



Landschappelijk inpassingsplan & Beeldkwaliteitplan

Heikant 30, Gastel

Behorende bij ruimtelijk onderbouwing 'Heikant 30, Gastel' voor de realisatie van een ronde praktijkruimte en vrijstaande kangoeroe woning

Colofon

Titel: Landschappelijk inpassingsplan & beeldkwaliteitplan

Locatiegegevens: Heikant 30 te Gastel

Opdrachtnemer: Mount advies



Adres: De Loop 22 6027 SB Soerendonk

E-mail: feije@mountadvies.nl

Datum: 5 december 2023

Inhoud

Colofon	2
Aanleiding	3
Cultuurhistorie en Landschap	4
Gemeentelijk beleid natuur & landschap	5
De locatie, huidige situatie.....	6
De nieuwe situatie.....	6
Erfbeplantingsplan	8
Toe te passen beplanting:.....	11
Beeldkwaliteitplan- Toetsingskader ronde praktijkruimte.....	12

Aanleiding

Het initiatief

De initiatiefnemers zijn voornemens om op de locatie aan de Heikant 30 te Gastel een ronde praktijkruimte van 177m² te realiseren voor het bedrijf Equibron. Dit bedrijf is gespecialiseerd in coaching met paarden. In deze praktijkruimte worden sessies met cliënten gehouden waarbij de paarden een belangrijke rol spelen in het coaching traject. Zie voor verdere uitleg over de werkwijze hoofdstuk 2 van de ruimtelijke onderbouwing 'Heikant 30 te Gastel'.

Naast het realiseren van deze praktijkruimte is er ook de wens om een vrijstaande kangoeroe-woning te realiseren voor de ouders van één van de twee initiatiefnemers. Deze woning krijgt een oppervlak van maximaal 90m². Samen met de praktijkruimte en de bestaande bijbehorende bouwwerken overstijgt de beoogde ontwikkeling het maximum oppervlak van toegestane bijbehorende bouwwerken, ook wanneer er sprake is van gedeeltelijke sloop en toepassing van het kruimelbeleid.

De locatie waarop de bijbehorende bouwwerken worden geplaatst heeft een woonbestemming en is gelegen binnen de bebouwde kom. Er is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk om het extra oppervlak aan bijbehorende bouwwerken en de coaching activiteiten met paarden planologisch te borgen. Om de initiatieven te kunnen realiseren is maatwerk noodzakelijk. Door gebruik te maken van specifieke functieaanduidingen kunnen de initiatieven planologisch geborgd worden in het Veegplan van de gemeente Cranendonck.

Omschrijving locatie

De locatie is gelegen aan de Heikant 30 te Gastel. Het perceel ligt in het zuidwestelijke deel van de kern Gastel. De Heikant loopt van Gastel richting de Belgische grens. Gastel is een van de kernen van de gemeente Cranendonck. Op het perceel gelden verschillende bestemmingsplannen. Het woonperceel, waar de extra bebouwing op gerealiseerd wordt maakt onderdeel uit van de bebouwde kom en de weilanden waar de paarden gehouden worden is gelegen in het buitengebied.

Algemene gegevens

Adres:	Heikant 30, 6028 RC Gastel
Kadaster:	Gemeente Maarheeze Sectie G Nummer 375
Hoofdbestemming:	Wonen (bebouwde kom Gastel) Agrarisch (weiland, in het buitengebied)
Perceeloppervlak:	12.060 m ²
Oppervlakte bouwblok:	220 m ²
Oppervlakte woonperceel	2.262m ²
Te realiseren:	extra bebouwing; - ronde praktijkruimte 177m² - vrijstaande kangoeroe woning 90m²



Cultuurhistorie en Landschap

De historische ontstaansgeschiedenis van het dorp Gastel in de gemeente Cranendonck gaat terug tot de 12e eeuw, met de oudste vermelding van het dorp in geschriften uit ongeveer 1191. Tot 1821 was Gastel een zelfstandige gemeente. Daarna voegde het zich een keer bij Soerendonck en Sterksel, en daarna nog bij Maarheeze.

Gastel was in de tweede helft van de negentiende en de eerste helft van de twintigste eeuw vooral bekend door de bedevaart naar de kapel van de heilige Cornelius. Deze ging vaak gepaard met een bezoek aan een van de vijf cafés, waardoor Gastel de naam Klein Antwerpen kreeg. Vanaf de middeleeuwen behoorde Gastel tot de parochie Budel, maar er bestond hier aan het einde van de 15e eeuw een kapel die gewijd was aan Maria en de vier noodhelpers: Sint-Cornelius, Sint-Quirinus, Sint-Hubertus en Sint-Antonius abt. Na de Vrede van Münster in 1648 werd de kapel door de protestanten gebruikt, tot ongeveer 1800.

De bevolkingsgroei en de behoefte aan huisvesting hebben geleid tot uitbreiding van het dorp. De industrialisatie in de 19e en 20e eeuw bracht veranderingen met zich mee, maar de agrarische aard van het dorp bleef behouden. De komst van nieuwe technologieën en transportmogelijkheden heeft de landbouw efficiënter gemaakt en de bereikbaarheid van het dorp verbeterd. Gastel behoudt nog steeds veel van zijn historische kenmerken, terwijl het zich heeft aangepast aan de veranderingen van de tijd. Het is een belangrijk onderdeel van de gemeente Cranendonck, dat bekend staat om zijn agrarische erfgoed en landelijke charme.

Het landschap van Gastel is typerend voor de regio Noord-Brabant, met een afwisseling van open weilanden, akkers en bossen. Het dorp bevindt zich in een agrarisch gebied, waar landbouw en veeteelt de belangrijkste economische activiteiten waren. Gastel is door de jaren heen gegroeid, waarbij nieuwe woningen en voorzieningen werden toegevoegd aan de bestaande nederzetting. Nabij Gastel en tussen Gastel en Soerendonck bevindt zich een herverkaveld landbouwgebied. Desondanks wordt Gastel deels omringd door natuurgebieden. In het oosten ligt het dal van de Buulder Aa, terwijl zich in het westen de Buulderbergse Heide en de Gastelse Heide bevinden, welke aansluiten bij de Groote Heide en zijn aangemerkt als een Natura 2000 gebied. Binnen deze natuurlijke omgeving loopt de Naaste Loop, die zijn weg vindt via andere

natuurgebieden zoals Langbos en Het Goor, om uiteindelijk over te gaan in de Strijper Aa. Hoewel de Buulderbergse Heide tegenwoordig een naaldbos is, heeft de Gastelse Heide haar oorspronkelijke heidegebied behouden. Dit heidegebied omvat nu een groot afgebakend stuk land.



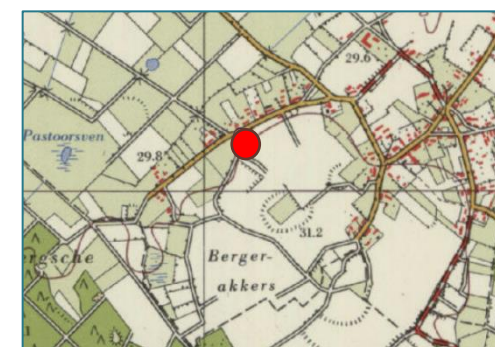
1899



1924



1941



1970



1993



2022

Gemeentelijk beleid natuur & landschap

Landschapsbeleidsplan

De gemeente Cranendonck heeft in 2006 het landschapsbeleidsplan opgesteld. Het plan is dus al wat ouder, maar wordt nog wel doorvertaald in nieuwere beleidsstukken. Het landschapsbeleidsplan geeft een visie op de meest gewenste ontwikkeling van het landschap en stelt daartoe de planning van de gewenste inrichtings- en beheersmaatregelen vast.

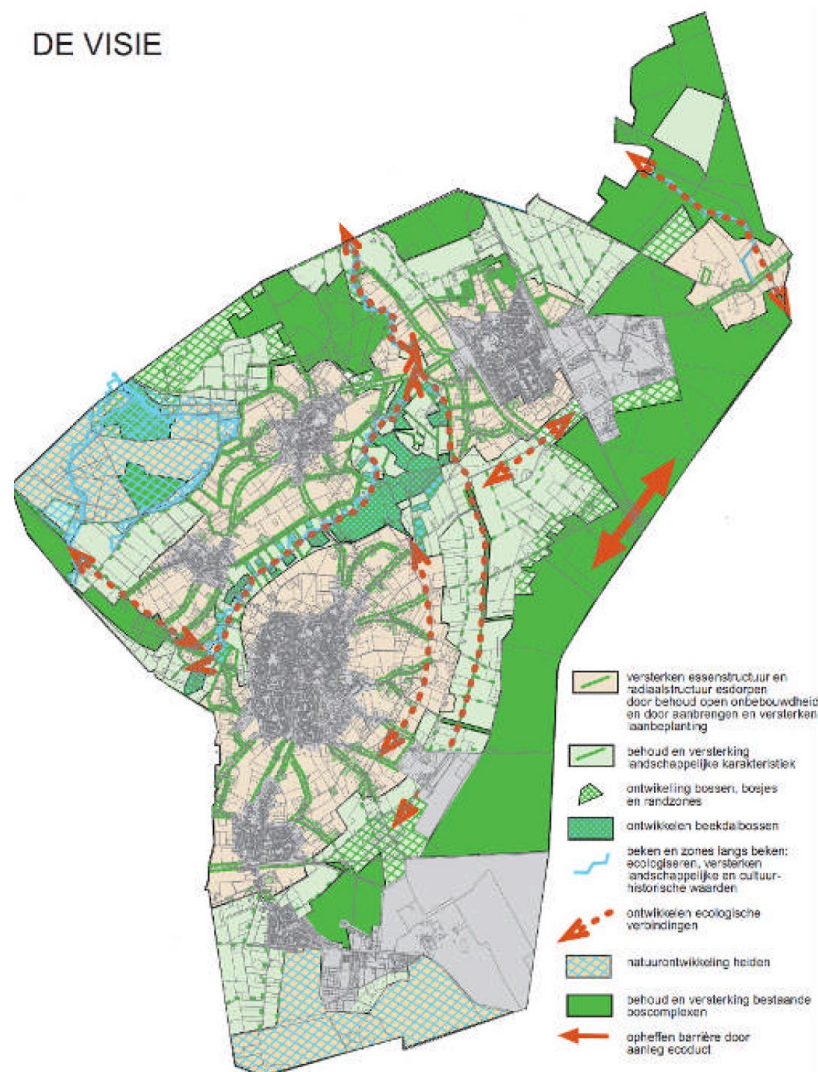
Het buitengebied van Cranendonck kan worden onderverdeeld in een vijftal landschapstypen:

- het landschap van de bosgebieden;
- het landschap van de oude bouwlanden;
- het beekdallandschap;
- het landschap van de heideontginningen;
- stedelijke elementen.

Daarnaast is er een visiekaart opgesteld met daarin de verbeterpunten voor het landschap. De planlocatie is gelegen binnen het landschap van de oude bouwlanden. De gemeente wil hier de essenstructuur en de radiaalstructuur van de esdorpen behouden en versterken door behoud van open onbebouwdheid en door het aanbrengen van laanbeplanting.

De visiekaart van het landschapsbeleidsplan is verder doorvertaald in de ruimtelijke analyse die is gemaakt voor de Visie Bebouwingsconcentraties.

DE VISIE



De locatie, huidige situatie

De Heikant gaat van Gastel richting de Belgische grens. Het lint begint in de kern met een gesloten, kleine korrel, die richting het buitengebied opener en groter wordt. Op enkele plekken is er zicht op en relatie met het omliggende landschap (open akkercomplex). De bebouwing heeft een agrarisch karakter. In de regel staan de boerderijen evenwijdig aan de weg. De stallen en schuren zijn haaks op de weg georiënteerd. De weg wordt ruimtelijk begeleid met aan weerszijden een bomenlaan, met op enige afstand de gebouwen. De concentratie bestaat uit een aantal burgerwoningen en enkele agrarische bedrijven, allen met veel bedrijfsgebouwen.

Op de planlocatie is een burgerwoning aanwezig met diverse bijgebouwen welke zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Gastel. De woning heeft een eigen oprit bij de carport en aan de rechterzijde ligt een pad naar het achter gelegen weiland. Het weiland ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied. Links van de woning ligt een vrijstaande burgerwoning en rechts van de woning ligt na het pad ook een burgerwoning. Dit betreft een VAB-locatie met een groot oppervlak aan bijgebouwen.

De woning is zeer groen en landschappelijk ingepast met volwassen hoogopgaande bomen en veel onder begroeiing. Aan de achterzijde is vrij uitzicht over het eigen weiland. In de verte ligt aan de achterkant het agrarische bedrijf (asperges) van Meijl.

De nieuwe situatie

Benodigde praktijkruimte

De coachingsessies zijn persoonlijk en emotioneel. Daarom is het essentieel dat de sessies in een rustige en veilige setting kunnen plaatsvinden waarin mensen de ruimte ervaren om zich open te stellen, te delen wat er werkelijk speelt en tot zichzelf kunnen komen. Voldoende privacy en geborgenheid is hierin heel belangrijk.

Ruimte voor dier, mens en natuur

Bij het inrichten van de natuurlijke leefomgeving voor de paarden is het uitgangspunt het versterken van de landschappelijke karakteristieken, de samenhang en identiteit van het plangebied. Hierbij wordt bovendien rekening gehouden met de historische waarden van het gebied. Elke streek heeft immers eigen kenmerken en dat bepaalt mede de uitstraling van een gebied.

Er komt steeds meer bewustzijn en aandacht voor de natuurlijke behoeftes van paarden in de hippische branche. Het is onmogelijk om in ons land op een 100% natuurlijke wijze paarden te houden. Maar je kan wel het natuurlijke gedrag van een paard meer stimuleren door de huisvesting zo aan te passen dat ze onder andere meer moeten bewegen. Aanbieden van een groter aanbod voedsel op verschillende plekken binnen een terrein en bodems is daarin essentieel.

Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 12.060 m², waarvan een deel weiland onder de agrarische bestemming valt en een deel van het perceel binnen de kom valt met de bestemming wonen. Binnen de bestemming wonen worden de volgende twee bijgebouwen gerealiseerd:

- Ronde praktijkruimte met een oppervlakte 177m²
- Kangoeroe woning met een oppervlakte van 90m².

Ronde praktijkruimte -ruimte voor de paardencoaching

De wens is om een ronde praktijkruimte te realiseren. Dit heeft de volgende redenen:

Veiligheid en privacy:

- Geen hoeken; altijd ruimte voor een uitweg, geen confrontaties
- Beschutting; kleinere kans op (onverwachte) afleiding van buitenaf en gegarandeerde privacy.



Continuïteit voor cliënten:

- Het gehele jaar door een praktijkruimte waar samen met de paarden sessies kunnen plaatsvinden.
- Ook beschikbaar zijn voor cliënten bij sneeuw, regen en harde wind (belangrijk bij langere begeleidingstrajecten). Maar ook op warme zomerdagen met een brandende zon.

De ronde praktijkruimte wordt in de vorm van een ronde open ruimte met overkapping gerealiseerd. De paarden kunnen los door deze ruimte bewegen tijdens de coachingssessies. De ronde praktijkruimte wordt achter op het perceel geplaatst binnen de woonbestemming (onderdeel bestemmingsplan Kom Budel Schoot en Gastel – bebouwde kom) zodat er een vrij uitzicht is over de achtergelegen landen. Achter de praktijkruimte zal de natuurlijke habitat van de paarden ingericht worden. Het weidse uitzicht heeft een bijdrage bij de serene rust die nodig is voor de sessies. Op de planlocatie bevinden zich al veel volwassen bomen waardoor de ontwikkeling al direct natuurlijk ingepast wordt. Initiatiefnemers zullen daarnaast extra groenelementen toevoegen voor het versterken van de natuurwaarden en de biodiversiteit daar dit ook bijdraagt aan de natuurlijke habitat voor de paarden zodat zij ook de benodigde rust en ruimte krijgen. De ronde praktijkruimte wordt met een open vizier gerealiseerd waardoor deze zo transparant mogelijk is en zo goed mogelijk opgaat in het landschap.

OP DE PLEK VAN HET TUINHUISJE (RECHTS) KOMT DE OVERDEKTE PRAKTIJKRUIMTE TE STAAN.



**UITZICHT VANUIT DE
NIEUWE
PRAKTIJKRUIMTE**

Er is op het terrein ruim voldoende plaats aanwezig voor de realisatie van parkeergelegenheid. Via het pad rechts van de woning is de praktijkruimte direct bereikbaar. Het hemelwater wordt opgevangen en op locatie geïnfiltreerd middels een zaksloot rondom de nieuwe parkeerplaatsen.



Erfbeplantingsplan

Bestaand groen

De locatie wordt nu gebruikt als achtertuin. Daardoor is er al sprake van een heel groen geheel.

Op de locatie zijn de volgende landschappelijke elementen aanwezig:

- Het perceel wordt nu aan de westzijde afgeschermd door een houtwal bestaande uit diverse (inheemse) bomen, struikgewas en heesters. Het is een mix van inheemse soorten en exotische soorten.
- De achtertuin bestaat voornamelijk uit gras, er is niet veel verharding aanwezig
- In het gras is (sier) beplanting opgenomen middels bomen, hagen en planten. Het overgrote deel van deze beplanting blijft aanwezig. Dit volwassen groen zorgt voor rust, een groene uitstraling en een goede afscherming wat voor privacy zorgt voor de cliënten.

Toevoegen nieuwe groenelementen

Veldesdoornhaag

Aan de voorzijde van het perceel is nu een muurtje aanwezig met sierbeplanting. Tussen de muur en de sierbeplanting wordt een haag van veldesdoorn geplaatst. Deze haag komt zowel voor de bestaande woning als de te realiseren vrijstaande kangoeroe woning. Het wordt een geschoren haag welke bescherming biedt aan andere flora en fauna. Daarnaast fungeert het als groene afscheiding en waarborgt het de privacy tussen de eigendommen.



De haag biedt een leefgebied voor een verscheidenheid aan planten en dieren, waaronder vogels, kleine zoogdieren, en insecten. De bloei van de veldesdoorn levert bovendien nectar, die van vitaal belang is voor bijen, vlinders en andere bestuivende insecten. Deze bestuivers dragen bij aan het behoud van plantensoorten en de vruchtzetting van veel gewassen. Daarnaast voegt het ook een esthetische waarde toe aan het landschap, vooral in de herfst wanneer de bladeren veranderen in warme tinten geel en oranje.

Oeverbeplanting in zaksloot

Rondom de nieuw te realiseren natuur parkeerplaatsen (6 stuks, welke gemaakt worden met gebruik van ecoroosters) wordt een zaksloot gerealiseerd. Hier wordt het hemelwater van de ronde praktijkruimte en de vrijstaande kangoeroe woning op aangekoppeld. De oevers van deze zaksloot worden ingericht met oeverbeplanting.

De oeverbeplanting zal bestaan uit inheemse plantensoorten, met als doel de ecologie en biodiversiteit van het gebied te bevorderen. Grassen en rietachtige planten zoals riet, lisdodde en pijlkruid zullen zorgen voor een stabiele en natuurlijke oever en bieden een leefgebied voor insecten en kleine dieren.

Langs de waterlijn worden water- en moerasplanten geplaatst, zoals gele lis, watermunt en moerasspirea. Deze planten gedijen goed in vochtige omstandigheden en dragen bij aan de zuivering van het water door het opnemen van voedingsstoffen en het bevorderen van biodiversiteit.

De oeverbeplanting versterkt de biodiversiteit door het aantrekken van inheemse dieren en insecten, wat weer bijdraagt aan een gezond en evenwichtig ecosysteem. Bovendien helpen de planten bij het zuiveren van het water, het voorkomen van erosie en het verbeteren van de waterkwaliteit.



Natuurlijke landschapshaag met bloemen en bessen

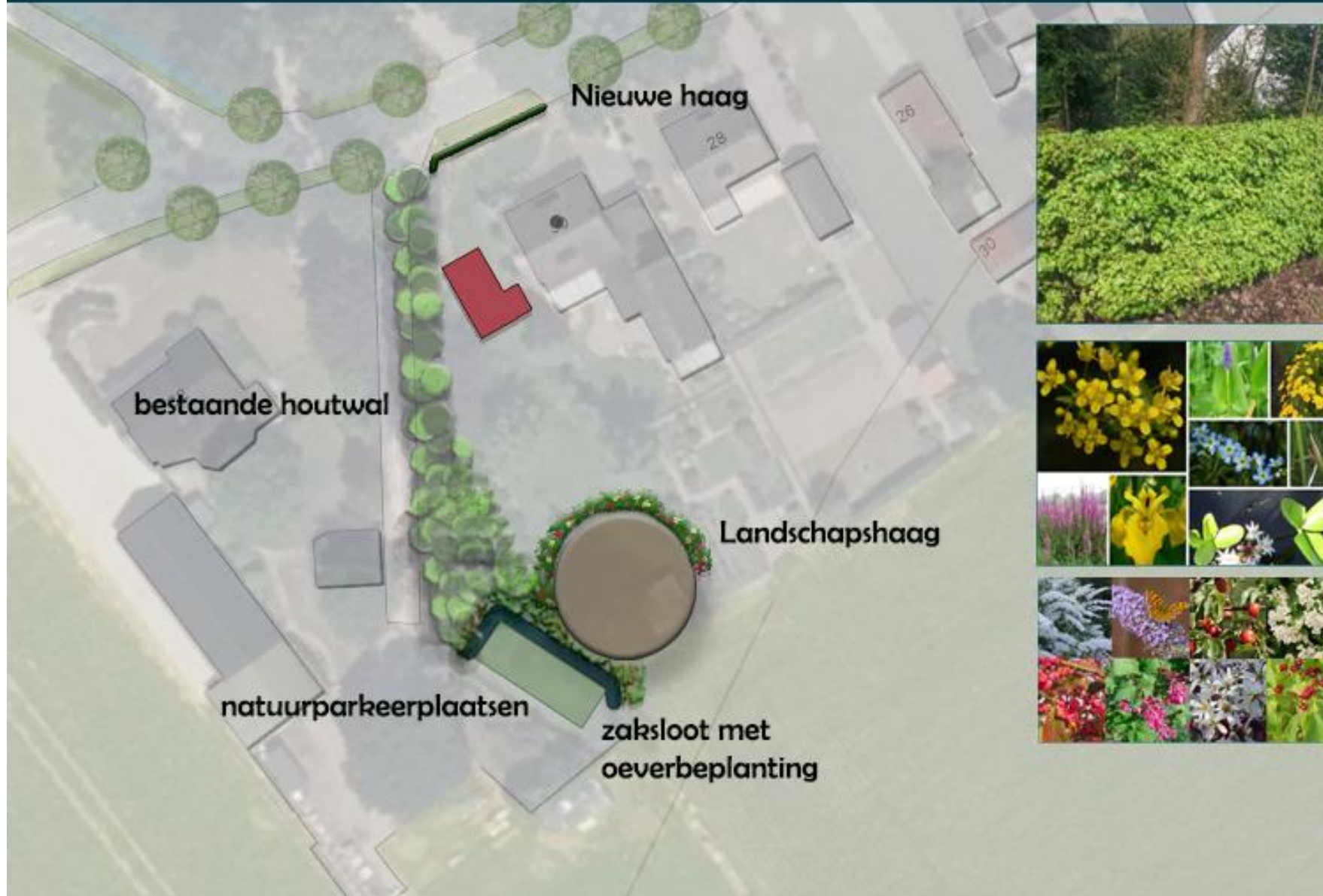
Aan de voorzijde van de ronde praktijkruimte wordt een bloemrijke landschapshaag gerealiseerd. De voorzijde grenst aan de tuin van de bestaande woning en de vrijstaande kangoeroe woning. Het is wenselijk om hier een haag te plaatsen die voor meer biodiversiteit kan zorgen. Deze specifieke haag bestaat uit zorgvuldig gekozen inheemse plantensoorten die niet alleen esthetische schoonheid bieden, maar ook een belangrijke rol spelen in het ondersteunen van de lokale flora en fauna.

In de haag worden diverse bloemen- en bessendragende heesters geplant. Deze bessen zijn een smakelijke traktatie voor vogels en kleine zoogdieren. Naast bessen brengen de bloemen in de haag een overvloed aan kleur en geur. Inheemse soorten zorgen voor een levendig palet van tinten en trekken vlinders, bijen en andere bestuivende insecten aan.

De inheemse landschapshaag bevordert niet alleen de biodiversiteit, maar biedt ook voordelen voor de omgeving. De struiken en bloemen fungeren als een natuurlijke beschutting, wat het leefgebied voor vogels en kleine dieren vergroot. Bovendien dragen de struiken bij aan de bodemverrijking en de gezondheid van de grond.



Landschappelijk inpassingsplan Heikant 30 te Gastel



Toe te passen beplanting:

Haag

Locatie: voorzijde perceel

Te planten:

- veldesdoornhaag - *Acer campestre*
- 5 planten per strekkende meter, 16 strekkende meter = 80 planten
- Plantstrook van 0,4 meter breed realiseren
- Maat 40/60

Nazorg en beheer:

- Een plantstrook van 1 meter breed spitten tot circa 60 centimeter diepte en verbeteren met uitgerijpte schimmeldominante humuscompost 2m³ per are.
- Planten in wildverband (versprongen rijen) in 2 rijen. 5 stuks per strekkende meter. Watergeven in de 1^e 2 jaar na aanplant op basis van noodzaak.
- 1 keer per jaar snoeien in de wintermaanden

Oeverbeplanting rondom zaksloot

Locatie: rondom nieuwe natuurparkeerplaats

Te planten:

- Oeverbeplanting zoals; Kattenstaart (*Lythrum salicaria*), Moerasvergeetmij-nietje (*Myosotis scorpioides*), Beemdkroon (*Knautia arvensis*), Grote kattenstaart (*Typha latifolia*), Koningskaars (*Verbascum thapsus*)
- Maat 20/40, 40/60 en 60/80

Nazorg en beheer:

- Een plantstrook van 1 meter breed spitten tot circa 60 centimeter diepte en verbeteren met uitgerijpte schimmeldominante humuscompost 2m³ per are.

- Mulchlaag aanbrengen rondom de planten om onkruidgroei te onderdrukken en de bodem vochtig te houden. Mulch kan bestaan uit organisch materiaal zoals houtsnippers, stro of bladeren.
- Bescherming tegen wind: Planten op zandgronden zijn vaak gevoeliger voor uitdroging door wind. Overweeg het plaatsen van een natuurlijke of kunstmatige windschutting om de planten te beschermen.
- Watergeven in de 1^e 2 jaar na aanplant op basis van noodzaak.
- 1 keer per jaar snoeien in de wintermaanden.

Landschapshaag

Locatie: voorzijde ronde praktijkruimte

Te planten:

- Heesters zoals; Gelderse roos (*Viburnum opulus*), Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*), krentenboompje (*Amelanchier lamarckii*), Wilde kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*), Wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*),
- Maat 60/80

Nazorg en beheer:

- Een plantstrook spitten (tot circa 40 centimeter diepte) en verbeteren met uitgerijpte schimmeldominante humuscompost (2m³ per are).
- Watergeven van de hagen in de 1^e 2 jaar na aanplant op basis van noodzaak.
- Bomen 1 keer per jaar snoeien in de wintermaanden
- Haag knippen of scheren van de haag, minimaal 1 maal per jaar in mei of september.
- Onkruidbestrijding bij de haagvoet.

Bestaande houtwal - Voor de te behouden bouwen:

Nazorg en beheer:

- Iedere 5 jaar uitdunnen en verjonging toepassen en enkel hoognodige snoeiwerkzaamheden uitvoeren.

Beeldkwaliteitplan- Toetsingskader ronde praktijkruimte

Dit toetsingskader heeft tot doel om de beeldkwaliteit te waarborgen en te begeleiden bij de ontwikkeling van ronde praktijkruimte. Het betreft een open constructie met omzoming van maximaal 1,50 meter hoog, afgeschermd met windbreekgaas, met een bouwhoogte van 5,5 meter en een goothoogte van 3,5 meter en een oppervlakte van 177 vierkante meter.

1. Architectonische passendheid:

- De ontwikkeling moet architectonisch in harmonie zijn met de omgeving en zich integreren in het landschap.
- De open constructie moet een lichte, ruimtelijke uitstraling hebben, waarbij het gebruik van natuurlijke materialen wordt aangemoedigd.
- De houten omzoming van maximaal 1,50 meter hoog en het windbreekgaas moeten functioneel en visueel complementair zijn aan het geheel. De binnenzijde van de omheining mag uit een ander materiaal bestaan om de veiligheid van de paarden en cliënten te garanderen.



2. Schaal en Proportie:

De bouwhoogte moeten in verhouding staan tot de omringende bebouwing en het landschap.

- Maximale nokhoogte bedraagt 5,5 meter
- Maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter

3. Materiaalgebruik:

- Gebruik duurzame materialen van hoge kwaliteit die weinig onderhoud vereisen.
- Het gebruik van planken voor de omzoming kan bijdragen aan een warme en natuurlijke uitstraling.
- Windbreekgaas mag toegepast worden.
 - Het windbreekgaas wordt aan de bovenzijde bevestigd met een aluminium kederprofiel op de gordingsbalk en aan de onderzijde met een spanbuis en ratelspanners op een borstwering of muur opgespannen.
 - Kleur: donkergroen, zwart of grijs

4. Bodem (binnen):

- De ondergrond binnen de praktijkruimte moet bestaan uit een bodem die geschikt is voor paarden. Dit betekent dat de bodem voldoende demping en grip biedt om blessures bij de paarden te voorkomen.
- Er moet aandacht worden besteed aan de samenstelling en het onderhoud van de bodem om een veilige en comfortabele omgeving voor de paarden te waarborgen.
- Het gebruik van duurzame en milieuvriendelijke materialen voor de ondergrond wordt aangemoedigd.
- Het geheel verhard van de ondergrond is niet toegestaan.

5. Functionaliteit:

- De praktijkruimte moet voldoen aan de functionele eisen voor het beoogde gebruik en de veiligheid van paarden en gebruikers waarborgen.
- Overwegingen voor verlichting en eventuele geluidsbeperkende maatregelen moeten worden geïntegreerd.