

Landschappelijke inpassing en Kwaliteitsverbetering van het landschap

Rootvlaas 1 te Bakel

Gemeente Gemert-Bakel



Landschappelijke inpassing en Kwaliteitsverbetering van het landschap Rootvlaas 1 te Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Rapportnummer: 01

Datum: december 2021/ gewijzigd: januari 2022

Projectteam BRO: RGr/SvdS

Projectnummer: 04366

Trefwoorden: Landschap, inpassing, kwaliteitsverbetering,
kampenlandschap, bestemmingswijziging

Ontwerpatelier BRO

Wij zien de Nederlandse leefruimte als een schaars collectief goed. Daarom vinden wij dat een ruimtelijke opgave nooit sec te benaderen is. Ons ontwerpatelier is ingericht met landschapsarchitecten, stedenbouwkundigen, ecologen, architecten en planologen om integraal te kunnen werken. Anders dan de tekentafel- en de beeldgerichte ontwerp bureaus richten wij ons daarbij op het social-design door publieke en private belangen te verenigen waardoor grip en begrip ontstaat in het ontwikkelingsproces. Daarbij maken we o.a. visie's en zoeken we naar het evenwicht van bestaand naar nieuw beleid.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Beleid	2
Kenschets context	3
Landschappelijke inpassing	5
Kwaliteitsverbetering	6
Maatregelen	8
Tegenprestatie	8
Bijlage I: Landschappelijk inpassingsplan (beplantingsindicatie)	10
Bijlage II: Landschappelijk inpassingsplan (verbeelding)	12

Inleiding

Aanleiding en initiatief

Initiatiefnemer heeft reeds het perceel aan de Rootvlaas 1, kadastraal bekend als sectie N nr.1379, verkocht. Het perceel heeft een oppervlakte van ca. 6.840m² en bestaat uit een langgevelboerderij met een zestal bijgebouwen variërend van schuur tot dierenverblijf. De gronden en opstallen zijn bestemd als 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.

De nieuwe eigenaar is voornemens de bedrijfswoning te gaan gebruiken als burgerwoning wat op grond van het vigerend bestemmingsplan niet is toegestaan. Om het gebruik als burgerwoning mogelijk te maken is een herbestemming van het agrarisch bedrijf (met bedrijfswoning) naar een woonbestemming noodzakelijk.

Uit recent gevoerd overleg met de gemeente is naar voren gekomen dat er verschillende aandachtspunten zijn ten aanzien van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, waarbij er in beginsel een positieve grondhouding is om medewerking te verlenen aan een aanpassing van het planologische regime.

Om het initiatief mogelijk te maken dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld en in het kader daarvan ook diverse omgevingsonderzoeken. In samenspraak met de adviseurs ruimtelijke ordening van BRO is gekeken naar de mogelijkheden om op de locatie Rootvlaas 1 te Bakel voorliggend planvoornemen te realiseren en tevens de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kwaliteiten te versterken.



Figuur 1 globale ligging en begrenzing projectgebied (rode arcering)

Beleid

Op de locatie zijn verschillende beleidsregimes van toepassing. Hieronder is beknopt weergegeven welke relevant zijn voor het planvoornemen en welke kaders sturend zijn voor de ontwikkeling.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied - 2017

De locatie maakt deel uit van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 en is hierin bestemd tot 'Agrarisch' en 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. In artikel 4.8.3 van de planregels is bepaald dat burgemeester en wethouders de agrarische bestemming kan wijzigingen in 'Wonen' ten behoeve van een bedrijfsbeëindiging, mits wordt voldaan aan de onder a tot en met i genoemde voorwaarden.

Onderhavig advies toont aan dat kan worden voldaan aan de gestelde voorwaarde onder:

- *G) de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap;*

Tevens wordt inzichtelijk gemaakt dat:

- *B) er reeds een bestaande woning aanwezig is;*
- *F) overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- *I) daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.*

Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap - versie 3

Elke ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied moet op grond van de Verordening Ruimte Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De handreiking (als onderdeel van het bestemmingsplan) is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Een indeling in twee categorieën o.b.v. impact op de omgeving bepaald de maatregel en aanpak (tegenprestatie) die met de gewenste ontwikkeling gepaard gaat. Voorgenomen initiatief betreft het '*wijzigen naar bestemming Wonen bij bedrijfsbeëindiging*' en valt daarmee onder categorie 2. De inspanning die verlangt wordt voor een categorie 2 ontwikkeling bestaat uit:

- Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie bestaande uit:
 - Landschappelijke inpassing cf. 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied'.
 - 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden.
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd

Kenschets context

Het plangebied aan de Rootvlaas ligt ten zuidwesten van de kern Bakel, geomorfologisch gezien op de overgang van een dekzandrug (waar de kern Bakel op ligt) naar een dekzandvlakte. De bodem bestaat uit een laarpodzolgrond; leemarm en zwak lemig fijn zand met een relatief diepe grondwatertrap VI (GHG 40-80 GLG >120).

Op deze hoge en droge zandgronden en in de nabijheid van beekdalen vond men van oudsher de meest gunstige omstandigheden voor permanente vestiging. Hier is dan ook het zogenaamde kampenlandschap ontstaan. Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers met een groen en kleinschalig karakter. Onderstaande uitsneden van historische kaarten laten het aaneengesloten geheel van landschapselementen (houtsingels, hagen en struweel) langs de perceelsgrenzen zien welke nodig waren de gewassen te beschermen.

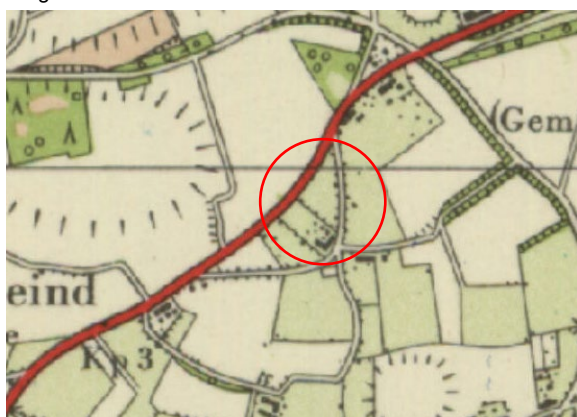
Door de tijd heen heeft het kampenlandschap veel kwaliteit van zijn oorspronkelijk groene en kleinschalige karakter verloren.



Figuur 2 situatie anno 1915

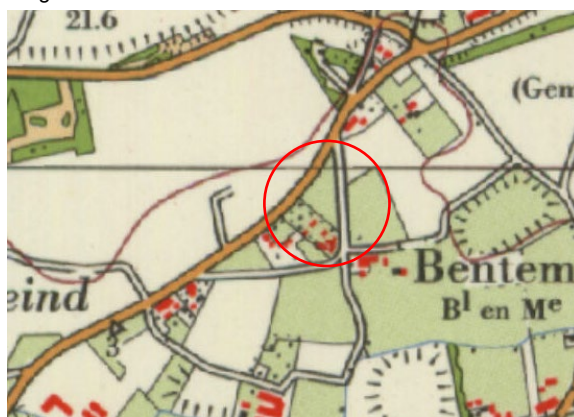


Figuur 3 situatie anno 1940



Figuur 4 situatie anno 1955

Bron: Topotijdreis.nl



Figuur 5 situatie anno 1975



1



2



3



4



5



6

- 1) verwaarloosde beplanting langs Rootvlaas/ kale aanblik zijaanzicht erf (zonder steun van beplanting);
- 2) grote open weide met zicht op naastgelegen tankstation, vertoont weinig samenhang met kleinschalig kampenlandschap;
- 3) onsaamenhangende wilgenpoten langs perceelsgrens;
- 4) bestaande en te handhaven opstallen waaronder reeds herbouwd 'bakhuisje';
- 5) bestaande en te handhaven struweel/ zicht op deels weggevalen bomenrij;
- 6) voorzijde langgevelboerderij voorzien van passende haagstructuren;

Landschappelijke inpassing

Zoals het vigerend beleid voorschrijft is het, bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling, van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.

Voor het buitengebied van Gemert-Bakel zijn in het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' (BKP) per landschapstype randvoorwaarden beschreven die helpen bij het inpassen van ontwikkelingen. Uitgangspunt voor een goede landschappelijke inpassing is samenhang tussen landschap, erf en architectuur. In de basis wordt dan ook gekeken of het plan voldoet aan de volgende aspecten:

- past de ontwikkeling bij de gebiedskarakteristieken? - *landschap*
- draagt de ontwikkeling bij aan het behouden of versterken van de samenhang tussen erf & landschap? - *erfinrichting*
- past de uitstraling van de bebouwing bij de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied? - *architectuur*

Onderstaand overzicht maakt duidelijk welke relevante randvoorwaarden gelden binnen het kampenlandschap, specifiek voor de locatie. Omdat er met de ontwikkeling geen sprake is van nieuwbouw, maar juist opstallen worden verwijderd, is voor het aspect architectuur geen verdere randvoorwaarden opgenomen.

Randvoorwaarden landschap	
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. • 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 (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 d.m.v. splitsing in wooneenheden. • Herstel van historische beplantings-, wegen- en padenstructuren.
Randvoorwaarden erfinrichting	
Uitstraling van het erf • Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf. • Er is sprake van erfbeplanting op alle erfgrenzen die grenzen aan het landschap. • Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het	Ontwikkelingsrichting van het erf • De ontwikkelingsrichting van het erf kan variëren. • De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van aaneengesloten landschapselementen, zoals houtwallen- en singels op perceelsgrenzen.

buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.	
Ontsluiting van het erf • Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.	Erfbeplanting • Gebruik van gebiedseigen beplanting. • Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van bomengroepen, bomenrijen en/of fruit-/eikengarden. • De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrens. • Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengard, fruitgaard of moestuin.

Kwaliteitsverbetering

Zoals vermeld (zie onderdeel beleidskaders) geldt voor categorie 2 ontwikkelingen dat zowel een verplichte landschappelijke inpassing als kwaliteitsverbetering van het buitengebied moet worden gerealiseerd. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing waar de 20%-norm de ondergrens is. Onderstaand erfinrichtingsplan laat zien op welke manier het geheel kwalitatief (cf. BKP) als kwantitatief (20%) aansluiting vindt op zijn omgeving.



Figuur 6 Landschappelijk inpassingsplan Rootvlaas 1 (zie bijlage I voor tekening op schaal)

Maatregelen

De methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap, gaat uit van een berekening in de vorm van een forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage (20%) van de grondwaardeverandering (bestemmingswinst). In onderstaande tabellen wordt inzichtelijk gemaakt wat de waarde* is van de gronden in de huidige- en toekomstige situatie, en daarmee de te bepalen tegenprestatie (voor een verbeelding zie bijlage II).

Huidige situatie

Bestemming	Circa oppervlakte in m ²	Waarde bestemming per m ²	Totaal
Enkelbestemming Agrarisch	3.114	€ 5,-	€ 15.570,-
Enkelbestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf	3.726	€ 25,-	€ 93.150,-
Totaal	6.840		€ 108.720,-

*cf. Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

Hieronder wordt nader ingegaan op de waarde van de gronden in de toekomstige situatie. Hierbij wordt voor wat betreft de toekomstige situatie uitgegaan van de volgende waarderingen* voor de bestemmingen:

Toekomstige situatie

Bestemming	Circa oppervlakte in m ²	Waarde bestemming per m ²	Totaal
Enkelbestemming Agrarisch	5.825	€ 5,-	€ 29.125,-
Enkelbestemming Wonen	1.015	€ 100,-/ m ² <1.000m ² (1.000) € 70,-/ m ² >1.000m ² (15)	€ 100.000,- € 1.050,-
Totaal	6.840		€130.175,-

*cf. Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

Concluderend: met de voorgenomen ontwikkeling dient voor **€ 4.291,-** aan kwaliteitsverbetering van het landschap te worden geïnvesteerd (20% van de toekomstige bestemmingswaarde – de huidige bestemmingswaarde).

Tegenprestatie

Om in de kwaliteitsverbetering te voorzien worden verschillende landschappelijke elementen toegevoegd op eigen terrein, die op basis van de normering Stimuleringsregeling Landschap (STILA) Noord-Brabant, een waarde vertegenwoordigen. Daarnaast worden enkele opstallen en overbodige verharding verwijderd, tevens een vereiste vanuit het bestemmingsplan (op grond van art. 17 is in beginsel 150m² aan bijgebouwen toegestaan). In onderstaande tabel is de totale tegenprestatie uiteengezet.

Sloop	Omvang	Normering	Totaal
Amoveren verharding	396m ²	€ 5,- p/m ²	€ 1.980,-
Amoveren bijgebouwen	63m ²	€ 25,- p/m ²	€ 1.575,-
Subtotaal			€ 3.555,-

Aanleg	Omvang	Normering	Totaal	Opmerking
Struweelhaag	376m ²	€ 1,85,- p/st.	€ 695,60,-	1st. p/m ²
Scheerhaag	202m ²	€ 1,85,- p/st.	€ 2.989,60,-	8st. p/m ² uitgaande van een (dubbele rij)
Bomenrijen	7 st.	€ 76,77,- p/st.	€ 537,39,-	
Knotbomen	2 st.	€ 13,14,- p/st.	€ 26,28,-	
Halfstamboomgaard	15 st.	€ 76,77,- p/st.	€ 1.151,55,-	
Subtotaal			€ 5.400,42,-	
Beheer*	Omvang	Normering	Totaal	
Struweelhaag	123m ¹	€ 1,08 p/m1/p/jr.	€ 797,04,-	
Scheerhaag	202m ¹	€ 0,96 p/m1/p/jr.	€ 1.163,52,-	
Bomenrijen	7 st.	€ 15,10 p/st/p/jr.	€ 634,20,-	
Knotbomen	2 st.	€ 16,50 p/st/p/jr.	€ 198,-	
Halfstamboomgaard	15 st.	€ 15,10 p/st/p/jr.	€ 1.359,-	
Subtotaal			€ 4.151,76,-	

*kosten voor een periode van 6 jaar

Concluderend: met de voorgenomen ontwikkeling kan voor **€ 13.107,18,-** aan landschapsontwikkeling tegemoet worden gekomen. Het initiatief voldoet daarmee ruimschoots aan de gestelde compensatieverplichting (€ 4.291,-).

Tot slot

De ontwikkeling aan de Rootvlaas kan middels de voorgestelde inrichtingsmaatregelen landschappelijke worden ingepast, waardoor er op een verzorgde en natuurlijke manier wordt aangesloten op de aanwezige landschappelijke structuren en kwaliteiten. Kracht van deze inpassing is dat niet alleen landschappelijk, maar ook ecologisch een meerwaarde kan worden behaald, wat als nieuwe kwaliteitslaag aan het gebied wordt toegevoegd.

Bijlage I: Landschappelijk inpassingsplan (beplantingsindicatie)

Element: Struweelhaag

Oppervlakte: 376m²

Aanplant: enkele rij 1 st./p/m¹ (indien gewest aanvullen tot max. 4st. p/m¹) met 2- en/of 3 jarig bosplantsoen, uitgezonderd meidoorn i.v.m. bacterievuur.

Beheer: Om vertakking te stimuleren direct na het planten eerste snoeibeurt. Eerste jaren na aanplant tweemaal per jaar snoeien. Terugsnoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Na het snoeien heeft de haag een hoogte van tenminste 1,00 meter.

Sortiment:

35 % Acer campestre (veldesdoorn)

25% Ilex aquifolium (hulst)

15% Rhamnus frangula

15% Viburnum opulus (gelderse roos)

5% Rosa canina (hondsroos)

5% Ionicera caprifolium (gewone kamperfoelie)

Element: Scheerhaag

Oppervlakte: 202m²

Aanplant: dubbele rij 8 st./p/m¹

Beheer: Om vertakking te stimuleren direct na het planten eerste snoeibeurt. Eerste jaren na aanplant tweemaal per jaar snoeien.

Sortiment:

100% fagus sylvatica (beukenhaag)

Element: Bomenrijen

Omvang: 7 st.

Aanplant: minimale boommaat 10-12, plantafstand in de rij op onderling gelijke afstand.

Beheer: o.b.v. visuele beoordeling wordt beoordeeld of onderhoud snoei nodig is.

Sortiment:

100% quercus robur (zomereik)

Element: Knotbomen

Omvang: 2 st.

Aanplant: bij aanplant controle op bruine verkleuring (watermerkziekte). Gebruik maken van een wilgenpoot ca. 3m lang, maat 6-8cm. Om wortelgroei te bevorderen de onderste halve meter schors schillen.

Beheer: knotwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart. De stam van een knotboom wordt minimaal op een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld afgezet.

Sortiment:

100% Salix alba (schietswilg)

Element: Halfstamboomgaard

Omvang: 15 st.

Aanplant: tussen november en april (tijdens vorstvrije perioden), met een minimale maat van 8-10. Indien de weide wordt beweid dienen boomkorven aan te worden gebracht.

Beheer: vorm- en onderhoudssnoei in de periode 1 juli tot 15 maart.

Sortiment (of vergelijkbaar):

6 st. *Pyrus communis* 'Gieser Wildeman' (Gieser Wildemans)

9 st. *Malus domestica* 'Schone van Boskoop' (Schoone van Boskoop)

 Te amoveren bijgebouwen
ca. totaal vloeroppervlak 63m²

 Te amoveren verharding
ca. totaal oppervlak 346m²

 Te amoveren verharding buiten plangebied
ca. totaal oppervlak 60m²

Doortrekken struweel
zodat tankstation aan
het oog wordt onttrokken.

Versterken kleinschalig kampenlandschap
door aanplant halfstam fruitgaard
in het verlengde van het erf

Bestaand struweel
handhaven

Herstel bomenrij
door aanplant eiken

Herstel bomenrij
door aanplant (knot)wilgen

Groene uniforme erfuitstraling
door aanplant beukenhagen

Omzooming van het erf door aanplant
bomenrij met onderbegroeiing

Karakteristieke langgevelboerderij
met zijgevel op korte afstand van de weg

Amoveren verharding buiten plangebied, invullen met gras
tevens zorgen voor een goede afronding van de Rootvlaas.
Toegankelijk houden i.v.m. betreden percelen.

