

Bijlage

Landschappelijk inpassingsplan



boerenverstand én meer!



Landschappelijk inpassingsplan Kaweide 8-8a te Milheeze

Opdrachtgever:
Gewasbeschermingsbedrijf A.M. Nooijen
Kaweide 8a
5763 PX Milheeze

Opgesteld door: Agron Advies
Koppelstraat 95 - 5741 GB Beek en Donk
Datum rapportage: 30-07-2018

AANLEIDING

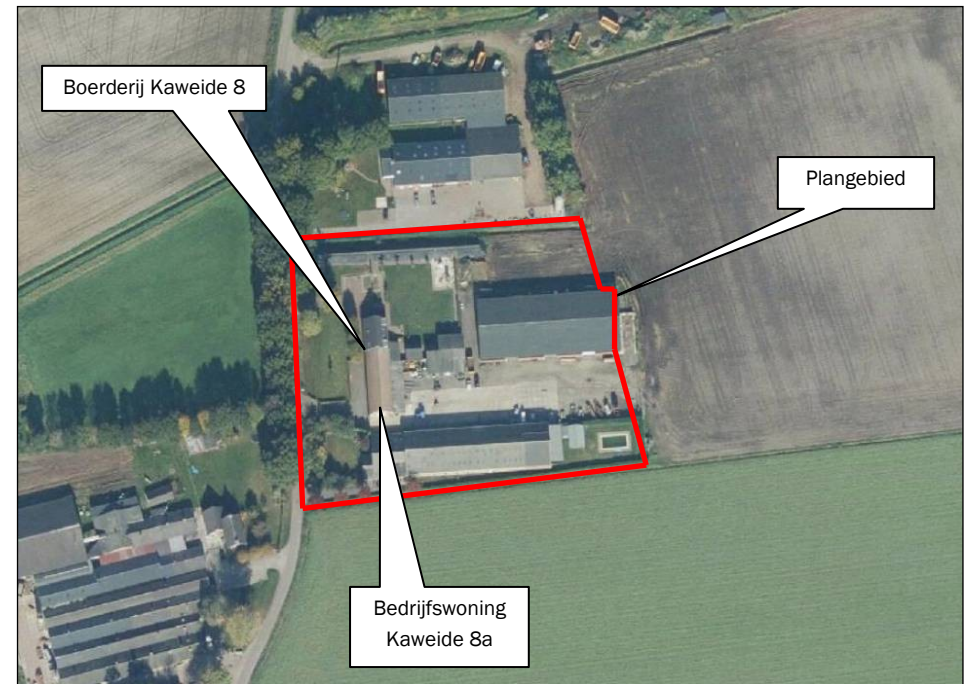
Gewasbeschermingsbedrijf A.M. Nooijen (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens de langgevelboerderij Kaweide 8 te Milheeze af te splitsen van het agrarisch bedrijf Kaweide 8a.

Het agrarisch bedrijf binnen het plangebied betreft een voormalig veehouderijbedrijf waar in 2000 het gehele veebestand (jongvee en vleesstieren) is ingetrokken. Momenteel wordt een akkerbouwbedrijf en gewasbeschermingsbedrijf geëxploiteerd.

Binnen de agrarische inrichting is een tweetal woningen aanwezig. De woonboerderij Kaweide 8 betreft de oorspronkelijke bedrijfswoning; deze is momenteel in gebruik als recreatiewoning. De huidige agrarische bedrijfswoning Kaweide 8a is circa 30 jaar geleden gerealiseerd.

Het voornemen bestaat uit de afsplitsing van de boerderij van het agrarisch bedrijf en deze te bestemmen als burgerwoning. De gemeente is voornemens de ontwikkeling mee te nemen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Een landschappelijk inpassingsplan is vereist en dient onderdeel uit te maken van het bestemmingsplan. In dit document wordt de landschappelijke inpassing onderbouwd en visueel weergegeven.



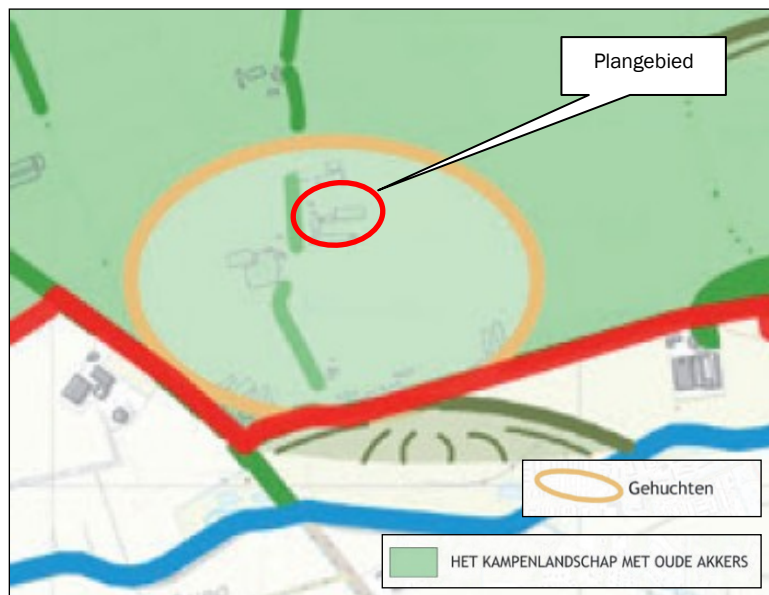
Figuur 1: Ligging plangebied

UITGANGSPUNTEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

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

Het plangebied is gelegen in de zone 'kampenlandschap met oude akkers' (zie volgende figuur).



Figuur 2: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

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 in acht worden genomen:

- 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.

Voor verbetering van de kwaliteit van het landschap kan een extra inspanning worden geleverd door:

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand).
- Sloop van in verval geraakte, beeldbepalende bedrijfsbebouwing.
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden.

Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf in het kampenlandschap. Bij een ontwikkeling dient initiatief minimaal sprake te zijn

van de aanwezigheid van erfbeplanting op alle erfgrenzen die aan het omringende landschap gelegen zijn.

Het type landschapselementen is afhankelijk van de mate waarin de nieuwe ontwikkeling beeldbepalend dreigt te worden. Het kampenlandschap kenmerkt zich door hoog opgaande beplanting. Uitsluitend het gebruik van struweel is niet voldoende voor een goede landschappelijke inpassing. Er dient er altijd sprake te zijn van hoog opgaande landschapselementen. De maat en schaal van de erfbeplanting kan afgestemd worden op de maat en schaal van de bebouwing.

Bij kleinschalige bebouwing (kleiner dan 1.000 m²) kan een bomengroep, boomgaard of (transparante) bomenrij voldoende 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.

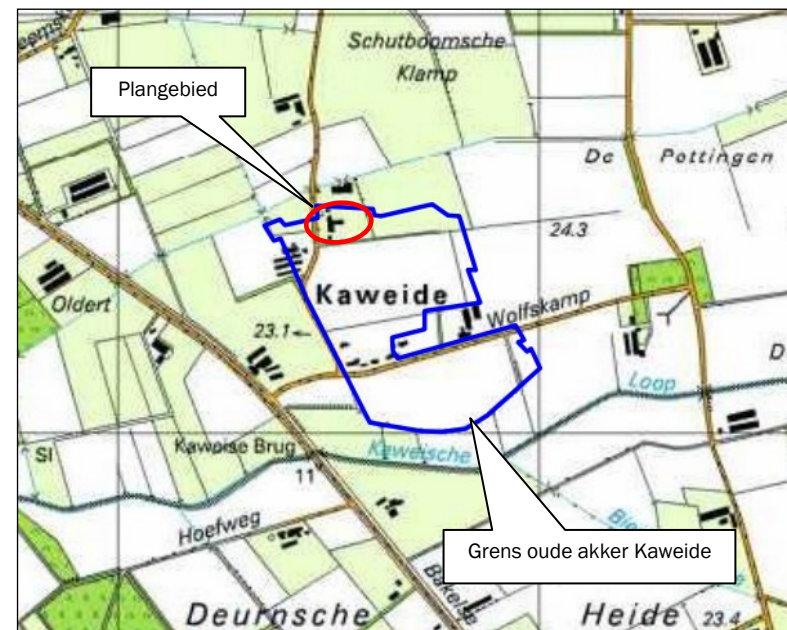
Voor dit landschapstype is kleinschaligheid leidend. Om tot de gewenste uitstraling van het landschap te komen dient de aandacht uit te gaan naar het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten (zoals de oude akkers) en het herstellen/versterken van zichtlijnen. Daarnaast dient de waardevolle historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, gerespecteerd te worden en ruimte te krijgen. Zichtbaarheid en beleving van de cultuurhistorie speelt een voorname rol in het kampenlandschap. De nadruk voor ontwikkelingen in dit gebied ligt dan ook op ontwikkelingen die de cultuurhistorie niet schaden.

Ten aanzien van erfbeplanting gelden de volgende voorwaarden:

- Gebruik van gebiedseigen beplanting
- Bij kleinschalige bebouwing (< 1.000 m²): 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.

Uitgangspunten oude akker

Conform de 'Notitie omschrijving oude akkercomplexen' van de gemeente is het plangebied gelegen binnen het oude akkercomplex Kaweide (zie volgende figuur).



Figuur 3: Ligging oude akkercomplex Kaweide

Het akkergebied betreft een oude hoeve Kaweide met bijbehorende huisakkers. Vermoedelijk dient de ontginning van dit gebied in de 14^e of 15^e eeuw geplaatst te worden. Het betreft een klein akkergebied met twee kleine open akkers met strokenverkaveling en nog wat kampen (waaronder de locatie Kaweide 8-8a). Beide open akkers zijn in het midden tot een meter hoger dan aan de randen. Ze worden gescheiden door een strook die tot na 1900 heide bleef. Het gebied ligt tussen twee beken: de loop die van de Hoeven af komt en de Kawewe Loop in het zuiden.

Het akkercomplex is als volgt gewaardeerd:

De waardering is hoog vanwege het bijzondere karakter. Het akkergebied betreft een klein akkergebied met een boerenerf met huisweides, twee kleine open akkers met strokenverkaveling en nog wat kampen en een steilrand (op de zuidelijke akker, parallel aan de Kaweische Loop). Beide open akkers zijn in het midden tot een meter hoger dan de randen. Het akkergebied is nog bijzonder gaaf en bevat nog diverse akkeronderdelen. De beleefbaarheid is vanwege het nog aanwezige agrarische karakter zeer hoog.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een beschermingswaardig oud akkercomplex. Deze beschermingswaardige oude akkercomplexen worden in het bestemmingsplan dubbelbestemd met de 'Waarde – Oude Akker'. Met deze dubbelbestemming wil de gemeente de oude akkercomplexen beter beheren en behouden. Daarbij is beheer niet alleen conservatief bedoeld, maar juist ook in termen van versterking en ontwikkeling.

Met betrekking tot oude akkers gelden de volgende uitgangspunten:

- Onbebouwd en onbeplant laten van de oude akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap;
- Versterken of herstellen van de esrandbeplanting (houtwallen en -singels) aan de randen van de oude akkers;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten, waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren (zoals zandpaden, beken en steilranden).
- 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.



OMGEVING PLANGEBIED



ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

De langgevelboerderij is een kenmerkend element in het landschap, maakt onderdeel uit van het gehucht Kaweide en is gelegen aan de noordelijke rand van het akkercomplex Kaweide. De karakteristieke boerderij wordt opgenomen op de concept-selectielijst van gemeentelijke monumenten.

De boerderij maakt onderdeel uit van de agrarische inrichting Kaweide 8a. Door de jaren heen zijn rondom en achter de boerderij (oostzijde) grote bedrijfsgebouwen verrezen, waardoor de van oorsprong vrij liggende boerderij is opgenomen tussen bebouwing. De voorzijde van de boerderij (ruimte tussen boerderij en weg aan de westzijde) is overigens open gehouden, waarmee de oorspronkelijke van de weg verwijderde ligging is behouden. Om de oorspronkelijke vrije ligging van de boerderij zo veel als mogelijk terug te brengen, wordt een tweetal aan- en bijgebouwen rondom de boerderij gesloopt.

Uitgangspunt bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan is het zo veel mogelijk terugbrengen van elementen die van oudsher horen bij een erf van een karakteristieke langgevelboerderij, daarbij rekening houdend met de waardevolle akker.

Aan de voorzijde (westzijde) van de boerderij staat een drietal oud knotlinden. Deze horen bij de uitstraling van de boerderij en geven deze aanzien. De linden worden middels een aanduiding in het bestemmingsplan planologisch beschermd.

Rondom de gronden aan de wegzijde van de boerderij is een beukenhaag aanwezig. Deze wordt doorgetrokken aan weerszijden van de oprit naar de boerderij, zodat een compleet geheel ontstaat. Hierbij wordt rekening gehouden met een bestaande boom die reeds dicht tegen de erfverharding staat. De beukenhaag wordt hier om de boom gesitueerd, waardoor de haag voldoende ruimte heeft om volop te groeien.

Aan de zuidzijde van deze gronden worden parallel aan de inrit ten behoeve van de agrarische inrichting drie linden aangeplant. Deze zorgen voor een zuidelijke afronding van de erfbeplanting aan de voorzijde van de boerderij. Deze sluiten tevens aan bij de drie bestaande knotlinden.

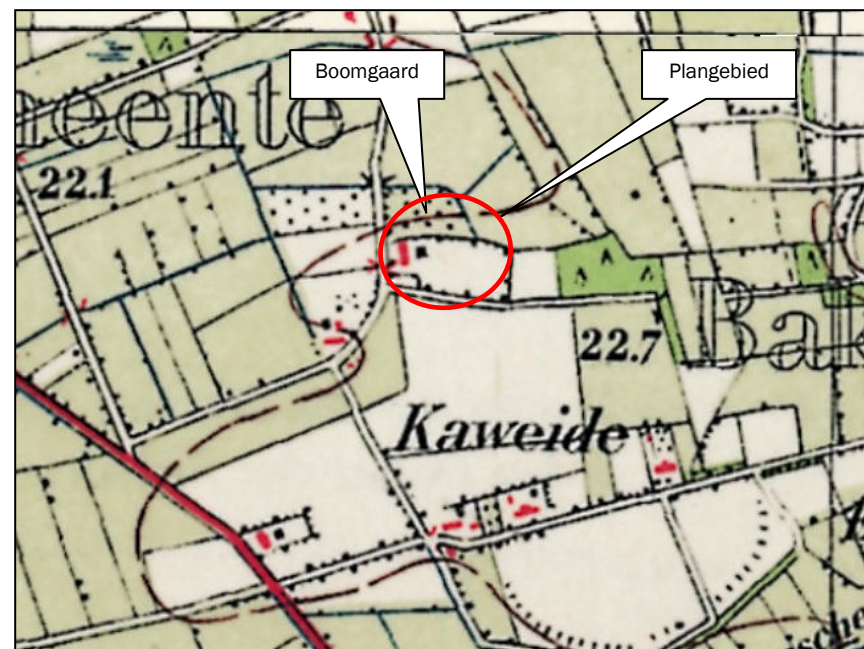
Aan de noordzijde van de boerderij wordt een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd met een achttal fruitbomen van diverse soorten. De boomgaard wordt aan de noordzijde van de bestaande oprit doorgezet (2 fruitbomen). Op deze wijze wordt een oorspronkelijk element behorende bij oude boerderijen teruggebracht, op dezelfde gronden als waar in het verleden een boomgaard heeft gelegen (zie figuur 3).

Aan de noordgrens van het plangebied is een grondwal gelegen van enkele meters hoogte. Deze is op het schuine vlak geheel ingepakt met plastic en hierop is een hekwerk aanwezig en hederen. Deze elementen passen niet bij het cultuurhistorische karakter van de boerderij en omliggend erf. De grondwal wordt derhalve verlaagd tot 1 meter hoogte en het plastic wordt verwijderd. Daarnaast wordt de wal beplant met inheemse bomen en struiken (500 m²).

De boerderij en het erf zijn gelegen aan de noordelijkste grens van het oude akkercomplex Kaweide. Het erf dient bij te dragen aan het herstellen van de besloten groene rand rondom de oude akker. Dit betekent dat het erf onderdeel uitmaakt van de groene rand.

Middels een robuuste strook struweelbeplanting (breedte maximaal 8 meter en bestaande uit inheemse soorten) aan zowel de oostzijde als de noordzijde wordt een bijdrage geleverd aan de besloten groene uitstraling van de rand. Daarnaast wordt de boerderij en het bijbehorende erf visueel afgescheiden van de achterliggende grootschalige bedrijfsbebouwing.

Aan de zuidoostzijde wordt een nieuwe haag bestaande uit haagbeuk (maximaal 2 meter hoog) aangebracht die een fysieke afscheiding vormt



Figuur 3: uitsnede topografische kaart rond 1936

tussen de agrarische inrichting en de woonbestemming. Daarnaast worden hier 4 bomen aangeplant (inheemse soorten).

Tot slot wordt aan de oostzijde van de loods, die hier het open landschap raakt, een struweelsingel aangebracht met een breedte van circa 5 meter, bestaande uit inheemse soorten.

Middels deze beplanting wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan die gelden binnen het kampenlandschap. Ook wordt met de aan te brengen beplanting aansluiting gezocht bij de waarden van de oude akker; middels de aan te brengen beplanting wordt de rand van de oude akker geaccentueerd.



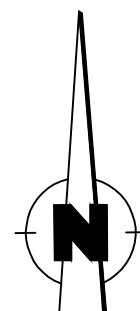
ASSORTIMENTSLIJST

Aantal	Soorten	Omschrijving/opmerkingen
Bomen		
7 st.	Diverse inheemse soorten (linden, zomereik)	Soorten die aansluiten bij in gebied voorkomende soorten
Fruitboomgaard		
10 st.	Diverse soorten fruitbomen (appel, peer, pruim)	• Hoogstamfruitbomen • Oppervlakte fruitboomgaard: 400 m²
Struweelbeplanting		
1.467 m ²	Diverse soorten (heesters en boomvormers zoals Gewone vuilboom, wilde lijsterbes, hazelaar, hondsroos, Gelderse roos)	• Plantverband 1,25 x 1,25 m • 500 m² beplanting op grondwal • 837 m² beplanting rondom boerderij • 130 m² achterzijde loods
Hagen		
200 st.	Beukenhaag	• Totale lengte: 40 meter • Enkele rij • 5 planten per meter
300 st.	Haagbeuk	• Totale lengte: 20 meter • Driedubbele rij • 5 planten per meter



LEGENDA

- Woonboerderij en bijbehorende bouwwerken Kaweide 8
- Gebouwen (bedrijfswooning Kaweide 8a en agrarische bedrijfsbebouwing)
- Erfverharding
- Terrein/tuin



Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel.: 0492 347 761
Fax.: 0492 347 754

Landschappelijk inpassingsplan Kaweide 8-8a Milheeze

proj. leider:	KW
getekend	KW
schaal:	1:500
datum:	17-05-2018
gewijzigd:	27-09-2018
formaat:	A3
werk nr.:	NOOIJ01.RO01