
Onderwerp	: Advies landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering Rond Deel 14 - 18 te Bladel	MEMO
Projectnummer	: 211x09151	
Datum	: 13 juni 2017	
Opdrachtgever	: Dhr. Stappaerts, Gemeente Bladel	
Van	: R. Tak	
I.a.a.	: A. van Dooren	

BLAD 1

Inleiding

Aanleiding

Ter plaatse van de adressen Rond Deel 14, 16 en 18 te Bladel is het aardappelverwerkingsbedrijf (agrarisch verwant bedrijf) van de heer Van Sambeek gevestigd. Het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie is bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'. Ter plaatse gelden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' is een bouwvlak aanwezig. De heer Van Sambeek heeft in het verleden getracht een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren. Het bedrijfsgebouw is echter niet in zijn geheel binnen het bedrijf- en/of bouwvlak gelegen. Naast de exploitatie van het aardappelverwerkingsbedrijf vinden op locatie nog een aantal andere activiteiten plaats. Onder andere de opslag van grond en puin en het gebruik van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg. Deze activiteiten zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan, dit heeft geleid tot handhavingssancties en een last onder dwangsom..

Voor zowel de ondernemer als voor de gemeente is hierdoor een onwerkbaar situatie ontstaan. Om tot een compromis te komen heeft gemeente Bladel de regie genomen om tot een gebiedsontwikkeling te komen die mogelijkheden biedt voor de ondernemer en kwaliteit toevoegt aan het gebied. Om deze ontwikkeling te borgen dient het geldend bestemmingsplan te worden aangepast door het bouwvlak aan te passen aan de aanwezige bebouwing en het realiseren van een goede landschappelijke inpassing.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtings-en kwaliteitsverbeterende maatregelen er genomen moeten worden om tot de gewenste gebiedsontwikkeling te komen.

Kaders

Om de situatie juridisch-planologisch te regelen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente Bladel stelt de volgende voorwaarden aan het nieuwe bestemmingsplan:

- De activiteiten en bebouwing dienen binnen het daartoe te bestemmen terrein te vallen of verplaatst te worden;
- De huidige oppervlakte van het bouwvlak mag niet vergroot worden;
- Zoveel mogelijk behoud van bestaande inritten (2);
- De huidige maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mag niet worden overschreden;
- Er dient sprake te zijn van een logische begrenzing van de bestemming en het bouwvlak;

- Er mag geen bebouwing worden opgericht voor de voorgevel (tussen de weg en de voorgevel) van de woning;
- Er dient te worden voldaan aan de gemeentelijke (Kempengemeenten) Landschapsin-vesteringregeling, de kwaliteitsopgave die daaruit voortvloeit dient in de directe om-geving geborgd te worden.

Huidige situatie

In de huidige situatie beschikt de locatie over de bestemming 'Bedrijf' met een bouwvlak omsloten met een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapselement'. De agrarische gronden ten zuidwesten van de bedrijfsbestemming zijn aangeduid als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', in verband met de ligging naast de Raamloop (zie figuur 1).



Figuur 1: huidige situatie vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014'.
 1a: bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak
 1b: bestemming 'bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschapselement'.
 2: Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'
 3: Agrarisch



Figuur 2: huidige feitelijke situatie

In de feitelijke situatie bestaat het perceel uit verschillende gebouwen met daaromheen gronden die gebruikt worden voor diverse soorten opslag (puin en materialen). Aan de straatzijde is een voortuin en dierenweide aanwezig (zie figuur 2 op de vorige bladzijde). Langs de zuidzijde is een landschapselement gerealiseerd in de vorm van een houtsingel. Aan de zuidwest- en noordzijde van het bouwvlak ontbreekt de fysieke invulling hiervan. Ter plaatse van de agrarische gronden zijn enkele rijen coniferen geplant. Deze coniferen verhullen deels de noordelijk gelegen opslaglocatie.

Advies

Om de activiteiten, verhardingen en bebouwing ter plaatse binnen het daartoe bestemde terrein te laten vallen is het advies het aanwezige bouwvlak van vorm te laten veranderen en de ligging van de bedrijfsbestemming daarop aan te passen. Daarnaast zullen de opslaglocaties in omvang teruggebracht moeten worden tot de maat van het bestemmingsvlak 'Bedrijf, zonder daarbij te conflicteren met de landschapselementen die van oorsprong langs de randen van het bouwvlak zijn gepositioneerd.

De inpassing en kwaliteitsverbeterende maatregelen richten zich op de overgang van het bedrijfsperceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande figuur illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Vormverandering bestemmingsvlakken en bouwvlak;
2. Aanplant nieuwe beplantingen;
3. Verwijderen aanwezige opslag, verhardingen en beplantingen.

Door de voorgestelde gebiedsontwikkeling is het mogelijk kwaliteit toe voegen aan de locatie, waarmee de vormverandering van het bouwvlak wordt gerechtvaardigd.

Argumentatie

1: Vormverandering bestemmingsvlak en bouwvlak

Het bouwvlak is zo vormgegeven dat het de bebouwing clustert op het erf en het oppervlak van dit bouwvlak hetzelfde blijft. Middels vormverandering is het bouwvlak en bestemmingsvlak naar het noorden verplaatst (1a). Vanuit de nieuwe aardappelloods is de lijn naar de weg doorgetrokken waardoor de inrit naar deze loods binnen het bouwvlak valt en gehandhaafd kan blijven. Een landschapselement met een breedte van 7 meter zal de bestemming begrenzen ('functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschapselement').

Aan de straatzijde is het bouwvlak teruggelegd om de omvang gelijk te houden met de huidige situatie. De ruimte wordt als 'groen' bestemd (1b). De oppervlakte bedrijfsbestemming blijft hiermee gelijk, waardoor de Landschapsinvesteringsregeling(LIR) niet van toepassing is.

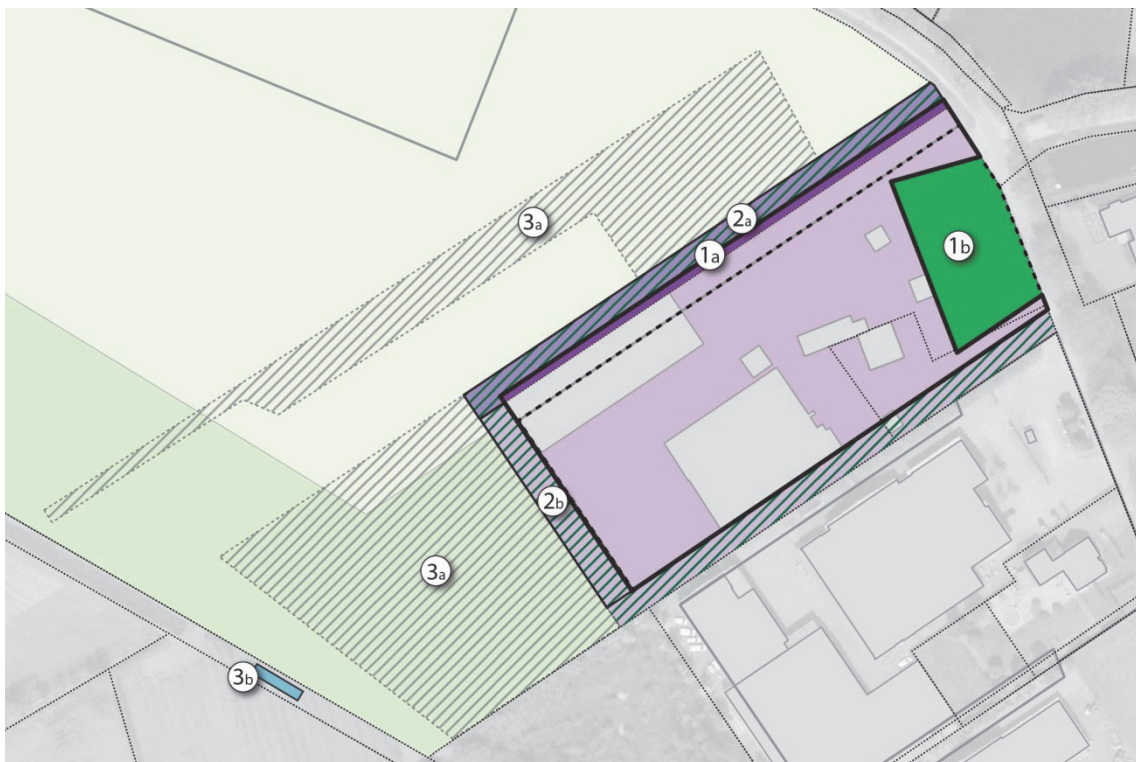
2: Aanplant nieuwe beplantingen

Ter inpassing van de bebouwing wordt langs de noordzijde een beplantingstrook in de vorm van een houtsingel voorgesteld (2a). Langs de zuidwestgrens wordt alsnog een houtsingel gerealiseerd ter plaatse van de huidige functieaanduiding 'specifieke vorm van groen -

landschapselement' (2b). Beide beplantingsstroken zijn reeds bestemd in het vigerend bestemmingsplan als 'specifieke vorm van groen – landschapselement'. Echter zullen deze stroken wel aangeplant moeten worden. In het beplantingsplan in deze memo wordt hiervoor een uitwerking voorgesteld. Door deze opgaande beplantingstructuren wordt de aanwezige bebouwing uit het zicht gehouden vanuit de openbare weg en worden doorzichten naar het landschap versterkt. Door de situering van deze beplantingstructuren wordt een bijdrage geleverd aan de landschappelijke karakteristiek van het beekdal en aangesloten op bestaande beplantingstructuren.

3: Verwijderen aanwezige verhardingen en beplantingen

Ten behoeve van het agrarisch gebruik en het aanzicht van de bedrijfsbestemming worden de opslag en de rijen met coniferen (exoten) ter plaatse van aanduiding 3a weggehaald. Vooral aan de westzijde is dit een belangrijke kwaliteitsslag ten opzichte van de huidige situatie. Tussen het bedrijfsperceel en de Raamloop zullen de gronden weer ingericht worden conform het agrarisch gebied en gebruik. Daarnaast zou het openmaken van de Raamloop (achterzijde van het perceel) met een kleine duiker een positief effect hebben op de aanwezige landschappelijke kwaliteit (3b).



Figuur 3: advies ontwikkeling - bestemmingen



Figuur 4: voorstel inrichtingsmaatregelen

Aanleg

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid (enkeerdgronden met een watertrap VI). In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang	Voorgesteld sortiment	Verband
Houtsingel (L1A)		<u>Heesters</u>	Driehoeksverband
2a	1.323m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 25% meidoorn 	(1x1m), in groepen
2b	738m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 20% hazelaar • 15% gewone vlier • 15% vuilboom • 10% hulst • 10% rode kornoelje 	van 3 – 6 per soort.
		Plantmaat aanplant: 80-100, Eindhoogte: 4m	
		<u>Boomvormers</u>	Plantafstand tussen
		<ul style="list-style-type: none"> • 5% ruwe berk en zomereik 	de 8 en 12m. Op
		Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoogte: 15m.	locatie nader te
			bepalen.

- De houtsingel kan gesnoeid worden als de singel de gewenste eindhoogte heeft bereikt, daarna 2x per jaar snoeien in voor –en najaar;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.