



BLAUWSTRAAT 1A SINT ANTHONIS

RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

**LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING**

30 JANUARI 2019

COLOFON

Titel document:

**Blauwstraat 1A te Sint Anthonis,
landschappelijke inpassing**

Datum:

30 januari 2019

Status:

Inrichtingsvoorstel

Formaat:

Dubbelzijdig liggend A4

Opdrachtgever:

Varkenstopfokbedrijf Jans-Beeke B.V.

Langstraat 21

5428 NA Venhorst

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	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Initiatief	5
1.3 Locatie en omgeving	5
2 Landschap	6
2.1 Historische ontwikkeling	6
2.2 Beleid	7
3 Inpassingsplan	9
3.1 Inrichtingsvoorstel	9
3.2 Beplanting	11

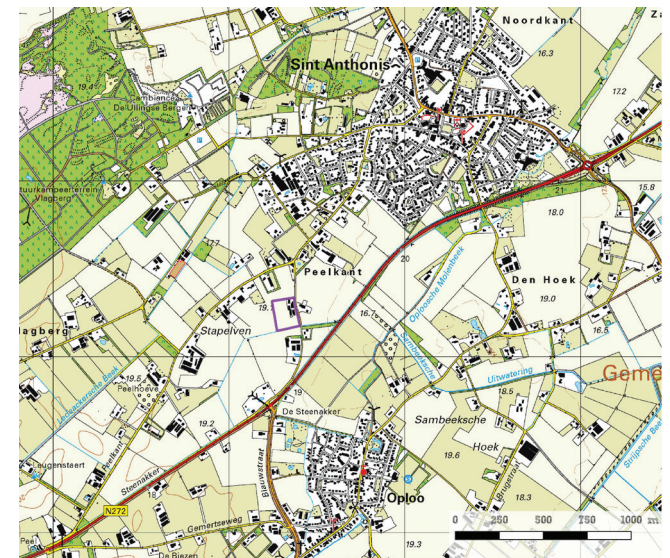
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Varkenstopfokbedrijf Jans-Beeke B.V. is voornemens om de intensieve veehouderij aan de Blauwstraat 1A te Sint Anthonis te beëindigen. Het planvoornemen is om de stallen ten behoeve van het bedrijf te slopen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De langgevelboerderij met cultuurhistorische waarde blijft gehandhaafd en wordt gesplitst in twee wooneenheden. Het gebruik van het perceel voor enkel woondoeleinden is echter niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Daarom bestaat de wens om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Om deze gewenste situatie mogelijk te maken is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een wijzigingsprocedure.



Luchtfoto van het plangebied, aangeduid in paars kader (bron Google earth)



Plangebied aangeduid in paars (bron Topotijdreis.nl 2017)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint Anthonis heeft het verzoek in behandeling genomen en heeft op 6 maart 2018 besloten om medewerking te verlenen mits aangetoond kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Een onderdeel hiervan is de landschappelijke inpassing. Deze rapportage biedt een uitwerking van dit onderdeel.

1.2 Initiatief

Initiatiefnemer is voornemens de cultuurhistorische boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Elke wooneenheid is te bereiken via een eigen inrit en heeft een bijgebouw van maximaal 150m². De wensen ten aanzien van deze bijgebouwen zijn nog niet bekend. De exacte locaties en grootte zijn daarmee indicatief voor de planvorming. Beide bouwkaavals worden gezamenlijk 5.000m² groot. Overige gronden blijft agrarische landgrond.

Parkeren moet op eigen terrein (minimaal 2 parkeerplaatsen per wooneenheid) en het regenwater wat op daken van de bijgebouwen (en eventueel verharding) valt, zal moeten infiltreren op eigen terrein.

1.3 Locatie en omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint Anthonis, ten zuiden van de kern Sint Anthonis en ten noorden van de kern Oploo (zie beelden pagina 4). In de huidige situatie staat een langgevelboerderij. Deze is gebouwd als ontginningsboerderij en heeft historische waarden (Zie 'Bouwhistorische verkenning met waardenstelling en aanbeveling' van Schamp Bouwkundig Advies van 06-12-2017). De oude schuren rondom de woonboerderij hebben geen historische waarden en zullen worden gesloopt.

De huidige entree naar het erf is via de zuidzijde van de woonboerderij middels een halfverhard pad. Het erf is sober en bestaat uit extensief gras. De voortuin is omheind met een laag hekwerk van harmonicagaas.

Langs de smalle Blauwstraat staan in de berm enkele grote eiken aan de zijde van het plangebied. Iets ten zuiden van deze straat ligt de Provinciale Weg (N272) van Gemert naar Boxmeer.

De omgeving kenmerkt zich door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven afgewisseld met burgerwoningen. Karakteristieke landschapselementen zijn nog herkenbaar in de omgeving, met name nabij oude erven, in de vorm van houtsingels, boomgaarden en struweelhagen.



Beeld te slopen schuren en 'achterhuis' woonboerderij



Beeld 'achterhuis' woonboerderij



Beeld van woonboerderij en eiken

2 Landschap

2.1 Historische ontwikkeling

Om de landschappelijke structuren en kenmerken beter te begrijpen kijken we terug naar de ontwikkelingen in de tijd.

Op de hoger gelegen gronden lagen de vroeger de verbindingswegen tussen de kernen met daaraan agrarische bedrijven. De droge gronden waren geschikt als akker complexen (witte vlekken) en de lager gelegen gronden als hooilanden (groen gekleurde vlakken). Deze waren in de winter te nat om te bewerken, maar in de zomer werden ze begraasd en werd het gras gehooid.

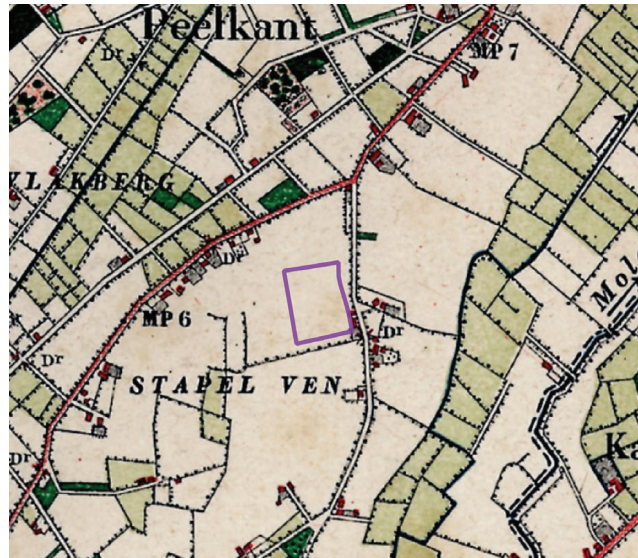
Het plangebied ligt in het akkercomplex gebied. Deze grond werd gebruikt voor het telen van onder andere graan. De randen van deze akkers werden niet begrensd door beplanting of greppels, vandaar de witte aanduiding op de kaart.

Rond 1850 zien we al bebouwing ten zuiden van de huidige boerderij. Ook aan de overzijde van de straat stond reeds bebouwing. Op de kaart van 1930 en 1960 zien we nabij de bebouwing vlakken getekend met stippen. Dit duidt op boomgaarden op het boerenerf. Ook de randen rondom het boerenerf waren beplant met singels en geriefhout.

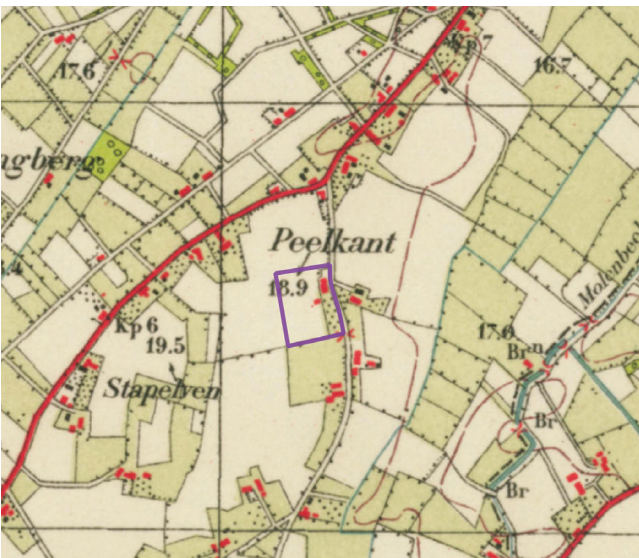
In de jaren 70 tijdens de ruilverkaveling hebben kleinschalige kavels plaats gemaakt voor grote kavels. De randen beplanting zijn grotendeels verloren. Enkele structuurdragende groene lijnen zijn in het landschap nog herkenbaar. Toch ervaar je nog de groene beleving op de oude erven met boomgaarden, bosjes en hagen; een restant van het verleden.



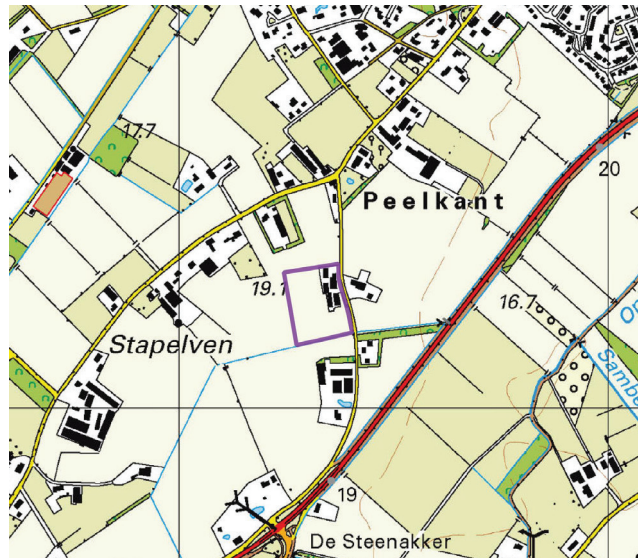
Historische kaart 1850 (bron Topotijdreis.nl)



Historische kaart 1930 (bron Topotijdreis.nl)



Historische kaart 1960 (bron Topotijdreis.nl)



Topografische kaart 2017 (bron Topotijdreis.nl)

2.2 Beleid

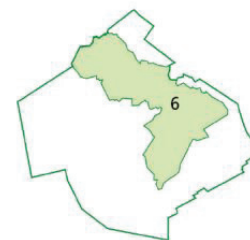
De gemeente heeft beleid geformuleerd voor het landschap. De voorgestelde maatregelen voor de landschappelijke inpassing zullen hier uiteraard binnen moeten passen.

Karakteristiek

Volgens Structuurvisie Buitengebied van 27 januari 2014 valt het plangebied onder Deelgebied 6 'Kleurenpalet'. Dit deelgebied ligt in het midden van de gemeente Sint Anthonis. Het gebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven/veehouderijen. Deze agrarische bedrijven/veehouderijen liggen aan de oorspronkelijke verbindingswegen tussen de kernen op hoger gelegen gronden. Andere gebiedskenmerken zijn de oude akker complexen, oude provinciale wegen door de dorpen, een stukje LOG, relatief veel burgerwoningen en recreatief-agrarische gebruik (paarden). Binnen deelgebied 6 zijn, in vergelijking met de andere deelgebieden, de meeste bebouwingskarakteristieken aanwezig. Zo bestaat het deelgebied uit bebouwingsconcentraties, open en halfopen linten buiten de kernen, en solitaire bebouwing binnen en buiten de kernrandzones. De dynamiek in dit deelgebied komt in belangrijke mate uit andere functies (dan de agrarische) die in steeds sterkere mate de functionele karakteristiek van dit gebied gaan bepalen.

Ambities

Kleurenpalet is het oude agrarische landschap. De oorspronkelijke kleinschalige karakteristiek van het landschap gaat hand in hand met verbrede ontwikkelingen. Waarbij agrarische bedrijfsactiviteiten meer en meer overgaan naar wonen, toerisme en recreatie, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid. Belangrijk hierbij is dat deze functionele ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteiten verder versterken en de kleinschaligheid respecteren en ondersteunen. De gemeente zal daarom terughoudend zijn naar ontwikkelingen die gepaard gaan met een ruimtebehoefte die niet strookt met de karakteristiek van het gebied. Daarbij kijken we niet alleen naar de actuele situatie en concrete aanvraag, maar ook naar de potentiële doorontwikkelrisico's op de middellange termijn.



Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis, Deelgebied 6 Kleurenpalet



Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis, huidige situatie



Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis, impressie van een mogelijk toekomstbeeld



Landschappelijke inpassing

3 Inpassingsplan

3.1 Inrichtingsvoorstel

Met het verwijderen van de stallen is er de mogelijkheid om het kleinschalige besloten karakter van het boerenerf in ere te herstellen binnen de 5.000m² bouwkveld-oppervlakte. De langgevelboerderij met eventuele losstaande bijgebouwen worden omzoomd door lokale landschapselementen.

De mogelijke locaties voor de bijgebouwen staan nabij of voorbij de achtergevel van het woonhuis. Voor het bijgebouw is op het erf voldoende ruimte om te parkeren. De inrit naar de mogelijke locatie voor een bijgebouw voor het 'voorhuis' ligt voorbij de twee bestaande eiken. Er is voldoende afstand tot de eiken, waardoor de wortels van deze bomen niet onnodig beschadigd worden. De inrit naar de mogelijke locatie van het bijgebouw achter het 'achterhuis' ligt op de huidige inrit. De voordeur van het 'voorhuis' is geaccentueerd met een eigen pad. De voordeur van de woning in het achterhuis wordt gesitueerd in de zuidelijke zijgevel.

De materialisering van de inrit is bij voorkeur een halfverharding (bijvoorbeeld 'Padvast') in verband met de regenwaterinfiltratie en de authentieke uitstraling. Indien voor een stenen verharding gekozen wordt dan gebakken materialen met een goede afwatering naar de tuin of de achterliggende sloot.

Om het authentieke karakter van de langgevelboerderij te versterken wordt onderscheid gemaakt tussen het 'voorhuis' en het 'achterhuis'. Door de voortuin van het 'voorhuis' te omzomen met een ligusterhaag en het 'achterhuis' en boomgaard met een beukenhaag.

De noordgrens van de tuin wordt afgeplant met een houtsingel van inheemse materialen. Op het achtererf

(ten zuiden van de woonboerderij komt een omhaagde fruitgaard. Deze boomgaard versterkt de boerenerf-uitstraling en heeft in de jaren 60 hier ook gelegen. Met de situering van de bomen kan een uitzicht van de woonboerderij worden versterkt zoals in het ontwerp aangegeven met een zichtlijn-pijl.

De achtergrens van de tuin wordt aangezet met een greppel voor infiltratie van regenwater van de verharding en daken bijgebouw.



Referentie fruitgaard



Referentie houtsingel



Referentie ligusterhaag



Beplantingsvoorstel

3.2 Beplanting

Ten aanzien van de beplanting worden de volgende soorten gebruikt:

Hagen

- Voortuin aanplanten met *Ligustrum ovalifolium* (liguster) 80/100, drie-tak en in één rij aangeplant met minimaal 5 planten per meter.
- Fruitgaard en 'achterhuis' aanplanten met *Fagus sylvatica* (lage beuk) 80/100 en in één rij aangeplant met minimaal 5 planten per meter.
- Achtertuin aanplanten met *Fagus sylvatica* (hoge beuk) minimaal 100/120 en in één rij aangeplant met minimaal 5 planten per meter.

Beheer

- De ligusterhaag en lage beukenhaag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1m.
- De hoge beukenhaag 2x per jaar scheren tot een maximale hoogte van 1,8m.

Houtsingel

In de houtsingel staan de volgende soorten:

- | | |
|-----|---|
| 15% | <i>Amelanchier lamarckii</i> (Amerikaans krenteboompje) |
| 5% | <i>Betula pubescens</i> (Zachte berk) |
| 15% | <i>Corylus avellana</i> (Hazelaar) |
| 10% | <i>Cornus sanguinea</i> (Rode Kornoelje) |
| 5% | <i>Eunonymus europaeus</i> (Kardinaalsmuts) |
| 15% | <i>Prunus avium</i> (Zoete kers) |
| 5% | <i>Quercus robur</i> (Zomereik) |
| 15% | <i>Rhamnus frangula</i> (Vuilboom) |
| 15% | <i>Viburnum opulus</i> (Gelderse roos) |

De houtsingel is te realiseren middels de aanplant van 3 rijen bosplantsoen in een kruiselings plantverband van 1,25 x 1,25 m.

Beheer

De houtwal mag 1x per 7 jaar, voor 40 % worden afgeslagen (hakhoutbeheer) of afgezet.

Bomen

Bomen planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten).

Onderstaand assortiment toepassen. Onderstaande code refereert naar de code op het beplantingsplan op pagina 10. Achter de naam staat de grootte van de aanplant en het aantal:

- **Pc** - *Pyrus communis* 'Conference' of soortgelijk (Handpeer) 12-14, 1st
- **MZ** - *Malus domestica* 'Zoete Kroon' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 1st
- **PR** - *Prunus domestica* 'Reine Claude' of soortgelijk (Pruim) 12-14, 1st
- **PM** - *Prunus Mierlose Zwarte* of soortgelijk (Kers) 12-14, 1st
- **PU** - *Prunus Udense Spaanse*, of soortgelijk (Kers) 12-14, 1st

Beheer

Fruitbomen snoeien dat de kroon open blijft en de waterloten verwijderen in de maanden november tot februari.
Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.



Referentie beukenhaag



Referentie inrit van 'Padvast'



Opdrachtgever:
Varkenstopfokbedrijf Jans-Beeke B.V.

Auteur/Adviseur:

