



# 'T ZAND 3 WESTERBEEK

**RELAND**  
locatieontwikkeling



**VAN DOOREN**  
*Landschap*

**LANDSCHAPPELIJKE  
INPASSING**

**28 FEBRUARI 2019**

# COLOFON

---

Titel document:  
**'t Zand 3 Westerbeek**

Datum:  
*28 februari 2019*

Status:  
*Inrichtingsvoorstel*

Formaat:  
*Dubbelzijdig liggend A4*

## **Opdrachtgever:**

Sandor van Well Varkensbedrijf  
't Zand 3  
Westerbeek

## **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

---

<b>1 Inleiding</b>	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situatie	5
<b>2 Landschap</b>	6
2.1 Historische ontwikkeling	6
2.2 Landschap huidig	7
2.3 Beleid	8
<b>3 Inpassingsplan</b>	9
3.1 Inrichtingsvoorstel	9
3.2 Beplanting	11

# 1 Inleiding

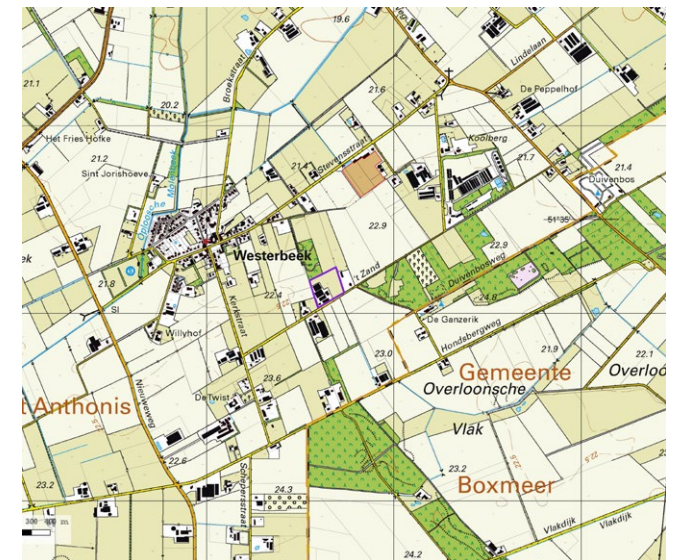
## 1.1 Aanleiding

Dhr. S. van Well is eigenaar van Sandor van Well Varkensbedrijf ter plaatse van 't Zand 3 te Westerbeeek. Hij is voornemens de intensieve veehouderij ter plaatse op te heffen, waarbij de daarbij in gebruik zijnde stallen worden gesloopt in het kader van de Ruimtevoor-Ruimteregeling. Naast de bedrijfsbebouwing is er een bedrijfswoning aanwezig waarin dhr. S. van Well woonachtig is. Na de bedrijfsbeëindiging zou hij graag in deze woning blijven wonen.

Als het bedrijf is beëindigd, wordt het perceel enkel nog gebruikt voor woondoeleinden. Volgens het vigerende bestemmingsplan is dit gebruik echter niet toegestaan. Om het planvoornemen van de initiatiefnemer mogelijk te maken, is gekeken naar mogelijkheden in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied Sint Anthonis' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die hierbij



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



Plangebied nabij Westerbeeek, aangeduid in paars (bron Topotijdreis.nl 2017)

kan helpen. Hiervoor dient wel te worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Door middel van een wijzigingsplanprocedure dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Een onderdeel hiervan is een landschappelijke inpassing.

## 1.2 Situatie

Het plangebied is in het buitengebied gelegen, op een afstand van circa 500 meter ten zuidoosten van de kern Westerbeek aan 't Zand (figuur pag. 4). Aan deze weg zijn verschillende functies gelegen, zoals woningen, bedrijven en natuur. De omliggende gronden veelal ingericht als landbouwgronden en graslanden.

Op de planlocatie aan 't Zand zijn in de huidige situatie vier stallen en een werktuigenberging ten behoeve van de varkenshouderij aanwezig. De initiatiefnemer is woonachtig in de bedrijfswoning met aanbouw.



Beeld van het plangebied vanaf 't Zand



Planlocatie met te slopen bedrijfsbebouwing oranje en bedrijfswoning geel

## 2 Landschap

### 2.1 Historische ontwikkeling

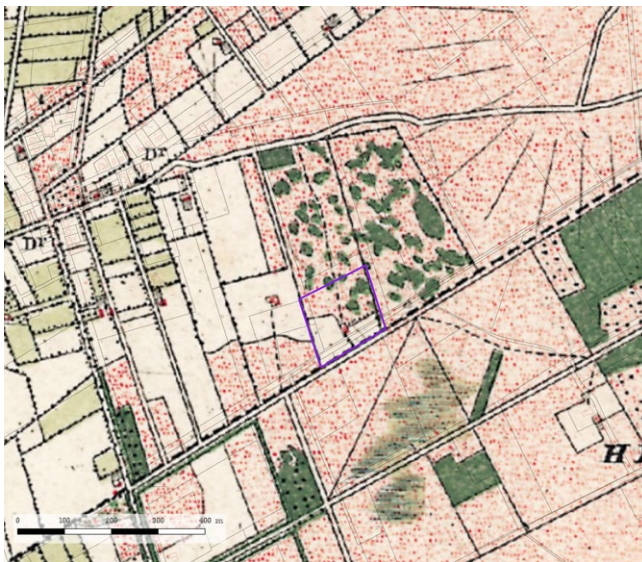
Om de landschappelijke structuren en kenmerken beter te begrijpen kijken we terug naar de cultuurhistorische ontwikkelingen van de laatste eeuwen. Het plangebied is onderdeel van De Peel, wat rond 1900 uit een moerassig gebied met heid, bosjes en vennen bestond. De gronden in dit moeraslandschap waren in beginsel nuttig voor de turfwinning.

Vanuit het Noordoosten zien we dat de verkaveling om de woeste grond om te zetten naar landbouwgrond langzaam richting de Peel veranderd. Kleinschalige rechthoekige verkaveling haaks op de kaarsrechte wegen. De randen van de kavels waren beplant met houtsingels, bomenrijen en hagen. Door een goede afwatering op regionaal niveau kon deze ontwikkeling zich doorzetten.

Op de historische kaart rond 1920 zien we verspreidstaande bebouwing in het gebied. Van het dorp Westerbeek was nog geen sprake. In die tijd is de woning aan 't Zand 3 gebouwd en stond deze aan de rand van het ontginningslandschap. De groene vlekken achter de woning duiden op bossages.

Op de historische kaart rond 1960 zijn alle gronden rondom het plangebied verkaveld en grotendeels ten dienste van de landbouw. Ten oosten en noorden van de woning ligt een zandpad. De oriëntatie van de boerderij was richting het zandpad, waardoor de woning schuin staat ten opzichte van 't Zand.

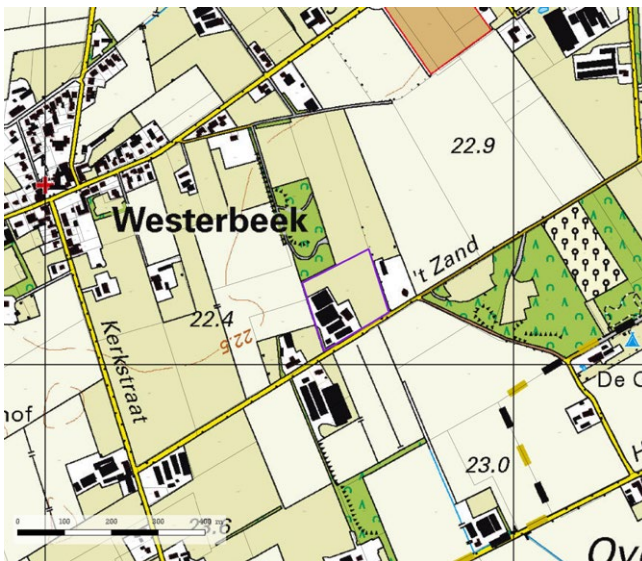
In de jaren 70 tijdens de ruilverkaveling hebben kleinschalige kavels plaats gemaakt voor grote kavels. De randen beplanting zijn grotendeels verloren. Enkele structuurdragende groene lijnen en bosjes zijn in het landschap nog herkenbaar. Toch ervaar je nog de groene



Historische kaart 1920 (bron Topotijdreis.nl)



Historische kaart 1960 (bron Topotijdreis.nl)



Topografische kaart 2017 (bron Topotijdreis.nl)

beleving op de oude erven met boomgaarden, bosjes en hagen; een restant van het verleden. Het zandpad voor de woning in het plangebied is verdwenen. Hierdoor is de voordeur en oriëntatie van de woning richting het landschap gericht.

## 2.2 Landschap huidig

De woning ligt vrij in het landschap. Het vroegere zandpad is compleet verdwenen, maar de oriëntatie van de woning is gebleven. Via de inrit benaderd men de achterzijde van de woning, het zogenaamde 'stalgedeelte'. De voorzijde van de woning is wat lastig te vinden.

Achter de woning (ten noorden van de woning) ligt een achtertuin omsloten door een haag met enkele bomen. Voor de schuren, langs de perceelsgrenzen staan verschillende bomen, waaronder berk en eik. De gronden rondom het bouwperceel zijn ingericht als agrarische grond.



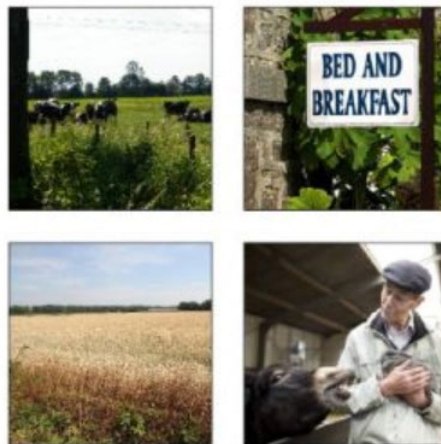
*Beeld vanaf 't Zand op de huidige schuren en bomenrij*



*Beeld voorzijde woning en de voordeur richting het landschap*



*Beeld bomenrij achter werktuigenloods langs 't Zand*



## 2.3 Beleid

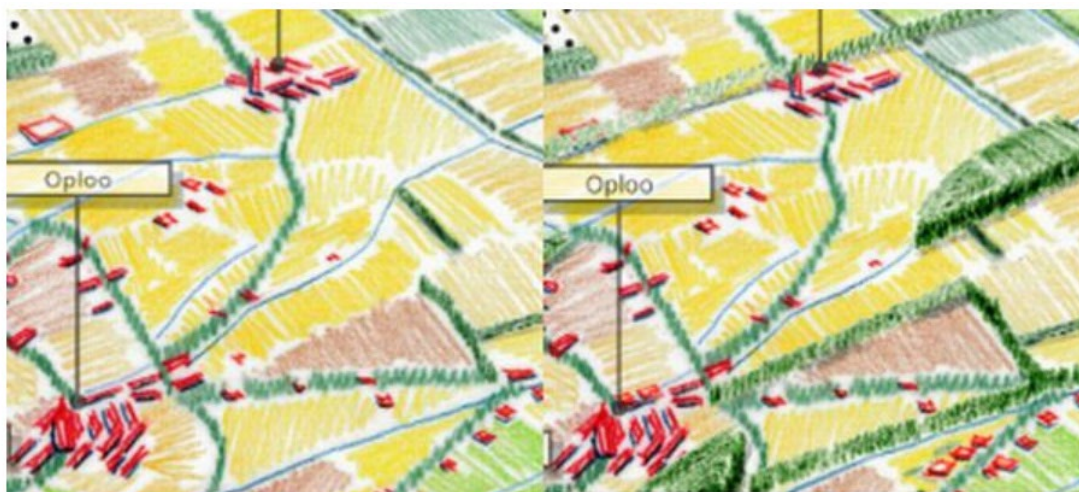
De gemeente heeft beleid geformuleerd voor het landschap. De voorgestelde maatregelen voor de landschappelijke inpassing zullen hier uiteraard binnen moeten passen.

Volgens Structuurvisie Buitengebied van 27 januari 2014 valt het plangebied onder Deelgebied 3 'Dynamisch Aeraal'. Dit deelgebied is het zuidelijke deel van de gemeente Sint Anthonis. Het wordt gekenmerkt door het middenschalgige karakter van het landschap en het heeft geen gesloten kamerstructuren. Het deelgebied kenmerkt zich door solitaire bebouwing en dichte en halfopen linten buiten de kernen. In dit gebied is vooral agrarische dynamiek aan de orde. In de linten komt juist veel niet agrarische dynamiek voor.

Het Dynamisch Aeraal, is door zijn middelschaligheid bij uitstek het gebied van de gezinsbedrijven, eventueel in combinatie met verbrede landbouw. In dit gebied liggen bij uitstek kansen voor cross-overs en de ontwikkeling van nieuwe plattelandsconcepten. Duurzaamheid staat daarbij steeds voorop. Nieuwe ontwikkelingen zullen ook niet versturend mogen zijn op de voorzieningenniveaus van de dorpen.

Relevante voorwaarden die wordt gesteld om de omschakeling naar bugerwoning mogelijk te maken zijn:

- Bijdragen aan de landschappelijke/ecologische kwaliteiten van het deelgebied;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- Het de leefbaarheid in het landelijk gebied bevordert;
- Cultuurhistorische kwaliteit, wanneer aanwezig, behouden blijft;
- Qua aard aangesloten wordt bij de functionele karakteristiek van de omgeving.



Huidige situatie

Impressie van een mogelijk toekomstbeeld

Structuurvisie Buitengebied Sint Anthonis, Deelgebied 3



## 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. De positie en oriëntatie van de langgevelboerderij is door het verwijderen van het oude zandpad vreemd en voor het gevoel onlogisch. Het zandpad weer opnieuw terugbrengen is geen optie. Door landschapselementen op een logische plek aan te brengen kan op het erf meer structuur worden aangebracht, wat de onderlinge samenhang van de verschillende plekken op het erf vergroot. Het inrichtingsvoorstel voor de landschappelijke inpassing is afgebeeld op pagina 10.

Initiatiefnemer is niet voornemens op korte termijn een bijgebouw te plaatsen. Aangezien hij conform het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' wel dit recht heeft, zijn we samen wel gaan kijken naar een mogelijke logische plek op het erf. Hierdoor wordt met deze landschappelijke inpassing rekening gehouden met een mogelijk bijgebouw in samenhang met de landschapselementen.

De bestaande privé-inrit naar de langgevelboerderij blijft gehandhaafd. Het nieuwe bijgebouw staat parallel aan en achter de langgevelboerderij (gezien vanaf de voorgevel, waar de voordeur zit). Hierdoor ontstaat een besloten verhard erf aan de 'stalgedeelte' van de langgevelboerderij. Tevens is het bijgebouw hierdoor functioneel ten aanzien van parkerende auto's en dergelijke.

De inrit en het pad naar de voordeur wordt begeleid door een bomenrij. De bomenrij tussen de verharding en het weiland/akker loopt vanaf de weg 't Zand loopt tot aan de voordeur. Om de relatie met de tuin te leggen kiezen we voor bomen met hogere sierwaarde en middelgrote hoogte, zoals de sierpeer.

De voortuin voor de langgevelboerderij is zichtbaar wanneer men het erf op komt rijden. De scheiding achter- en voortuin is afgeschermd met een beukenhaag.

Voor het toekomstig bijgebouw ligt een fruitboomgaard. Deze wordt aan de zuid- en westzijde omhaagd met een lage beukenhaag. Vanuit de woning wil men zicht op het achterland behouden. De erfafscheiding van de tuin zal transparant (paal en draad/hekwerk) of groen worden aangekleed (struweel, bomen of haag)

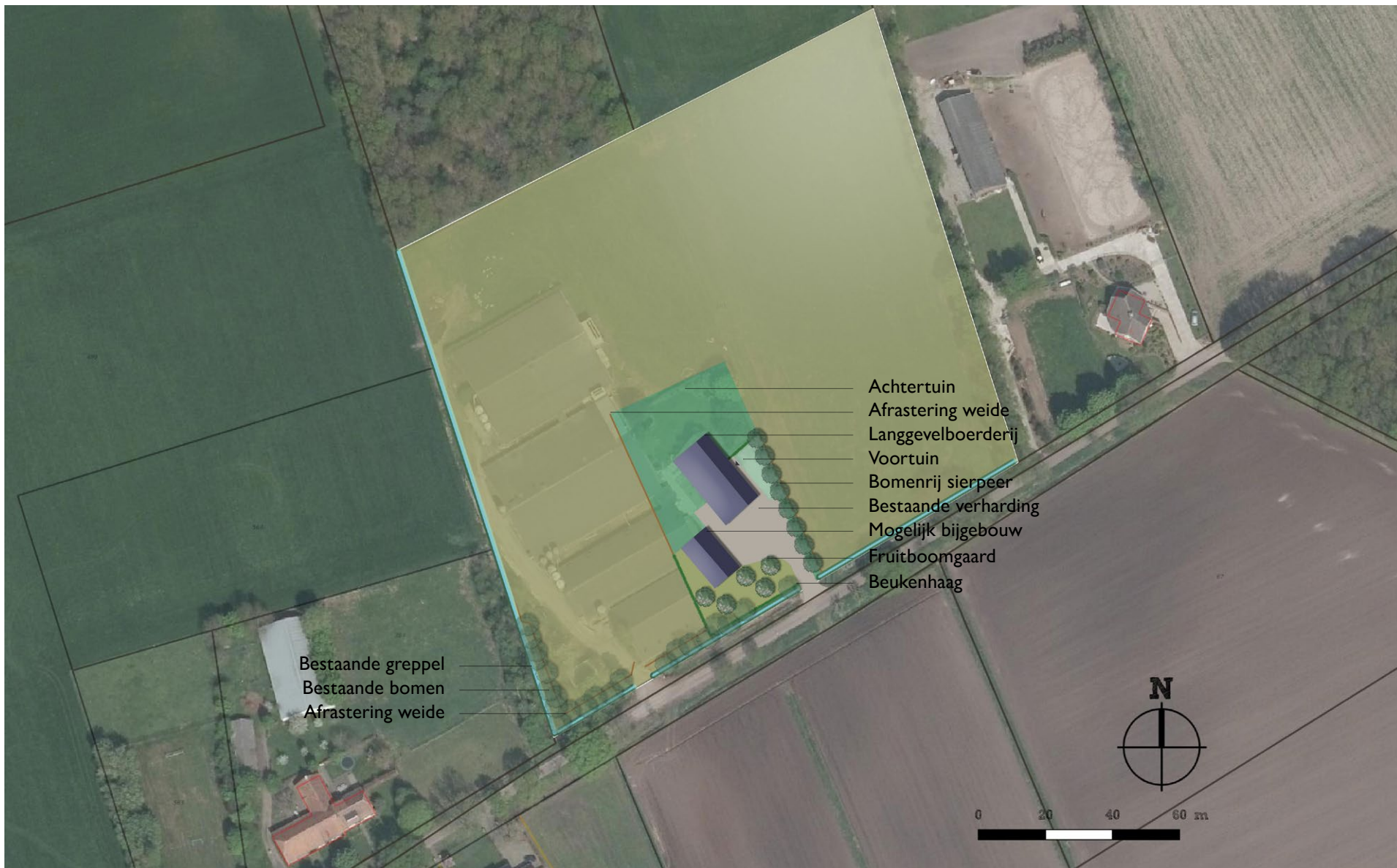
De plek waar de huidige stallen en de werktuigenloods staan wordt een akker of weide. Aan de randen blijven de bestaande greppels behouden en worden hier en daar hersteld naar de oorspronkelijke diepte. De bomenrij die nu aan de zuid en westzijde van de schuren staan van eik en berk blijft behouden. Met de mogelijke afscherming van een weide zal de paal en draad/hekwerk buiten deze bomenrij worden geplaatst om vraat van dieren te voorkomen.



Referentie fruitboomgaard



Referentie beukenhaag



Inrichtingsvoorstel

## 3.2 Bepanting

Ten aanzien van de bepanting worden de volgende soorten gebruikt:

### Haag

Aanplant *Fagus sylvatica* (beuk) 80/100, in één rij aangeplant met 5 planten per meter.

De haag 2x per jaar scheren. De hoogte van de haag rondom de fruitboomgaard is maximaal 1m en als scheiding tussen voor- en achtertuin is maximaal 2m hoog.

### Bomen

De bomenrij bestaat uit 8 sierperen (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer') minimaal 12/14.

In de boomgaard staan de volgende soorten:

- *Pyrus communis* 'Conference' of soortgelijk (Handpeer) 12-14, 2st
- *Malus domestica* 'Brabant Bellefleur' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 1st
- *Malus domestica* 'Zoete Kroon' of soortgelijk (Handappel) 12-14, 1st
- *Prunus domestica* 'Reine Claude' of soortgelijk (Pruim) 12-14, 1st

De bomen worden voorzien van twee boompalen.



Referentie afrastering op afstand van de bomenrij om vraat te voorkomen



Referentie bomenrij sierpeer



Beeld bestaande bomen en greppel



**Opdrachtgever:**  
Sandor van Well Varkensbedrijf

**Auteur/Adviseur:**

