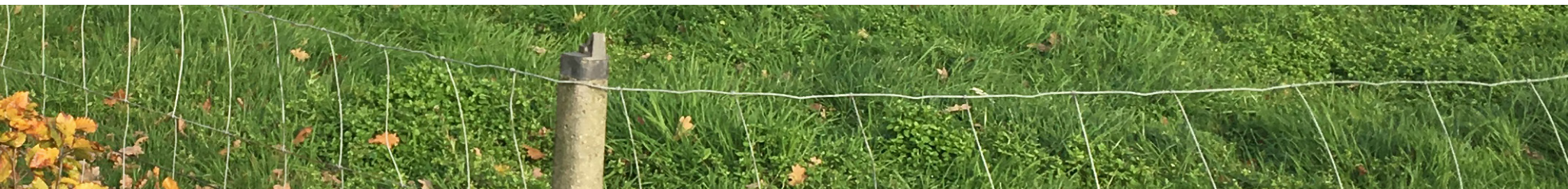


LANDSCHAPSPLAN

deeluitwerking locatie Breemortelweg 20-22 Deurne - november 2023



opdrachtgever

Bedrijf: Benjal B.V.
Contactpersonen: mevr. L. van de Einden
Bezoekadres: Leegveld 8a
Postcode en plaats: 5753 SG Deurne
Telefoonnummer: 0493 745008
E-mailadres: info@natuurpoortdepeel.nl

opdrachtnemer



Landschapsplan Breemortelweg 20-22 te Deurne

Project P155373.006/044-060

ir. Harm Arts

ir. Arjan Somsen bnt

ing. Ermin Jagurdzija

14 november 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doelstelling	4
2. PLANVOORNEMEN	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Landschappelijke context	8
2.3 Toekomstige situatie	8
3. LANDSCHAPSPLAN	10
3.1 Planconcept	10
3.2 Landschappelijke inpassing	13
3.3 Beeldkwaliteit bebouwing	14
3.4 Beplantingsplan	14
3.5 Ontsluiting en parkeren	15
3.6 Beheer en onderhoud groen	18
GERAADPLEEGDE BRONNEN	21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend Landschapsplan betreft de landschappelijke uitwerking voor de ruimtelijke ontwikkeling aan Breemortelweg 20-22 te Deurne.

Locatie Breemortelweg

Op de locatie Breemortelweg 20-22 is een intensieve veehouderij (varkenshouderij) gevestigd. Voor de bedrijfsvoering beschikt het bedrijf over een agrarische bedrijfslocatie met ca 2950 m² bedrijfsgebouwen en mestopslag, en twee bedrijfswoningen. Als gevolg van de ontwikkelingen in de varkenshouderij en de nieuwste eisen vanuit milieu en dierenwelzijn is sprake van een locatie die niet veel langer meer voldoet.

1.2 Doelstelling

Om de locatie ook in de toekomst duurzaam te kunnen gebruiken dient de locatie te worden (her)ontwikkeld. Concreet voorziet het voornemen in het beëindigen van en saneren van de varkenshouderij en het herbestemmen van de locatie als kleinschalige woon-werklocatie met drie woningen. De twee bedrijfswoningen worden herbestemd naar een woonbestemming. In ruil voor de sloop van de agrarische opstallen wordt een maatwerkwoning toegevoegd. Met de beëindiging en sanering van de varkenshouderij kan een forse bijdrage worden geleverd aan ruimtelijke kwaliteit en milieuwinst.

1.3 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft de huidige situatie, het ruimtelijk kader en de landschappelijke context, het planvoornemen (programma en toekomstige situatie) en vereveningssystematiek. Hoofdstuk 3, tenslotte, bestaat uit het landschapsplan. Op basis van het planconcept en ontwerpprincipes worden het inrichtingsplan, de gewenste architectonische en landschappelijke beeldkwaliteit, de landschappelijke inpassing en het beplantingsplan uitgewerkt in woord en beeld.



Ligging van de drie locaties (bron: pdok)

2. PLANVOORNEMEN

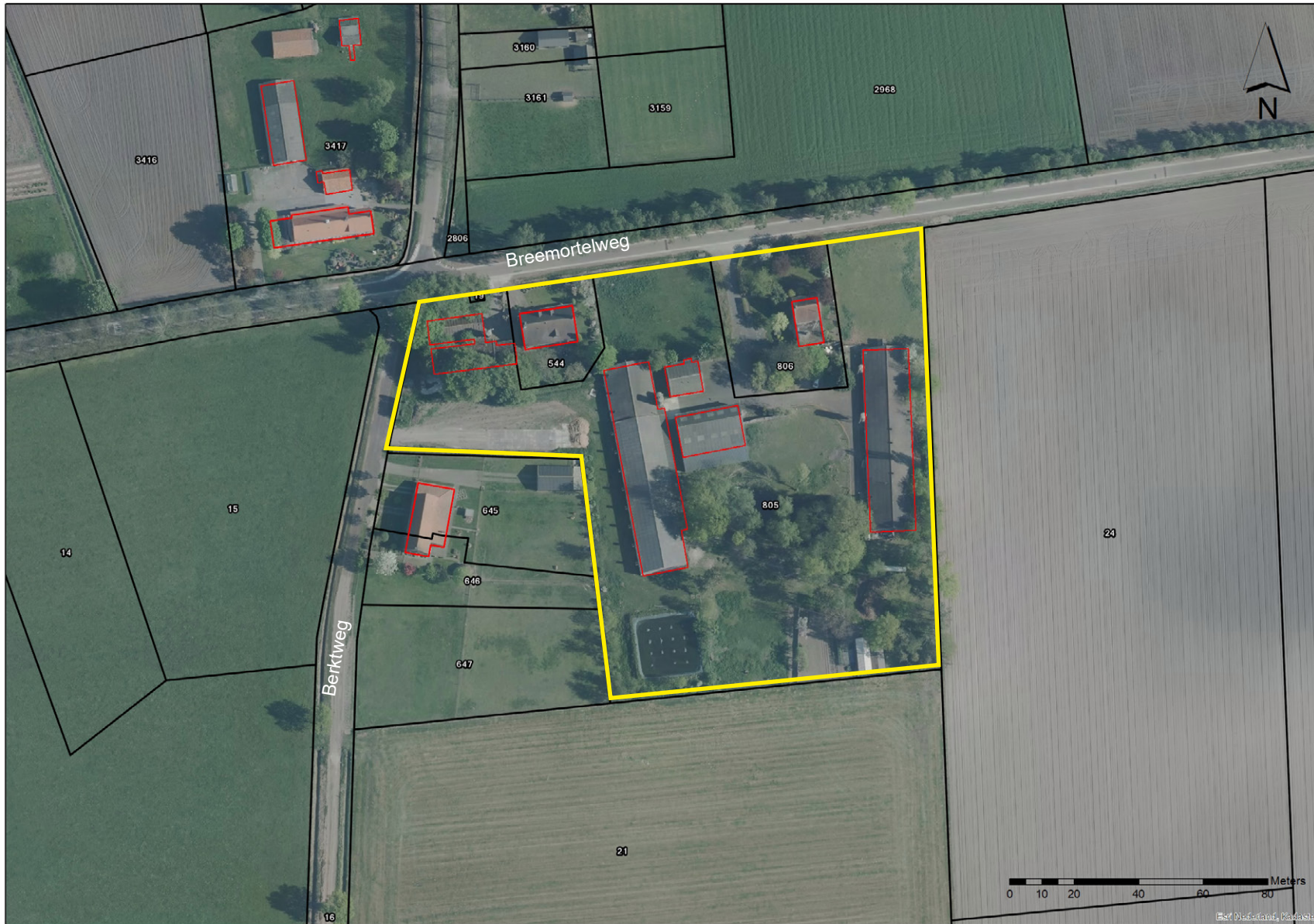
2.1. Huidige situatie

Het plangebied waar de ontwikkeling plaatsvindt, bevindt zich aan Breemortelweg 20-22 te Deurne, gelegen tussen Breemortelweg, Berktweg, Vreewijksche Loop en Hanenbergweg in het agrarisch gebied ten zuidoosten van de kern Deurne. Binnen de locatie bevindt zich een intensieve veehouderij (varkenshouderij).

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Deurne, sectie S, percelen 544, 805 en 806 en zijn in gebruik als erf met 2.960 m² aan agrarische opstallen en mestopslag en twee woningen. De percelen hebben een totale oppervlakte van 1,7 hectare.



Enkele foto's van de huidige situatie



Huidige situatie plangebied Breemortelweg (bron: pdok)

2.2 Landschappelijke context

De historisch-landschappelijke structuur laat zich kenmerken door kampontginningen en buurtschappen rond de kern Deurne en grote heidegebieden als een krans daar omheen en oostelijk daarvan de Peelvenen. (zie kaartbeeld op de volgende pagina). Een groot deel van de heideterreinen is vanaf eind 19e eeuw ontgonnen voor de landbouw of bebost met naalddhout. Door het gebied slingerden nog tot halverwege de 20e eeuw een groot aantal zandpaden. Een deel van de huidige plattelandswegen volgt de tracés van deze oude zandpaden. Oude ontsluitingswegen in de omgeving van het buurtschap Breemortel zijn onder andere de Breemortelweg, Berktweg en Rapenweg.

Met de ruilverkaveling Astense Aa is deze structuur grotendeels verloren gegaan: de beken zijn gekanaliseerd, diverse zandwegen zijn opgeheven en er heeft kavelruil en herverkaveling plaatsgevonden ten behoeve van verbetering van de landbouwkundige structuur. Gedurende de 20e eeuw is de kern Deurne flink gegroeid tot ten zuiden van de spoorlijn.

Tegenwoordig laat het gebied zich kenmerken als agrarisch gebied met relatief veel veehouderijlocaties en daarnaast burgerwoningen. De landschappelijke beplantingen bestaan uit bomenrijen langs de plattelandswegen, kleine bosgebieden en erfbeplanting.

Breemortel en 't Hoekske.

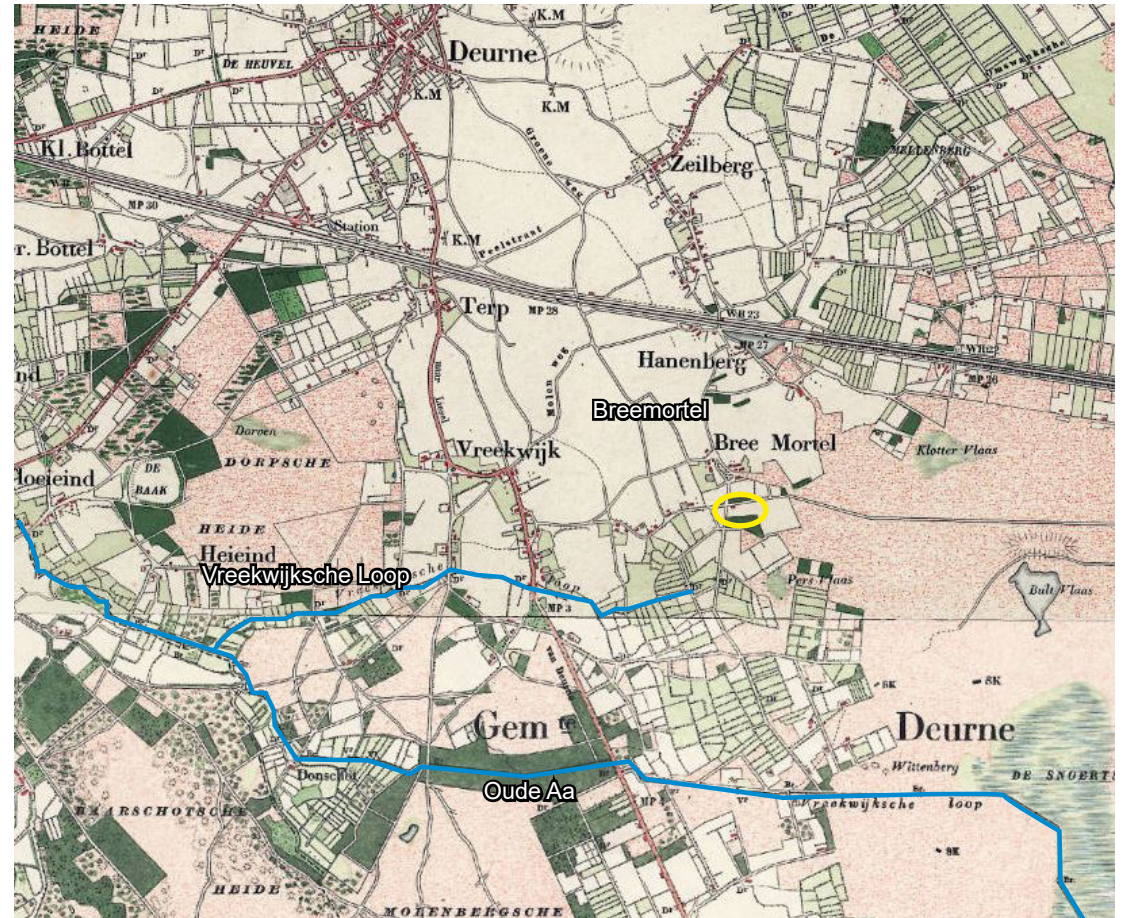
Zuidwestelijk gelegen van het huidige bedrijventerrein 'Kranenmortel'. Deze twee buurtschappen bestaan uit boerderijen en woningen met bedrijfsgebouwen, hoofdzakelijk als lintbebouwing gelegen aan de Breemortelweg en de Kranenmortelweg. De buurtschappen hebben een agrarisch karakter. Van de buurtschap Breemortel wordt in 1444 melding gemaakt in samenhang tot andere in de omgeving gelegen voormalige buurtschap-

pen zoals Kranenmortel en Hanenberg. Van de huidige buurtschappen Breemortel en 't Hoekske gaat nog een duidelijke ensemblewerking uit. Ze liggen in het nog relatief open akkerlandschap, oorspronkelijk op de overgang van een hoge dekzandrug naar natte gronden in het oosten. Het is van belang deze samenhang, kwaliteiten en karakter te behouden en waar mogelijk te versterken.

2.3 Toekomstige situatie

Het plan voorziet naast sloop en het realiseren van een kleinschalige woonlocatie ook in een landschappelijke inpassing. De locatie is in de huidige situatie reeds deels landschappelijk ingepast middels diverse boomgroepen, een houtsingel en een poel. Deze inpassing wordt doorgezet, waardoor de locatie wordt ingebed in de omgeving, met behoud van bestaande groenelementen.

In het volgende hoofdstuk is het stedenbouwkundig en landschappelijk ontwerp van de locatie weergegeven, waarbij tevens is aangegeven hoe eveneens invulling wordt gegeven aan de landschappelijke inpassing.



Situatie rond 1900, met geelomcirkeld de projectlocatie in het buurtschap Breemortel
(bron: www.topotijdreis.nl)

3. LANDSCHAPSPLAN

3.1 Planconcept

Zoals hiervoor beschreven worden alle cultuurhistorisch niet-waardevolle agrarische opstallen en mestopslaglocaties gesloopt of gesaneerd. Binnen de vrijkomende ruimte wordt de kavel opnieuw gedefinieerd en ingedeeld.

Het planconcept gaat uit van het aansluiten van de nieuwe bebouwing op de historische stedenbouwkundige structuur van het buurtschap Breemortel en de kamptongingen rond Deurne. Dit wordt doorgezet in de verkaveling en positionering van de woningen.

Voorgesteld wordt drie ruime kavels met een heldere begrenzing te creëren, conform de maat en schaal van bouwkavels in de omgeving. De achterzijde van de drie kavels valt samen met de achtertuin van de woning aan de Berktweg.

De woningen aan de Breemortelweg 20-22 worden geplaatst in een “speelse” stedenbouwkundig opzet met verspringende rooilijnen, zoals kenmerkend voor de woningen in de directe omgeving. De middelste woning wordt daarbij naar achteren wordt gezet en een kwartslag gedraaid. Elke woning krijgt een eigen oprit, waarbij voor de twee buitenste woningen de bestaande opritten worden benut. De erfgrenzen bestaan uit groene randen: hagen aan de voorzijde en struweelhagen met bomen langs de zijgrenzen. Bestaande waardevolle bomen binnen het perceel blijven (zoveel mogelijk) behouden. De achterzijde van de kavel krijgt een groene inrichting, waarbij agrarisch medegebruik (beweiding) mogelijk is, aansluitend op het omringende agrarische landschap.



Inpassing van de planlocatie in de stedenbouwkundige structuur van het buurtschap Breemortel

Ontwerpprincipes

Ontwerpprincipes die worden toegepast zijn:

- Kavelranden groen vastleggen met hagen;
- Onderscheid maken tussen voorkanten (openbare weg), achterkanten (privéterrein) en het omliggende landschap;
- Inritten haaks aantakken op openbare weg;
- Verbijzonderen voorkanten met groene elementen (voortuinen, solitairen, boomgaardje).

3.2 Landschappelijke inpassing

Het stedenbouwkundig plan met inpassing van de gewenste functies voor de locatie Breemortelweg bestaat uit de volgende ingrepen:

- Sloop alle agrarische bedrijfsgebouwen/opstallen;
- Behoud bestaande woning nr 20, vervangende woning nr 22 en toevoegen maatwerkwoning;
- “Speelse” stedenbouwkundig opzet met verspringende;
- rooilijnen en middelste woning kwartslag gedraaid;
- Benutten bestaande opritten;
- Ruime kavels van ca 2.400-3.500 m²;
- Achtergrens doortrekken als logische begrenzing;
- Toegang achterzijde perceel voor agrarisch gebruik.

Landschappelijke inpassing en groeninrichting:

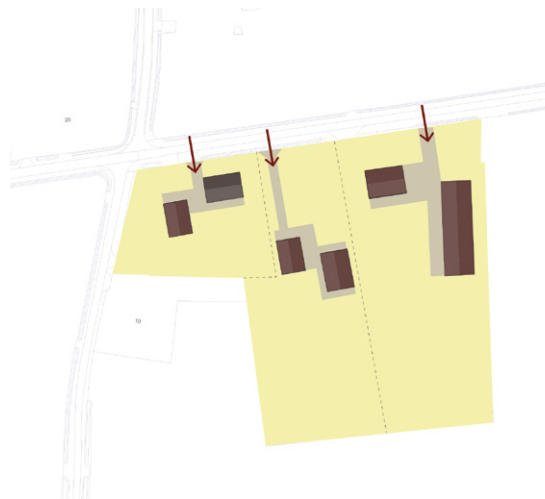
- Behoud waardevolle solitairen/boomgroepen op erf;
- Vrijstellen bestaande poel;
- Aanleg landschapselementen waaronder boomgaardje;
- Versterken/ aanleggen houtsingels met overstaanders en gebiedseigen soorten langs zijgrenzen;
- Hagen langs kavelgrenzen.



kavelranden groen vastleggen



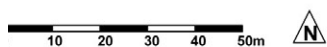
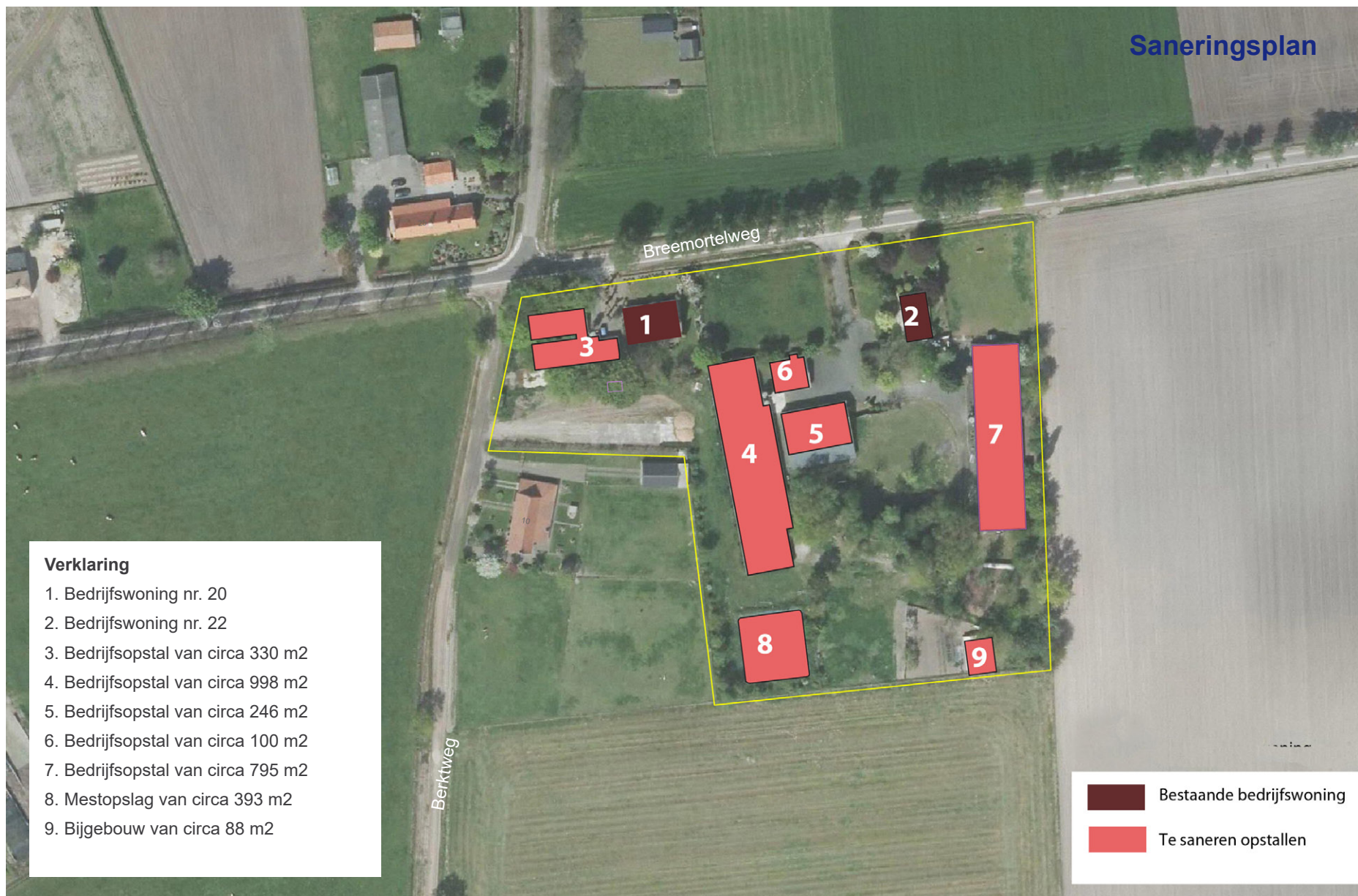
Onderscheid tussen voorkanten en achterkanten



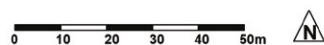
inritten haaks aantakken



Verbijzonderen voorkanten met groene elementen



Inrichtingsplan



3.3 Beeldkwaliteit bebouwing

Voor wat betreft de toetsing van de bouwplannen is de Welstandsmota Deurne van toepassing. Breemortelweg 20-22 ligt in het welstandsgebied Categorie 15 Overig buitengebied. Aan de oeverzijde van de Breemortelweg geldt Categorie 4 Gebieden met waardevolle dorpsbebouwing. De sneltoetscriteria voor een bouwplan gelden voor het voorerf- en het achtererfgebied. Voor wat betreft de situering van de gebouwen geldt dat de nieuwbouw zoveel mogelijk moet aansluiten bij de bestaande rooilijn, danwel de rooilijn van de omgeving. Bestaande doorzichten naar het achtererf blijven gehandhaafd. De bijgebouwen dienen minimaal 2 meter achter de voorgevel van de woning worden geplaatst.

De bouwmassa's hebben een eenvoudige hoofdvorm en een duidelijke kapvorm. Te denken valt aan een zadeldak, met of zonder wolfseinden of een schilddak. Goot- en nokhoogtes van de nieuwe bebouwing op het perceel, komt overeen met de bestaande bebouwing. De goothoogte is maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter. De dakhelling ligt tussen de 12° en 70°, bij voorkeur rond de 45° tot 60°. De goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 en 6 meter bedragen conform het geldende Bestemmingsplan. Qua architectuur wordt aansluiting gezocht bij de landelijke bebouwing in de omgeving. De gevels van woningen en bijgebouwen zijn uitgevoerd in baksteen in de in de kleurenrange beige, oranje, rood, bruin, grijs, antraciet. De gevels mogen ook uitgevoerd worden in andere materialen in een donkere kleurstelling. Gevelvlakken met felle kleuren en sterke kleurcontrasten zijn niet toegestaan.

3.4 Beplantingsplan

De landschappelijke inpassing vindt plaats door het toepassen van gebiedseigen beplantingen en aansluiting aan op de ruimtelijke structuur van buurtschap Breemortel, met behoud en versterking van bestaande waardevolle beplantingen. De aan te leggen beplanting bestaat uit de volgende onderdelen:

Plantvak 1. Houtsingel(s) met overstaanders versterken (inheems sortiment)

Beplantingstype: Gesloten struiklaag met bomen

Sortiment: zomereik, berk, elzen en lijsterbes in de boomlaag en hazelaar, Gelderse roos, meidoorn en vuilboom in de struiklaag.

Plantmateriaal: 3-jarig bosplantsoen

Plantverband: 1x1 m

Plantvak 2. Hoogstamboomgaardje

Type: Hoogstamboomgaard

Sortiment: diverse Brabantse fruitrassen

Plantverband: 8m

Plantmateriaal: laanboom stamomtrek >14-16cm

Plantvak 3. Geschoren hagen rond tuinen

Type: Geschoren haag; 1,20m hoog aan de voorzijde en max. 2 meter tussen de kavels en aan de achterzijde.

Sortiment: beuk

Plantverband: 5-6 stuks per meter

Plantmateriaal: 3-jarig haagplantsoen

Plantvak 4. Solitairen en boomgroepen (bestaand, waar wenselijk aanvullen)

Type: Solitariaren en boomgroepen

Sortiment: divers

Plantverband: nvt

Plantmateriaal: laanboom stamomtrek >14-16cm

Plantvak 5. Bomenrij

Type: Bomenrij

Sortiment: Zomereik

Plantverband: 8m1 hart op hart

Plantmateriaal: laanboom stamomtrek >18-20cm

Plantvak 6. Solitaires

Type: Bomenrij
Sortiment: Zomereik
Plantverband: nvt
Plantmateriaal: laanboom stamomtrek >30-35cm

Tuinen en erven

Erfgrenzen dienen bij voorkeur te worden uitgevoerd als groene afscheidingen (bijvoorbeeld hagen). Dichte prefab (houten) betonnen schuttingen en / of dichte gemetselde tuinmuren zijn niet toegestaan. Een houten hekwerk is eveneens mogelijk.

Op het voorerfgebied zijn toegestaan:

- o Een lage groene haag en of andere lage beplanting;
- o Een volledig open laag hekwerk (bijvoorbeeld gaas of spijlenhekwerk) eventueel gecombineerd met groen.
- o De hoogte van de poort is afgestemd op de hoogte van het hekwerk/ erfafscheiding ter plaatse.

De inrichting tuinen rond woningen is een privéaangelegenheid

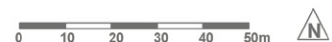
3.5 Ontsluiting en parkeren

De aansluiting van de drie woningen op de openbare weg vindt plaats via inritten haaks op de Breemortelweg. De twee bestaande inritten blijven daarbij gehandhaafd. Er hoeft dus slechts één nieuwe inrit gemaakt te worden voor de middelste woning. Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte binnen de bouwkvavels.



Referentiebeelden landschap

Beplantingsplan



044-060 Landschappelijk inpassingsplan Breemortelweg 20-22 Deurne 20 juni 2019

POUDEROYEN
consultants

3.6 Beheer en onderhoud groen

Houtsingel (Plantvak 1)

De bestaande houtsingel wordt aangevuld met bomen en struiken. Streefbeeld is een dichte gesloten struikenlaag met bomen. Hiervoor wordt 3 jarig inheems bosplantsoen (80% bomen en 20% struiken) aangeplant. De soorten bestaan uit zomereik, berk, elzen en lijsterbes in de boomlaag en hazelaar, Gelderse roos, meidoorn en vuilboom in de struiklaag.

Indien de juiste boomsoorten zijn aangeplant en kwalitatief goed plantmateriaal van de juiste afmetingen is gebruikt, is onkruidbestrijding voorafgaand aan de aanplant zelden nodig. Eén jaar na aanplant wordt bekeken in hoeverre inboet nodig is. Bij uitval van meer dan 10% wordt ingeboet. Onkruidbeheersing vindt alleen plaats bij dreigende overwoekering door onkruiden. Gestreefd wordt naar een zo extensief mogelijk beheer en een zo natuurlijk mogelijk beeld. Gezien de beperkte breedte zullen boomvormers uiteindelijk gaan domineren. Omdat het gewenste eindbeeld uit zowel bomen als struikvormers bestaat zal toch een matig intensief (hakhout)beheer moeten worden gevoerd. Door lichtinval aan de randen zullen de struiken zich op lange termijn wel handhaven. Van tijd tot tijd zal moeten worden gedund. Na dunning kan het vrijkomende takhout op rillen worden gelegd in de beplanting. Het grovere hout kan worden afgevoerd. Overhangende takken eventueel snoeien. Daarnaast zal randenbeheer nodig zijn.

Hoogstamboomgaardje (Plantvak 2)

Op het graslandperceeltje aan de Breemortelweg wordt een hoogstamboomgaardje met circa 8 fruitbomen. Voorstel is hiervoor oude fruitrassen (appel, peer, pruim) toe te passen. De bomen (maat 10-12) staan op een onderlinge afstand van 9-12 meter en worden voorzien van twee onbe-

handelde boompalen met band. Rondom de notengaard wordt een 1,20 meter hoge beukenhaag aangelegd.

Na één jaar vindt controle plaats en worden eventuele niet aangeslagen bomen vervangen door nieuwe (inboet).

Bij een hoogstamboomgaard moet worden rekening gehouden met een vrij intensief onderhoud. Na het vierde jaar vindt onderhoudssnoei plaats. Bij iedere snoeibeurt worden dode takken weggenomen en takken die dwars door de kroon groeien, waterloten, sterke zuigers, wildopslag (onderaan de stam) en zieke en scheurende takken. Afhankelijk van de situatie worden jaarlijks snoeiwerkzaamheden uitgevoerd om de groei van vruchthout te stimuleren.

Geschoren hagen rond tuinen (Plantvak 3)

De aanplant bestaat uit 3 jarig haagplantsoen, met een plantafstand van 5-6 stuks per meter. Voor de aan te planten beukenhagen rondom de tuin vindt regulier onderhoud plaats, door deze 1 of 2 maal per jaar de scheren tot een hoogte van maximaal 120 cm.

Solitairen, boomgroepen, bomenrij (Plantvak 4, 5 & 6)

De aanplant solitairen wordt uitgevoerd met laanbomen, maat stamomtrek minimaal 10-12 cm. De solitairen die niet zijn aangeslagen worden na één jaar ingeboet. Op de drogere delen kan regelmatig watergeven van de bomen noodzakelijk zijn. De eerste jaren vindt regelmatig controle plaats en worden de bomen zo nodig opgesnoeid. Wanneer de bomen volwassen zijn vindt jaarlijks controle plaats op o.a. takbreuk. Indien nodig vindt elke 5 tot 10 jaar kroonsnoei plaats, om een mooie kroonvorm te krijgen bij de laanbomen.

BEPLANTINGSLIJST

Plantvak 1

Omschrijving
Oppervlakte
Plantafstand
Plantmaat

Aanvullen groensingel
214 m2
1,5x1,5m
3 jarig bosplantsoen, wortelgoed 60-80cm

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	percentage	Oppervlakte (m2)	Aantal (st)	Bijzonderheden
<i>bomen</i>					
Quercus robur	Zomereik	30%	64	29 1 groep	
Betula pendula	Ruwe berk	30%	64	29 1 groep	
		60%	128	57	
<i>struiken</i>					
Corylus avellana	Hazelaar	10%	21	10 1 groep	
Viburnum opulus	Gelderse roos	10%	21	10 1 groep	
Sambucus nigra	Vlier	10%	21	10 1 groep	
Amelanchier lamarkii	Krenteboompje	10%	21	10 1 groep	
		40%	64	29	
totaal		100%	193	86	

Plantvak 2

Omschrijving
Oppervlakte
Plantafstand
Plantmaat

Aan te planten hoogstamboomgaardje
8 m
laanbomen, stamomtrek minimaal 10-12 cm

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	percentage	Lengte (m)	Aantal (st)	Bijzonderheden
Malus en pyrus spec.	oude brabantse fruitrassen	100%		8 met 2 boompalen en band	
totaal		100%		8	0

Plantvak 3

Omschrijving
Lengte
Plantafstand
Plantmaat

Aan te planten beukenhagen voortuinen woningen
160
6 stuks per meter
3 jarig haagplantsoen, wortelgoed 60-80cm

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	percentage	Lengte (m)	Aantal (st)	Bijzonderheden
Fagus sylvatica	Beuk	100%	160	960 geschoren haag 1,20 m hoog	
totaal		100%		960	0

Plantvak 5

Omschrijving
Oppervlakte
Plantafstand
Plantmaat

Aan te planten bomenrij
8 m
stamomtrek minimaal 18-20cm

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	percentage	Lengte (m)	Aantal (st)	Bijzonderheden
Quercus robur	oude brabantse fruitrassen	100%		8 met 2 boompalen en band	
totaal		100%		8	0

Plantvak 6

Omschrijving
Oppervlakte
Plantafstand
Plantmaat

Aan te planten solitaire
m
stamomtrek minimaal 30-35cm

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	percentage	Lengte (m)	Aantal (st)	Bijzonderheden
Quercus robur	oude brabantse fruitrassen	100%		2 met 2 boompalen en band	
totaal		100%		2	0

Totaal

Aanschaf plantmateriaal

86 stuks bosplantsoen aanplanten

960 stuks haagplantsoen aanplanten

18 stuks laanbomen aanplanten

GERAADPLEEGDE BRONNEN

Literatuur

Heusden, W.R.M. van, Ideeënboek beplantingen, IKC natuurbeheer, 1994

Raap, E., Regiobeschrijving De Peel, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, mei 2017

Internetbronnen

www.ahn.nl

https://maps.aanenmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/

<https://kaartbank.brabant.nl>

<http://grondwaterstand.brabant.nl>

www.landschapinnederland.nl

www.natuurkennis.nl

www.ruimtelijkeplannen.nl

www.pdok.nl

www.topotijdreis.nl



**POUDEROYEN
TONNAER**