



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Kapelweg 76 Handel

Wijziging agrarisch bedrijf naar wonen

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

Datum rapportage:

23 juli 2020

INLEIDING

Op de locatie Kapelweg 76 te Handel (hierna: het plangebied) is een voormalige varkenshouderij gevestigd.

Hierop is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 0,9 hectare. Daarnaast is een klein deel van het plangebied (abusievelijk) bestemd als 'Natuur'.

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'; de varkenshouderij is immers beëindigd. De oppervlakte van het bestemmingsvlak ('Wonen') wordt teruggebracht tot circa 1.930 m².

Deze ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan; Derhalve dient een bestemmingsplan te worden opgesteld.

Een van de voorwaarden bij de ontwikkeling is dat de locatie landschappelijk wordt ingepast. Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de locatie.

UITGANGSPUNTEN HANDREIKING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Gemert-Bakel heeft dit beleid vertaald in een handreiking kwaliteitsverbetering landschap. Deze notitie is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om af te wijken van de regels of tot wijziging van het plan over te gaan.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden ingedeeld in een tweetal categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

De ontwikkeling betreft de wijziging van een agrarisch bedrijf naar de bestemming 'Wonen' na bedrijfsbeëindiging en valt daarmee binnen categorie 2. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, waarbij deze dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en 20% van de omvang van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inpassing ingezet dient te worden. Daarnaast is een aanvullende investering vereist op basis van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling.

De woonbestemming heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van circa 1.930 m². Dit betekent dat circa 385 m² dient te worden ingeplant (20%).

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel dateert van oktober 2016. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Het plangebied is gelegen in de zone 'kampenlandschap met oude akkers' (zie volgende figuur).



Figuur 1: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het

kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

In het kampenlandschap met oude akkers dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

Uitstraling van het landschap:

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter;
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf;
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Onbebouwd en onbeplant laten van de bolle akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning):

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland en poelen;

- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel door middel van splitsing in wooneenheden;
- Herstel van historische beplantings-, wegen- en padenstructuren.

Maat en schaal van de erfbeplanting

Voor kleinschalige bebouwing (kleiner dan 50 x 20 meter) geldt dat een bomengroep, boomgaard of (transparante) bomenrij voldoende kan zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingsstrook van 5-10 meter breed langs de erfgrans is dan voldoende.

Aard en omvang erfbeplanting

Ten aanzien van de erfbeplanting zijn de volgende voorwaarden relevant:

- Gebruik van gebiedseigen beplanting;
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van bomengroepen, bomenrijen en/of fruit-/eikengaarden;
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans;
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer aaneengesloten landschapselement gebruiken, zoals houtwallen/-singels en/of boscomplexjes;
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans;
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengard, fruitgaard of moestuin.

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Op de bestaande locatie Kapelweg 76 zijn reeds volgroeide waardevolle landschapselementen aanwezig.

Aan de oostzijde van de locatie is een houtsingel aanwezig met een breedte van 5 meter, bestaande uit diverse soorten bomen (zoals ruwe berk en zomereik) en struikvormers (zoals hazelaar). Deze houtsingel markeert de oostelijke erfgrans en staat loodrecht op de ontginningsweg.

Ook aan de westzijde is een bestaande volgroeide houtsingel met onderbeplanting gelegen. Deze singel is 6 meter breed en 65 meter lang, waarvan de helft is gelegen op het perceel van initiatiefnemer en de helft op het buurperceel. Dit element zorgt voor een groene inpassing vanuit westelijke richting.

Aan de zuidzijde van de te slopen stal is een volgroeide bomenrij aanwezig (lengte 60 meter). Deze blijft in de beoogde situatie gehandhaafd. Dit element zorgt voor een camouflerende werking van zowel de bestaande als nieuwe bebouwing vanuit noordelijke richting.

Aan de zuidzijde van het plangebied wordt de perceelsgrens geaccentueerd door bestaande beukenhagen (gezamenlijke lengte 100 meter) die tevens de bestaande inritten aan één zijde begeleiden. Deze hagen blijven gehandhaafd.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan beplanting circa 990 m². Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale vereiste oppervlakte van 385 m².

Middels deze beplanting wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan die gelden binnen het kampenlandschap.

De ontwikkeling voldoet ook aan de eisen uit de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'.

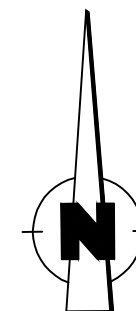
ONDERHOUDSPLAN

Grootte	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Bestaande houtsingels oost- en westzijde (oppervlakte: 375 m² resp. 390 m²)				
765 m ²	Divers soorten (ruwe berk, zomereik, hazelaar etc.)	-	Diverse maten	Onderhoud en beheer: • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk • Afzet deel van de houtsingel elke 3 jaar (afwisselend)
Bestaande bomenrij (lengte: 60 m)				
60 meter	Diverse soorten (ruwe berk, zomereik)	-	Diverse maten	Onderhoud en beheer: • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
Bestaande beukenhaag (lengte: 100 m)				
100 meter	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	60-80	Onderhoud en beheer: • 2 x per jaar snoeien indien noodzakelijk



LEGENDA

- Beoogde bestemming 'Wonen' (1.930 m²)
- Bestaande bebouwing
- Bestaande erfverharding
- Nieuwe bebouwing
- Beplanting
- Hemelwaterberging



 Agron advies	Agron Advies B.V. Pastoor van Schijndelstraat 33a 5469 PS Boerdonk Tel.: 0492 347 761	proj. leider: KW
	Landschappelijk inpassingsplan Kapelweg 76 Handel	getekend KW
schaal: 1:500		
datum: 23-07-2020		
gewijzigd: -		
formaat: A4		
		werk nr.: -