Vandaar dat loofbomen worden aanplant. Dennen- en sparrenbossen worden nu afgewisseld door loofbossen van berk en eik.

In de gemeente behoren de landduinen tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Kleine bosschages zorgen voor een fijnmazig netwerk. Ecologische verbindingzones liggen veelal langs watergangen en beken en bosachtige passages. Denk hierbij aan Defensie- of Peelkanaal en de Tovensche Beek. In de directe omgeving van het plangebied komen echter geen NNB en of ecologische verbindingzones voor.

Doorwerking planvoornemen

De infrastructuur ter plaatse van het plangebied wordt gevormd door oude wegen en padenstructuren. Het is van belang dat de planontwikkeling op een goede wijze aansluit op de kenmerkende elementen van de Watermolenstraat (bomenrijen en greppels)

Een typerende natte verbinding is de Oploosche Molenbeek ten noorden van het plangebied. Deze beek heeft niet alleen een belangrijke natuurwaarde, deze beek is tevens aantrekkelijk voor de recreatieve sector. Het planvoornemen heeft geen directe verbinding of invloed op deze beek. Ecologisch gezien heeft de gemeente Sint Anthonis verscheidene gebieden die behoren tot het natuurnetwerk Brabant (NNB). Ter hoogte van de projectlocatie of in de directe omgeving (binnen 500m) zijn echter geen belangrijke elementen van het natuurnetwerk te vinden, waardoor er voor de beoogde ontwikkeling geen specifieke uitgangspunten of randvoorwaarden gelden.



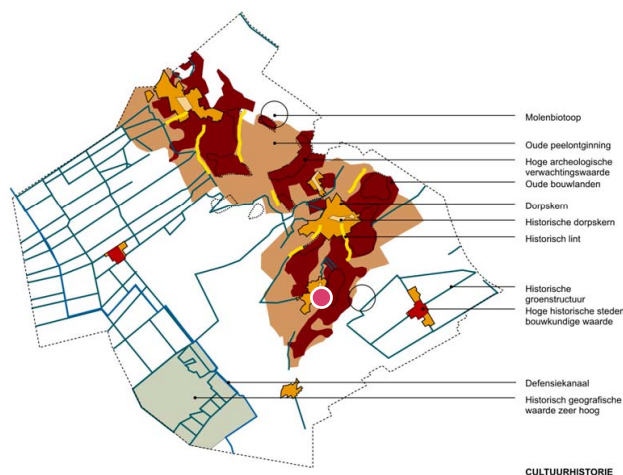
Figuur 6: Landschappelijke waarden, (bron: Gemeente Sint Anthonis visie buitengebied in ontwikkeling, BRO maart 2008)

2.3 Laag 3: Occupatielaag

Cultuurhistorische en landschappelijke waarden

De projectlocatie is gelegen in de Oude Peelontginningen. Zoals eerder beschreven zijn deze akkers groot en liggen bol in het landschap. De akkers zijn omgeven door bochtige linten van boerderijen en erfbeplantingen, die veelal aaneengeschakeld zijn door laanbeplantingen. Het open karakter van de akkers en het besloten karakter van de landduinen en de bossen maken dit landschap afwisselend. Kleinschalige landschapselementen zorgen telkens voor een nieuwe beleving in het landschap en definiëren de verschillende ruimtes. De landschappelijke samenhang van de oude peelontginningen is sterk en ook nu nog goed afleesbaar. Landschappelijke kenmerken die horen bij dit landschap zijn:

- Een oud agrarisch kampenlandschap met oude graslanden;



Figuur 7: Cultuurhistorische waarden, (bron: Gemeente Sint Anthonis visie buitengebied in ontwikkeling, BRO maart 2008)

- Een kleinschalig en afwisselend beeld met een kamerstructuur;
- Enkeerdgronden (humeuze toplaag);
- Het wegenpatroon is kronkelig en loopt om de essen heen;
- Enkele wegen zijn beplant met eiken en beuken;
- Karakteristiek zijn de kavelbeplantingen in de vorm van houtsingels en wallen;
- Het is halfopen tot besloten ruimten door opgaande landschapselementen;
- Verspreid liggende bebouwing aan linten of in clusters;
- Harde begrenzingen ontbreken, veelal zachte overgangen in het gebied.

Landgebruik en functies

In de omgeving van het plangebied is het agrarische landgebruik nog altijd een van de belangrijkste landgebruiken. Hedendaags wordt er vooral ingezet op de productie van maïs, maar hebben op kleinere schaal bieten, granen, aardappelen en andere landbouwgewassen ook een plaats binnen het landschap. Op de laaggelegen gronden ziet men veelal gras terug.

Nabij het plangebied kunnen drie bebouwingsstructuren worden onderscheiden. Zo zijn er enkele kernen aanwezig, waaronder Oploo, zorgen bebouwingslinten insamenhang met bolle akkers voor een typerende structuur en zijn er verspreidliggende woningen aanwezig in het buitengebied.

Beleidsmatig gezien ligt de beoogde ontwikkeling in het 'Landelijk gebied - gemengd landelijk gebied' (provinciale Omgevingsverordening Noord-Brabant).

Ruimtelijk gezien ligt het plangebied aan het bebouwingslint langs de Watermolenstraat en grenst direct aan het stedelijk weefsel van Oploo.

Voor de planontwikkeling zal de langgevelboerderij ter plaatse moeten wijken. Het betreft hier echter geen monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Doorwerking plangebied

De occupatielaag wordt gevormd door de samenhang van bebouwing, landschappelijke en cultuurhistorische waarden met het aanwezige landgebruik. Typerend binnen de gemeente Sint Anthonis is het hoofdzakelijk agrarische gebruik van de gronden in het buitengebied, wat van oudsher nog altijd de belangrijkste structuurdrager vormt van het landschap. Naast de agrarische sector vormen natuurlijke landschappen als bossen, duinen en heidevelden belangrijke elementen. Beplantingen als houtwallen en struwelen typeren het kleinschalige landschap. De bebouwingsconcentraties sluiten hierbij aan en onderscheiden zich in aaneengesloten linten en clusters in het gebied.

Op basis van de occupatielaag is een stedenbouwkundige ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar. Hierbij dient er rekening te worden gehouden met het onderscheid in lintbebouwing en het stedelijk weefsel van de kernrand. Daarnaast is het zaak belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken. Denk hierbij aan het versterken een kleinschalig en afwisselend landschap en de overgang tussen stad en land.

2.4 In samenhang bekeken

Uit het voorgaande blijkt dat het effect van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen zich beperkt tot aandacht voor de cultuurhistorische waarden (ondergrond), een goede aansluiting op de kenmerkende elementen van de Watermolenstraat (netwerk) en een goede zachte overgang naar het omliggende landschap.

Het bouwen (van woningen) op de locatie aan de Watermolenstraat past in beginsel bij de geologische structuren en gebruiken. De planlocatie ligt namelijk een dekzandrug, een plaats waar van oudsher werd gebouwd en gewoond. Het voornemen sluit op die manier aan op de landschappelijke opbouw. In samenhang met het (historische) gebruik van de gronden kan er wel worden gesteld dat het agrarische gebied voor een gedeelte afneemt met deze ontwikkeling. Dit is echter beperkt aangezien de locatie nu in gebruik is als agrarisch bouwblok.

De Watermolenstraat vormt als lint een logische structuur voor de ontsluiting van de nieuwe woningbouwlocatie. Lintbebouwingen worden immers getypeerd door de aantakking van één of meerdere bebouwingsclusters aan de weg.

Bestaande bebouwingsstructuren (lintbebouwingen en clusters) bieden een duidelijke stedenbouwkundige context voor de ontwikkeling. Het planvoornemen dient dan ook bij te dragen aan het karakter van deze context met een goede overgang van stad naar land en een versterking van het dorpsgezicht.

Het contrast tussen open akkers en de besloten clusters en linten langs deze akkers kan door het planvoornemen worden versterkt. Het planvoornemen versterkt daarmee de landschappelijke waarden en stedenbouwkundige structuren (occupatielaag).

2.5 De factor tijd

Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee het planvoornemen op een goede manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen worden er geen belangrijke (historische) structuren verwijderd en zijn er geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen. Er kan ruimtelijk juist een meerwaarde worden behaald.

Voor de planontwikkeling zal een langgevelboerderij ter plaatse van het voormalig agrarische bedrijf moeten wijken. Het betreft hier echter geen monumentale of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met oog op een toekomstbestendige invulling is de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk. Eigentijdse woningbouw met een goede aansluiting op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling.

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