

P15
(stads)landschappen

landschapsplan zandstraat 99

project	Pluimveebedrijf Zandstraat 99
onderdeel	Landschapsplan
opdrachtgever	
nummer	1309-A
datum	24 juli 2013

© P15 (stads)landschappen

4 juli 2013

Niets uit dit rapport of bijbehorende tekeningen mag worden veelevoudigd en of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook zonder schriftelijke vermelding van opdrachtgever en P15 (stads)landschappen, noch mag het zonder bronvermelding worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Postbus 1536
5 6 0 2 B M
Eindhoven
info@p15.nl

P15 (stads)landschappen is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van P15 (stads)landschappen. De opdrachtgever vrijwaart P15 (stads)landschappen voor eventuele aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

landschapsplan zandstraat 99

Inhoudsopgave

	Blz.
Inhoudsopgave	5
0. Leeswijzer	7
1. Inleiding	9
1.1. Plangebied	9
1.2. Ontwikkeling agrarische bedrijfslocatie	10
2. Historische situatie	11
2.1. Landschappelijke context	11
2.2. Nieuwe Erven	13
3. Bestaande situatie	15
3.1. Bestaande situatie	15
3.1.1. Huidig gebruik en inrichting	15
3.1.2. Ruimtelijke opbouw	16
3.2. Situering bestaande bebouwing	17
4. Gewenste situatie	19
4.1. Opgave	19
4.1.1. Gemeentelijke uitgangspunten voor uitbreiding	19
4.1.2. Uitgangspunten nieuwe bebouwing	22
4.1.3. Duurzaamheidsaspecten nieuwe bebouwing	22
4.1.4. Ontsluiting	23
4.1.5. Gescheiden waterstelsel	23
4.2. Landschapsplan	25
4.2.1. Ziektepreventie	25
4.2.2. Landschappelijke context	25
4.2.3. Landschappelijke inpassing	28
4.3. Kenmerken nieuwbouw	30
4.4. Terreininrichting	32
4.4.1. Boomgaard	32
4.4.2. Grasstrook met waterberging	33

landschapsplan zandstraat 99

4.4.3.	Struweel	33
4.4.4.	Bomenrij	33
4.4.5.	Overige perceelsgrenzen	33
4.5.	Beplanting	34

Bijlages

B1.	Kadastrale kaart	36
B2.	Ontwikkeling bebouwing	37
B3.	Bouwblok	42
B4.	Landschappelijke inpassing	43

0. Leeswijzer

Dit landschapsplan (rapportnummer 1306-A) behelst de oprichting van een tweetal nieuwe schuurgebouwen aansluitend op de 5 reeds aanwezige pluimveestallen. Het plangebied omvat twee aangesloten kavels tussen de Zandstraat en Ervenweg, nabij de Kerkendijk te Someren. Op de locatie is een ontginningsboerderij (negentiende eeuw) aanwezig, die dienst doet als bedrijfswoning en kantoor.

Het landschapsplan is opgesteld als onderdeel van de vergroting van het agrarisch bouwblok ter plaatse. De vergroting van het agrarisch bouwblok op de locatie Zandstraat 99 is het gevolg van een herstructurering van de bedrijfsactiviteiten, waarbij op twee locaties de activiteiten zijn gestaakt, de agrarische bebouwing is gesaneerd en omgezet naar een ter plaatse beter passende functie. Op de projectlocatie is als onderdeel van deze herstructurering ruimte geboden voor de ontwikkeling van een modern en rendabel pluimveebedrijf.

Het landschapsplan is als volgt opgebouwd. In Hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de projectlocatie en de hier gewenste ontwikkeling. In Hoofdstuk 2 wordt de historische situatie beschreven. Het derde hoofdstuk gaat in op de bestaande situatie. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de gewenste situatie beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de situering van de nieuwbouw, de landschappelijke inpassing, de kenmerken van de nieuwbouw, de terreininrichting en de beplanting. In enkele bijlagen is aanvullende informatie opgenomen, zoals de kadastrale kaart, de historische ontwikkeling van de bebouwing, en de landschappelijke inpassing binnen het agrarisch bouwblok.

landschapsplan zandstraat 99

1. Inleiding

Voorliggend landschapsplan betreft een locatie gelegen aan de Zandstraat-Ervenweg nabij de Kerkendijk ten noorden van de dorpskern van Someren-Heide. De projectlocatie is momenteel in gebruik als intensieve veehouderij (pluimveebedrijf) en als akkerland. Het gebied is grotendeels onbebouwd en niet verhard. Alleen ter plaatse van de pluimveehouderij is bebouwing en verharding aanwezig. Op de projectlocatie is verder een bedrijfswoning aanwezig in de vorm van een oude boerderij van het langgeveltype. Het is de bedoeling het bestaande pluimveebedrijf uit te breiden.

1.1. Plangebied

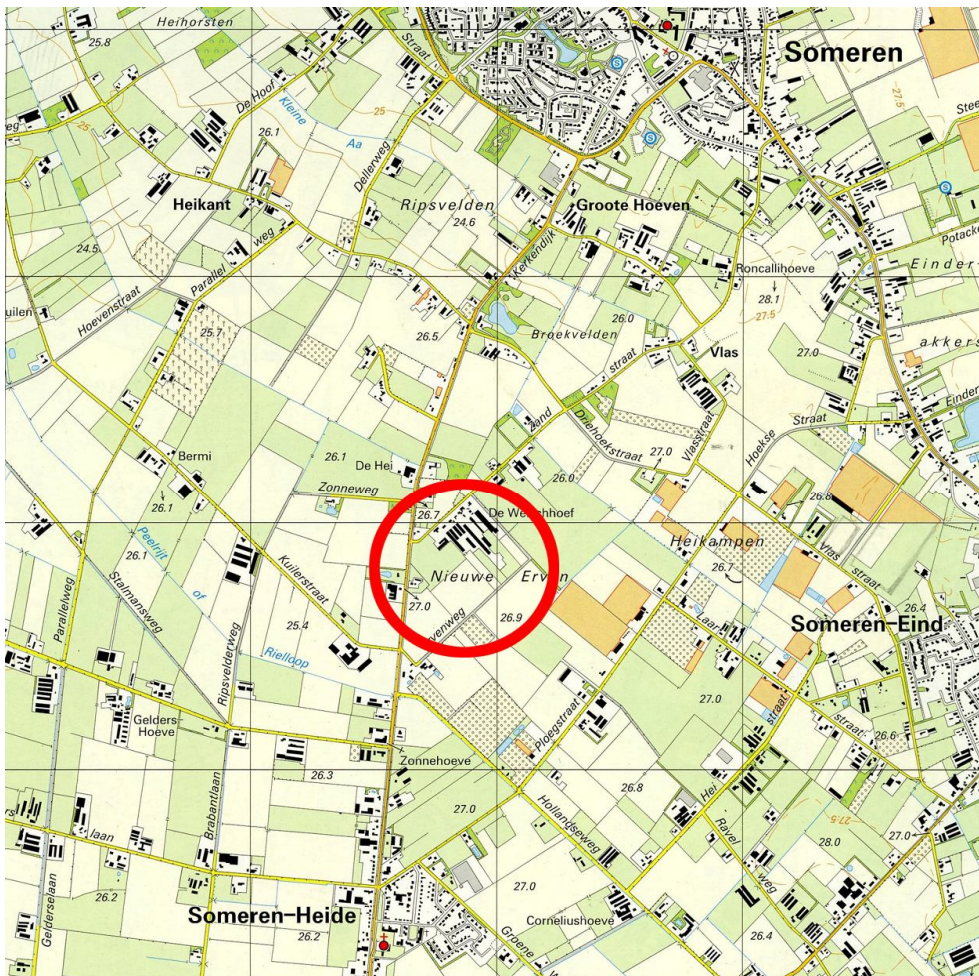
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Someren op enige afstand van zowel het dorp Someren alsook Someren-Eind en Someren-Heide. Het is gelegen in een primair landbouwgebied. De locatie grenst aan een plaatselijke weg (Zandstraat) die juist voorbij de grens van het projectgebied aansluit op een doorgaande weg (de Kerkendijk) met een eenzijdig losliggende fietspad die Someren verbindt met Maarheze en Nederweert. Aan twee zijden grenst de projectlocatie aan bestaande wegen (Zandstraat en Ervenweg). Aan beide andere zijden grenst de projectlocatie aan andere percelen, waterlopen. Rondom het plangebied is voornamelijk verspreid gelegen bebouwing aanwezig. Het vigerende bestemmingsplan (1999/2003) bestaat uit drie plankaarten. Het plangebied heeft als hoofdbestemming 'Agrarisch Gebied' met de detailbestemming (kaart 2) 'Agrarisch bouwblok'. Op kaart 3 (ontwikkelingskaart) is geen vigerende aanduiding opgenomen.

Het plangebied bestaat uit een vijftal aaneengesloten kadastrale percelen die grenzen aan de Zandstraat. Het plangebied Zandstraat 99 betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Someren sectie R nummers 664 en 889. De totale oppervlakte van het projectgebied bedraagt 62.168 m².

In bijlage 1 is een overzicht van de betrokken percelen opgenomen.

1.2. Ontwikkeling agrarische bedrijfslocatie

Dit landschapsplan betreft de uitbreiding van een bestaand pluimveebedrijf op de huidige locatie aan de Zandstraat te Someren. Het betreft specifiek het toevoegen van een tweetal grote pluimveeschuren achter een vijftal reeds aanwezige vergelijkbare gebouwen. De uitbreiding op deze locatie maakt deel uit van een herstructurering van het totale pluimveebedrijf waarbij twee andere locaties (aan de Hollestraat en de Ruiter) te Someren zijn gesaneerd.

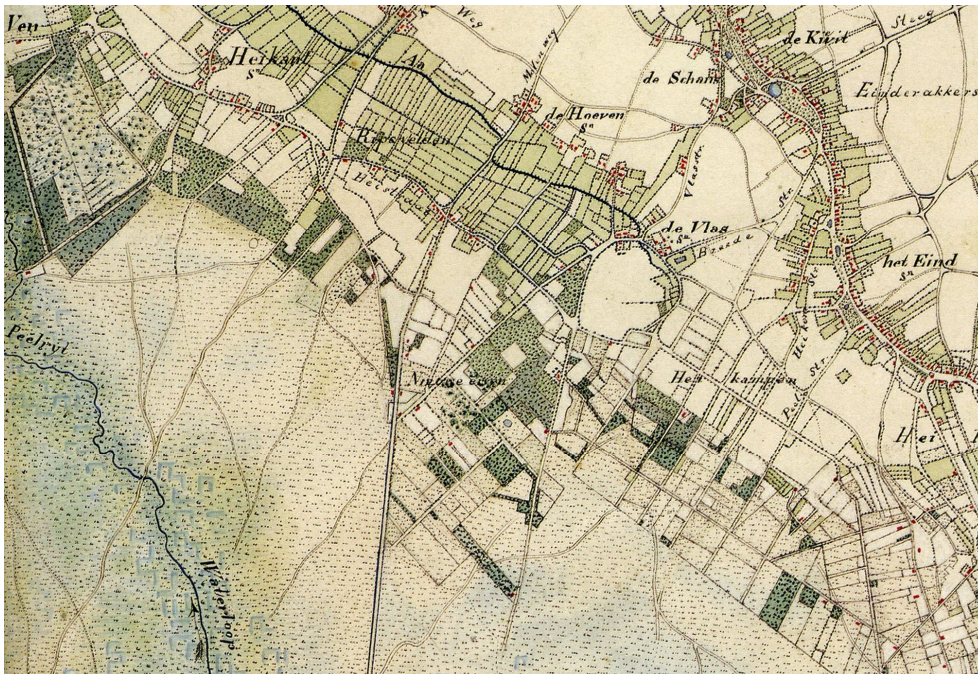


afbeelding 1.

De projectlocatie aan de Zandstraat-Ervenweg is gelegen tussen de kernen Someren, Someren-Eind en Someren-Heide in een gebied genaamd De Nieuwe Erven.

2. Historische situatie

De projectlocatie is gelegen aan het eind van de Zandstraat, waar deze aansluit op de Kerkendijk. In de huidige situatie wordt het projectgebied aan alle kanten omringd door landbouwgebied. De locatie maakt historisch gezien deel uit van de Nieuwe Erven een oude heideontginning aan de rand van de Somerensche Heide. Daarmee onderscheidt de projectlocatie zich van aangrenzende jonge heideontginningen.



afbeelding 2.

Deze kaart uit 1838 laat een geheel ander landschap zien dan de huidige situatie. Er bestaat in de historische situatie een duidelijke grens tussen de oude akkers, de rafelrand van latere ontginningen en de drassige woeste gronden van de Somerensche Heide en de Diepenhoek.

2.1. Landschappelijke context

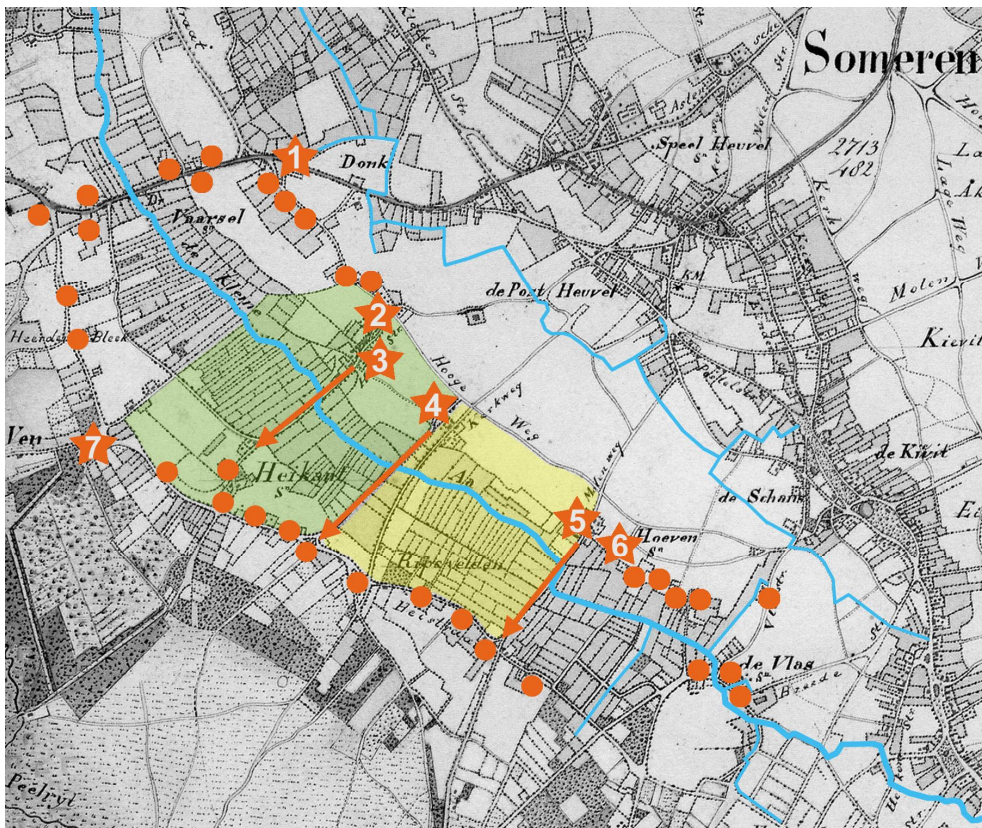
Een vergelijking van de oude kadastrale kaart en de huidige situatie maakt duidelijk dat de landschappelijke context ingrijpend gewijzigd is alhier. Op de kaart van 1838 zien we aan de rand van het alkerarreal van Someren een tweetal heideontginningen liggen. Voorbij de Vlas zien we de Nieuwe Erven en oostelijk daarvan

voorbij 't Eind de Heikampen. Alles verder zuidelijk is een drassige heide, eigenlijk een groot moeras, waar enkele waterlopen ontspringen (Kleine Aa en Peelrijt). Door het ontstaan van dekzandruggen en stuifduinen was na de ijstijden de oorspronkelijke ontwatering van het Peelgebied geblokkeerd. Dit is onder andere goed te zien bij de Peelrijt die nu bij het Beuven afbuigt naar het westen middels een gegraven waterlossing, maar die in een ver verleden in noordelijke richting afwaterde via een dal waarin nu de Goorloop stroomt. Door de verstoorde afwatering stagneerde het water op de dekzandvlakte en ontstond zelfs veengroei. Door het graven van waterlossingen en het verbinden van plekken waar water opwelde uit de grond werd in de loop van de late middeleeuwen de ontwateringssituatie sterk verbeterd en beter gereguleerd. Dit is goed te zien bij de Kleine Aa die meerdere gegraven brontakken heeft.

Die verbetering van de ontwatering werd noodzakelijk toen na 1500 vanuit de hoeven aan de rand van het grote akkercomplex de overzijde van de Kleine Aa werd ontgonnen. Deze Heikant ontstond op een langgerekte dekzandrug. De verspreid gelegen bebouwing is ontstaan vanuit een aantal hoeves op de flank van het beekdal en de akkers. Het gaat specifiek om hoeve Beerschot (of Vaarsel), Ten Rode (twee hoeven: De Hoof van Postel en de Rode Hoef, een vrije hoeve), Eckerbroek en Groot en Klein Eckerbroek (ontstaan uit de Hoeve Velthem). Naast de domeingoederen (hoeves) ontstonden ook in Someren de voor Brabant zo kenmerkende bebouwingsclusters aan de randen van de akkers. Dergelijke hoevenzwermen worden overakkernederzettingen genoemd.

Waar de Ruiters een overakkernederzetting is vanuit Someren, is de Vlas een overakkernederzetting van Someren-Eind. Het gehucht de Vlas is een typische nederzetting langs een doorgaande verbinding aan de rand van het ontgonnen gebied. Hier is de nederzetting gelegen op de overgang van de hogere (en drogere) gronden naar de natte gebieden van de Kleine Aa en de Somerensche Heide. Dit komt overigens ook tot uiting in de naam de Vlas wat teruggaat op "*flaas*" dat zoveel betekent als laaggelegen natte plek of open water van kleine omvang. In oude akten wordt steeds melding gemaakt van *aen die Vlasmeer*. In de naamgeving van de Ruiters komt de oude begroeiing naar voren. Ruiters gaat terug op "*ruithe-haar*" wat zoveel betekent als zandrug begroeid met lage struiken.

Zowel de Ruiters als de Vlas zijn gelegen op een dekzandhoogte. De Vlas is duidelijk ouder en omvat een klein akkercomplexje. Bij de Ruiters betreft het individuele ontginningen in stroken haaks op de waterloop. De Zandstraat zal ooit de verbinding naar Sterksel en de Hoef aan de Pan hebben gevormd. Met de aanleg van de Maarheezerdijk en Kerkendijk in de 17e eeuw werden bestaande zandpaden verbeterd en ontstonden twee hoofdverbindingroutes over de drassige heide (vandaar ook dat deze wegen als landdijken werden uitgevoerd). De Kerkendijk is aangelegd als kerkpad van de kerk op de Postel in Someren naar de schuurkerk aan de overzijde van de Somerensche Heide bij de Hut in Nederweert. Het huidige tracé volgt nog steeds de eerste aanleg. De Zandstraat is tussen de Kerkendijk en de Vlas rechtgetrokken en vormde de ontginningsbasis voor de Nieuwe Erven.

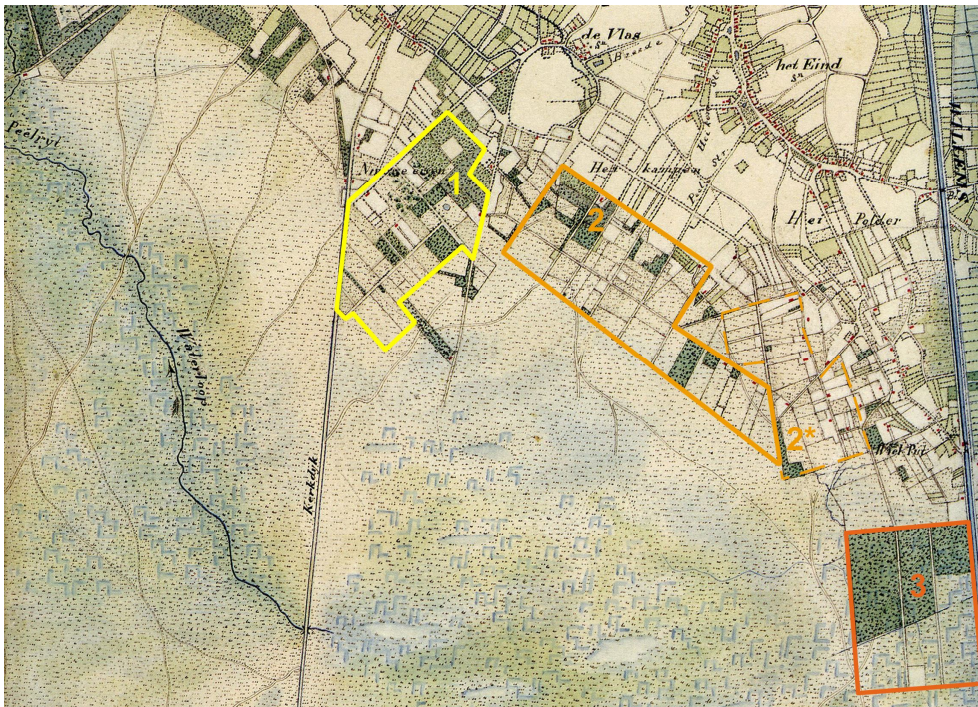


afbeelding 3.

Op de kaart uit 1838 zijn de hoeves aangegeven. Het gaat om de hoeve Beerschot (1), de Hoof (2), Rode Hoef (3), hoeve Eckersbroek (4), Klein Eckersbroek (5) en Groot Eckersbroek (6). Eind vijftiende eeuw is de hoeve Ter Kuilen (7) als afsplitsing van het domeingood Vaarsel. Ook Ten Rode (in groen) is ooit gesplitst. Aan de rand van dit goed is het gehucht de Heikant (vroeger aen de Hey) gesticht. De drie hoeves Eckersbroek laten een dubbele splitsing zien van het oude domeingood (in geel). Aan de uiterste rand van dit goed heeft zich na 1500 het gehucht Heistraat ontwikkeld. Wat verder opvalt zijn de vele kwelkoppen aan zowel de Kleine Aa en de noordelijk daarvan gelegen Houtbroekse loop (vroeger Waterlaat genoemd).

2.2. Nieuwe Erven

In de 18e eeuw worden overal op de zandgronden zogenoemde Nieuwe Erven uitgegeven. Het betreft telkens regelmatig opgezette voor die periode grootschalige verkavelingen aan de rand van de woeste gronden. Daarvoor werden zonder uitzondering vochtige heide of leemrijke gronden uitgezocht. De uitgifte van dergelijke kavels hield verband met de wens ongecontroleerde keuterontginningen tegen te gaan. Deze keuters waren vaak niet veel meer dan krakers van grond in gemeenschappelijk bezit die hier een te kleine ontginning opzette waarvan het moeilijk leven was. Ook al omdat keuterontginningen vaak op de drogere en verafgelegen plekken plaatsvonden.



afbeelding 3.

Naast de Nieuwe Erven aan de Zandstraat (1) zijn in Someren zijn nog twee van dergelijke complexen te vinden: de Heikampen bij 't Eind (2) en de Nieuwe Heikampen achter 't Schoot (3). Aansluitend op het Schoot zien we een strook Nieuwe Erven liggen (2) die ouder zijn dan de Heikampen en op de oude kadasterkaart ook als Heikampen worden aangeduid. De nieuwe Heikampen dateren waarschijnlijk uit de 19e eeuw, gezien de ligging parallel aan de Zuid-Willemsvaart (uit 1826).*

De Nieuwe Erven zijn aangelegd ter plaatse van de natte laagte die de Vlas haar naam gaf: de Vlasmeer. Het naamdeel *meer* gaat hier overigens terug op *mier*, een ander woord voor een moeras. Daarmee is meteen de oorspronkelijke toestand geduid; zowel *vlas* als *meer* duiden immers een drassig gebied aan. Op de oude kaarten is de drassigheid van het gebied ook goed te zien.

Teneinde het moerassig gebied te kunnen ontginnen is een raai uitgezet parallel aan de Zandstraat. Deze raai vormt de middellijn van de Nieuwe Erven en sluit aan op enkele kleine individuele kamptontginningen (keuterontginningen). De huidige Ervenweg maakte deel uit van een ontsluitingspad. De kavels waren rechthoekig en lagen achter elkaar in stroken haaks op de Zandstraat. In 1900 was nog een deel van de kavels ingetekend als heide. Dit betekent overigens niet dat ze niet waren ontgonnen, maar eerder dat grote delen braak lagen vanwege een gebrek aan mest. Op de kadasterkaart van 1832 staat op de projectlocatie nog geen boerderij ingetekend. Op de kaart uit 1838 is dit wel het geval.

3. Bestaande situatie

Teneinde een landschapsplan op te kunnen stellen voor de gewenste uitbreiding van de agrarische activiteiten op de projectlocatie is gekeken naar de bestaande ruimtelijke context en de omgevingskarakteristiek.

3.1. Bestaande situatie

De bestaande situatie wijkt sterk af van de historische situatie. In de jaren 1920 is de natte heide van Someren ontgonnen volgens een rasterpatroon. Deze jonge heideontginning betekende de omzetting van duizenden hectaren open heide naar landbouwgrond binnen een raster van lanen. Ook het Laagveld en de Brand - oostelijk van de Kerkendijk - werden ontgonnen. Dit werd mogelijk gemaakt door het verdiepen van de Peelrijt en het graven van diepe sloten die water afvoerden richting de nieuwe waterlossing (de Peelrijt). Daarmee is het plangebied in de huidige situatie geheel omringt door landbouwgebieden en niet langer gelegen op de overgang naar de hei. De oude verkaveling is nog grotendeels intact. Wel is er omzomende beplanting verdwenen in de loop van de jaren 1960-'70.

3.1.1. Huidig gebruik en inrichting

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarische bedrijfslocatie (pluimveehouderij) en akkerland. Het plangebied betreft een min of meer rechthoekige kavel die zich uitstrekt tussen de Zandstraat en de Ervenweg. Aan de Zandstraat is een agrarische bedrijfswoning aanwezig (dit is de oude ontginningsboerderij). Hierachter staan agrarische bedrijfsgebouwen in een orthogonale rangschikking ten opzichte van de oude boerderij en daarmee de rest van de kavel.

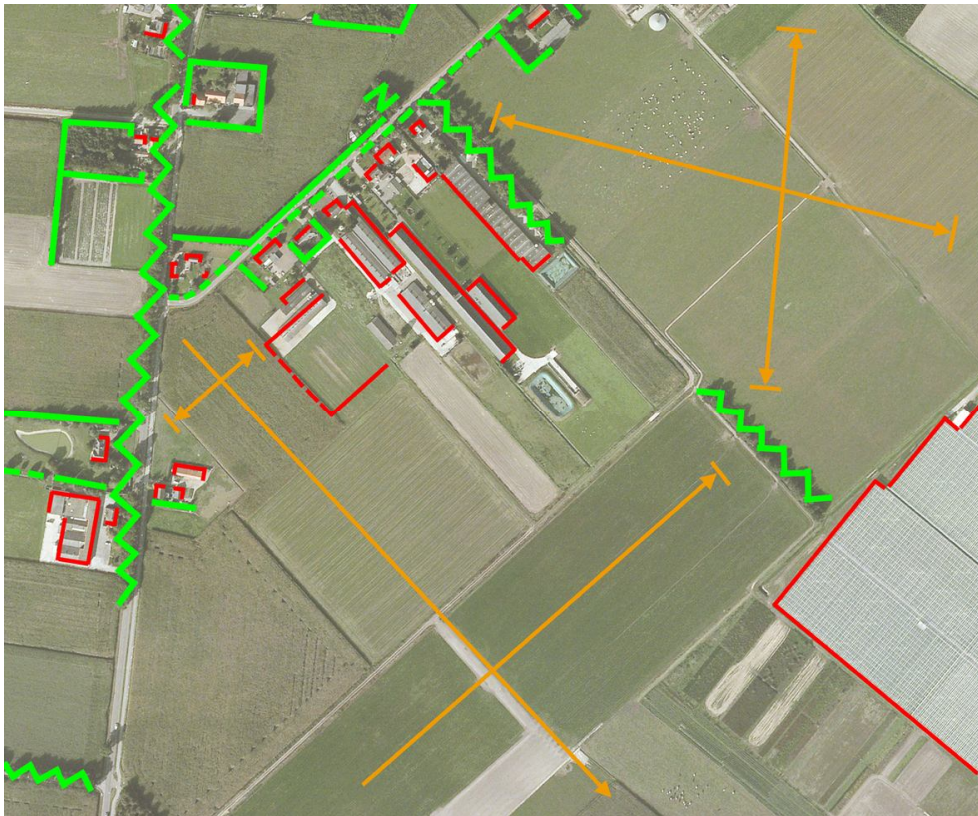
Rond de bedrijfswoning is enige opgaande beplanting aanwezig. Aan een van de lange zijden is afschermend groen ingeplant. Verder is er op de kavel geen opgaande beplanting aanwezig wat begrijpelijk is vanuit het agrarisch gebruik.

Langs de Zandstraat is een onregelmatige begeleidende beplanting aanwezig die bestaat uit lindebomen (*Tilia sp.*) aan de oostzijde en struweel en hagen aan de westzijde. Ook de Kerkendijk is voorzien van een begeleidende beplanting. Deze bestaat uit een eenzijdige rij Amerikaanse eik (*Quercus rubra*). Deze boomsoort is heel kenmerkend voor aanplant langs wegen op jonge heideontginningen.

3.1.2. Ruimtelijke opbouw

De ruimtelijke opbouw van de projectlocatie en de directe omgeving daarvan is relatief eenvoudig. Beplanting al dan niet in combinatie met bebouwing bepaalt het beeld in dit halfopen landschap. Er zijn maar in beperkte mate lange zichten aanwezig, meestal betreft het korte zichtlijnen die begrensd worden door opgaand groen of bebouwing in combinatie met opgaand groen. Daartussen zijn open landschapskamers aanwezig van diverse grootte maar altijd met een duidelijke richting. De bebouwing is gerelateerd aan de wegen.

De wegen waren historisch gezien voorzien van een begeleidende boombeplanting, deze is plaatselijk nog aanwezig en op andere plekken hersteld. Samen met andere opgaande beplanting vormt de wegbeplanting een duidelijke begrenzing van de aanliggende open ruimten.



afbeelding 4.
Ruimtelijk gezien is de projectlocatie gelegen in een halfopen landschap met enkele lange zichtlijnen, maar vooral korte zichtlijnen. Opgaand groen begrenst zogenoemde landschapskamers. Het plangebied is gelegen in de noordelijke hoek van een dergelijke landschapskamer. Deze landschapskamer kent veel nadrukkelijk aanwezige bebouwing in de randen. Zichtrelaties gelden vooral vanaf de doorgaande wegen: Kerkendijk en Zandstraat.

3.2. Situering bestaande bebouwing

In de huidige situatie is de bebouwing voornamelijk langs de Zandstraat en Kerkendijk geconcentreerd. Op korte afstand echter is aan de Ploegstraat, Vlasstraat en Laarstraat een groot aantal kassen gelegen. De bebouwing in dit Glastuinbouwgebied Vlasakkers is nadrukkelijk aanwezig in het landschap.

De bebouwing langs de Zandstraat bestaat uit een onderbroken lintbebouwing bestaande uit meerdere clusters. De bebouwing op de projectlocatie beëindigd dit bebouwingslint. De bebouwingscluster waar het plangebied deel van uitmaakt is tevens het grootste cluster in de reeks langs de Zandstraat. Overigens was hierin het verleden meer bebouwing aanwezig. Zie hiervoor bijlage 2 met een overzicht van de ontwikkeling van de bebouwing ter plaatse.

De bebouwing is niet aaneengebouwd, het betreft telkens vrijstaande bebouwing die is geconcentreerd op een erf of in een tuin. Daarbij liggen de woongebouwen het dichtst aan de weg en zijn bedrijfsgebouwen en bijgebouwen teruggelegen. Ieder bebouwingscluster wordt ondersteund door opgaande beplanting. Voor het grootste deel sluit die beplanting op deze bebouwingsclusters aan op andere - lineaire- beplantingselementen als groensingels en bomenrijen.

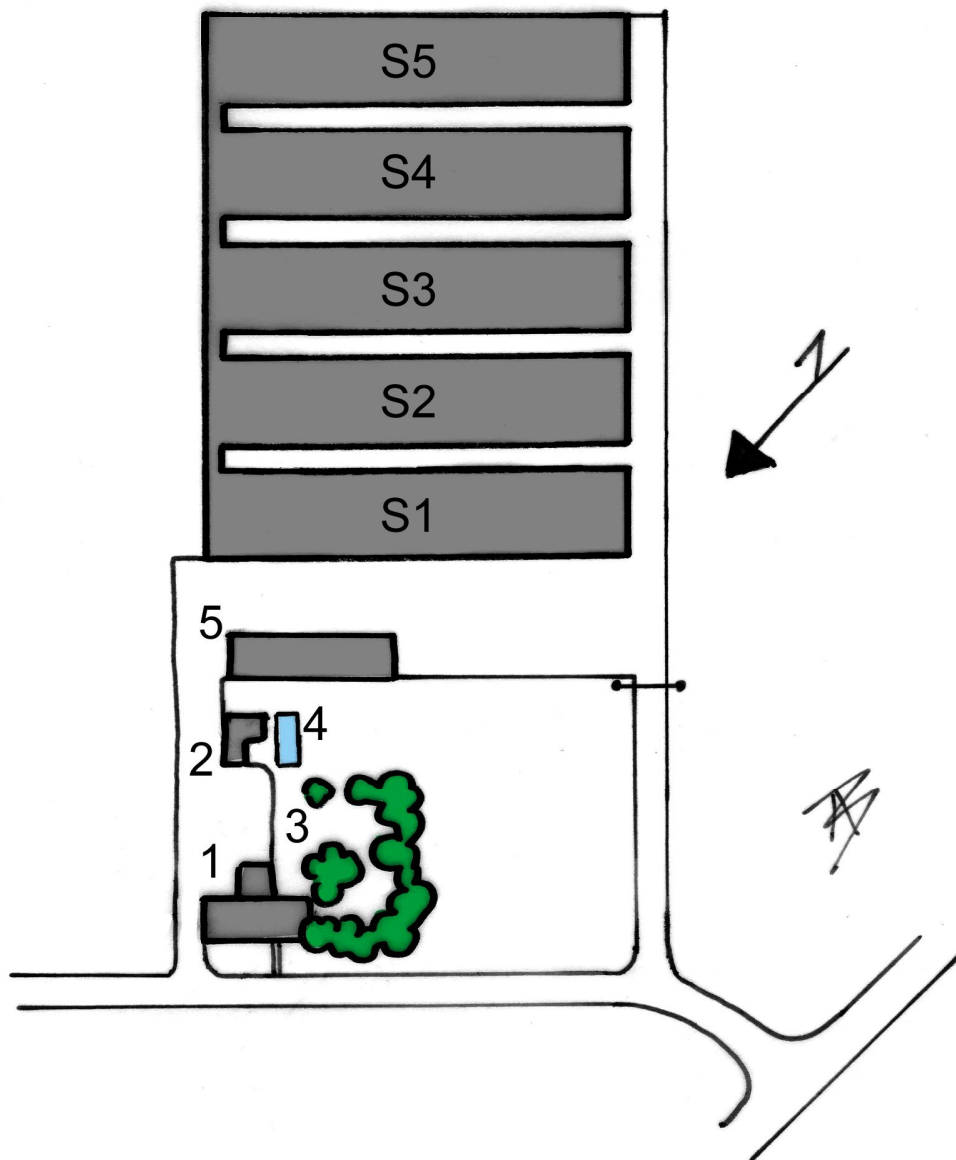


afbeelding 5.

De bestaande bedrijfswoning Zandstraat 99 gezien vanaf de Zandstraat. Het betreft een oude ontginningsboerderij met een woon- en stalgedeelte onder één kap. De oude stal is nu kantoorruimte.

De huidige bebouwing op de projectlocatie sluit aan op andere bebouwing. Buiten de bedrijfswoning (de oude ontginningsboerderij) is bijna alle bebouwing in deze

bebouwingscluster naoorlogs, waarbij het karakter aansluit op het functioneel gebruik. De woningen passen binnen de dan geldende bouwpraktijk en de bedrijfsbebouwing volgt de inzichten betreffende een eigentijdse bedrijfsvoering. Dit geldt ook voor de bebouwing op de projectlocatie die bestaat uit de bedrijfswoning, bijgebouwen en agrarische bedrijfsgebouwen (pluimveestallen).



afbeelding 6.

Het erf omvat in de huidige situatie een bedrijfswoning (1), een bijgebouw (2), een privétuin (3), een zwembad (4), een kleine stal (5) en een vijftal pluimveestallen (S1 t/m S5). Achter de bedrijfswoning is een parkeervoorziening voor bezoekers ingericht. Vrachtverkeer wordt afgewikkeld via de andere inrit die direct toegang geeft tot de ingangen van de pluimveestallen.

4. Gewenste situatie

4.1. Opgave

Opfokbedrijf ████████ exploiteerde meerdere pluimveebedrijven binnen de gemeente Someren. Deze bedrijven waren gelegen op de locaties: Hollestraat 28, Ruiter 17 en Zandstraat 99 Someren. De locaties aan de Hollestraat 28 en Ruiter 17 zijn gelegen in een zogenoemd extensiveringsgebied en zijn derhalve geen duurzame locaties voor de intensieve veehouderij. In overleg met de gemeente Someren is dan ook besloten tot sanering en functiewijziging van deze locaties naar een meer passende bestemming.

In samenhang met de sanering van twee intensieve veehouderijbedrijven op niet duurzame locaties vindt een bedrijfsuitbreiding plaats binnen het plangebied aan de Zandstraat 99. Op deze locatie is een milieuvergunning aanwezig voor het houden van in totaal 82.000 (groot)ouderdieren van vleeskuikens in opfok (jonger dan 19 weken), verdeeld over zeven stallen die worden voorzien van mixluchtventilatie. Deze vergunning heeft betrekking op de aan te passen reeds aanwezige stallen (vijf stuks) en twee nog te realiseren stalgebouwen. Het huidige agrarische bouwvlak is niet groot genoeg om de beoogde uitbreiding te kunnen realiseren. Derhalve is een vergroting van het agrarische bouwvlak tot een oppervlakte van 2,5 hectare voor het bedrijf noodzakelijk.

De projectlocatie aan de Zandstraat is in het kader van de reconstructie aangeduid als gelegen in een verwevingsgebied. De uitbreiding van een agrarisch bouwvlak voor de intensieve veehouderij is mogelijk in een verwevingsgebied, op voorwaarde dat het een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij betreft. Een duurzame locatie voor de intensieve veehouderij is gedefinieerd als: een bestaand agrarisch bouwvlak met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om het te laten groeien voor een intensieve veehouderij.

4.1.1. Gemeentelijke uitgangspunten voor uitbreiding

De beoogde uitbreiding van de reeds aanwezige intensieve veehouderij (pluimveebedrijf) kan alleen worden gerealiseerd met uitbreiding van het bouwblok. Hierin is niet voorzien in het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient derhalve te worden aangepast. In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

2011 gemeente Someren zijn richtlijnen gegeven om ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Someren te sturen en op deze manier de kwaliteit van het buitengebied te bewaken en vergroten. Het plangebied is gelegen op de rand van de oude heideontginningen en de jonge heideontginningen. Het belangrijkste verschil tussen de oude en de jonge ontginningen is dat de jonge ontginningen een rationelere verkaveling hebben die meestal grootschaliger is. De relevante richtlijnen uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied zijn:

ten aanzien van de inrichting van het landschap

- Behoud, herstel en versterk de landschappelijke schaal door het plaatsen van bosstroken bij erf- en perceelgrenzen.
- Inpassing van de zij- en achterkanten van de (agrarische) bedrijven met bosjes, boomgaarden, houtwallen of vrij groeiende hagen.
- Behoud de bestaande laanstructuren. Stimuleer het planten van laanbomen. Versterk de laanbeplanting waar mogelijk, behalve als dit niet mogelijk is vanuit de (agrarische) bedrijfsvoering.
- Inzet op een landschappelijke inrichting van kleinschalige biotopen: hagen met inheemse bessenstruiken en fruitbomen voor bijen en vogels, natuurvriendelijke oevers langs sloten, bloem- en kruidenrijke perceelranden door extensief beheer.

ten aanzien van de inrichting en inpassing van de agrarische bedrijfskavel

- Het bouwvlak moet in de bestaande kavelstructuur passen.
- De vorm van de bouwblokken is afhankelijk van de bestaande kavelstructuur en zijn bij voorkeur dieper dan breed (in een minimale verhouding van 1: 1,5).
- Erven hebben naar voorkeur 1 inrit. Stimuleer het planten van laanbomen), behalve als dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.
- Zorg voor een tuinachtige sfeer aan de voorkant van het erf: de tuin en de (bedrijfs)woning.
- Zo min mogelijk bestraat oppervlak door optimale logistieke indeling van het bedrijf zorgt voor een groene en natuurlijke uitstraling van het bedrijf.
- Bedrijfsbebouwing is naar voorkeur in de lengte georiënteerd (haaks op de naastgelegen weg).
- Voortuin begrenzen met een lage tot middelhoge geschoren haag (niet hoger dan 1,20 m). Een landelijke uitstraling heeft daarbij de voorkeur: geen coniferen, laurierkersen en/of andere exotische planten.
- Mogelijke inrichting van een gedeelte van de tuin als boomgaard (fruitbomen) of losse bomenweide (bomen op onregelmatige afstand in gras). Dit kunnen bijvoorbeeld eikenbomen zijn (eikengaad).

- De geschoren haag van de voortuin gaat in de achtertuin over in een brede houtwal of losse of wilde hoger groeiende haag.
- Dichte houtwal of bosperceel aan de achterkant van het bouwblok in combinatie met zaksloten/greppeltjes voor regenwateropvang.

ten aanzien van de bebouwing

- Bebouwing staat op enige afstand van de weg.
- Haakse en evenwijdige opstelling van de (bedrijfs) woning zijn mogelijk.
- Ordening en onderlinge samenhang van bebouwing in de richting van de verkaveling ter plaatse.
- Indien nieuwe bebouwing mogelijk is, dient deze achter de woning of beeldbepalende bebouwing geplaatst te worden.
- Stallen staan in principe haaks op de naastgelegen weg. Afwijkingen zijn in bijzondere gevallen mogelijk.
- Bouwvorm (van stallen) is langwerpig en eenvoudig.
- Integreer luchtwassers en andere voorzieningen zoveel mogelijk in de agrarische bedrijfsbebouwing.
- Ook Silo's (sleuf-, toren- en voedersilo's in de agrarische bedrijfsbebouwing integreren of zo mogelijk tussen de (nieuwe) bebouwing plaatsen.
- Mestsilo's en vergistinginstallaties dienen waar mogelijk aan het zicht onttrokken te worden.
- Weegbruggen en bijhorende kleine weeghuisjes zijn meegenomen in het ontwerp van de kavelinrichting en in omvang duidelijk ondergeschikt aan (bedrijfs)woning.
- Voerplaten aan de achter- of zijkant van het bedrijf worden door beplanting begeleid.
- Overige installaties en bijgebouwen zijn meegenomen in het ontwerp van de kavelinrichting en in omvang duidelijk ondergeschikt aan de hoofdbebouwing. Waar mogelijk zijn installaties en bijgebouwfuncties geïntegreerd in de hoofdgebouwen.
- Eenvoud en ordening van minder losse bebouwing en installatie-elementen geven het erf een rustigere uitstraling.

ten aanzien van de gebouwdetailering

- Pas een ingetogen en eenvoudige architectuur toe. Bijzonder ontworpen bebouwing is toegestaan, mits deze passend is binnen het landschap. Hiervoor is bijzonder overleg met de gemeente noodzakelijk.
- Zadeldak in de lengte van de bebouwing.
- De hellingshoek van het dak dient tussen de 20 en 45 graden te liggen.
- Dakafwerking in donkergrijs en gevels in gedekte natuurlijke kleuren of aardetinten. De kleurstelling van de bebouwing is belangrijker dan het

- materiaal en moet op elkaar afgestemd zijn. Een voorkeur voor het gebruik van zo min mogelijk verschillende kleuren.
- De toegepaste (bak)steen, houten betimmeringen en panelen, geprofileerde metaalplaten, etc. in gedekte, natuurlijke kleuren en tinten.
 - Toepassing van zonne-energie opwekkende technologieën en warmtecollectoren behoren tot de mogelijkheden.

4.1.2. Uitgangspunten nieuwe bebouwing

Het uitbreidingsplan voorziet in het realiseren van een tweetal nieuwe pluimveeschuren achter de reeds bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. De oude ontginningsboerderij Zandstraat 99 blijft gehandhaafd als bedrijfswoning. Voor de nieuwbouw zijn verschillende uitgangspunten geformuleerd:

ten aanzien van de bestaande bebouwing

- De agrarische bedrijfswoning handhaven in huidige vorm en omvang;
- Bijgebouwen van de bedrijfswoning handhaven in huidige vorm en omvang;
- Bestaande privétuin handhaven in huidige omvang;
- Reeds aanwezige bedrijfsbebouwing zal in de huidige vorm en omvang gehandhaafd worden.

ten aanzien van de nieuwe bedrijfsbebouwing

- De nieuwbouw zal in vorm en afmetingen aansluiten op reeds bestaande agrarische bedrijfsbebouwing;
- De nieuwe bebouwing dient qua materiaal en kleurgebruik in harmonie te zijn met het bestaande beeld;
- Goothoogte en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen aansluiten op de feitelijke aanliggende bebouwing;
- De situering van de nieuwbouw dient logisch aan te sluiten op de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing;
- Bestaande inritten en toegangen worden in de nieuwe situatie gehandhaafd als functionele ontsluiting.

4.1.3. Duurzaamheidsaspecten nieuwe bebouwing

Bij de beoogde bedrijfsuitbreiding zal het duurzaamheidsaspect niet worden vergeten. Voor ouderdieren van vleeskuikens zijn geen emissiearme stalsystemen bekend. Bij de bouw van de reeds gerealiseerde stallen op de projectlocatie zijn echter wel op duurzaam energiegebruik gerichte maatregelen genomen, zoals het

isoleren van de vloeren, daken en muren. Verdere zijn er diverse aanvullende maatregelen getroffen. Zo is ingezet op het voorkomen van koudebruggen. In de stallen worden spaarlampen toegepast. In de stallen wordt verder nokventilatie met luchtcirculatiekasten toegepast. Hierbij wordt een klimaatcomputer ingezet, zodat zo nauwkeurig mogelijk geventileerd kan worden met een minimaal stroomgebruik. Tenslotte zijn in de stallen drinkknippels met een lekbakje aangebracht om zoveel mogelijk te voorkomen dat er water gemorst wordt door het pluimvee.

De gehele ombouw van de pluimveehouderij aan de Zandstraat (inclusief de uitbreiding) zal gebeuren volgens de Meetlat Duurzame Veehouderij. Hierin zijn verschillende criteria opgenomen betreffende de stalinrichting, het stalontwerp en de omgeving van het bedrijf.

4.1.4. Ontsluiting

Uitgangspunt bij de realisatie van de nieuwbouw is dat de bestaande verkeersafwikkeling niet gewijzigd wordt. Door de nieuwe pluimveestallen achter de bestaande stallen te bouwen kunnen deze worden ontsluiten door de reeds bestaande inrit. De verharding zal daartoe worden verlengd langs de nieuwe gebouwen. Overigens is het de bedoeling de hoeveelheid verhard oppervlak zo veel mogelijk te beperken tot het strikt noodzakelijke. Uitbreiding van het aantal bedrijfsgebouwen zal niet leiden tot meer bezoekersverkeer. Het aantal reeds aanwezige parkeerplaatsen (achter de bedrijfswoning nabij het kantoor) voldoet. Extra parkeerplaatsen zijn niet nodig. Vrachtverkeer zal via de bestaande inrit naar de stalgebouwen worden afgewikkeld.

4.1.5. Gescheiden waterstelsel

In de bestaande situatie is reeds een gescheiden waterstelsel toegepast. Daartoe zijn tussen de stalgebouwen grasstroken aangelegd voor het bergen van regenwater bij grote piekaanvoeren. Het regenwater wordt via een overloop naar deze stroken geleid en kan vervolgens infiltreren in de zandige ondergrond. Bijkomend voordeel van deze periodieke inundatie is dat schadelijke insectenlarven zich niet kunnen vestigen in deze grasstroken.

In de oude situatie was het regenwater afgekoppeld van de riolering en aangekoppeld aan een zaksloot aanwezig aan de kavelgrens net buiten het bouwblok. PVC-buizen voerden ondergronds het regenwater naar deze bergingsvoorziening. Met de uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing en bijbehorende verharding zal de bestaande zaksloot worden gedempt en zal de bergingscapaciteit op het terrein worden uitgebreid. Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater afkomstig van de nieuwbouw op eigen

terrein, binnen het agrarische bouwvlak, worden geïnfiltreerd. Hiervoor is een zaksloot/wadi gedacht die voldoet aan de eisen die door het waterschap gesteld worden aan een dergelijke voorziening.

De nieuwe voorziening zal worden gedimensioneerd op basis van een zware regenbui met een frequentie van eens per 10jaar. De richtinggevende waterhoeveelheid voor een dergelijke bui is 27,3 mm in 45 minuten. Uitgaande van een toename van verharding en gebouwen van circa 4.000 m² betekent dit een infiltratiecapaciteit ter plaatse groter dan 192 m³.

De infiltratie/bergingsruimte wordt gevonden in de vorm een nieuwe zaksloot op eigen terrein. Om grote hoeveelheden regenwater te kunnen afvoeren zal een extra dynamische buffer worden aangelegd met een inhoud van tenminste 192 m³. Daarbij wordt rekening gehouden met 50 centimeter waking. Dit komt overeen met 47 mm hemelwater wat opgevangen kan worden en met 0,67 liter vertraagd kan worden afgevoerd naar openbare afvoersloten in de directe omgeving. Deze buffer wordt verbonden met een overloop naar de zaksloot in de vorm van een ondergrondse pvc-buis. Bij de afvoer van het hemelwater vanaf het verharde oppervlak naar de infiltratie/ bergingsruimte zal een slibafscheider worden toegepast. Er zal geen gebruik gemaakt worden van uitlogende materialen.

Deze nieuwe waterberging zal aansluitend op de nieuwe stallen worden gerealiseerd aan de achterzijde van het bouwblok.



afbeelding 7.

De grasstrook tussen de schuurgebouwen die wordt ingezet als piekberging.

4.2. Landschapsplan

4.2.1. Ziektepreventie

Een belangrijk aspect in de landschappelijke inpassing van het pluimveebedrijf betreft de preventie van dierziekten. Het opfokbedrijf is middels een poort afgesloten voor bezoekers, alleen het kantoor in de ontginningsboerderij is vrij toegankelijk. Zo wordt verspreiding van dierziekten middels een humane vector voorkomen.

Een tweede belangrijk aandachtspunt naast verspreiding van ziekten door mensen betreft verspreiding van ziekten door wilde vogels. Vogelgriep is hiervan wel het bekendste voorbeeld. Dit betekent dat vanuit de bedrijfsvoering van een modern pluimveebedrijf contact tussen het pluimvee en wilde vogels zo veel mogelijk vermeden moet worden. Het is dus ongewenst om voor vogels aantrekkelijke struwelen aan te planten naast de pluimveestallen. Ook dient in de keuze voor de beplanting rekening gehouden met de aantrekkingskracht van deze beplanting op vogels. Zo zijn soorten met bessen of andere eetbare vruchten onwenselijk in de nabijheid van de pluimveestallen. Ook soorten die worden bestoven door insecten zijn minder wenselijk, omdat die insecten vogels aan kunnen trekken.

4.2.2. Landschappelijke context

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van Someren tussen de Kerkendijk en het Glastuinbouwgebied de Vlasakkers. Een vijftal nieuwe pluimveestallen zijn reeds gerealiseerd. Hieraan zullen nog twee stallen worden toegevoegd. Deze nieuwbouw sluit aan bij aanwezige en historische stalgebouwen in dit deel van de Nieuwe Erven. Voor een overzicht van de ontwikkeling van bebouwing op de locatie en in de directe omgeving wordt verwezen naar bijlage 2.

De landschappelijke context van de projectlocatie is ingrijpend veranderd met de ontginning van de Somerensche Heide in de jaren 1920. De directe landschappelijke context is nog hetzelfde - de Nieuwe Erven waren immers al ontgonnen toen de Heidemij begon aan de ontginning van de hei - maar wat ooit een randontginning was grenzend aan de hei is nu aan alle zijde omringt door landbouwgebied. Door de ontginning van de Somerensche Heide aan het begin van de 20^e eeuw is op plaatsen de oude ontsluiting aangepast. Vaak is deze geheel verdwenen zoals de Peelweg die ooit vanaf de Zandstraat in zuidelijke richting de venige hei instak. Een en ander is goed te zien als de oude ontsluitingsstructuur - van rond 1900 - wordt geprojecteerd op de huidige situatie (afbeelding 8a). De Zandstraat, Kerkendijk en Ervenweg liggen allemaal op een historisch tracé. Overigens is de Ervenweg

ingekort, deze sloot ooit aan op de Peelstraat. Van de paden die vanaf de Heistraat en de Ruiters in zuidwestelijke richting liepen zijn de meesten komen te vervallen. Overigens geven die paden de oude richting van het landschap aan. De oudere doorgaande verbinding over de hei (vóór de Kerkendijk werd aangelegd) had eenzelfde richting.



afbeelding 8a en b.

De projectlocatie (rood omrand) is weergegeven in de context van de oude wegen en paden waarbij opvalt dat Kerkendijk, Zandstraat en Ervenweg hun historische tracé volgen. Rechts een weergave van de verkavelingsstructuur van de Nieuwe Erven. De begrenzing van de projectlocatie volgt deze oude verkaveling in lange stroken tussen Zandstraat en een raai (de Ervenweg).

De agrarische bebouwingscluster waar de projectlocatie deel van uitmaakt is gelegen in de zuidwestelijke helft van de Nieuwe Erven. De onverharde Ervenweg omsluit dit cluster. Deze onverharde weg begrenst de projectlocatie aan de achterzijde. Aan de achterzijde volgt de Ervenweg de oude ontginningsraai die parallel aan de Zandstraat was uitgezet op de natte heide. Deze raai vormde de basis voor het uitzetten van de kavels. De verkaveling van de Nieuwe erven is opstrekkend vanaf de Zandstraat in stroken, soms tot voorbij de raai. Wat verder opvalt is dat alle stroken ongeveer dezelfde breedte hebben en dat deze historische verkaveling alleen voor het getrainde oog ter plekke herkenbaar is. Ook opvallen zijn de stroken ten noorden van de Nieuwe Erven tussen het oude bouwland van de Heistraat en de Vlas. In de historische situatie werd direct naast de ontginningsboerderij een pad naar achter aangelegd langs de kavelgrens. Deze paden zijn nu gesaneerd. De kortsluiting tussen Zandstraat en Ervenweg is op de projectlocatie nog te herkennen als een strook land langs de schuren in het verlengde van de inrit van de bedrijfswoning. De projectlocatie omvat drie ontginningsstroken tot de Ervenweg.



afbeelding 9.

In het verlengde van de huidige inrit naast Zandstraat 99 liep ooit een landbouwpad richting Ervenweg dat de landbouwkavel ontsloot vanaf de ontginningsboerderij. De schuren zijn langs dit oude pad geplaatst op enige afstand van de kavelgrens. Op de achtergrond is de rand te zien van het Glastuinbouwgebied de Vlasakkers.



afbeelding 10.

De projectlocatie is gelegen westelijk van het Glastuinbouwgebied de Vlasakkers. De grote tuinbouwkassen vormen een "glazen stad" aan het eind van de zichtlijnen vanaf de Zandstraat en bepalen zo erg sterk het gevoel van de Nieuwe Erven. In het landschap is overal bebouwing aanwezig, waarbij de kasgebouwen het meest naar de voorgrond treden en duidelijk groter van schaal zijn dan de stalgebouwen in de agrarische cluster bij de projectlocatie.

4.2.3. Landschappelijke inpassing

Het historische landschapspatroon is op en rondom de projectlocatie nog aanwezig en plaatselijk ook nog zichtbaar cq. beleefbaar. Daar komt bij dat de beleving van de stalbebouwing achter Zandstraat 99 vooral vanaf de Zandstraat en de Kerkendijk plaats vind. De Ervenweg is immers een onverharde landbouwweg zonder doorgaande functie. Dit zandpad maakt ook geen deel uit van wandelroutes of een doorgaande fietsroute.

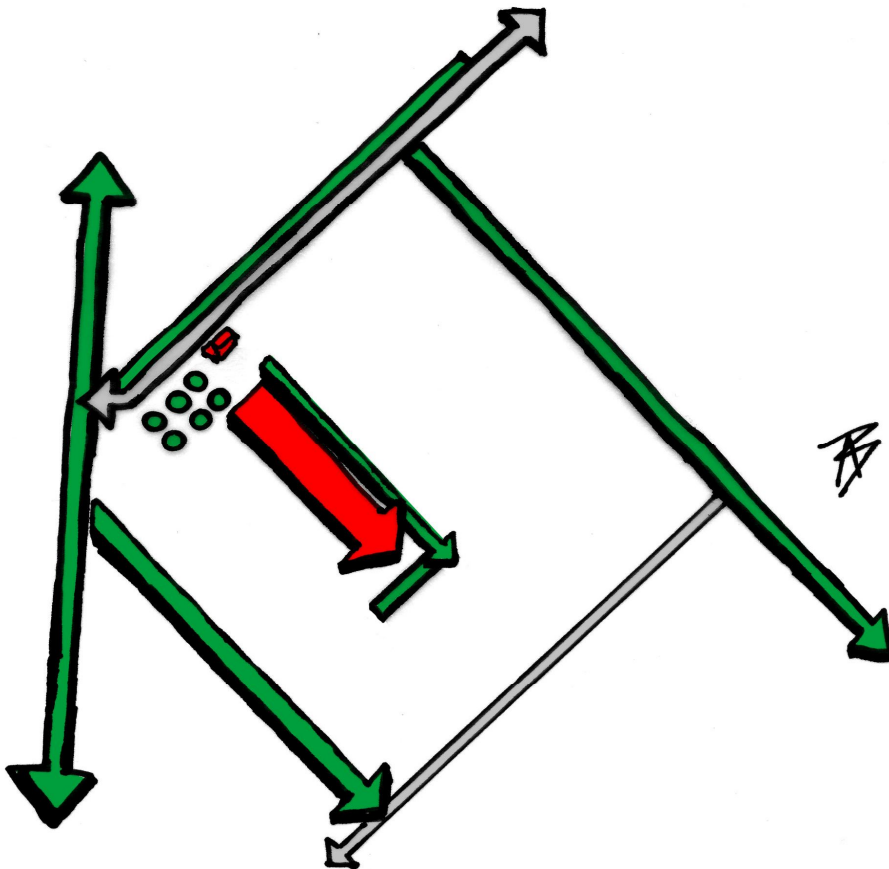
Rondom de projectlocatie zijn reeds enkele structureerende landschapselementen aanwezig. Het gaat dan meer bepaald om de wegbepanting van de Kerkendijk en de Zandstraat. Een deel van de groene rand langs de Zandstraat wordt gevormd door groene erfafscheidingen en tuinbeplanting. Ook de beide uiteinden van de Ervenweg (haaks op de Zandstraat) is voorzien van opgaand groen. Langs de Ervenweg achter de projectlocatie is geen beplanting aanwezig.

De nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing (pluimveestallen) strekken zich uit achter de bedrijfswoning op ruime afstand van de naastgelegen wegen. In afwijking van de richtlijnen in het Beeldkwaliteitsplan zijn de individuele stalgebouwen niet haaks op de naastgelegen weg gesitueerd. Dit is gedaan vanuit een zo efficiënt mogelijk inrichting van de bedrijfskavel en het beperken van de hoeveelheid verharding. Alle stalgebouwen kunnen door deze configuratie direct ontsloten worden door een brede aanliggende inrit. Buiten een opstelplaats bij de silo's is er geen verharding noodzakelijk voor vrachtverkeer. Beperking van de verharding is eveneens een belangrijk aandachtspunt in de inrichting van boerenerven.

De stalgebouwen staan naar verhouding dicht opeen en zijn verbonden door een laag verbindingsstuk. Alle stalgebouwen gezamenlijk volgen wel de richting van de onderliggende historische kavelstructuur en zijn daarmee tevens als blok haaks op de naastgelegen weg geplaatst conform de richtlijnen.

De landschappelijke inpassing van de stalgebouwen biedt de mogelijkheid de historische kavelstructuur weer zichtbaar te maken. Verder dient bekeken te worden waar afschermbepanting wenselijk is om de visuele impact van de agrarische bedrijfsbebouwing te verzachten. Afschermbepanting is vooral zinvol aan de zijde van de Zandstraat en Kerkendijk. Dergelijke beplanting langs de Ervenweg heeft geen enkele functie omdat niemand vanaf die kant zicht heeft op de projectlocatie. Toch zal er conform de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren een groenstrook achter de stallen worden ingeplant. Het plaatsen van een beplantingsscherm tussen de pluimveestallen en de achterliggende kassen, die glastuinbouw niet minder nadrukkelijk aanwezig zal maken.

Vanuit deze afwegingen zal de landschappelijke inpassing van het pluimveebedrijf aan de Zandstraat bestaan uit een boomgaard aan de straatzijde gelegen naast de bedrijfswoning en een tweetal lijnvormige groenelementen die de kavelgrenzen volgen. Het groenelement langs de noordoostgrens volgt het oude landbouwpad en zal bestaan uit een rij kleine bomen die de stalgebouwen flankeert. Het andere groenelement (reeds gerealiseerd) bestaat uit een groensingel in geplant een rij bomen, plaatselijk aangevuld met struiken. Achter de stallen zal een rij struiken worden ingeplant bij de bergingsvoorziening. De bomenrij en groensingel maken de historische landschapsstructuur weer zichtbaar en verankeren het boerenerf op de locatie. De groensingel heeft ook een belangrijke rol in het verzachten van de visuele impact van de bedrijfsbebouwing vanaf de Kerkendijk (de belangrijkste zichtlijn naar het projectgebied). Juist door deze singel op afstand van de stallen te plaatsen worden deze maximaal aan het zicht onttrokken voor passanten. Zowel de boomgaard als de bomenrij en de struiken bij de nieuwe zaksloot zijn gelegen binnen het agrarisch bouwblok.



afbeelding 11.

Het schema van de landschappelijk inpassing. Er is ingezet op het versterken van de onderliggende historische structuur en visuele afscherming middels beplanting waar dat zinvol is.

4.3. Kenmerken nieuwbouw

De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten op de bestaande pluimveeschuren. Er is gekozen voor gelijksoortige gebouwen met een gelijke indeling en afwerking. Ook de hoogte van de nieuwbouw is overeenkomstig de flankerende bestaande agrarische bedrijfsbebouwing.

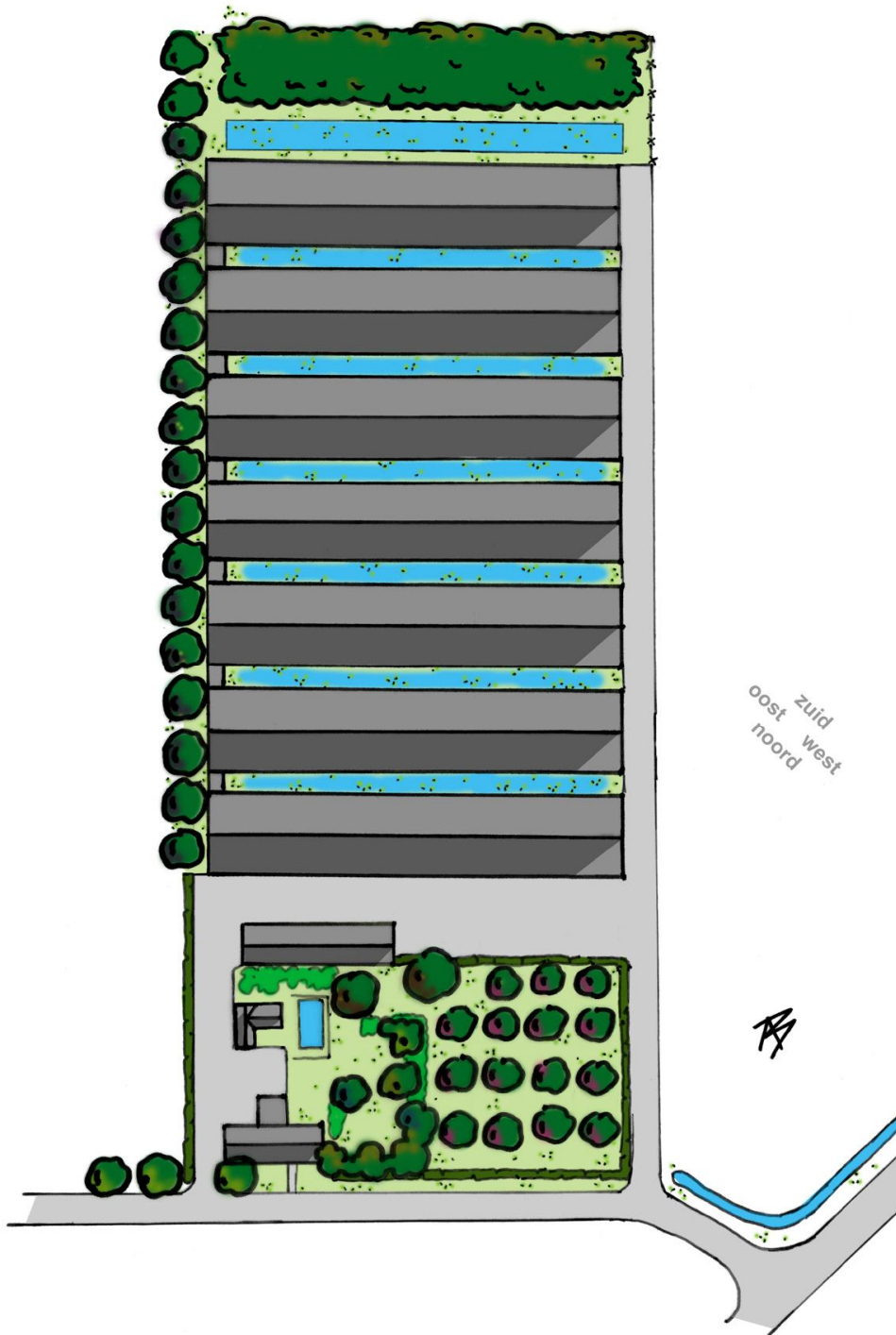
De bebouwing is de omschrijven als: een gestrekte rechthoekige plattegrond met een zadeldak. Het gebouw heeft een ingang aan de kopse gevel. Deze ingang is vormgegeven als een hoge dubbele roldeur waarvan het mechanisme achter een afdekplint is geplaatst. De kopse gevels worden uitgevoerd in baksteen in een lichtrode kleur. Het metselwerk wordt uitgevoerd in kops halfsteensverband. De geveltop wordt afgewerkt met een duurzame verticale beplating in een groene kleur. De zijgevels worden afgewerkt met horizontale metalen profielen in een donkergroene kleur. Boven deze profielen, onder de dakoverstek worden ventilatieroosters aangebracht. Het dak betreft een eenvoudig zadeldak met overstek aan de langsijden. Het dak wordt gedekt met geprofileerde golfplaten in een antracietgrijze kleur.

Daarmee voldoet de toe te voegen bedrijfsbebouwing (evenals de reeds aanwezige stallen) aan de uitgangspunten zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Someren.



afbeelding 12.

De nieuwe bebouwing zal gelijk worden uitgevoerd als de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing.



afbeelding 13.
Het landschapsplan voor de projectlocatie bestaande uit meerdere groenelementen.

4.4. Terreininrichting

Het ontwerp van de terreininrichting maakt deel uit van de landschappelijke inpassing. Naast de landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing zijn nog aanvullende ingrepen in het plangebied opgenomen in het terreininrichtingsplan. De terreininrichting ondersteunt de gekozen inpassing van de bedrijfsbebouwing en betreft de aanleg van een stuweel, het inplanten van een bomenrij, de aanleg van een nieuwe zaksloot en het inplanten van een boomgaard.

De terreininrichting zal nog nader uitgewerkt te worden middels aanlegtekeningen en een beplantingsplan.



afbeelding 14.

Rondom de waterberging en in de boomgaard is ruimte voor bloemrijk grasland, met bijvoorbeeld Muizenootje. Rode kornoelje (midden) is een aantrekkelijke inheemse struik. Een boomgaard vorm een aantrekkelijk landschapselement dat verandert met de seizoenen.

4.4.1. Boomgaard

Naast de bedrijfswoning is reeds een begin gemaakt met het inplanten van een boomgaard. Het is de bedoeling deze boomgaard uit te breiden in het komende plantseizoen en zo een groter grondvlak als boomgaard in te richten. Het wensbeeld is een boomgaard met hoogstammen en halfstammen in gras. Dit gras zal begrast worden middels schapen. Het terrein is derhalve ingerasterd middels een halfhoog hekwerk. Tegen dit hekwerk is een beukenhaag voorzien.

4.4.2. Grasstrook met waterberging

Direct achter de nieuwe stalgebouwen zal een 10 m brede strook worden ingericht als bloemrijk grasland. In deze groenstrook zal tevens de benodigde waterberging worden gerealiseerd. Deze voorziening zal de vorm aannemen van een zaksloot over de volledige breedte waarheen het overtollige regenwater wordt afgevoerd. Het is de bedoeling dat het water ter plekke in de ondergrond kan inzigen.

4.4.3. Struweel

Direct aansluitend op de waterberging zal een strook (18 x 96,5 m) worden ingeplant met struiken over de volledige breedte. Dit groenelement zal bestaan uit inheemse struweelvormers (struiken). In de groenstrook van zullen 11 rijen beplanting parallel aan de achtergevel van de laatste stal worden ingeplant. Binnen de naastgelegen waterbergingsstrook is ruimte gereserveerd voor een onderhoudstrook tussen de zaksloot/wadi en de groenstrook met struiken.

4.4.4. Bomenrij

Aan de achterzijde van de schuren langs de perceelsgrens wordt een rij bomen ingeplant om zo de oude ontginningslijn en het hier ooit aanwezige landbouwpad te benadrukken. De hier te planten bomen dienen door de plaatsing naast de pluimveestallen zo min mogelijk aantrekkingskracht op wilde vogels te hebben. Ook dienen de bomen niet zo hoog te worden dat ze alle goten van de stalgebouwen met bladeren kunnen verstoppen. Bladval dient middels de keuze voor een compacte kroonvorm te beperken tot de directe omgeving van de bomenrij.

4.4.5. Overige perceelsgrenzen

In dit landschapsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen de perceelsgrenzen aan de buitenzijde van een bebouwingscluster en de perceelsgrenzen rondom de bedrijfswoning. Eerder is al aangegeven dat de boomgaard zal worden omzoomd middels een beukenhaag. In de voortuin aan de Zandstraat is niet voorzien in een erfafscheiding. Op de perceelsscheiding naast de inrit van de bedrijfswoning is nu reeds een haag aanwezig.

Naast deze haag op de perceelsgrens is reeds een gaashekwerk aanwezig. Dit hoeft in het kader van dit landschapsplan niet te worden aangepast.

4.5. Beplanting

Daar waar bestaande elementen worden aangevuld zal de nieuwe beplanting zich voegen naar wat reeds aanwezig is.

De beplanting rondom de ontginningsboerderij bestaat voornamelijk uit uitheemse soorten en kweekvormen die passen bij het tuinachtige karakter. De omzoming van de tuin vindt over grote lengte plaats met sierstruiken. De inrichting van de tuin wordt niet voorgeschreven vanuit het landschapsplan.

De nieuwe groensingel achter de twee nieuwe stalgebouwen zal bestaan uit een mengsel van inheemse soorten die het goed doen op de hier aanwezige grond (Veldpodzol van lemig fijn zand, GT VI). Denk daarbij aan soorten als: Rode Kor-noelje (*Cornus sanguinea*), Sporkenhout (*Rhamnus frangula*), Krent (*Amelanchier lamarckii*), Kardinaalsmuts (*Euonymus europæus*), Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Vlier (*Sambucus nigra*) en Hondstroos (*Rosa canina*).

De bomenrij langs de stalgebouwen en de zaksloot kan ingeplant worden met verschillende soorten. Het is echter beter voor een enkele soort te gaan. Daarbij kan dan gekozen worden voor Veldesdoorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Zuilesdoorn (*Acer platanooides* 'Olmsted'), Bloem-es (*Fraxinus ornus* 'Pyramidalis') of Witte els (*Alnus incana* 'Laciniata').

De waterbergingsstrook bestaat grotendeels uit grasland, waarvoor een speciaal bloemrijk grasmengsel kan worden gebruikt. Aantrekkelijke soorten zijn Bijen-korfje (*Prunella vulgaris*), Scherpe boterbloem (*Ranunculus acris*), Witte klaver (*Trifolium repens*), Havikskruid (*Hieracium* sp.) en Rolklaver (*Lotus corniculatus*).

De hagen zijn reeds besproken.

De beplanting zal nader uitgewerkt worden in een beplantingsplan.

Bijlages

B1. Kadastrale kaart



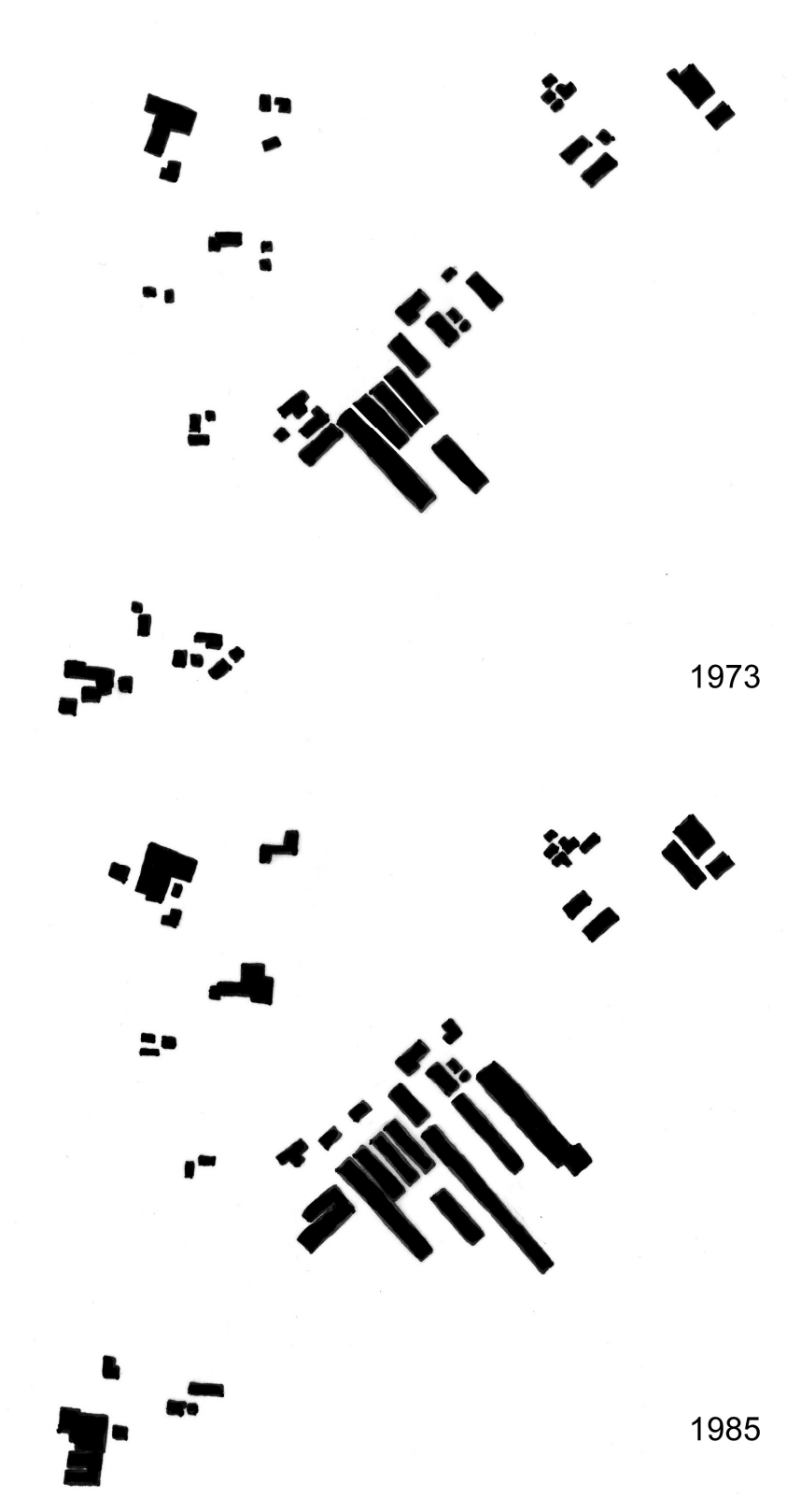
B1. De projectlocatie omvat een tweetal kavels aan de Zandstraat.

B2. Ontwikkeling bebouwing

De bebouwing op de locatie en in de directe omgeving daarvan heeft zich langzaam uitbreid. In 1800 is er nog geen sprake van bebouwing. De eerste ontginningsboerderijen worden ergens tussen 1830 en 1840 gebouwd. Gedurende de negentiende eeuw wordt er maar spaarzaam nieuwe bebouwing toegevoegd, zodat het beeld van 1903 als representatief voor de eerste ontginningsfase mag gelden. Deze fase duurt tot in de jaren 1940. Pas daarna zien we grote veranderingen in de plaatsing, het soort en grootte van de bebouwing. Uitbreiding van bebouwing vindt zowel op bestaande erven als via nieuwvestiging plaats. De bebouwing neemt vooral toe na 1970. Dit hangt samen met de schaalvergroting in de landbouw. Deze schaalvergroting zet ook door in de eenentwintigste eeuw, waarvan de grote bedrijfsgebouwen op de projectlocatie getuige zijn.

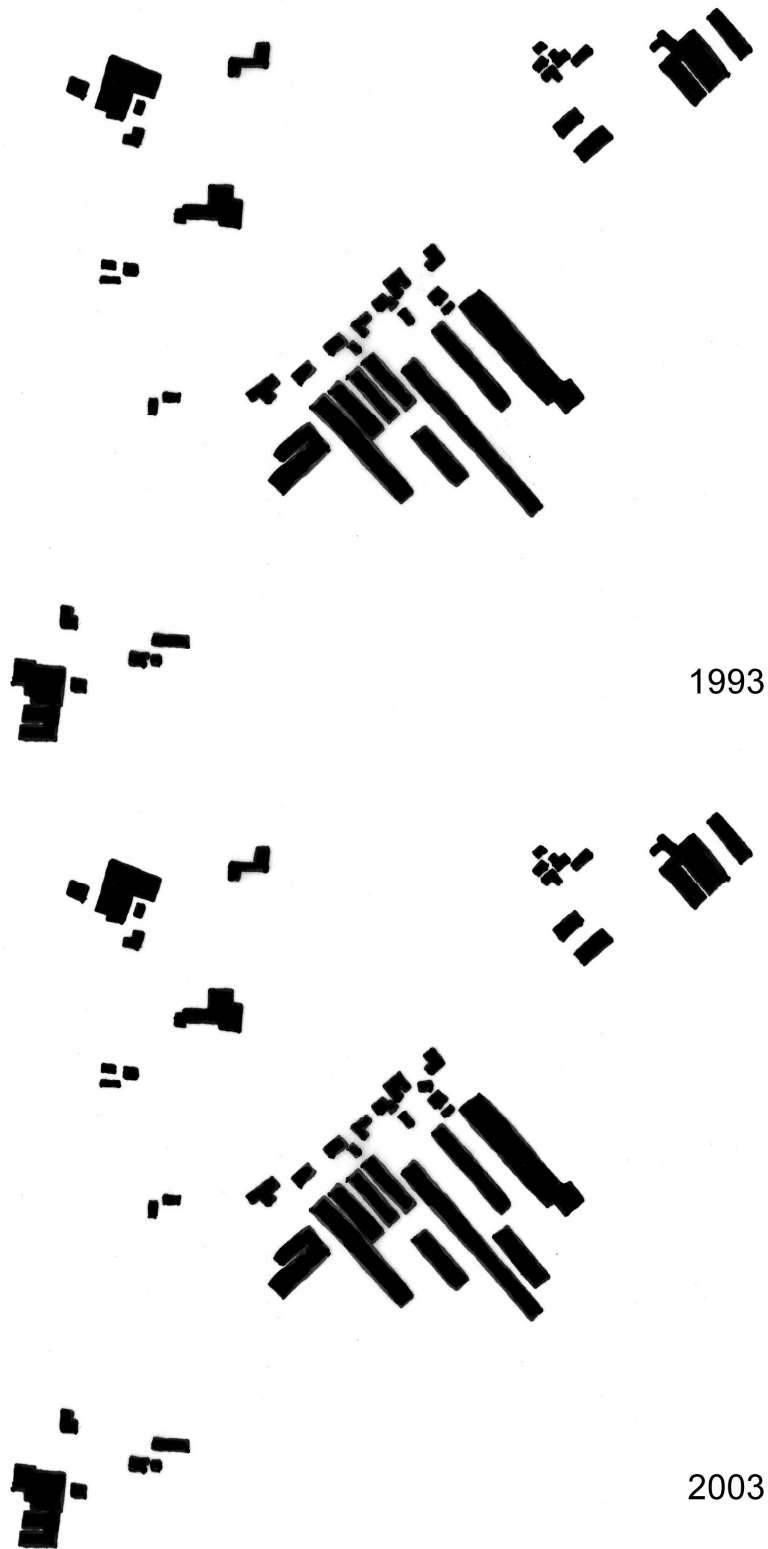


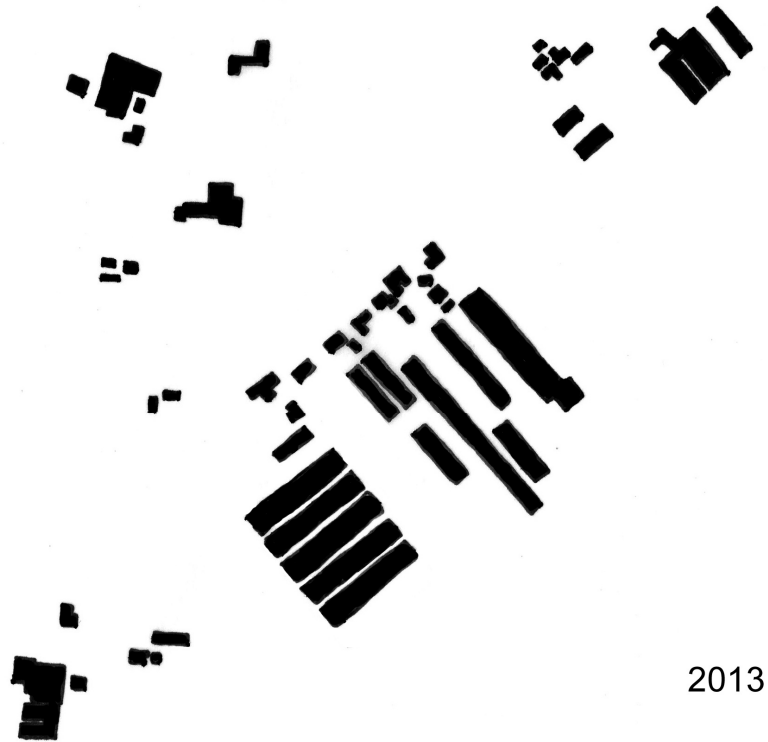




1973

1985



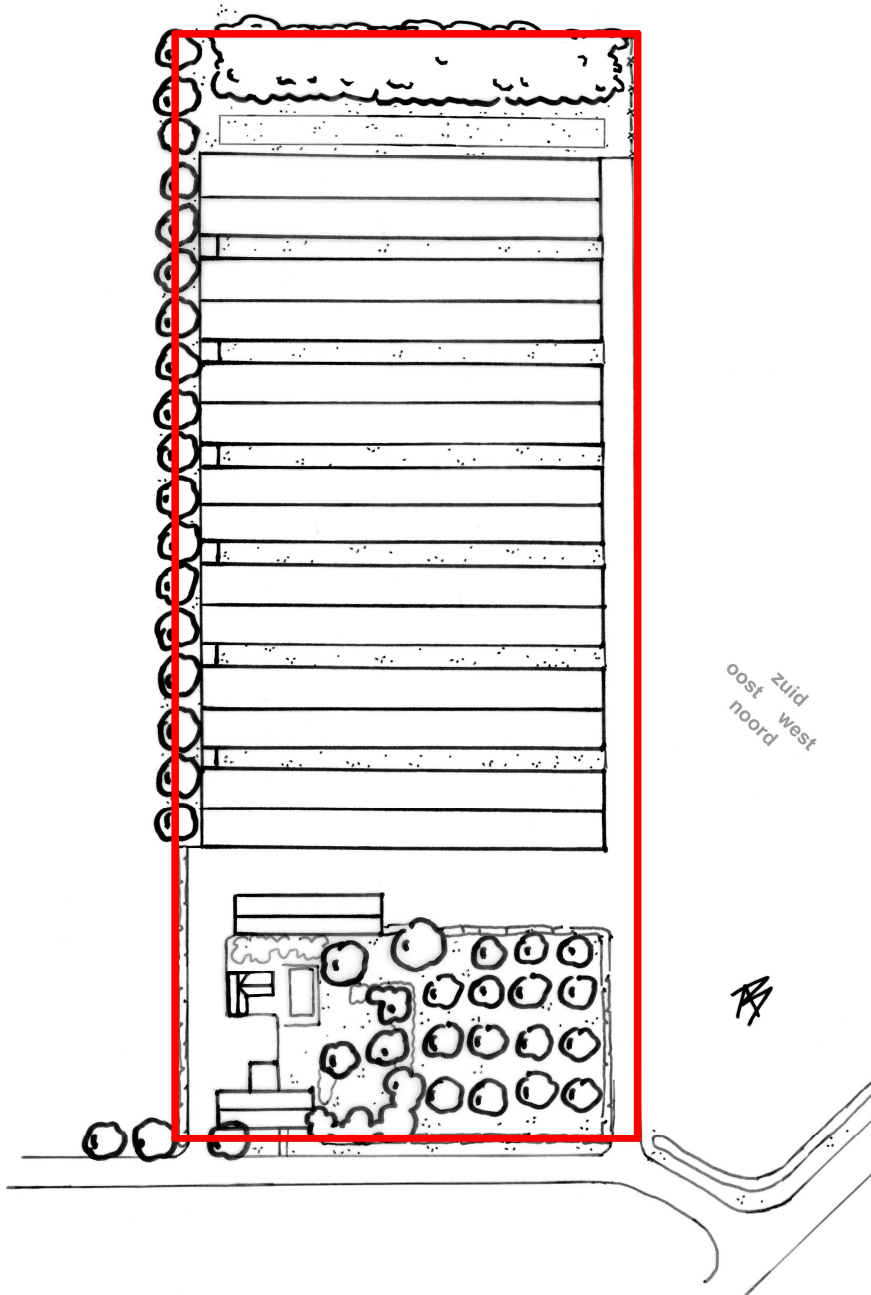


2013



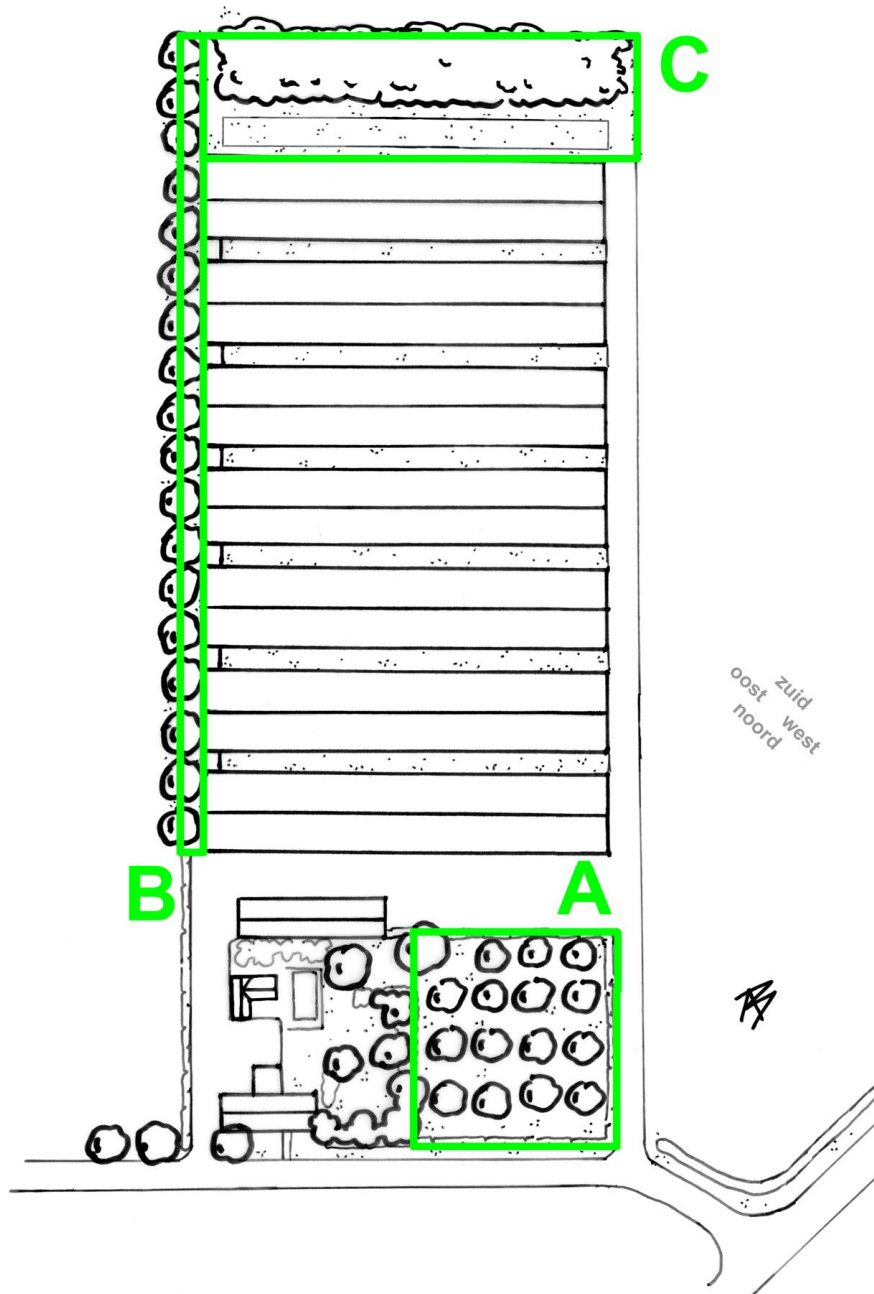
2015

B3. Bouwblok



B11. De landschappelijke inpassing is gelegen binnen het agrarisch bouwblok op de projectlocatie aan de Zandstraat.

B4. Landschappelijke inpassing



B12. De landschappelijke inpassing omvat een boomgaard (A) van 2.232 m², een bomenrij in gras (B) van 557 m² en een groenzone met waterberging en struikensingel (C) van 2.702 m². In totaal wordt een groene inpassing van ruim 5.400 m² gerealiseerd op de projectlocatie Zandstraat 99.

landschapsplan zandstraat 99

opdrachtgever	
project	PLUIMVEEBEDRIJF ZANDSTRAAT 99
onderdeel	Landschapsplan
nummer	1309-A
datum	24 juli 2013