

ADVIES

Project : Heieind 6, Hoogeloon
Onderwerp : Landschappelijk advies
Datum : 1 maart 2024
Aan : Arjan van Dooren (Reland)
Van : Aniek Stubenitskij (Urban Jazz)

Achtergrond

Aan Heieind 6 is Gasterij en Natuurspa Landschot gelegen. Deze Gasterij en Natuurspa bestaat uit een kleinschalige Bed & breakfast (4 kamers) met een natuurspa. De familie Willems is deze Gasterij en Natuurspa ruim 10 jaar geleden gestart op een plek waar voorheen een pluimveehouderij was gevestigd. Nu heeft de familie Willems besloten om te stoppen en is met gemeente Bladel in gesprek gegaan over de mogelijkheden van dit kavel.

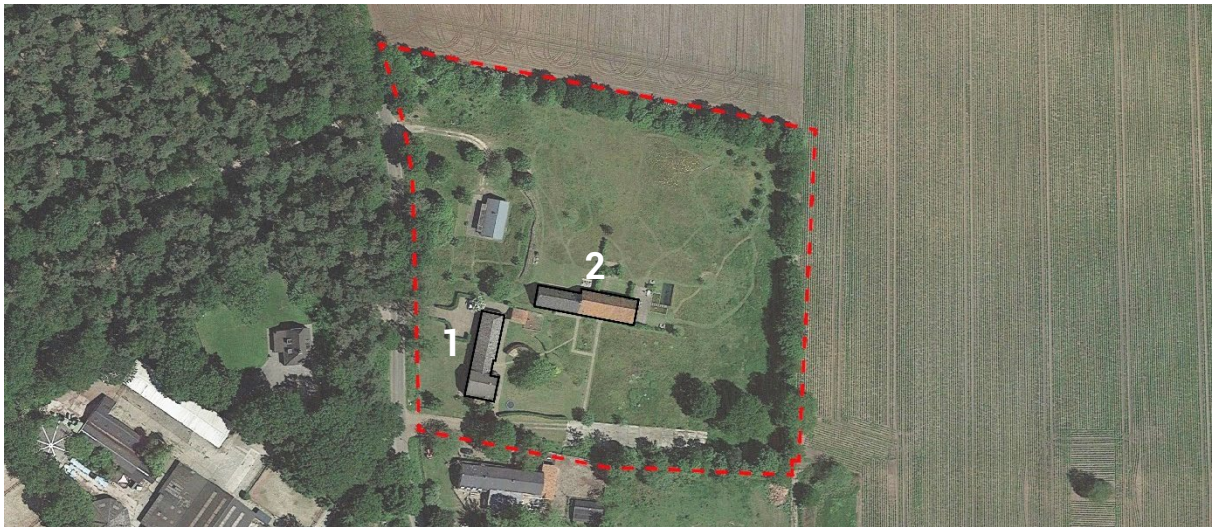
Op de planlocatie staat in de huidige situatie een bedrijfswoning (historische langgevelboerderij) en het gebouw waarin de Gasterij en Natuurspa is gevestigd. Het gebouw van de Gasterij en Natuurspa is van hoogwaardige kwaliteit en kan eenvoudig in gebruik genomen worden als woning, omdat het functioneel is ingericht als een verblijfslocatie.

Toekomstige situatie

De ruimtelijk aanvaarde situatie verandert niet. De functionele inzetbaarheid van de bebouwing verandert wel (3 woningen, waarvan 2 in de bestaande historische langgevelboerderij en 1 in de Gasterij en Natuurspa). Om de bebouwing heen blijft nog veel ruimte over om landschappelijke meerwaarde te creëren.



Ligging van het plangebied.



Huidige situatie (nummer 1 = bedrijfswoning, nummer 2 = Gasterij en Natuurspa)



Straataanzicht van bedrijfswoning.



Vooraanzicht van de Gasterij en Natuurspa.



Kruidenrijk grasland met solitaire bomen en op de achtergrond de houtsingel op de perceelsgrens.



Heieind, met aan de linkerkant het perceel van Heieind 6 en aan de rechterkant het bos.

Bestemmingsplan

(Buitengebied Bladel 2014, Gemeente Bladel, bestemmingsplan, deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2016-03-24))

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Recreatie' en gaat, als het voorstel akkoord wordt bevonden, naar de bestemming 'Wonen' worden gewijzigd.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014' waarop het plangebied is weergegeven met bijbehorende bestemmingen en aanduidingen.

Artikel 27 Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij', tevens een woonboerderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie', tevens een groepsaccommodatie met daaraan ondergeschikt stallingsmogelijkheden voor paarden, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de groepsaccommodatie en de bijbehorende stallingsmogelijkheden niet meer mag bedragen dan 355 m²;
- d. het bouwen van carnavalswagens;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

27.2.2 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is één woning toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding **maximaal 2 woningen** toegestaan;
- b. de inhoud van de woning mag niet meer dan 600 m³ exclusief onderkeldering bedragen, tenzij de aanduiding maximale volume of de aanduiding maximale volume inclusief bijgebouwen op de verbeelding is weergegeven;
- c. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 5,5 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter, tenzij op de verbeelding een andere goot- en bouwhoogte is aangegeven;

- d. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning;
- e. **de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;**
- f. **de minimale afstand tot de as van de weg bedraagt 18 meter.**

27.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning mag maximaal 100 m² bedragen, tenzij de aanduiding maximale volume inclusief bijgebouwen op de verbeelding is weergegeven;
- b. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,2 meter en de maximale bouwhoogte 5,5 meter;
- c. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 5 meter te bedragen;
- d. een bijgebouw dient op een minimale afstand van 5 meter achter de voorgevel te worden opgericht;
- e. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 18 meter te bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan 270 m²;

Artikel 16 Recreatie

16.5.2 Wijzigen bestemming Recreatie naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Recreatie' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond wordt dat hergebruik niet meer mogelijk is;
- b. het bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. een legale bedrijfswoning dient aanwezig te zijn;
- d. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- f. overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, behalve wanneer deze bebouwing een monument dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft zoals opgenomen in de bijlagen 4 en 5;
- g. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² worden verhoogd mits de (bedrijfs)bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, wordt gesloopt;
 - 2. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd, tot een totaal aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van maximaal 200 m² per woning;
 - 3. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
 - 4. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de afwijking en omgevingsvergunning worden verbonden;
- h. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
- i. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;
- j. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing.

16.5.3 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Recreatie' te wijzigen om binnen aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, een tweede woning toe te staan, mits:

- a. de bestaande woning aangeduid is als 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij';
- b. indien op het perceel is aangegeven dat maximaal 2 woningen zijn toegestaan, is extra woning niet toegestaan;
- c. de inhoud van het bestaande gebouw mag niet worden vergroot;
- d. de inhoud van beide woningen na splitsing elk ten minste **350 m³** bedraagt;
- e. voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt tot oppervlakte van maximaal 100 m² resteert per woning;
- f. er geen milieuhygiënische bezwaren optreden;
- g. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn;
- i. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- j. er dient te worden voldaan aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

Landschappelijke uitgangspunten

Voor het realiseren van een nieuw plan zijn de onderstaande kwaliteiten/aandachtspunten van belang:

- **Bestaande landschappelijke elementen**

Bij de herinrichting in 2009 is al veel aandacht besteed aan de landschappelijke inrichting van het kavel, met als resultaat dat er in de huidige situatie zo min mogelijk verharding is en er verschillende soorten landschapselementen te vinden zijn. Het perceel wordt omzoomd door een circa 10 meter brede houtsingel met diverse inheemse soorten. Daarnaast staan er een aantal solitaire bomen verspreid over het perceel, zowel jonge als volwassen exemplaren en enkele vruchtdragende soorten. Een groot deel van het perceel bestaat uit kruidenrijk grasland en er staan een paar (beuken)hagen die voor privacy van de natuurspa zorgen.

Advies- en ontwerpbureau BRO heeft een Landschapsontwikkelingsplan opgesteld voor de gemeente Bladel. In dit document wordt het landschap binnen de gemeente Bladel gespecificeerd in landschapskarakteristieken en de daarbij passende landschapselementen. Het plangebied van Heieind 6 valt onder '**Oude Akkers**' (**oud besloten zandontginningslandschap**). Een aantal landschapselementen die hierbij horen, zijn: (bos)singel, kleine bosjes, struweelhaag, landschapsboom als solitair, als bomenrij of als boomgroep, amfibieënpool, bloemrijke rand, graslandflora- en faunarand.

Hieruit is af te leiden dat de huidige situatie al goed is ingepast met elementen die passen bij het landschap van de locatie. In de toekomstige situatie dienen de bestaande landschappelijke elementen behouden te worden en op sommige plekken uitgebreid.

- **Verkaveling**

Het perceel van Heieind 6 wordt opgedeeld in 3 aparte kavels. Doordat de huidige bebouwing blijft staan, zijn er gelimiteerd mogelijkheden voor de opdeling van de kavels. De ruimte tussen de twee gebouwen bedraagt 5 meter. Bij het verkavelen moet er om het gebouw van de huidige natuurspa minimaal 2 meter vrij zijn, zodat er ruimte is om achter dit gebouw langs te lopen. Er zijn twee varianten voor de verkaveling gemaakt. Deze varianten worden verderop in dit document toegelicht.

Om privacy te creëren tussen de drie woning, wordt er op de tussenliggende kavelgrens een beukenhaag geplant van minimaal 1 meter breed. De beukenhaag is een landschappelijk element die past bij landschap van het plangebied en biedt jaarrond privacy.

- **Wensen van gemeente Bladel**

In de structuurvisie van de gemeente Bladel (vastgesteld op 2008-05-22) wordt het volgende beschreven over de locatie:

- **Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE):**

"De kern van een regionale natuur- en landschapseenheid wordt gevormd door bestaande bos- en natuurgebieden, de zogeheten 'begeleid natuurlijke eenheden'. Rondom deze eenheden zijn **kleine natuur- en landbouwgebieden als buffer** opgenomen. Hierbij is met name gelet op de **hydrologische en landschappelijke samenhang**.

De hoofddoelstelling van een regionale natuur- en landschapseenheid is de **bescherming en ontwikkeling van hydrologische, natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden**. Deze gebieden moeten groen en landelijk blijven en daarom ligt het primaat bij natuur- en landschappelijke kwaliteiten.”

- **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, coulisselandschappen met laanbeplantingen, houtwallen en singelbeplantingen** 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 laanbeplantingen, 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**.”

- **Landschappelijk raamwerk:**

“Het landschappelijk raamwerk is een strategie die gekoppeld is aan het **half gesloten agrarische landschap**. Het landschappelijk raamwerk is gericht op het versterken van het **kenmerkende ‘kamerlandschap’** alhier, waarbij zowel agrarische als natuurwaarden verder ontwikkeld kunnen worden.

De belangrijkste ambitie is de versterking van de visuele kwaliteiten van het landschap, met name van de ‘kamerstructuur’. Door **bosaanplant op kavelniveau** kan dit bereikt worden, maar dit kan ook door de **aanleg van struwelen en houtwallen**. Potenties bieden wat dat betreft de ecologische verbindingzones.”

De gemeente ziet mogelijkheden om ruimtelijke kwaliteit op het gebied van landschap te behalen op dit perceel, mede door de omvang, de indeling en de oorspronkelijke (cultuur)historie van het perceel. Uit de cultuur-historische analyse is gebleken dat er in het verleden een bosperceel op het noordelijkste deel van het perceel aanwezig was. De wens van de gemeente Bladel is om een bosperceel terug te brengen die hierop geïnspireerd is. Dit houdt in dat het bosperceel minimaal 40 meter breed dient te zijn en een oppervlakte van 5.000 m² (0,5 hectare) dient te bedragen. Hierdoor is landschappelijke en ecologische meerwaarde te bereiken en ontstaat er nog meer diversiteit binnen het perceel.

Landschappelijk advies en proefverkaveling

Aan de hand van de verkregen informatie en de aandachtspunten van het gebied, is er een landschappelijk advies opgesteld en een proefverkaveling gemaakt.

In de huidige situatie van het perceel zijn al een aantal landschapselementen aanwezig en is de landschapskwaliteit al hoog. Deze landschapselementen dienen behouden te worden en waar mogelijk uitgebreid. Zo zouden er een aantal solitaire bomen verspreid over het perceel aangeplant kunnen worden. Ook kunnen er op kavel 1 aan de straatkant vruchtdragende bomen geplaatst worden, die voor zowel mens als dier een bijdrage biedt. Op de huidige situatie worden al (beuken)hagen gebruikt als scheiding of als privacy. Bij de opdeling in drie verschillende kavels zijn beukenhagen landschappelijke elementen om privacy te creëren en om de kavel te begrenzen. De beukenhagen dienen minimaal 1 meter breed te zijn.

De gemeente Bladel heeft als wens om in het noordelijke deel van het perceel 5.000m² bos te realiseren, omdat op deze plek rond het jaar 1925 ook een bosperceel is geweest. Dit bosperceel dient minimaal 40 meter breed te zijn en aansluiten op NNB ten westen van het plangebied. In het perceel ligt een laagte, waar het water van de omgeving naartoe stroomt. Door deze laagte als open plek in het bos te laten, worden er meerdere ecologische gradiënten gecreëerd (overgangen tussen nat en droog, en tussen open en gesloten gebied), wat bijdraagt aan het verhogen van de ecologische kwaliteit van het plangebied.



Proefverkaveling met landschappelijk advies.

Voor de proefverkaveling is er niet vastgehouden aan de huidige entree van de natuurspa, maar is gekeken naar een andere logische hoofdingang van de woning. Deze ligt aan de westzijde van het gebouw. Hierdoor kan het huidige perceel opgedeeld worden in drie diepe kavels. Waar de kavelgrens tussen kavel 2 en 3 precies komt, hangt af van hoe de woning gesplitst wordt. Op kavel 1 komt een nieuwe oprit, tussen twee bestaande bomen aan de Heieind. Hierdoor hoeven er geen bestaande bomen gekapt te worden. Kavel 2 en 3 kunnen de huidige oprit gebruiken.

