



RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

PEELSTRAAT 21 WANROIJ

**LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL**

22 JUNI 2020

COLOFON

Titel document:
Peelstraat 21 Wanroij

Datum:
22 juni 2020

Status:
Inrichtingsvoorstel

Formaat:
Enkelzijdig liggend A4

Projectlocatie:

Peestraat 21
Wanroij
Gemeente Sint Anthonis

Auteur/Adviseur

Van Dooren Landschap
Derpt 15
4576 VW Vorstenbosch
T: 06-26949922
M: Marcel@VanDoorenLandschap.nl

VAN DOOREN
Landschap

Reland
Burg. Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
T: 085-0431949
M: info@Reland.nl
www.Reland.nl

RELAND 
locatieontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Historie landschap	5
2.3 Structuurvisie gemeente	6
3 Ontwerpplan	7
3.1 Inrichtingsvoorstel	8
3.2 Beplantingsplan	9

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

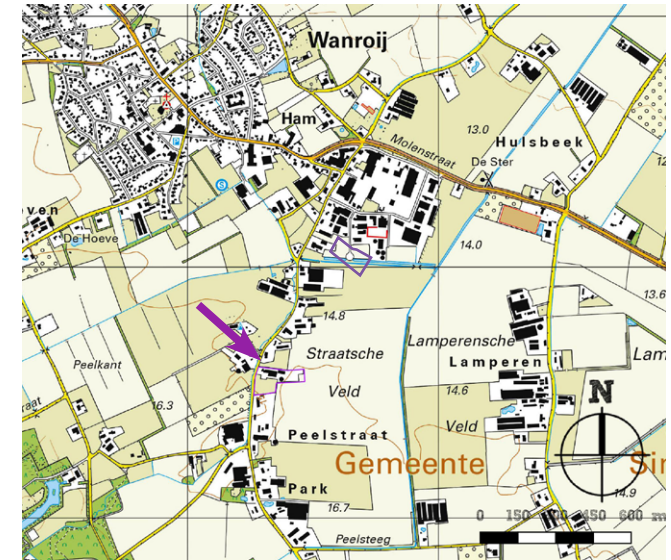
De initiatiefnemer is eigenaar van het melkveebedrijf ter plaatse van de Peelstraat 21 te Wanroij, gemeente Sint Anthonis. De initiatiefnemer heeft besloten het agrarisch bedrijf ter plekke te staken en de huidige gronden en bebouwing anders in te zetten:

1. Ter plaatse van de voormalige melkveehouderij, zal in de bestaande bebouwing, een zelfstandig mechanisatiebedrijf (agrarisch-technisch hulpbedrijf) opstarten. De werkzaamheden zullen bestaan uit het onderhouden en opknappen van agrarische tractoren en machines van agrariërs uit de omgeving. Ondergeschikt aan dit agrarisch-technisch hulpbedrijf zal er statische opslag van caravans/campers plaatsvinden. Een gedeelte van de stalling zal tevens gebruikt worden voor het opslaan van machines ten behoeve van akkerbouwactiviteiten. De bestaande bedrijfswoning en alle bedrijfsgebouwen blijven behouden.
2. Op het perceel ten zuiden van het agrarisch-technisch hulpbedrijf zal een woning worden gerealiseerd door middel van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Conform het geldende bestemmingsplan is het planvoornemen, zoals beschreven in onderhavig principeverzoek niet toegestaan, waardoor een buitenplanse bestemmingsplanprocedure dient te worden doorlopen. Een onderdeel in deze procedure is de landschappelijke inpassing, waar deze rapportage een uitwerking van is.

1.2 Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Peelstraat 21 en ongenummerd te Wanroij in het noorden van het buitengebied van de gemeente Sint Anthonis. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Wanroij, sectie K, perceelnummers 751, 752, 1263 en 1264.



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



Beeld 1. huidige woning (bron Google.com)



Beeld 2. huidige bebouwing (bron Google.com)

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in een gemengd landelijk gebied met verschillende functies in buurtschap 'Peelstraat'. Aan de Peelstraat zijn verschillende burgerwoningen en agrarische bedrijven gelegen in een lint. Tussen de bebouwing liggen percelen grasland, waardoor de Peelstraat een halfopen karakter met weidse doorzichten heeft.



Plangebied in paars op luchtfoto uit 2017 met kadastrale ondergrond. De cijfers geven de locatie weer van de genomen foto's. Deze zijn terug te vinden op pagina 3. (bron PDOK)

2.3 Structuurvisie gemeente

Op 25 oktober 2018 heeft de gemeente de 'Aanvulling Structuurvisies Kernen en Buitengebied: Uitwerking Fonds Ruimtelijke Kwaliteit' vastgesteld. Dit is onder andere een aanvulling op de 'Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis'. In deze structuurvisie wordt het toekomstig beleid van de gemeente Sint Anthonis voor het buitengebied vastgelegd.

In het figuur is te zien dat de planlocatie is gelegen binnen twee deelgebieden. Het perceel dat zal fungeren als woonbestemming is gelegen binnen het deelgebied 'Kleurenpalet' en het perceel waarop het akkerbouwbedrijf wordt geëxploiteerd is gelegen binnen het deelgebied 'Dynamisch Areaal'.

'Kleurenpalet'

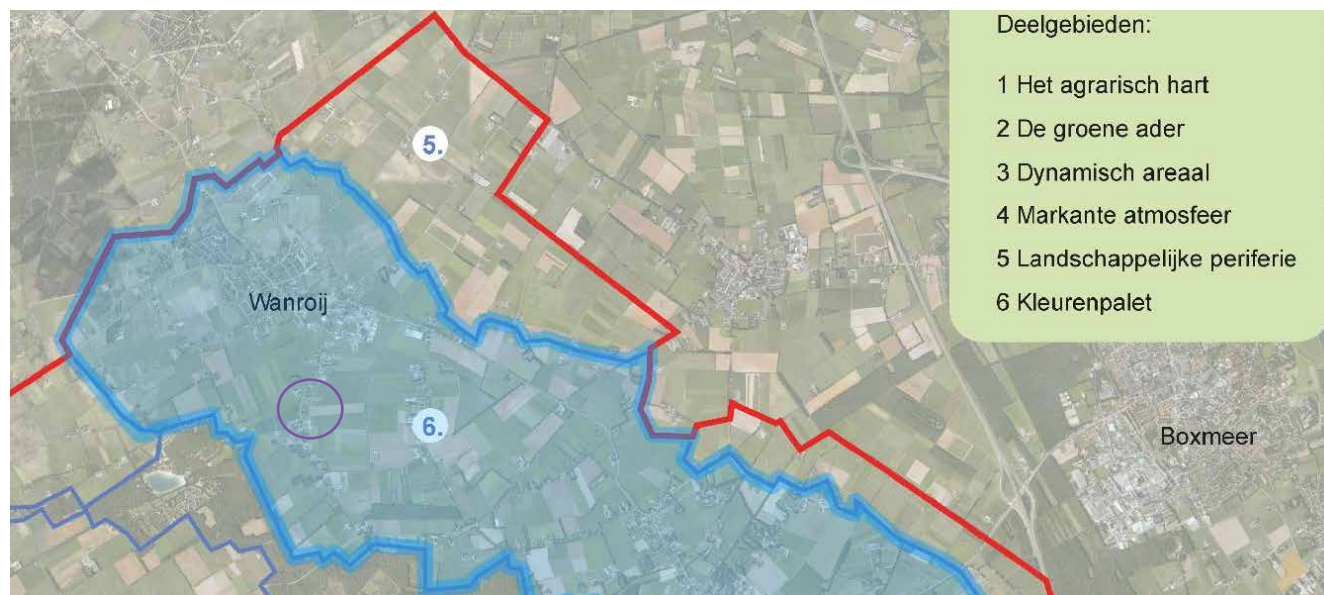
Karakteristiek

Deelgebied 6 'Kleurenpalet' ligt in het midden van de gemeente Sint Anthonis. Het omvat het gebied om de kernen Wanroij, Ledeacker, Sint Anthonis en Oploo. Het gebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven en of veehouderijen. Deze agrarische bedrijven en of veehouderijen liggen aan de oorspronkelijk verbindingswegen tussen de kernen op hoger gelegen gronden. Andere gebiedskenmerken zijn de oude akker complexen, oude provinciale wegen door de dorpen, een stuk Landbouw ontwikkelingsgebied, relatief veel burgerwoningen en recreatief-agrarische gebruik (paarden).

Binnen deelgebied 6 zijn in vergelijking met de andere deelgebieden de meeste bebouwingskarakteristieken aanwezig. Deze bebouwingskarakteristieken bestaan uit bebouwingsconcentraties, zowel open als halfopen linten buiten de kernen en solitaire bebouwing zowel binnen als buiten de kernrandzones. De dynamiek in dit deelgebied komt in belangrijke mate voort uit andere functies (dan de agrarische) die in steeds sterkere mate de functionele karakteristiek van dit gebied zijn gaan bepalen.

Gemeentelijke ambities

Deelgebied 6, het 'Kleurenpalet', is het oude agrarische landschap van de gemeente Sint Anthonis. De oorspronkelijke kleinschalige karakteristiek van het landschap gaat gepaard met verbrede ontwikkelingen. Hierbij zijn de van oudsher agrarische bedrijfsactiviteiten meer overgegaan naar functies zoals wonen, toerisme, recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Belangrijk bij het toestaan van deze (nieuwe) functies ter plekke is dat ze de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten verder versterken, en de kleinschaligheid van het landschap respecteren en ondersteunen. Door de continue kleinschalige transformatie van functies zo goed mogelijk samen te laten gaan met landschappelijke versterking zal de kleinschalige groene landschapskarakteristiek zich in de loop van de tijd versterken. Het landschap wordt daarmee een stabiele drager van deze functieveranderingen.



Gebiedsindeling Structuurvisie Sint Anthonis (planlocatie paars)

3 Ontwerpplan



Landschappelijke inpassing

3.1 Inrichtingsvoorstel

Bedrijf

De schuren en verharding achter de bedrijfswoning blijven gehandhaafd voor caravanstalling, het mechanisatiebedrijf en het akkerbouwbedrijf.

Om het bedrijf en de akker aan de achterzijde goed te ontsluiten wordt een nieuw pad gerealiseerd met halfverharding. Dit pad ligt naast het bedrijf en wordt begeleid door een bomenrij van kleinbladige lindes. Deze bomenrij vormt tevens een groene afscheiding van de bedrijfsopstal vanaf de Peelstraat. Aan de andere zijde van het pad ligt een zaksloot voor het infiltreren van regenwater.

De tuin voor de bedrijfswoning is modern, maar landelijk ingericht. De bestaande beukenhagen vormen een mooie aankleding van de woning. Achter de woning ten noorden van de grote stal staat een rij bestaande essen. Deze bomenrij wordt aangevuld met een nieuwe boom, zodat de rij weer een geheel vormt.

De kuilplaten achter de schuren worden afgeschermd met een houtsingel.

Nieuwe RvR-woning

De nieuwe woning wordt gebouwd in de lijn van de burens ten zuiden van de woning. De voorgevellijn is parallel aan de Peelstraat doorgezet en is leidend voor de nieuwe woning. Aan de noordzijde van de woning komt een bijgebouw. Dit bijgebouw dient als garage maar kan ook als schuilhok gaan dienen voor de kleindieren in de weide rondom het perceel. De inrit ligt voor het bijgebouw en er is genoeg ruimte voor het parkeren van minimaal twee auto's op eigen terrein.

De tuin van de nieuwe woning wordt aan de voorzijde omgeven door een lage haag. De afscheiding met de burens zuid (nummer 23) wordt gevormd door een fruitboomgaard,

waardoor tevens een fysieke afstand ontstaat met de bestaande bomen naast de erfgrans.

Als markering en aankondiging van de inrit voor de nieuwe woning en het bijgebouw staat een markante solitaire landschapsboom.

Tussen het bedrijfsperceel en de nieuwe woning liggen weilanden. Deze zullen worden begraasd door kleindieren, zoals schapen, geiten en/of alpaca's.



Referentiebeeld beukenhaag



Referentiebeeld boomgaard



Referentiebeeld landschapsbomen

3.2 Beplantingsplan

Ten aanzien van de beplanting voor de landschappelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Haag

behoud bestaande haag en nieuwe haag

115m

Aanplant

Plantsoen planten in een lijn met minimaal 4 planten per meter

- Beuk (*Fagus sylvatica*), Haagbeuk (*Carpinus betulus*) en/of Liguster (*Ligustrum vulgare*) minimaal 80/100, 460 stuks

Beheer

- Voor de achtergevelgrens lage haag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1m en breedte 0,5m. Haag achter de achtergevel mag uitgroeien tot een hoogte van maximaal 1,8m en breedte 0,5m;
- Snoeimateriaal mag blijven liggen voor zover dat het element of de ondergroei niet schaadt;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart.



Beplantingsplan landschappelijke inpassing

Houtsingel

84x5=420m²

Aanplant

Aanplant in verspringend verband 1,25 x 1,25m. Boomvormers niet planten onder de bestaande bomen van de buren. Singel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen (267stuks) met de volgende soorten:

1. 20% Vuilboom (Rhamnus frangula),
2. 10% Lijsterbes (Sorbus aucuparia)
3. 20% Gelderse roos (Viburnum opulus)
4. 15% Veldesdoorn (Acer campestre)
5. 15% Amerikaanse krent (Amelanchier lamarckii)
6. 10% Eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna)
7. 5% kleinbladige linde (Tilia cordata)
8. 5% berk (Betula pendula)

Beheer

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt 1x per 7 jaar, voor 40% teruggezet (hakhoutbeheer).
- Overhangende takken aan de zijanten mogen teruggesnoeid worden.
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.
- Chemische bestrijdingsmiddelen worden niet gebruikt.
- Bij schade aan het landschapselement wordt de schade hersteld.

Landschapsboom

13 stuks

Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten). Code correspondeert met het beplantingsplan.

- Fs - Groene beuk (Fagus sylvatica) 16-18, 1 stuk
- Fe - Gewone Es (Fraxinus excelsior) 16-18, 1 stuk
- Tc - Kleinbladige linde (Tilia cordata) 16-18, 11 stuks

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.

Fruitboom

7 stuks

Aanleg:

Hoogstamfruit met streekeigen fruitsoorten, zoals kers, appel, peer en pruim.

7 bomen met een minimale maat 10-12.

Beheer

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

Kwaliteitsverbetering Peelstraat 21 Sint Anthonis, gemeente Sint Anthonis

V.O.F. van den Broek-Hermens



d.d.9 oktober 2020

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebepaling van de huidige en toekomstige gronden hebben we de Forfaitaire Waarden uit Bijlage 3 van 'Werken aan Ruimtelijke Kwaliteit' van 25 oktober 2018 gehanteerd.

De eenheidsprijzen zijn gebaseerd op de subsidie Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant.

omschrijving	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie Agrarisch bouwvlak			
Agrarisch bedrijfswoning	97 m ²	€ 105,00	€ 10.185,00
Agrarisch bouwblok	10.439 m ²	€ 25,00	€ 260.975,00
	10.536,00 m ²		€ 271.160,00
Nieuwe situatie Agrarisch - technisch hulpbedrijf			
Agrarisch - technisch hulp bedrijf bebouwd	1.797 m ²	€ 40,00	€ 71.880,00
Agrarisch - technisch hulp bedrijf onbebouwd	5.352 m ²	€ 20,00	€ 107.040,00
Agrarische grond	3.387 m ²	€ 7,50	€ 25.402,50
TOTAAL	10.536,00 m ²		€ 204.322,50
Overige Agrarische grond binnen het plangebied is niet meegenomen in de berekening, aangezien deze tegen elkaar worden weggeschreven kunnen worden.			
Verschil Huidig - Nieuw			€ 66.837,50-
Factor % waardevermeerdering als tegenprestatie	20,00 %		
Bijdrage kwaliteitsimpuls			€ 13.367,50-

In het kader van extra bijdrage kwaliteitsimpuls hoeft niets te worden geleverd.