



VAN DOOREN
Landschap

RELAND
locatieontwikkeling



RUIMTE VOOR PEELKANT ST. ANTHONIS

LANDSCHAPPELIJK
VOORSTEL RVR-WONING

16 JULI 2021

COLOFON

Titel document:
Ruimte voor Ruimte Peelkant St. Anthonis

Datum:
16 juli 2021

Status:
Landschappelijke inpassing

Document:
Enkelzijdig A4 liggend

Projectlocatie:

Peelkant ongenummerd
Sint Anthonis

Auteur/Adviseur

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



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



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Historisch	5
2.3 Analyse bestaand erf en omgeving	6
2.4 Structuurvisie	7
3 Ontwerpplan	8
3.1 Inrichtingsvoorstel	8
3.2 Beplantingsplan	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Peelkant ongenummerd (naast adres met nummer 44) is initiatiefnemer voornemens één woning te ontwikkelen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Hiervoor heeft de gemeente een principeakkoord gegeven met een aantal voorwaarden.

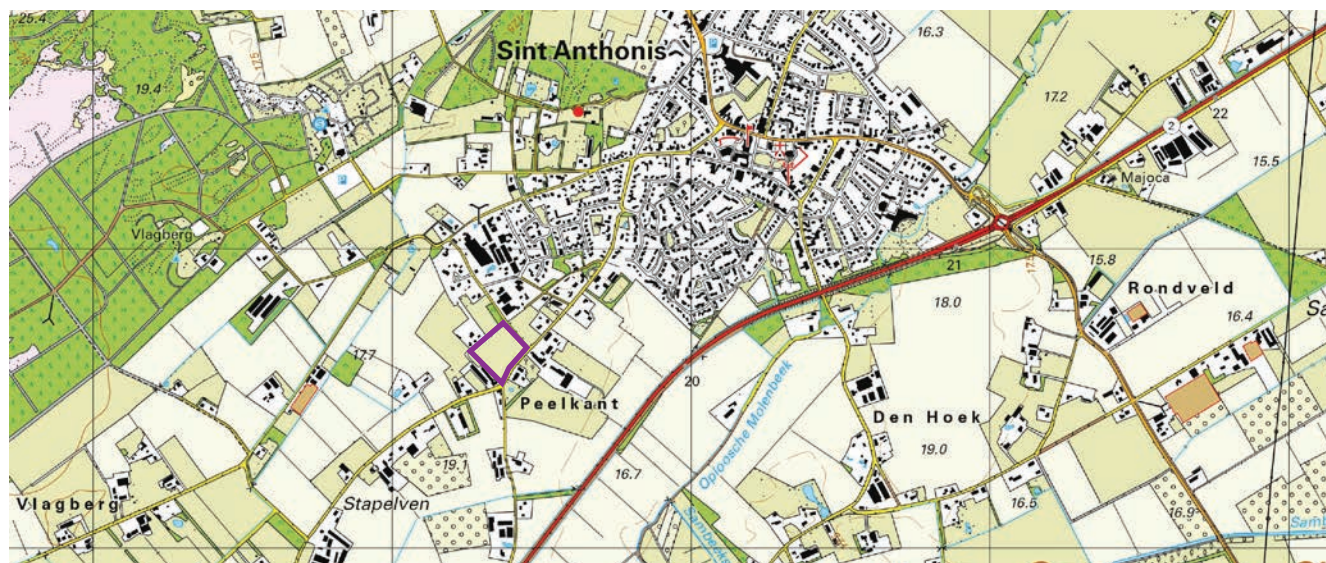
Het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning is alleen mogelijk via een nieuw bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient dan ook een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen, waarbij een landschappelijke inpassing een onderdeel is. Onderliggend document betreft de uitwerking hiervan. In dit document wordt het plan toegelicht en gemotiveerd.

1.2 Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Peelkant en staat bekend onder kadastraal nummer 'Gemeente Oploo, sectie I, perceelsnummer 1083'.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 biedt achtergrondinformatie over het plangebied en zijn naaste omgeving. De huidige situatie, de historie en het gemeentelijke visie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het voorstel, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de stedenbouwkundige opzet (positie woning en inrit) en de landschappelijke inpassing. De inpassing wordt uitgewerkt met een beplantingsplan.



Plangebied in paars op topografische kaart (bron Topotijdreis.nl)



Aanduiding plangebied in paars op luchtfoto. Aanduiding beelden huidige situatie met nummers op pagina 4 (bron Google.nl)

2 Landschap

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Sint Anthonis. Het gebied kenmerkt zich door woonboerderijen met enkele kleinschalige agrarische bedrijven. Het perceel is aan drie zijden ingekaderd door rijbanen met laanbomen.

De Peelkant is een van oudsher belangrijke verbindingsweg op lokaal niveau van Gemert naar Boxmeer. Met de komst van de N272 is de verkeersdruk natuurlijk sterk afgenomen, maar het vormt nog steeds het lint vanuit het dorp naar het landelijk gebied.

Vanaf de rand van Sint Anthonis komt men via de Peelkant en Het Buske in het landelijk gebied. De overgang wordt bepaald door bebouwing omringd door landschapselementen en landbouwgronden. Deze laatste bieden mooie vergezichten en het gevoel van ruimtelijkheid in een groene setting.

Nabij Sint Anthonis liggen landbouwgronden die omsloten worden door landschapselementen, zoals houtwallen, boomgaarden, bossages en hagen. Deze gronden vormen groene kamers en versterken de kleinschaligheid direct buiten de bebouwde kom. Naarmate men verder het landelijk gebied in komt, worden de kamers groter en nemen de vergezichten op het achterland de overhand.

Grote erven en agrarische kavels zijn veelal omzoomd door houtsingels en bomenrijen.



Beeld 1 op perceel Peelkant 44 (bron: Google.nl)



Beeld 2 vanaf Peelkant, links plangebied (bron: Google.nl)



Beeld 3 vanaf kruispunt Peelkant, links plangebied (bron: Google.nl)



Beeld 4 vanaf Het Buske, voor plangebied (bron: Google.nl)

2.2 Historisch

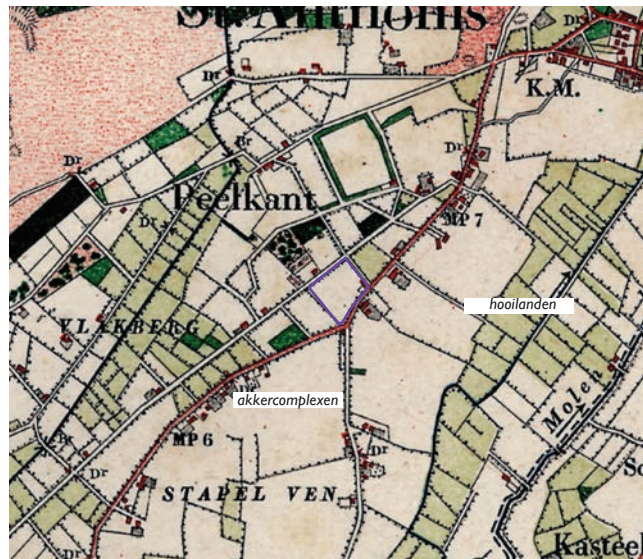
Om de huidige landschappelijke structuren en kenmerken beter te begrijpen is een analyse gemaakt aan de hand van historische kaarten.

De weg Peelkant is van origine een verbindingsweg van Gemert via Sint-Anthonis naar Boxmeer. De weg lag op de hogere delen in de peel, zodat deze begaanbaar waren. Aan deze weg vestigden zich vele agrarische bedrijven. Deze samen vormen een bebouwingslint. De gronden van de peel werden in de loop der tijd ontgonnen en bruikbaar gemaakt voor landbouw.

Op de kaart rond 1900 is aan de hand van het gebruik de gebiedskenmerken te zien. 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 akkercomplexen 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. De hooilanden daarentegen kende duidelijke kavelgrenzen door greppels en houtopstand.

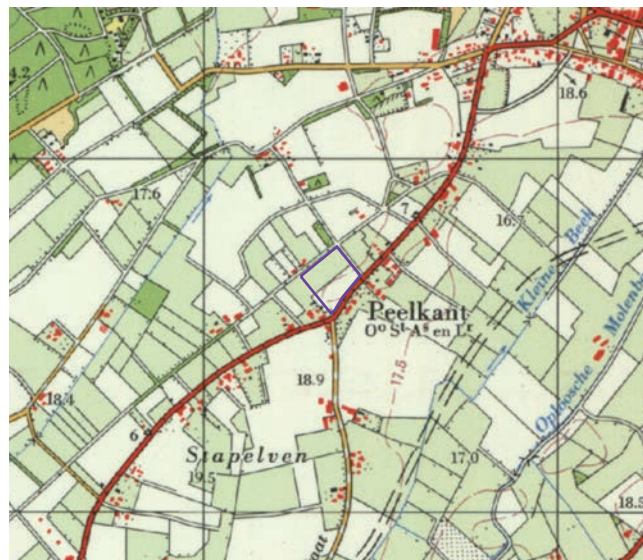
In 1900 ligt een lint van bebouwing aan de Peelkant. Binnen het plangebied stond bebouwing (zie kaart rechtsboven pagina 5), maar deze is op de kaart rond 1960 verdwenen. De oorzaak hiervan is onduidelijk. Op de kaarten van 1900 en 1960 zijn de agrarische bebouwingsvlakken getekend met stippen. Dit duidt op boomgaarden op het boerenerf. Ook de randen



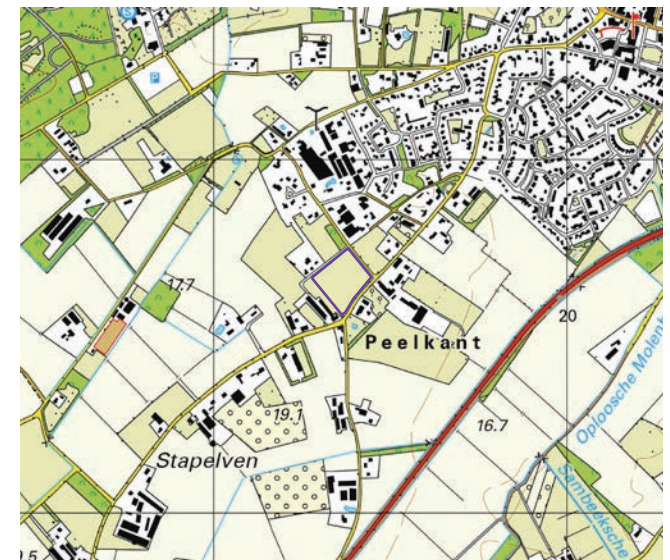
Plangebied historische kaart 1900



Plangebied historische kaart 1900 ingezoomd op kavelniveau (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1960 (bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2015 (bron PDOK)

rondom het boerenerf waren beplant met singels en geriefhout.

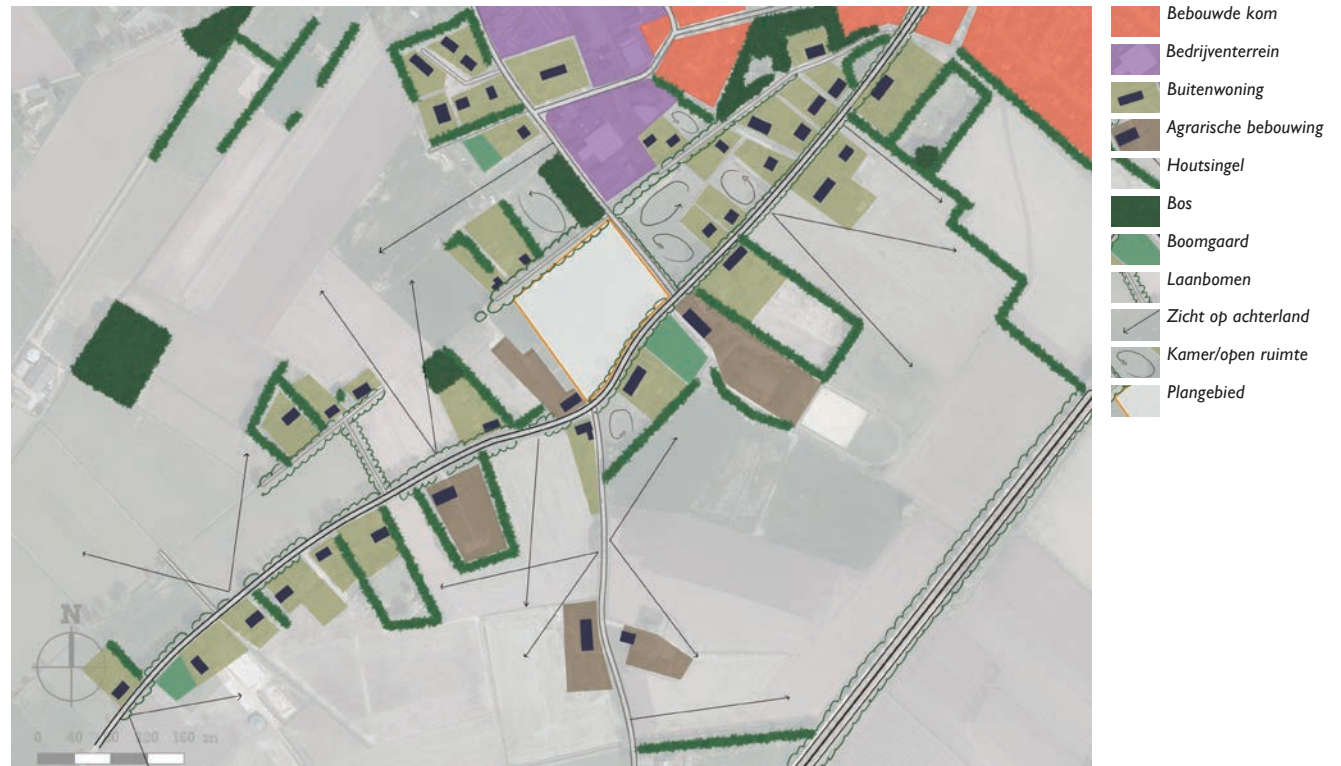
In de jaren 70 tijdens de ruilverkaveling hebben kleinschalige kavels plaats gemaakt voor grote kavels. De randen beplanting zijn grotendeels verloren. Enkele structuurdragende groene lijnen zijn in het landschap nog herkenbaar. Toch ervaart men nog de groene beleving op de oude erven met boomgaarden,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

2.3 Analyse bestaand erf en omgeving

In hoofdstuk 2.1 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven nabij het plangebied.

Het bebouwingslint De Peelkant is gevarieerde straat met diverse bebouwing, waarbij men een overgang ervaart van 'dicht' nabij de kom naar een open structuur in het landelijk gebied. Tussen de bebouwing en erven zijn vergezichten op het achterliggende landschap.

De erven rondom de woningen worden gevormd door robuuste landschapselementen, zoals boomgaarden, houtsingels, struweelhagen en landschapsbomen. Deze landschapselementen worden 'ruiger' naarmate men richtten het landelijke gebied gaat.



Analyse landschappelijke structuren

2.4 Structuurvisie

Het gemeentelijk beleid voor het buitengebied van Sint Anthonis is vastgelegd in de 'Structuurvisie Buitengebied gemeente Sint Anthonis' (vastgesteld 17-01-2014). Met de 'Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis' probeert de gemeente ruimte te geven aan ontwikkelingen binnen de verschillende sectoren die te vinden zijn in het buitengebied van Sint Anthonis. Werken, wonen, recreëren moeten elkaar verbinden en versterken, met oog voor de eigenheid en het karakteristieke landschap. De gemeente Sint Anthonis formuleert drie opgaven waarmee deze doelen bereikt moeten worden:

- ontwikkelingsprocessen op gang brengen die bijdragen aan het versterken van de functionele kwaliteiten van het buitengebied;
- processen op gang brengen die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied;
- belemmeringen wegnemen voor innovatieve ideeën en ruimte maken voor verrassende ontwikkelingen die we nu nog niet voorzien.

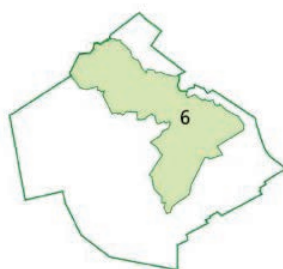
In de structuurvisie is de gemeente Sint Anthonis opgedeeld in zes deelgebieden met ieder een eigen accent, variërend van 'agrarisch hart' tot 'kleurenpalet'. Het plangebied is gelegen in deelgebied 6 'Kleurenpalet'.

Dit deelgebied bestaat uit het oude agrarische landschap van de kernen Wanroij, Ledeacker, Sint Anthonis en Oploo. Het gebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven/veehouderijen. Andere gebiedskenmerken zijn de oude akkercomplexen, oude provinciale wegen door de

dorpen, relatief veel burgerwoningen en recreatief-agrarisch gebruik. 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.

Binnen deelgebied 6, zijn mogelijkheden om woningen middels de Ruimte voor Ruimte-regeling te realiseren. Hiervoor hanteert de gemeente de volgende specifieke voorwaarden:

1. bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteiten van het deelgebied;
2. bijdragen aan het behoud dan wel versterking van de landschappelijke/ecologische kwaliteiten van het deelgebied.



Uitsnede structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis, deelgebied 6 'Kleurenpalet'



Uitsnede structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis deelgebied 6, huidige situatie



Uitsnede structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis deelgebied 6, impressie van een mogelijk toekomstbeeld

3 Ontwerpplan

3.1 Inrichtingsvoorstel

De ligging van de nieuwe Ruimte-voor-Ruimtewoning wordt gelegitimeerd in de stedenbouwkundige opzet. Daarin worden uitgangspunten voor de nieuwe woning met het bijgebouw en de inrit vastgelegd. Met de landschappelijke inpassing wordt de stedenbouwkundige opzet ingepast in zijn omgeving.

Stedenbouwkundige opzet

Het plangebied vormt onderdeel van de geleidelijke overgang van de bebouwde kom naar het landelijk gebied. Een afwisseling van massa, vergezichten en open ruimtes in de juiste verhouding past binnen de bestaande structuren van het gebied. De woning ligt nabij de kruising, waardoor deze afwisseling van massa en open ruimtes blijft behouden.

De Ruimte voor Ruimte-woning heeft de oriëntatie aan bebouwingslint de Peelkant. De rooilijn van de Ruimte voor Ruimte-woning staat op voldoende afstand van de laanbomen, gelijk aan de buurman van nummer Peelkant 38. Extra architectonische aandacht voor de zijkant aan de weg Peelkant/Het Buske, door bijvoorbeeld het bijgebouw langs deze weg te situeren.

Qua architectuur ligt de woning dicht tegen het landelijk gebied, omgeven door voornamelijk woonboerderijen. Een landelijke woning met natuurlijke materialen, zoals rood-bruine stenen, zwart potdekseldelen, riet en/of pannen dak zijn hierdoor passend.



Woning binnen stedenbouwkundige structuur



Woningorientatie

Landschappelijke inpassing

De bestaande waterlopen en laanbomen blijven gehandhaafd. De inrit ligt op een gepaste afstand van de bestaande laanbomen (minimaal 4m), waardoor kan worden voldaan aan de voorschriften uit het handboek bomen 2018.

Voor de woning ligt een ruime voortuin die gemarkeerd wordt door een solitaire lindeboom naast de inrit. De tuin wordt omhaagd door een ligusterhaag. De haag in de voortuin is laag. Achter de achtergevel mag deze hoger worden tot maximaal 2m in de soort beuken.

Parallel aan de zijstraat Peelkant/Het Buske wordt de achtertuin aangezet met drie landschapsbomen. De achtergrens wordt afgeschermd met een houtsingel. In deze singel bestaat de mogelijkheid om een grondwal te realiseren van maximaal 1m hoog.

Om de nieuwe bewoners een optimaal ruimtelijk gevoel van het buitenleven te bieden, is de zuid-west grens van het perceel open gehouden. Vanaf het terras in de tuin kan men genieten van paarden in naastgelegen weilanden.



Landschappelijke inpassing

3.2 Beplantingsplan

Ten aanzien van de beplanting voor de landschap-pelijke inpassing worden de volgende soorten gebruikt:

Haag laag voortuin (73m)

Aanplant

- Voortuin aanplanten met liguster (*Ligustrum vulgare*) minimaal 60/80. Deze in één rij aanplanten met minimaal 5 planten per meter (390 stuks).

Beheer

- De heg wordt één of tweemaal per jaar op minimaal 0,8 meter en maximaal 1,0 meter hoogte aan alle zijden geknipt of geschoren.
- Maaisel afvoeren.

Haag hoog achtertuin (26m)

Aanplant

- Achtertuin aanplanten met beuk (*Fagus sylvatica*) minimaal 120/140. Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten per meter (136 stuks).

Beheer

- De heg wordt één of tweemaal per jaar op minimaal 1,5 meter en maximaal 2,0 meter hoogte aan alle zijden geknipt of geschoren.
- Maaisel afvoeren.

Houtsingel of houtwal (40x6m)

Aanplant

- Singel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen (154 stuks) met de volgende soorten:
 1. 5% Ruwe berk (*Betula pendula*)
 2. 5% Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
 3. 15% Hazelaar (*Corylus avellana*)
 4. 15% Hulst (*Ilex aquifolium*)
 5. 15% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 6. 15% Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 7. 15% Veldesdoorn (*Acer campestre*)
 8. 15% Vuilboom (*Rhamnus frangula*)
- Aanplant in 1 rij met onderlinge afstand van 1,5m.

Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd en periodiek afgezet;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de ondergroei en/of de stoven niet schaadt;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element;
- Het wallichaam wordt in stand gehouden als het element daarvan is voorzien;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;



Referentiebeeld houtsingel



Referentiebeeld lage ligusterhaag

- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

Landschapsbomen

Aanplant

Boom planten in ruim plantvak en boompaal plaatsen aan de meestvoorkomende windzijde (= zuidwesten)
Nabij inrit

- Linde (*Tilia vulgaris*) 16-18

Achtertuint parallel aan de Peelkant/Het Buske

- Noot (*Juglans regia*) OF Kers (*Prunus avium* 'Mierlose zwarte') 16-18

Achtertuint noordwest

- Tamme kastanje (*Castanea sativa*) 16-18

Beheer

- De bomen worden periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout;
- Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.



Referentiebeeld hoge beukenhaag



Referentiebeeld kers



Referentiebeeld linde



Referentiebeeld tamme kastanje



PEELKANT ST. ANTHONIS

STEDENBOUWKUNDIG
ADVIES RUIMTE VOOR
RUIMTE-WONING

7 MEI 2019

COLOFON

Titel document:
Peelkant St. Anthonis

Datum:
07/05/2019

Status:
Stedenbouwkundig advies

Document:
Enkelzijdig A4 liggend

Opdrachtgever:

Gemeente Sint Anthonis
Mevr. P.F. van Liempt
Postbus 40
5845 ZG St. Anthonis
T: 0485-388888
M: MendyvanLiempt@SintAnthonis.nl

Auteur/Adviseur

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



INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doel	3
1.3 Locatie	3
1.4 Leeswijzer	4
2 Beleid	5
2.1 Provinciaal beleid	5
2.2 Gemeentelijke beleid	6
2.3 Gemeentelijke visie	6
2.4 Conclusie	7
3 Landschap	8
3.1 Historie	8
3.2 Gebiedsanalyse	9
3.2.1 Infrastructuur	9
3.2.2 Woningtypologie en architectuur	10
3.2.3 Landschappelijke structuren	11
4 Voorstel	12
4.1 Visie	12
4.2 Stedenbouwkudig advies	12
4.3 Conclusie	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bewoners aan de Peelkant 44 te Sint Anthonis willen graag een Ruimte voor Ruimte-woning realiseren op de naastgelegen grond. De gemeente Sint Anthonis wenst hiervoor een stedenbouwkundig advies te ontvangen, waarbij een mogelijke locatie/meerdere locaties binnen het plangebied aangegeven wordt/worden. Van Dooren Landschap is gevraagd hier een advies uit te brengen namens de gemeente Sint Anthonis. Deze rapportage is een uitwerking hiervan.

1.2 Doel

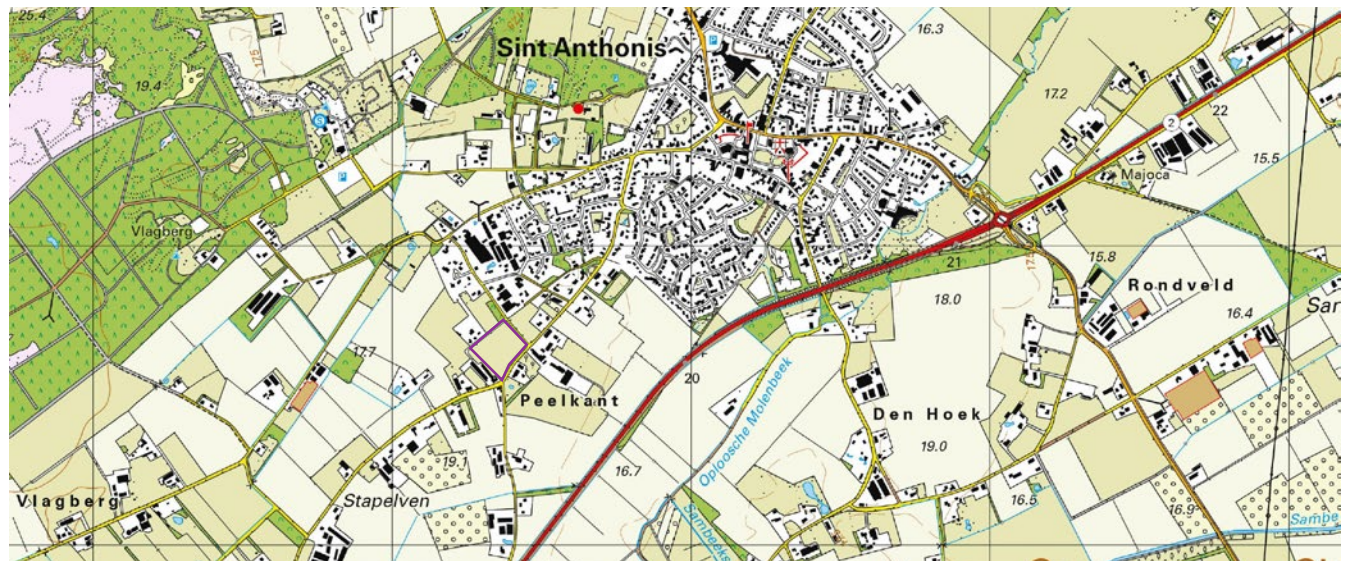
Dit stedenbouwkundig advies heeft als doel om de mogelijkheid te onderzoeken of één of meerdere Ruimte voor Ruimte-woning(en) acceptabel is binnen het plangebied aan de Peelkant te Sint Anthonis.

Aan de hand van een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse worden de kwaliteiten en kansen benoemd voor een stedenbouwkundige afweging.

1.3 Locatie

Het plangebied is gelegen aan de Peelkant en staat bekend onder kadastraal nummer 'Gemeente Oploo, sectie I, perceelsnummer 1083'. Deze grond behoort bij het agrarisch bouwblok met bedrijfswoning aan de Peelkant 44. De agrarische gronden worden ingezet om te grazen door en hooien voor paarden.

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Sint Anthonis. Het gebied kenmerkt zich door woonboerderijen met enkele kleinschalige agrarische bedrijven. Het perceel is aan drie zijden ingekaderd door rijbanen met laanbomen.



Plangebied in paars op topografische kaart (bron Topotijdreis.nl)



Aanduiding plangebied in paars op luchtfoto (bron Google.nl)

1.4 Leeswijzer

De provincie en gemeente geven aan de hand van hun beleid de randvoorwaarden en met hun visies de uitgangspunten voor het gebied weer. Deze stukken zijn geanalyseerd in hoofdstuk 2. De ontwikkelingen van het gebied in de tijd en de analyse van de huidige situatie om de lokale kenmerkende landschappelijke en stedenbouwkundige structuren te begrijpen zijn uiteengezet in hoofdstuk 3. Tot slot is in hoofdstuk 4 het onderbouwd advies beschreven in woord en beeld over de mogelijkheid tot de bouw van één of meerdere Ruimte voor Ruimte-woning(en).



Beeld op perceel Peelkant 44 (bron: Google.nl)



Beeld vanaf Peelkant, links plangebied (bron: Google.nl)



Beeld vanaf kruispunt Peelkant, links plangebied (bron: Google.nl)



Beeld vanaf Het Buske, voor plangebied (bron: Google.nl)

2 Beleid

De randvoorwaarden voor de planvorming worden mede bepaald door vastgesteld beleid van zowel de provincie als de gemeente. In de volgende paragrafen zijn de meest relevante gegevens voor de planvorming uit de Verordening ruimte van de provincie Brabant en het bestemmingsplan van de gemeente Sint Anthonis uiteen gezet.

Daarnaast is de gemeentelijke structuurvisie geanalyseerd, om de gewenste ontwikkelingen in het gebied vorm te geven.

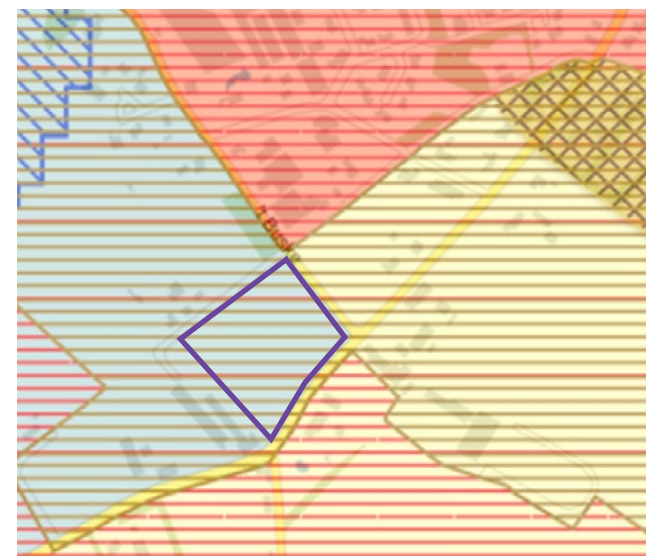
2.1 Verordening ruimte

De regels uit de Verordening ruimte van de provincie Brabant (geconsolideerde versie 1 januari 2019) bieden mogelijkheden voor ontwikkelingen in het buitengebied van Noord-Brabant. De Verordening ruimte heeft Brabant opgedeeld in diverse hoofdstructuren. Het plangebied is gelegen binnen de hoofdstructuur 'Groenblauwe mantel'. Naastgelegen gebieden zijn aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Bestaand stedelijk gebied'.

De 'Groenblauwe mantel' beschermt het kerngebied 'groenblauw' en zorgt voor een verbinding met het omliggende gebied. Dit gebied bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid is gericht op behoud van vooral de ontwikkelingen van natuur, watersysteem en landschap. De provincie hanteert hier een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied.

In het beleid voor gebieden gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel' is een artikel opgenomen gericht op het realiseren van Ruimte voor Ruimte-woningen. Een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel kan voorzien in één of meerdere Ruimte voor Ruimte-kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning. Deze wordt vervolgens tot ontwikkeling gebracht indien:

- de Ruimte voor Ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.



Uitsnede integrale plankaart - Verordening ruimte (plangebied paars omkaderd)

Legenda

	Bestaand stedelijk gebied
	Groenblauwe structuur
	Gemengd landelijk gebied
	Zoekgebied verstedelijking
	Beperkingen veehouderijen
	Stalderingsgebied

2.2 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het 'Bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis 2013' (vastgesteld 18-06-2013) vigerend. Conform dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'agrarisch met waarden'. Daarnaast ligt er de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' op. Deze dubbelbestemming geeft aan dat er een kans op archeologische waarden is. Bij ingrepen van een bepaalde omvang in de bodem geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden.

Op de uiterste oostelijke hoek van het perceel is een bebouwingsconcentratie aangegeven. In de onderste figuur op pagina 6 is deze bebouwingsconcentratie opgelicht en is er wat verder uitgezoomed. Op deze manier is de bebouwingsconcentratie en haar ligging op het perceel duidelijk weergegeven.

2.3 Gemeentelijke visie

Het gemeentelijk beleid voor het buitengebied van Sint Anthonis is vastgelegd in de 'Structuurvisie Buitengebied gemeente Sint Anthonis' (vastgesteld 17-01-2014). Met de 'Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis' probeert de gemeente ruimte te geven aan ontwikkelingen binnen de verschillende sectoren die te vinden zijn in het buitengebied van Sint Anthonis. Werken, wonen, recreëren moeten elkaar verbinden en versterken, met oog voor de eigenheid en het karakteristieke landschap. De gemeente Sint Anthonis formuleert drie opgaven waarmee deze doelen bereikt moeten worden:

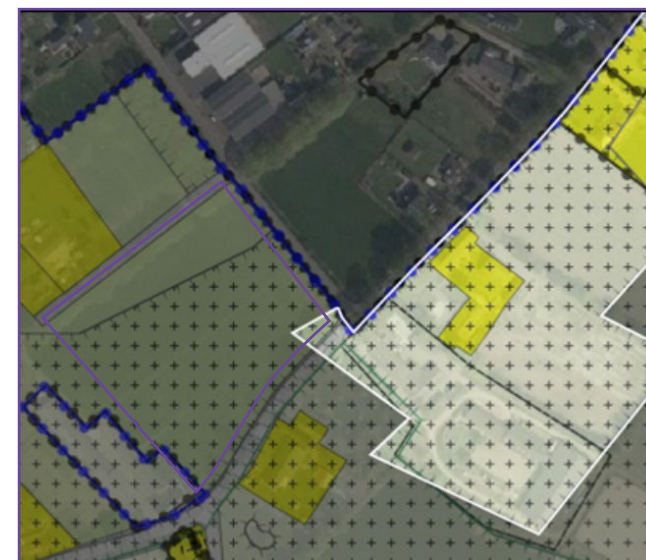
- ontwikkelingsprocessen op gang brengen die bijdragen aan het versterken van de functionele kwaliteiten van het buitengebied;
- processen op gang brengen die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied;
- belemmeringen wegnemen voor innovatieve ideeën en ruimte maken voor verrassende ontwikkelingen die we nu nog niet voorzien.

In de structuurvisie is de gemeente Sint Anthonis opgedeeld in zes deelgebieden met ieder een eigen accent, variërend van 'agrarisch hart' tot 'kleurenpalet'. Het plangebied is gelegen in deelgebied 6 'Kleurenpalet'.

Dit deelgebied bestaat uit het oude agrarische landschap van de kernen Wanroij, Ledeacker, Sint Anthonis en Oploo. Het gebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter en de diverse clusters van agrarische bedrijven/veehouderijen. Andere gebiedskenmerken zijn de oude akkercomplexen, oude provinciale wegen door de



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis, plangebied paars omkaderd



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis, bebouwingsconcentratie opgelicht

dorpen, relatief veel burgerwoningen en recreatief-agrarisch gebruik. 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.

Binnen deelgebied 6, zijn mogelijkheden om woningen middels de Ruimte voor Ruimte-regeling te realiseren. Hiervoor hanteert de gemeente de volgende specifieke voorwaarden:

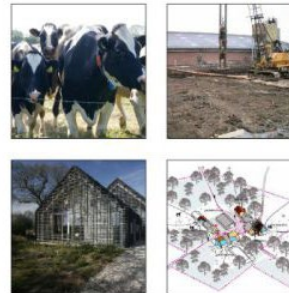
1. bijdragen aan de stedenbouwkundige kwaliteiten van het deelgebied;
2. bijdragen aan het behoud dan wel versterking van de landschappelijke/ecologische kwaliteiten van het deelgebied.

2.4 Conclusie

De Verordening ruimte laat zien dat het plangebied in de groenblauwe mantel is gelegen. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied. Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja mits' benadering. Nieuwe ontwikkelingen zoals die van een Ruimte voor Ruimte-woning zouden hierdoor mogelijk zijn mits deze een bijdrage leveren aan de bescherming en ontwikkeling van onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. In de Verordening ruimte is dan ook een artikel opgenomen wat de realisatie van een Ruimte voor Ruimte-woning mogelijk maakt onder bepaalde voorwaarden, waarvan een van de belangrijkste de ligging in een bebouwingsconcentratie betreft.

In de structuurvisie Buitengebied Gemeente Sint Anthonis wordt aangegeven dat er binnen deelgebied 6 'kleurenpalet' mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-woningen mits deze bijdragen aan de stedenbouwkundige, landschappelijke/ecologische kwaliteiten van het gebied. De gewenste ontwikkeling zou wat dat betreft dus mogelijk zijn. Vanuit het provinciaal beleid werd eerder al dezelfde conclusie getrokken, mits de Ruimte voor Ruimte-woning binnen een bebouwingsconcentratie komt te liggen.

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat op een klein gedeelte van het perceel zo'n bebouwingsconcentratie ligt. Vermoedelijk komt dit, omdat vroeger hier een gebouw heeft gestaan (zie hoofdstuk 3.1). De algehele conclusie uit de beleidsanalyse luidt dan ook dat er handvatten aanwezig zijn voor de realisatie van een Ruimte voor Ruimte-woning, mits er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.



Uitsnede structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis, deelgebied 6 'Kleurenpalet'



Uitsnede structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis deelgebied 6, huidige situatie



Uitsnede structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis deelgebied 6, impressie van een mogelijk toekomstbeeld

3 Landschap

3.1 Historie

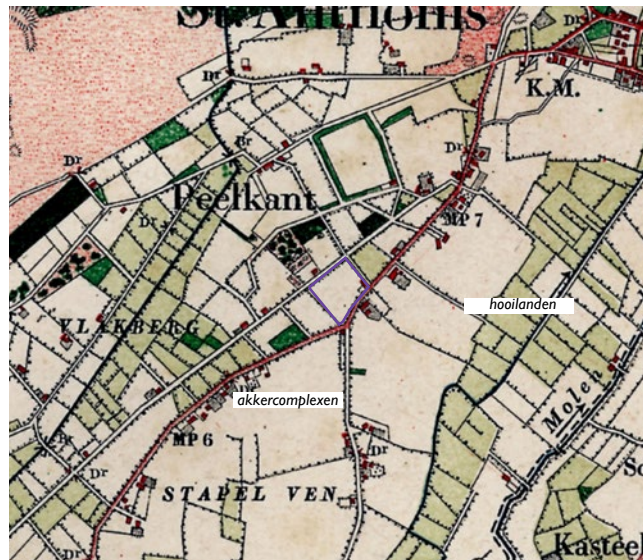
Om de huidige landschappelijke structuren en kenmerken beter te begrijpen is een analyse gemaakt aan de hand van historische kaarten.

De weg Peelkant is van origine een verbindingsweg van Gemert via Sint-Anthonis naar Boxmeer. De weg lag op de hogere delen in de peel, zodat deze begaanbaar waren. Aan deze weg vestigden zich vele agrarische bedrijven. Deze samen vormen een bebouwingslint. De gronden van de peel werden in de loop der tijd ontgonnen en bruikbaar gemaakt voor landbouw.

Op de kaart rond 1900 is aan de hand van het gebruik de gebiedskenmerken te zien. 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 akkercomplexen 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. De hooilanden daarentegen kende duidelijke kavelgrenzen door greppels en houtopstand.

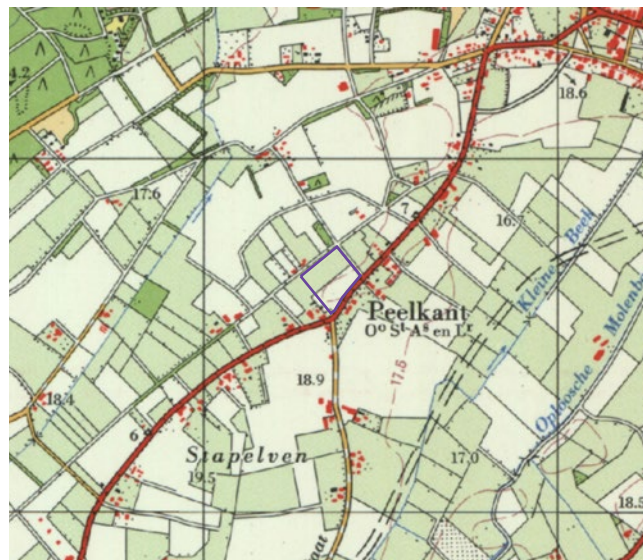
In 1900 ligt een lint van bebouwing aan de Peelkant. Binnen het plangebied stond bebouwing (zie kaart rechtsboven pagina 8), maar deze is op de kaart rond 1960 verdwenen. De oorzaak hiervan is onduidelijk. Op de kaarten van 1900 en 1960 zijn de agrarische bebouwingsvlakken getekend met stippen. Dit duidt



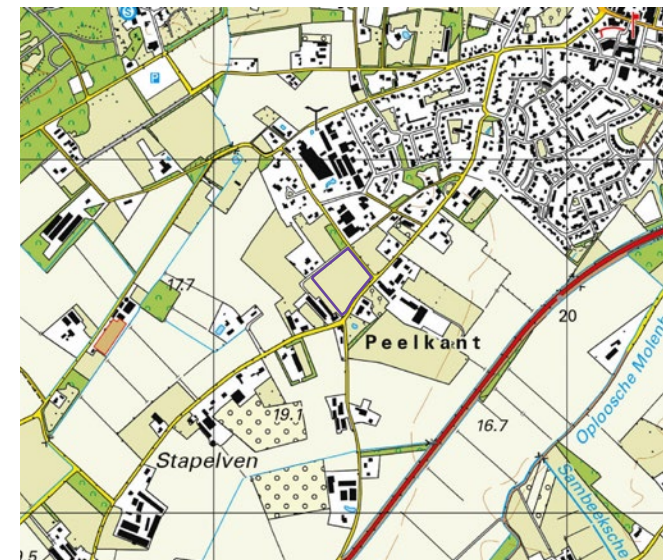
Plangebied historische kaart 1900



Plangebied historische kaart 1900 ingezoomd op kavelniveau (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1960 (bron PDOK)



Plangebied topografische kaart 2015 (bron PDOK)

op boomgaarden op het boeren erf. Ook de randen rondom het boeren erf 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 ervaart men nog de groene beleving op de oude erven met boomgaarden, bosjes en hagen; een restant van het verleden.

3.2 Gebiedsanalyse

Om de stedenbouwkundige kenmerken van het gebied te herkennen is een gebiedsanalyse gemaakt. Deze is ontrafeld in de thema's infrastructuur, woningtypologie en -architectuur en landschappelijke structuren.

3.2.1 Infrastructuur

De Peelkant is een van oudsher belangrijke verbindingsweg op lokaal niveau van Gemert naar Boxmeer. Met de komst van de N272 is de verkeersdruk natuurlijk sterk afgenomen, maar het vormt nog steeds het lint vanuit het dorp naar het landelijk gebied.

Diverse secundaire wegen komen uit op de Peelkant. Daarnaast zijn er enkele doodlopende wegen die toegang bieden aan enkele woningen in het landelijk gebied. Deze woningen lagen vroeger aan een zandpad parallel aan de Peelkant die er deels niet meer is.



3.2.2 Woningtypologie en architectuur

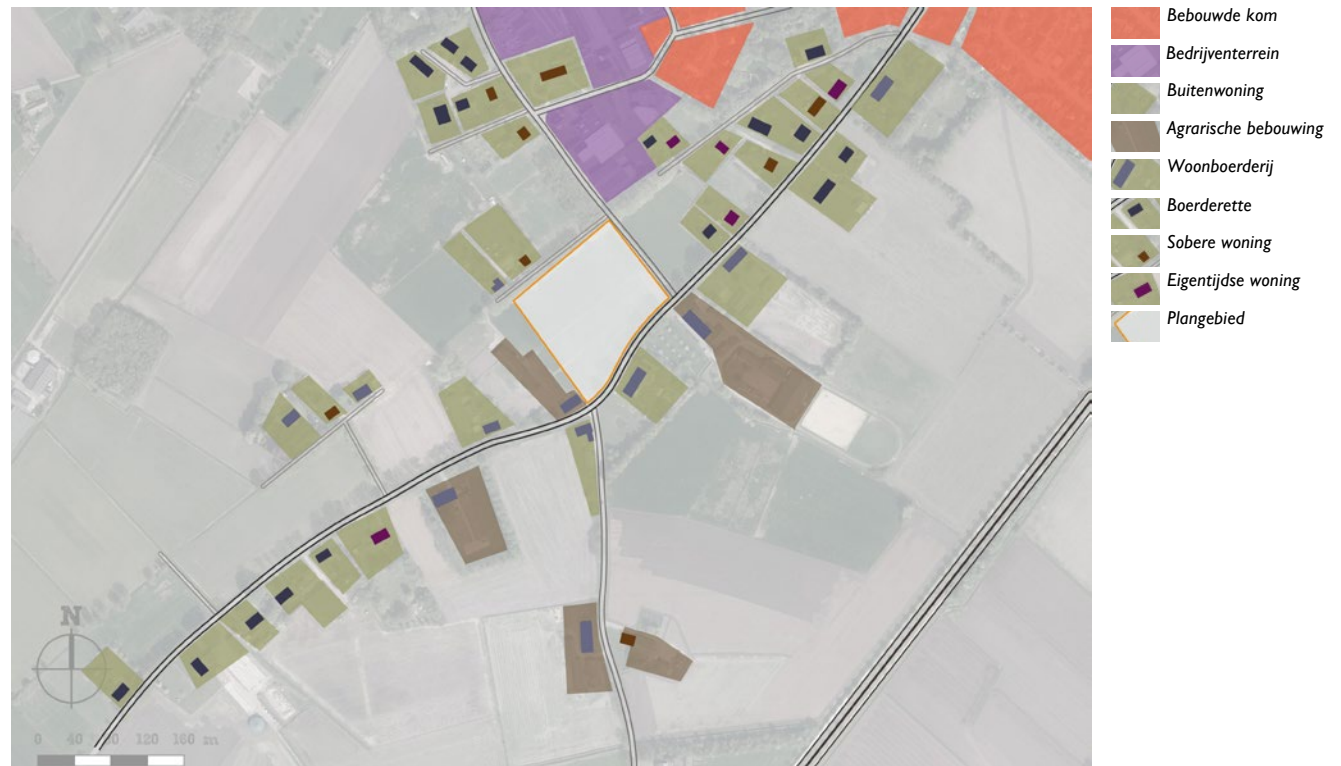
Aan en nabij de Peelkant zijn diverse soorten woningen te typeren, ieder met hun eigen kenmerken:

1. *Woningen bebouwde kom:* woningen geordend aan de weg op een huiskavel met tuin, inrit en aan- en uitbouw.
2. *Bedrijfsgebouwen:* Grote gebouwen met rondom verharding voor bedrijfsdoeleinden.
3. *Agrarische bebouwing:* Bedrijfswoning met achter de woning diverse schuren en elementen ten dienste van agrarische bedrijfsvoering.
4. *Buitenwoningen:* Vrijstaande woningen op een grote kavel in een groene omgeving met (veelal) vrijstaande bijgebouwen en inrit.

Het buitengebied wordt gedomineerd door buitenwoningen en enkele kavels met agrarische bebouwing. De buitenwoningen staan relatief ver uit elkaar. Naarmate de komgrens wordt bereikt staan de woningen dichters bij elkaar.

Qua architectuur kan er nog meer onderscheid gemaakt worden in de woningen voor de Agrarische bebouwing en Buitenwoningen. Er is onderscheid gemaakt tussen vier type architectuur:

1. *Woonboerderijen* (voormalige agrarische bedrijfs-woningen)
2. *Boerderettes* (op woonboerderij geïnspireerde woningen)
3. *Vrijstaande woning* (sobere architectuur)
4. *Eigentijdse woningen* (woningen met eigenheid in architectuur en voorkomen)



Analyse woningtypologie en architectuur

3.2.3 Landschappelijke structuren

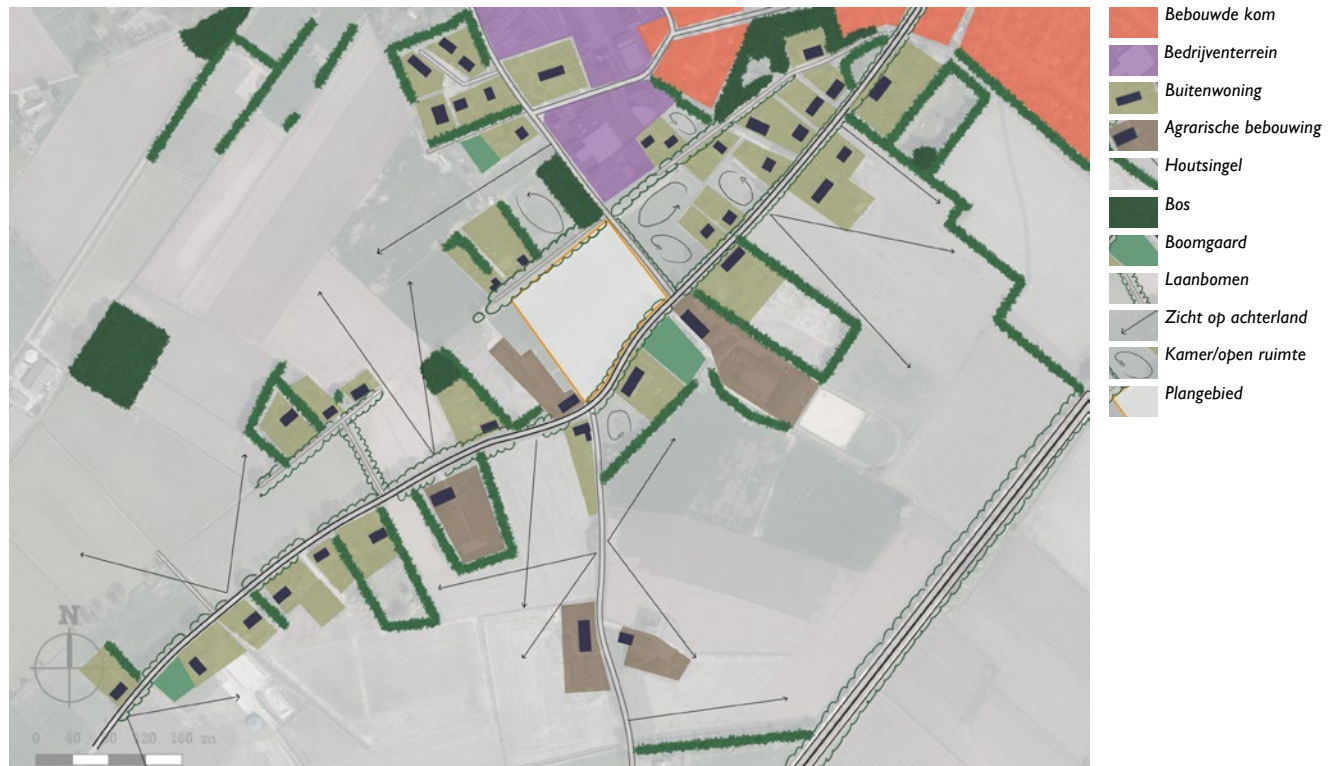
Vanaf de rand van Sint Anthonis komt men via de Peelkant en Het Buske in het landelijk gebied. De overgang wordt bepaald door bebouwing omringd door landschapselementen en landbouwgronden. Deze laatste bieden mooie vergezichten en het gevoel van ruimtelijkheid in een groene setting.

Nabij Sint Anthonis liggen landbouwgronden die omsloten worden door landschapselementen, zoals houtwallen, boomgaarden, bossages en hagen. Deze gronden vormen groene kamers en versterken de kleinschaligheid direct buiten de bebouwde kom. Naarmate men verder het landelijk gebied in komt, worden de kamers groter en nemen de vergezichten op het achterland de overhand.

Grote erven en agrarische kavels zijn veelal omzoomd door houtsingels en bomenrijen.

Samenvattend zijn dit de meest karakteristieke kenmerken van het gebied:

- De Peelkant vormt de lokale verbindingsweg vanuit Sint Anthonis naar het buitengebied;
- Aan het bebouwingslint De Peelkant is een geleidelijke overgang van dichte vrijstaande bebouwing nabij de kom, naar meer vrijstaande bebouwing in het landelijk gebied;
- Dit wordt mede ondersteund door de smalle vergezichten en groene kamers nabij de bebouwde kom en de grote vergezichten in het landelijk gebied;
- In het landelijk gebied liggen enkele clusters vrijliggende bebouwing. Dit zijn overblijfselen van woningen aan een oud zandpad parallel aan de Peelkant.



Analyse landschappelijke structuren

- Het bedrijventerrein wordt grotendeels ingepast door groen en vrijstaande bebouwing met groen.
- De omgeving kenmerkt zich door kleinschalige landschapselementen, zoals boomgaarden, houtsingels, struwelenhagen en solitaire bomen.

4 Samenvatting en advies

4.1 Inleiding

In het begin van de rapportage is als doel gesteld om de mogelijkheid te onderzoeken of één of meerdere Ruimte voor Ruimte-woning(en) acceptabel is binnen het plangebied aan de Peelkant.

Na een analyse van het beleid en de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten kan er een stedenbouwkundige afweging worden gemaakt.

In de gebiedsanalyse (hoofdstuk 3.2) is het plangebied gemarkeerd als een 'witte vlek'. Hierdoor lag de focus op de kwaliteiten van de omgeving. De volgende paragraaf gaat over een logische invulling van deze 'witte vlek' binnen de bestaande structuren. Hierdoor ontstaat een logisch geheel, waarbij de bouw van eventueel één of meerdere Ruimte voor Ruimte-woningen legitimeert.

De visie voor de invulling van de 'witte vlek' is als volgt:

Het plangebied vormt onderdeel van de geleidelijke overgang van de bebouwde kom naar het landelijk gebied. Een afwisseling van massa, vergezichten en open ruimtes in de juiste verhouding past binnen de bestaande structuren van het gebied. De massa wordt gevormd door landschapselementen, zoals boomgaard, houtwallen en bosjes in combinatie met één of meerdere buitenwoning(en).

4.2 Stedenbouwkundig advies

Aan de hand van drie 'stappen' ontstaat vanuit de stedenbouwkundige randvoorwaarden een model waarbinnen bouwmogelijkheden liggen.

De afwisseling van open ruimte en massa langs de Peelkant kan worden doorgezet, waarbij de open ruimtes richting het landelijk gebied groter worden en overgaan tot zichten op het achterland. Dit versterkt de ervaring van buitengebied naarmate men vanuit de bebouwde kom richting het landelijke gebied gaat. De massa binnen het plangebied komt hierdoor logischer wijs nabij het kruispunt Peelkant-Peelkant/Het Buske. De maatvoering van de open ruimte moet gelijk of groter zijn aan de open ruimte aan de andere zijde van de Peelkant/Het Buske. (zie kaart stap 1)



Stap 1 massa afwisselen met open ruimte aan Peelkant

Deze afwisseling van massa en open ruimte geldt ook voor de beleving van de Peelkant/Het Buske. Achter de massa is zicht op het achterland. Daarnaast blijven hierdoor de 2 bestaande woningen aan het zandpad vrij in het landschap liggen, met behoud van de parallel structuur aan de Peelkant (zie kaart stap 2).



Stap 2 massa afwisselen met doorzicht aan zijstraat Peelkant/Het Buske

Binnen het vlak 'massa' kan naar een optimum worden gezocht voor één tot maximaal twee woningen. Oriëntatie is daarbij voor beide woningen aan de Peelkant, aangezien deze weg is aan te merken als oud bebouwingslint.

De bebouwing wordt in samenhang met kenmerkende landschapselementen ontworpen. Extra aandacht mag er zijn voor de zijkant aan de weg Peelkant/Het Buske, door bijvoorbeeld het bijgebouw langs deze weg te situeren.

Qua architectuur liggen de woningen dicht tegen het landelijk gebied, omgeven door voornamelijk woonboerderijen. Landelijke woningen met natuurlijke materialen, zoals rood-bruine stenen, zwart potdekseldelen, riet en/of pannen dak zijn passend.

Alternatieven om de woningen op andere plekken te situeren zijn afgewogen, maar leveren geen meerwaarde op voor de omgeving binnen de gestelde randvoorwaarden ten opzichte van het voorgestelde model.

4.3 Conclusie

Ruimte voor Ruimte-woningen zijn mogelijk binnen het voorgestelde vlak 'massa'. Hier zijn één tot maximaal twee woningen te mogelijk in de oksel Peelkant - Peelkant/Het Buske. Conform de stedenbouwkundige analyse en de uitgewerkte visie versterkt het de kenmerkende landschappelijke en stedenbouwkundige structuren, door het kleinschalige landschap te versterken met landschapselementen en open ruimtes. Dit vormt tevens een

versterking van de lokale ecologische kwaliteiten, door vergroting van de biodiversiteit en aanplant van houtsingels.

Deze keuze wordt ondersteund door zowel provinciaal als gemeentelijk beleid. Provinciaal: Bouwen van een Ruimte voor Ruimte-woning is mogelijk in een bebouwingsconcentratie. In dit geval wordt de bebouwingsconcentratie gevormd door het bebouwingslint aan de Peelkant. De ontwikkeling vormt door de inkadering van de massa door landschapselementen en het respecteren

van de open ruimtes en zicht op het achterland, geen aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.

Gemeente: conform het bestemmingsplan is een klein deel binnen het plangebied aangeduid als bebouwingsconcentratie.

Uiteraard moeten de Ruimte voor Ruimte-woning(en) nog wel nader uitgewerkt worden met een landschappelijke inpassing.



Stap 3 bouwmogelijkheden binnen het vlak 'massa'