



Landschappelijk inpassingsplan

Ravensgat 4 Bakel

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Datum rapportage:

11 november 2023

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 het wijzigen van de bestemming voor het bedrijfsperceel naar een woonbestemming, zodat de boerderij als burgerwoning bewoont kan worden. Hiertoe wordt het bedrijf beëindigd, de bedrijfsopstallen (uitgezonderd de boerderij) gesaneerd en de buitenopslag verwijderd. De resterende boerderij blijft als geheel behouden in gebruik genomen voor woondoeleinden.

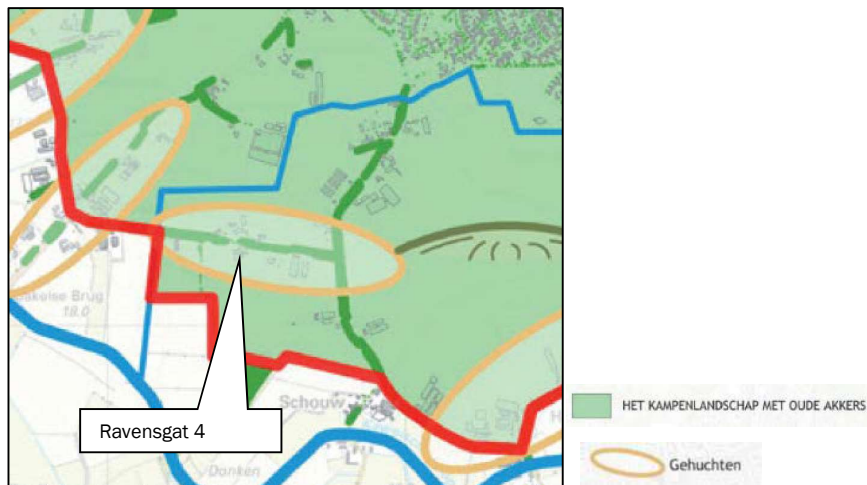
De ontwikkeling valt binnen categorie 2. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, waarbij deze dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en 20% van de omvang van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inpassing ingezet dient te worden. Daarnaast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

Het bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een oppervlakte van circa 2.313 m². Dit betekent dat minimaal 463 m² dient te worden ingeplant (20%).

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

De gemeente Gemert-Bakel heeft in december 2015 een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied. 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. Dit plan is vastgesteld als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

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 vanuit het landschap 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 erfgrens is dan voldoende.

Specifieke randvoorwaarden oude akkers

Vanwege de waarde van de oude akkers geldt specifieke randvoorwaarden voor de samenhang tussen erf en het landschap:

- In het geval van een ontwikkeling op een erf grenzend aan een oude akker, is een ontwikkelingsrichting in de diepte ongewenst. Vanuit landschappelijk oogpunt is het cultuurhistorische belang van openheid en beleving van de glooiende oude akker zeer waardevol. Een ontwikkelingsrichting over de breedte, parallel aan de weg is hierbij gewenst.
- Aangezien aaneengesloten beplanting (zoals houtwallen en –singels) niet aanwezig zijn op de oude akkers, dient het erf bij te dragen aan het herstellen van de besloten groene rand rondom de oude akker (esrandbeplanting). Dit betekent dat het erf onderdeel uitmaakt van de groene rand. Door middel van het toevoegen van robuuste landschapselementen bij het inpassen van het erf, zoals boscomplexjes en/of houtwallen*, wordt een bijdrage geleverd aan de besloten groene uitstraling van de rand.

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 erfgrens;
- 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 erfgrens;
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengard, fruitgaard of moestuin.

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Aan de westelijke erfgrens wordt een houtsingel gerealiseerd (opp. 270 m²). Dit beplantingselement draagt bij aan de inpassing van de locatie Ravensgat. De noord- en oostzijde van het plangebied wordt begrensd door beukenhagen. Een nieuwe bomenrij, bestaande uit vijf bomen, worden aan de zuidzijde geplant voor de inpassing aan de locatie. Om het vrije uitzicht te behouden wordt geen beplanting aangebracht tussen de bomenrij en de zuidoostelijke hoek van het perceel. Daarnaast wordt een hoogstam fruitboomgaard gerealiseerd om het aanzicht vanuit de oostzijde te verzachten.

Oppervlakte aan beplanting:

• Beukenhagen:	55 m ²
• Hoogstam fruitboomgaard:	150 m ²
• Nieuwe struweelbeplanting:	270 m ²
• Bomenrij:	100 m ²

Totaal: 575 m²

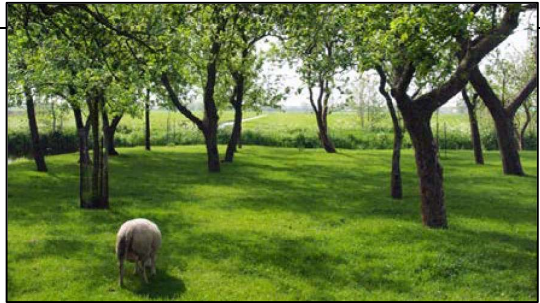
In totaal bedraagt de oppervlakte aan nieuwe en bestaande beplanting in de beoogde situatie meer dan 450 m². Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de eisen uit de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel en het beeldkwaliteitsplan buitengebied.

SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPPLAN

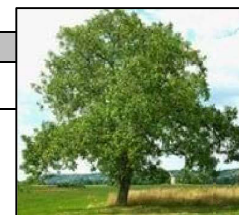
Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe houtsingel (270 m²)				
Bomen				Breedte: 5 meter
2 st.	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	14-16	Beplantingswijze bomen: • Maximaal 1 rij (natuurlijk verloop; geen strakke rij) • Plantafstand: 10 meter
2 st.	Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>	14-16	
2 st.	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	14-16	
Struikvormers				Beplantingswijze struikvormers: • Maximaal 4 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken
60 st.	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	80/100	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)
45 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	80/100	
45 st.	Gewone vogelkers	<i>Prunus padus</i>	80/100	
25 st.	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	80/100	
25 st.	Vuilboom	<i>Rhamnus</i>	80/100	



Nieuwe hoogstamfruitboomgaard (7 stuks)

<i>Prunus domestica</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Malus domestica</i>	14-16	Beplantingswijze bomen: • Plantafstand: 8-10 meter Onderhoud en beheer: • Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig; • De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweide; • Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd; • Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.	
--	-------	--	---

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Solitaire bomen (5 stuks)				
5 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	14-16	Beplantingswijze bomen: • Plantafstand: 8-10 meter Onderhoud en beheer: • Snoeien indien noodzakelijk, in de periode tussen 1 oktober en 15 maart



Haag (78 + 8 m¹)				
86 m	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	60-80	Onderhoud en beheer: tweemaal per jaar snoeien





nieuwe knip/scheerhaag
(beuk; lengte: 8 m;
breedte: 0,5 m;
hoogte: 0,8 m)

Ravensgat

tuin

tuin

woning
Ravensgat 4

nieuwe knip/scheerhaag
(beuk; lengte: 78 m;
breedte: 0,5 m;
hoogte: 0,8 m)

nieuwe houtsingel
(diverse bomen
en struikvormers;
breedte: 5 m;
opp.: 270 m²)

te slopen
P- P-
plaats plaats

bijbehorend
bouwwerk
(opp. 200 m²)

te slopen

tuin

nieuwe fruitboomgaard
(diverse soorten hoogstamfruitbomen;
7 stuks;
opp.: 150 m²)

nieuwe bomenrij
(beuk; 5 stuks)

grens nieuwe
woonbestemming



Agron Advies BV
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469PS Boerdonk
www.agronadvies.nl

Landschappelijk inpassingsplan
Ravensgat 4 Bakel

Formaat tekening A4
Schaal 1 : 500

d.d. 31-10-2023 versie 03