

DE UITGANG 19 BLADEL

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

25 MEI 2022



VANDOOREN
LANDSCHAP



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.

COLOFON

Titel document:

DE UITGANG 19 BLADEL

Datum:

25 mei 2022

Status:

Landschappelijke inpassing

Document:

Enkelzijdig A4 liggend

Locatie:

De Uitgang 19

Bladel

Auteur/Adviseur:

RELAND

Postbus 186, 5830 AD Boxmeer

T 085-0431949

E info@reland.nl

VAN **DOOREN** LANDSCHAP

Derpt 15, 4576 VW Vorstenbosch

T 06-26949922

E info@vandoorenlandschap.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Locatie	3
2 Landschap	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Structuurvisie Bladel	7
2.3 Historie	8
3 Landschapsplan	9
3.1 Toekomstige situatie	9
3.2 Inrichtingsvoorstel	10
3.3 Beplantingsplan	11
3.3.1 Nieuwe beplanting	11
3.3.2 Bestaande beplanting	12
Bijlage I	13
Bijlage II	14

INLEIDING

De initiatiefnemers hebben de agrarische bedrijfslocatie aan De Uitgang 19 in Bladel gekocht. Hiervoor waren zij woonachtig en werkzaam op een locatie elders in de gemeente Bladel. Ter plaatse hadden zij een bedrijf dat zich richt op onderhoud en reparatie van heftrucks en landbouwmachines. Echter zijn de werkzaamheden veranderd en vindt reparatie vooral op locatie plaats. Ze hebben wel behoefte aan opslag, maar veel minder aan een grote werkplaats. Deze plek hebben ze gevonden aan de Uitgang 19, een plek met potentie voor hen.

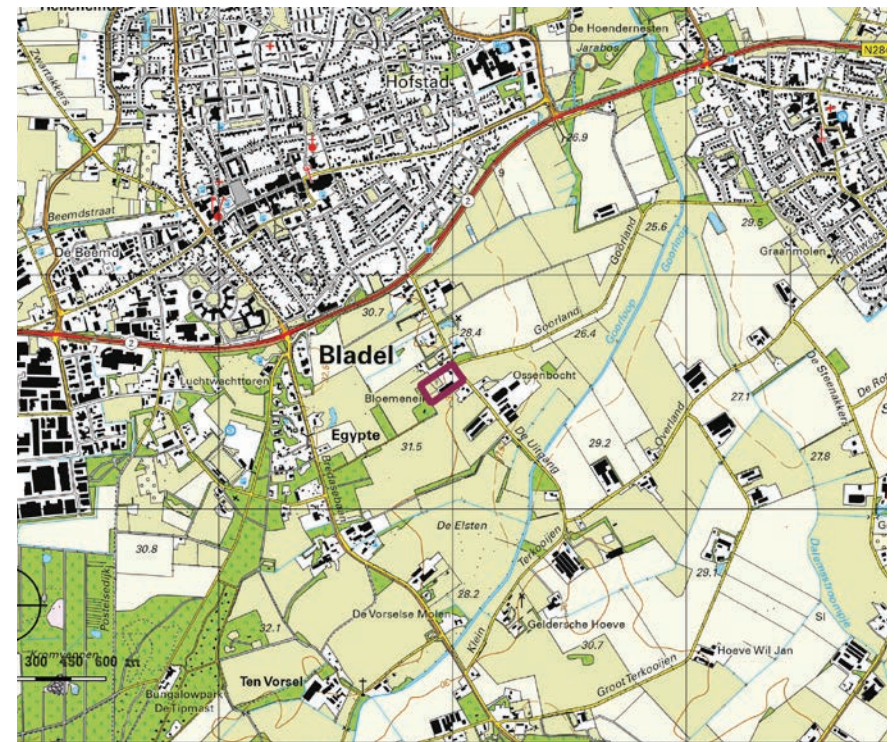
Ter plaatse zijn een bedrijfswoning en een voormalige varkensstal aanwezig. De initiatiefnemers hebben de wens om de huidige bedrijfswoning te gaan bewonen en de bestaande (voormalige) varkensstal in gebruik te nemen ten behoeve van hun bedrijfsactiviteiten, wat zich met name richt op statische opslag en een kleine werkplaats ten behoeve van de reparatie en onderhoud van heftrucks en landbouwmachines.

De beoogde bedrijfsactiviteiten in de voormalige varkensstal zijn in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is echter in artikel 5.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om tot de gewenste situatie te komen. In februari 2022 heeft het college van

B&W van de gemeente Bladel besloten om een positieve grondhouding in te nemen mits er aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Om de wensen mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen in de vorm van een wijziging van het geldende bestemmingsplan. Een onderdeel hiervan is een landschapelijke inpassing. Onderhavig document is hier een uitwerking van.

1.1 Locatie

Het plangebied zoals weergegeven in figuur 1 op de volgende pagina, omvat de percelen aan De Uitgang 19 te Bladel die kadastraal bekend staan als gemeente Bladel, sectie K, perceelnummers 556 en 557.



Figuur 1. Locatie op topografische kaart
(Bron: Topotijdreis.nl)

2 LANDSCHAP

2.1 Huidige situatie

De Uitgang is een uitloper van de noordelijk gelegen kern van Bladel. Met name tegen de rand van de kern is de bebouwing geconcentreerd en neemt richting het zuiden af. De planlocatie is gelegen in het bebouwingslint op het noordelijk deel van De Uitgang. De functies in de omgeving worden met name gekenmerkt door een afwisseling van agrarische bedrijvigheid en woonfuncties. De omliggende gronden zijn in gebruik ten bate van de landbouw en bestaan uit bospartijen.

Binnen het plangebied staan een bedrijfswoning en een voormalige varkensstal. De bedrijfswoning heeft een eigen privéinrit ten noorden van het object. De voortuin is diep, waardoor er veel groene ruimte rondom de woning ligt. Deze ruimte bestaat voornamelijk uit gras met bomen, hagen en struweel van inheems bosplantsoen en rododendron. De tuin doet parkachtig aan.

Op enige afstand van de bedrijfswoning ligt de voormalige varkensstal. Deze heeft een eigen inrit vanaf De Uitgang. Deze inrit wordt begeleid door beukenbomen. Aan de lange zijde van de stal (noord) ligt functionele klinkerverharding. Ook deze verharding wordt begeleid door een rij rode beukenbomen.

De randen van het perceel zijn voor een groot deel ingeplant met bosplantsoen en landschapbomen, overwegend in de soorten Groene Beuk en Tamme Kastanje.



Beeld 1. Bedrijfswoning en ruime tuin aan De Uitgang



Beeld 2. Bedrijfsinrit en laanbomen



Beeld 3. Bebouwing ver van de rijbaan (bron:google.nl)

De bomen aan de oostzijde van de stal zijn in zeer slechte staat. De Tamme Kastanjes zijn in hun eindfase.

De achtertuin wordt aan de achterzijde omzoomd door een bosschage. Achter dit bos en de voormalige varkensschuur ligt een weide. Deze weide wordt buiten het plangebied begrensd door een loofbos.



Figuur 2. Luchtfoto van de huidige situatie. De nummers geven de verschillende foto's aan op de pagina's 4 en 6.



Beeld 4. Rij bomen (Groene beuken) naast bedrijfswoning



Beeld 5. Bos van Beuken en Okkernoten



Beeld 6. Houtsingel met diverse landschapsboom ter hoogte van de weide



Beeld 7. Bomenrij van rode beuk naast de huidige varkensstal



Beeld 8. Bomenrij ten westen van de stal in slechte staat (Tamme Kastanje)



Beeld 9. Voorzijde huidige varkensstal

2.2 Structuurvisie Bladel

In de 'Structuurvisie Bladel' zet de gemeente Bladel de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uiteen. Het buitengebied van de gemeente Bladel is opgedeeld in zes deelgebieden met ieder een eigen accent. Uit de structuurkaart blijkt dat het plangebied is gelegen in deelgebied 'half gesloten agrarisch landschap'.

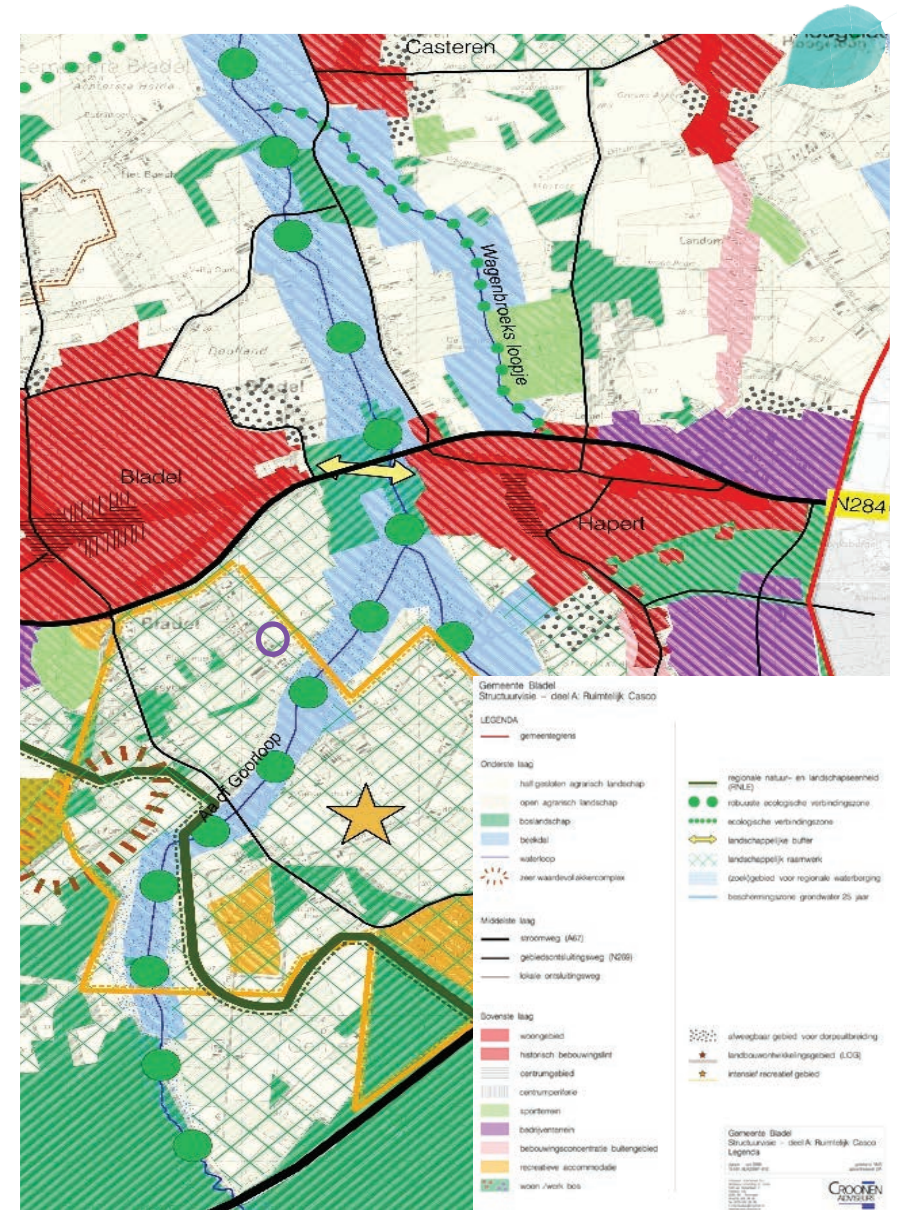
Deelgebied 'half gesloten agrarisch landschap'

Een kenmerkend landschap voor de gemeente Bladel is het half gesloten landschap dat zich typeert door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulisselandschap met laanbeplanting, houtwallen en singelbeplanting etc. Het half gesloten landschap heeft betekenis voor zowel (extensieve) dorpsfuncties en landbouw, maar ook voor natuur. Dit agrarisch landschap is een belangrijk leefgebied voor kwetsbare diersoorten. De strategie voor dit gebiedstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. De bestaande multifunctionaliteit dient behouden te worden. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van het kenmerkende landschap met beeldbepalende elementen zoals laanbeplanting, kleine bospercelen en solitair liggende buurtschappen. Anderzijds biedt dit gebiedstype ook kansen voor ontwikkelingen ten behoeve van landbouw, wonen, werken,

winkelen en recreëren. Deze ontwikkelingen dienen niet alleen te passen binnen de bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten, ze hebben ook de opgave nieuwe landschappelijke kwaliteiten eraan toe te voegen. Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, en van de aanwezige agrarische bedrijven. Plekken met specifieke waarden uit de onderste lagen kunnen worden benut voor natuur- en landschapsontwikkeling en waar mogelijk in combinatie met kleinschalige recreatieve voorzieningen.

Voornemen initiatief

De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Rondom deze bebouwing staat reeds veel waardevolle landschappelijke kwaliteiten. De biodiversiteit op het perceel is hoog door het gevarieerde aanbod van open en dichte landschapstructuren, diversiteit aan landschapselementen en het gebruik van inheems plantmateriaal.



Figuur 3. Luchtfoto van de huidige situatie. De nummers geven de verschillende foto's aan op de pagina's 4 en 6.

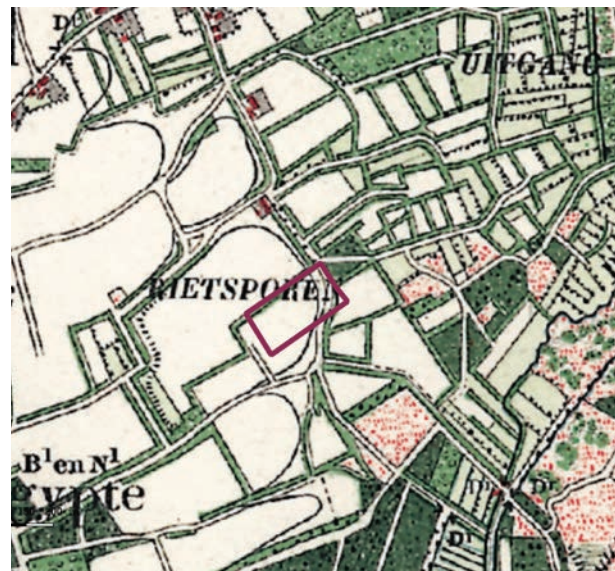
2.3 Historie

Het landschap rondom het plangebied wordt al lange tijd getypeerd door agrarische activiteiten. Ter plaatse is dan ook een stevige eerdgrond ontstaan. Op de kaart van rond 1900 kunnen we aflezen dat er diverse agrarische buurtschappen liggen in een gebied omgeven door akkercomplexen.

Kenmerkend voor de omgeving waren de verschillende type kavels. Smalle strokenverkaveling in de nattere delen en wat grotere grillige kavels op de hogere delen. Rond 1900 was er veel opgaande beplanting. De meeste kavelranden waren begroeid houtsingels en struweelhagen. De (zand) wegen waren beplant met laanbomen. Dit gaf een heel fraai landschappelijke beslotenheid met af en toe doorzicht over de akkers en weilanden op het achterland.

Bladel is door de jaren heen sterk uitgebreid. De buurtschappen zijn opgenomen in de nieuwe wijken en door de aanleg van de randweg in de jaren 70 is er een duidelijk grens ontstaan tussen binnen en buiten de bebouwde kom. De Uitgang is een agrarisch lint naar het buitengebied, die vanuit Bladel gezien, steeds landelijker wordt richting het agrarisch gebied.

Door de jaren heen is veel randbeplanting verdwenen en zijn er burgerwoningen toegevoegd in clusters in het landelijk gebied. Ondanks de schaalvergroting van het agrarisch landschap heeft dit gebied deels zijn karakter weten te behouden. Door de randbeplanting van de kavels en laanbeplanting is de landschappelijke beslotenheid met doorzichten nog steeds herkenbaar en sterk aanwezig.



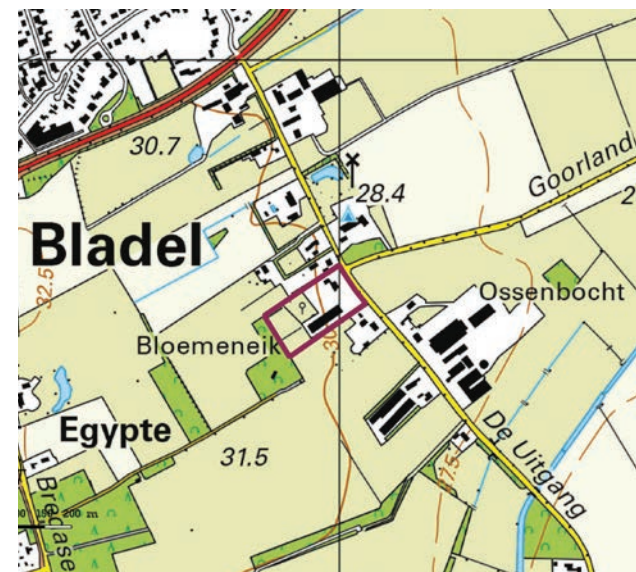
Figuur 4. Topografische kaart 1900 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 5. Topografische kaart 1950 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 6. Topografische kaart 1980 (bron: Topotijdreis.nl)



Figuur 7. Topografische kaart 2022 (bron: Topotijdreis.nl)

3 LANDSCHAPSPLAN

3.1 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wenst de bedrijfswoning te gaan bewonen en de voormalige varkensstal in gebruik te nemen ten behoeve van een werkplaats voor de reparatie en het onderhoud van heftrucks en landbouwmachines en statische opslag. De statische opslag wordt deels in gebruik genomen voor de stalling van heftrucks, landbouwmachines, onderdelen, gereedschappen e.d. voor het eigen bedrijf. Het andere gedeelte gaat gebruikt worden voor de verhuur van statische opslagruimte (voor onder andere caravans) aan particulieren. In de toekomstige situatie bestaat het voornemen om beide bestaande inritten te behouden zodat het privé-/woongedeelte gescheiden blijft van de locatie waar de beoogde bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden.

Naast de functionele aanpassing van de schuur zal het dak ook geschikt gemaakt worden voor zonnepanelen. Met de inrichting van het landschappelijke beplanting zal rekening moeten worden gehouden met deze elementen in verband met schaduwwerking. De overige gronden op het perceel worden ingezet voor het hobbymatig houden van dieren, zoals geit, schaap, kip en minikoe.

Binnen het plangebied moet volgens de verkeersbalans ruimte gevonden worden voor 16 parkeerplaatsen.



Referentiebeeld houtsingel

3.2 Inrichtingsvoorstel

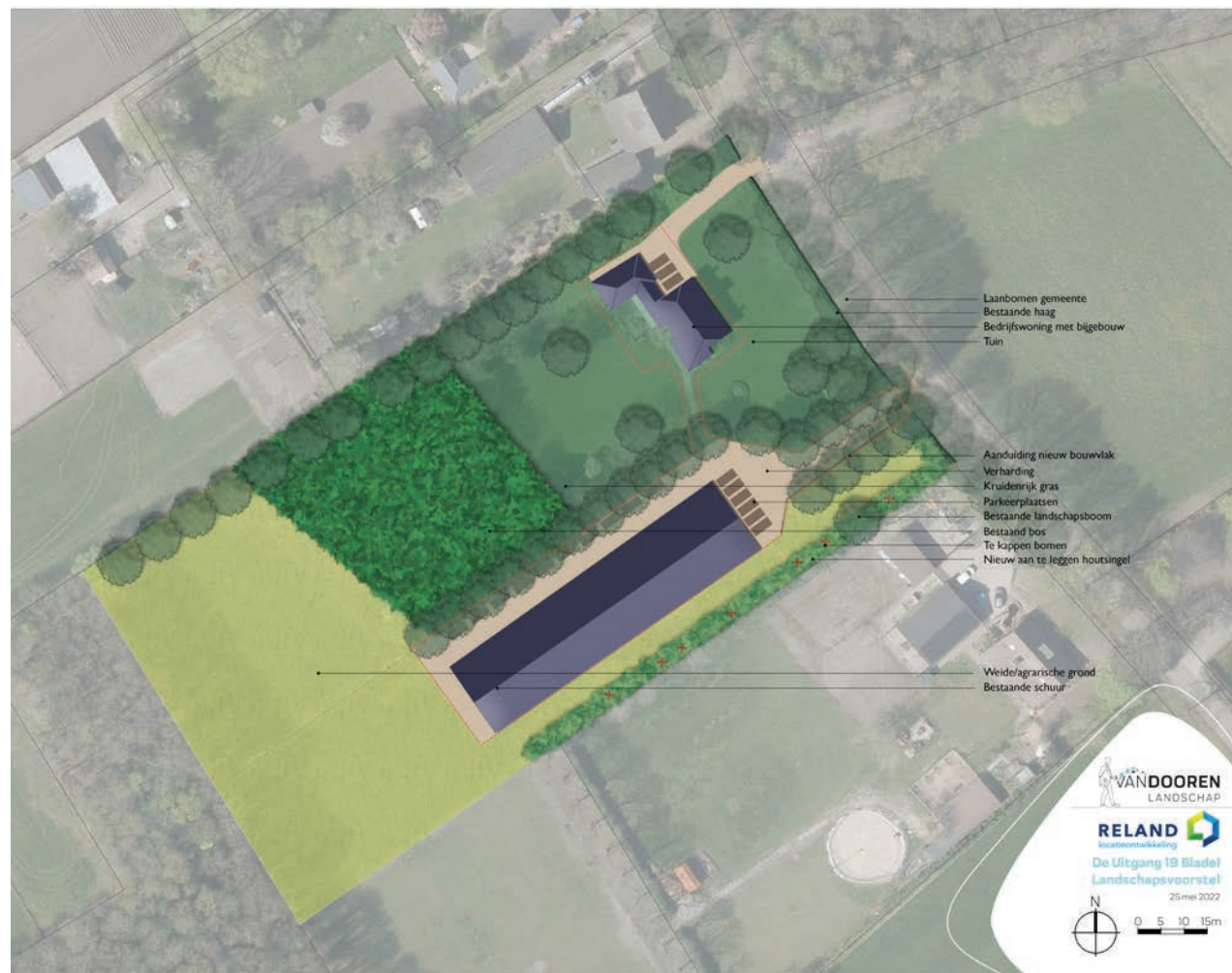
De bestaande bebouwing en verharding blijft gehandhaafd. Op de bestaande verharding is voldoende ruimte om de parkeerplaatsen volgens de parkeerbalans een plek te geven. In het voorstel zijn 3 parkeerplaatsen gesitueerd nabij de woning en de overige 13 nabij de voormalige varkensstal (voor de stal en ten oosten van lange gevel).

Op het terrein staat reeds veel waardevolle landschappelijke beplanting. Deze beplanting is zorgvuldig op de kaart gezet en blijft zoveel mogelijk behouden. Hiernavolgend worden de landschappelijke kwaliteiten van de plek beschreven.

De woning staat relatief ver van De Uitgang. De voortuin is ingericht met gras en solitaire bomen (Rode Beuk). De tuin is omhaagd door een beukenhaag (Rode Beuk). Aan de noordzijde op de grens met de buurman is een houtsingel met rododendron en een bomenrij. De achtertuin bestaat eveneens uit gras met solitaire bomen. De achterzijde is begrensd met een bosschage van voornamelijk beukenbomen.

De voormalige varkensschuur wordt aan de westzijde begeleid door een bomenrij van Rode Beuken. De inrit naar de schuur wordt begeleid door beukenbomen. De overige ruimte bestaat uit ruigte met gras en hier en daar struweel.

Achter de schuur ligt een weide met botanisch gras. Deze weide wordt aan de achterzijde afgeschermd door een bestaand bos op het buurperceel.



Figuur 8. Landschapsplan, zie Bijlage I voor plan op maatvastе ondergrond

Aan de oostzijde van de schuur worden de slechte bomen gekapt en wordt deze schuur ingepast door de aanleg van een nieuwe houtsingel van inheems bosplantsoen. Dit bosplantsoen bevat alleen struweel en geen bomen, zodat er weinig tot geen schaduw op het dak valt in verband met zonnepanelen.

3.3 Beplantingsplan

Voor de nieuwe beplanting is een beplantingsplan opgesteld. Daarnaast wordt de bestaande beplanting vastgelegd en een beheersplan voorgeschreven.

3.3.1 Nieuwe beplanting

Houtsingel

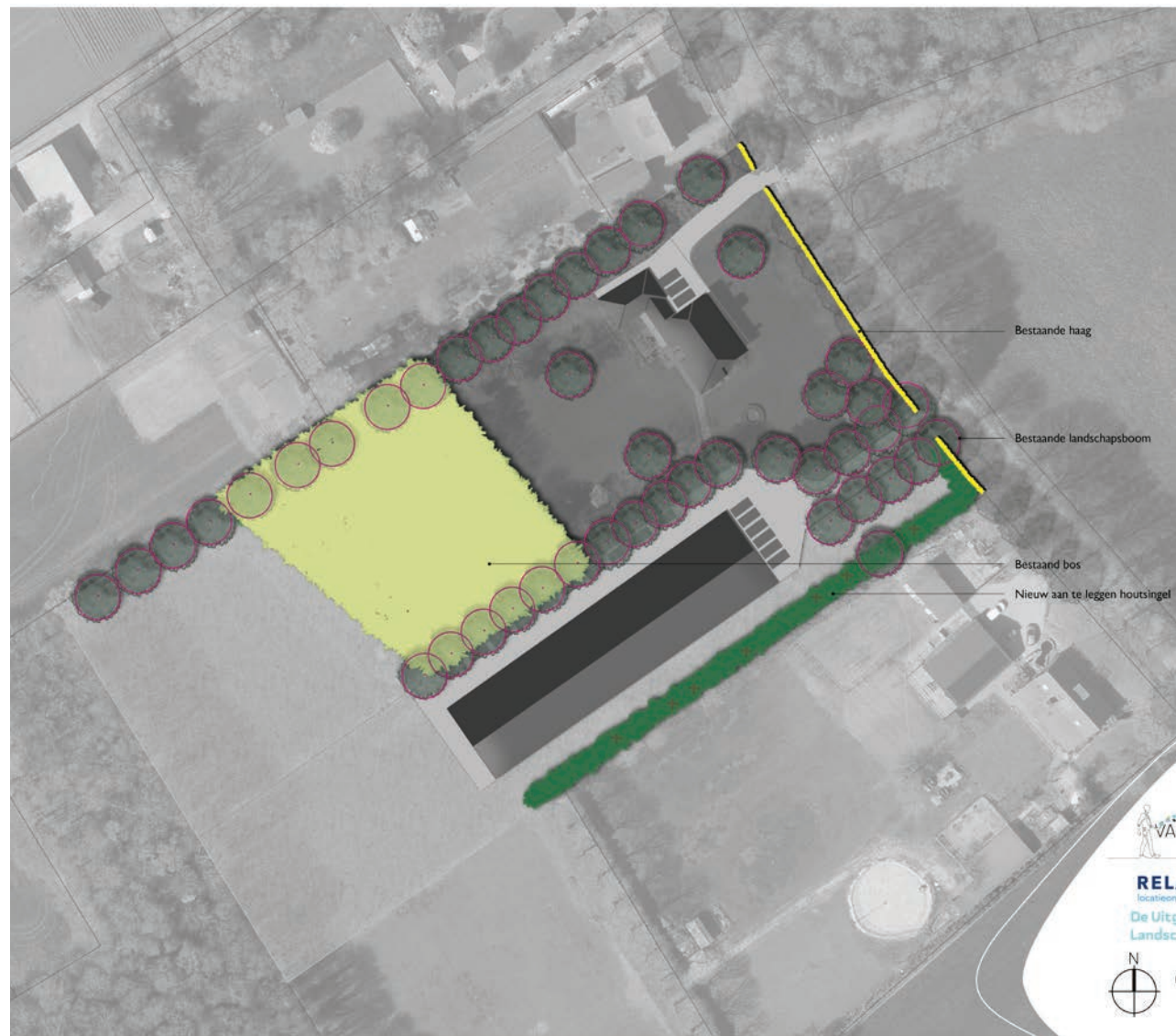
110x4 - 440stuks

Afbakening

- Een houtwal of houtsingel is een vrij liggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement, al dan niet groeiend op een aarden wal, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken.
- Het doel van het beheer van het element is het behoud van de karakteristieke uitstraling en natuurlijke waarde door het element als hakhout te beheren en het periodiek afzetten van het element (cyclisch beheer). De cyclus varieert tussen de 10 en 25 jaar.

Inrichtingseisen bij aanleg nieuw element

- Aanplant met 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen.
- Plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter of 1,50 m x 1,00 meter met de volgende soorten:
 1. Acer campestre (Veldesdoorn) 25%
 2. Corylus avellana (Hazelnot) 25%
 3. Cornus mas (Gele Kornoelje) 25%
 4. Prunus spinosa (Sleedoorn) 25%
- Raster minimaal op 1 meter uit de voet van de buitenste rij indien perceel beweid wordt.



Beplantingsplan, zie Bijlage II voor plan op maatvastе ondergrond

Beheersvoorschriften

- Ten minste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout, behoudens de eventuele overstaanders, is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoof (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden).
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart; takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Ongewenste houtsoorten, zoals Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, robinia en ratelpopulier mogen mechanisch (uitgraven, afzagen, uitfrezen) worden bestreden.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het houtgewas bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

3.3.2 Bestaande beplanting

Haag laag

80m

Rode Beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropurpurea')

Beheersvoorschriften

- De haag wordt minimaal eenmaal per jaar op minimaal 0,7m en maximaal 1,5 meter hoogte aan alle zijden geknipt of geschoren;
- Snoeimateriaal mag blijven liggen voor zover dat het element of de ondergroei niet schaadt;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart.

Landschapsboom

45 stuks

Rode Beuk (*Fagus sylvatica* 'Atropurpurea')

Groene Beuk (*Fagus sylvatica*)

Tamme Kastanje (*Castanea sativa*)

Beheersvoorschriften

- Gedurende de periode van 6 jaar wordt de boom minimaal éénmaal gesnoeid. Na het snoeien beslaat de kroon minimaal 50% van de lengte van de boom.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Slootmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Bosje

50x40m

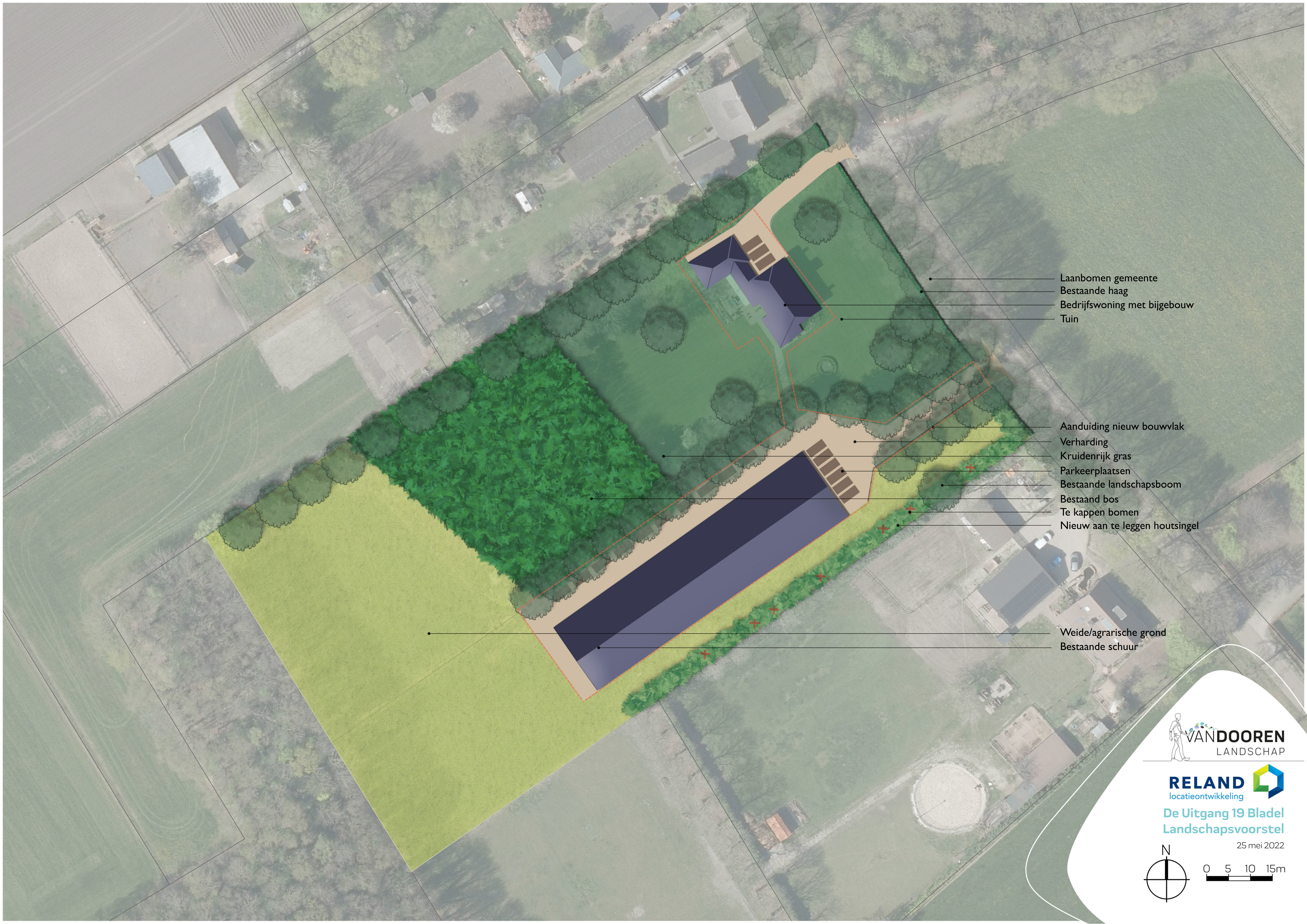
Beheersvoorschriften

- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.
- Het element wordt voor maximaal 80% beheerd als bos met opgaande bomen.
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element.
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van Japanse duizendknoop.
- Ongewenste houtsoorten, zoals Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik, robinia en ratelpopulier mogen mechanisch (uitgraven, afzagen, uitfrezen) worden bestreden.
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element.
- Slootmaaisel, bagger, maaisel en tuinafval mogen niet verwerkt worden in de beheereenheid.
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden.
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

BIJLAGE I

Landschapsplan





Laanbomen gemeente
Bestaande haag
Bedrijfswoning met bijgebouw
Tuin

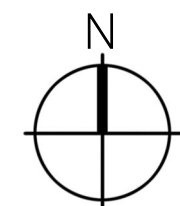
Aanduiding nieuw bouwvlak
Verharding
Kruidenrijk gras
Parkeerplaatsen
Bestaande landschapsboom
Bestaand bos
Te kappen bomen
Nieuw aan te leggen houtsingel

Weide/agrarische grond
Bestaande schuur



De Uitgang 19 Bladel
Landschapsvoorstel

25 mei 2022

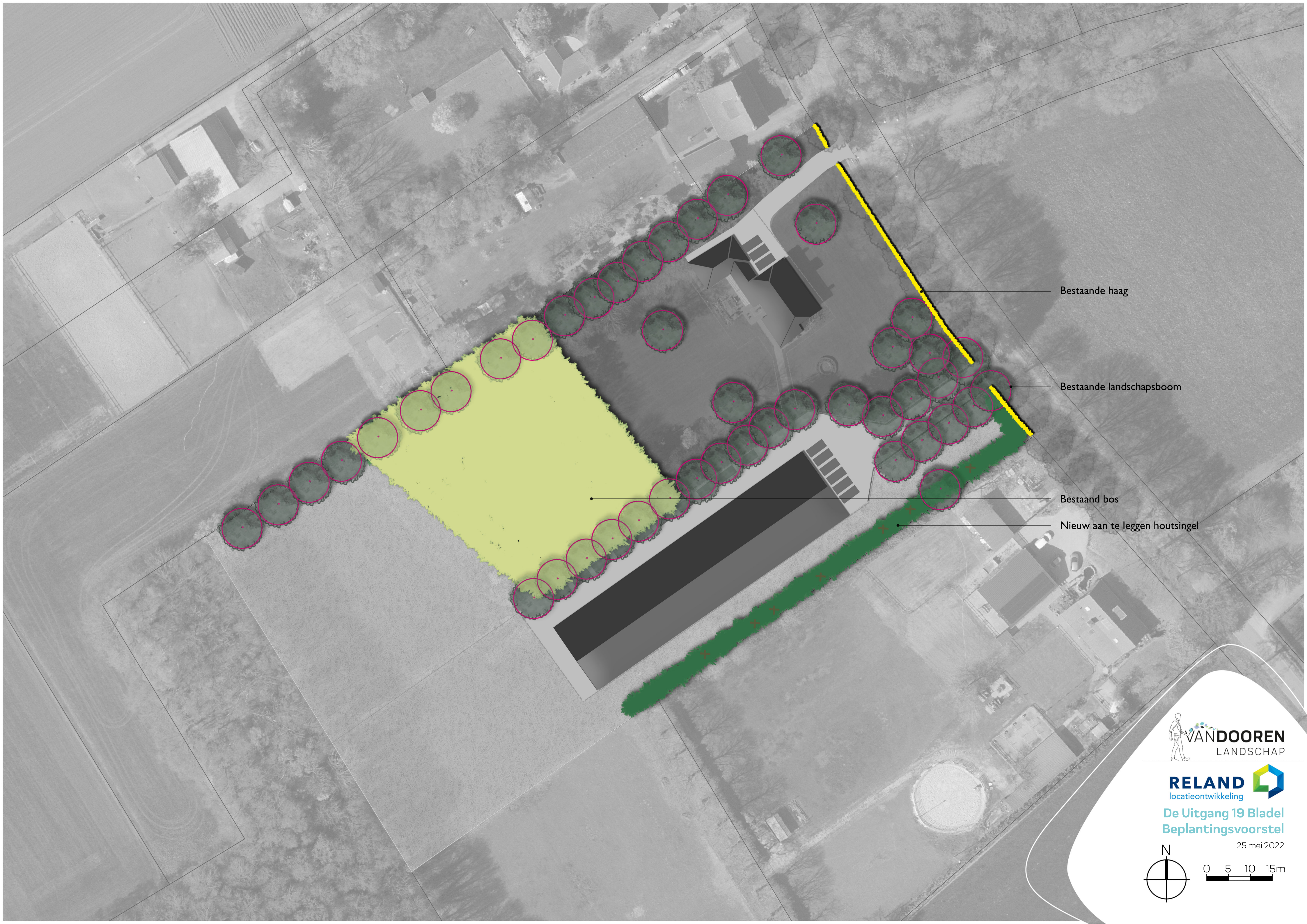


0 5 10 15m

BIJLAGE II

Beplantingsplan





Bestaande haag

Bestaande landschapsboom

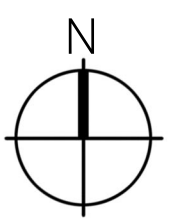
Bestaand bos

Nieuw aan te leggen houtsingel



De Uitgang 19 Bladel
Beplantingsvoorstel

25 mei 2022



0 5 10 15m