



RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

DE KAMPEN 18 GEMERT HERONTWIKKELING

LANDSCHAPSPLAN

14 SEPTEMBER 2020

COLOFON

Titel document:

De Kampen 18 Gemert herontwikkeling

Datum:

14 september 2020

Status:

Landschapsplan

Formaat:

Enkelzijdig liggend A4

Projectlocatie:

De Kampen 18

Gemert

Auteur/Adviseur



VAN DOOREN
Landschap



RELAND 
locatieontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
2 Uitgangspunten	4
2.1 Wensen initiatief	4
2.2 Beleid	4
3 Landschap	6
3.1 Huidige situatie	6
3.2 Landschappelijke inpassing	7
3.3 Beplantingsplan	9
Bijlage I	11
Bijlage II	12
Bijlage III	13

1 Inleiding

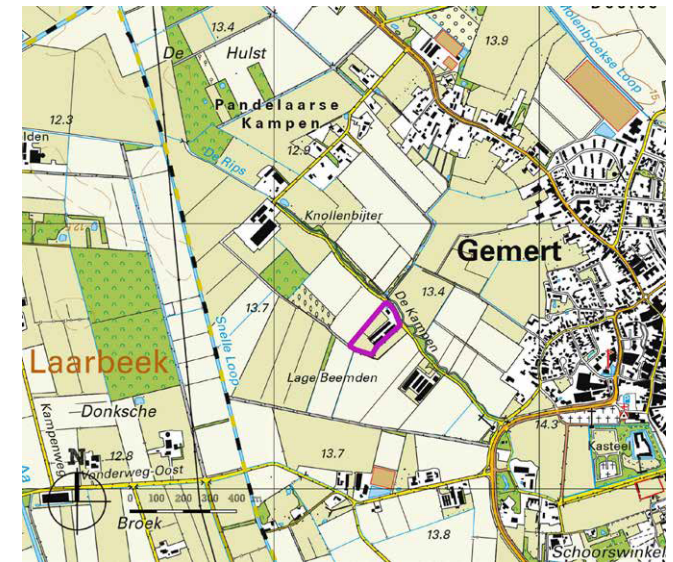
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de varkenshouderij op de locatie De Kampen 18 te Gemert, gemeente Gemert-Bakel. Hij is voornemens de varkenshouderij te beëindigen en voor een groot deel te saneren in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeeling. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning in combinatie met bijgebouwen en een mantelzorgwoning.

Om de wensen mogelijk te maken dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen in de vorm van een wijziging van het geldende bestemmingsplan. Een onderdeel daarvan is een landschapsplan met daarin een berekening in het kader van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap en een landschappelijke inpassing met stedenbouwkundige opzet van de nieuw te bouwen bijgebouwen. Bijgaande notitie is een uitwerking van dit landschapsplan.

1.2 Locatie

Het plangebied ligt aan De Kampen 18 te Gemert, in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie H, perceelnummers 1988 en 1989, en heeft een totale grootte van circa 17.090 m².



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 1. De Kampen 18 bedrijfswoning en mantelzorgwoning (bron Google.com)

2 Uitgangspunten

2.1 Wensen initiatief

Initiatiefnemer heeft in het kader van de planvorming een aantal wensen. Onderstaand een opsomming:

- sloop varkensstallen met overvloedige verharding
- behoud bedrijfswoning
- behoud bijgebouw in tuin (ca 24m²)
- behoud mantelzorgwoning in één van de stallen met een grootte van ca 120m²
- bouwen van een privéopslag/kleine werkplaats met een grootte van ca 140m²
- overige gronden inzetten als agrarische grond

2.2 Beleid

De gemeente heeft beleid opgesteld om de landschappelijke kwaliteit te waarborgen en te kunnen toetsen. De Handreiking kwaliteitsverbetering van de gemeente Gemert-Bakel (vastgestelde versie van 20 februari 2018) is van toepassing. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling past in categorie 2:

- Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
 - * De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan van oktober 2016. (kwaliteit)
 - * 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.



Plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond. (bron PDOK)

Beeldkwaliteitsplan (kwaliteit)

De beeldbepalende structuren van het beekdallandschap zijn de beken, die van oudsher door het landschap slingeren tussen de dekzandruggen. Vanwege de lage en natte omstandigheden is in het beekdal van oudsher sprake van relatief weinig bebouwing. De natte gronden werden gebruikt voor het houden van vee. Als afbakening van de percelen werden vele landschapselementen (met name elzensingels en struweel), haaks op de beken aangeplant.

Het beleid van de gemeente is erop gericht om het aantrekkelijke landschap van het oorspronkelijke beekdal te behouden en te versterken. Dit betekent het aanzetten van het fijnmazige, kleinschalige patroon van graslanden met smalle kavels loodrecht op de meanderende beekloop door robuuste lijnvormige landschapselementen zoals houtsingels (elzensingels), struweel en bomenrijen.

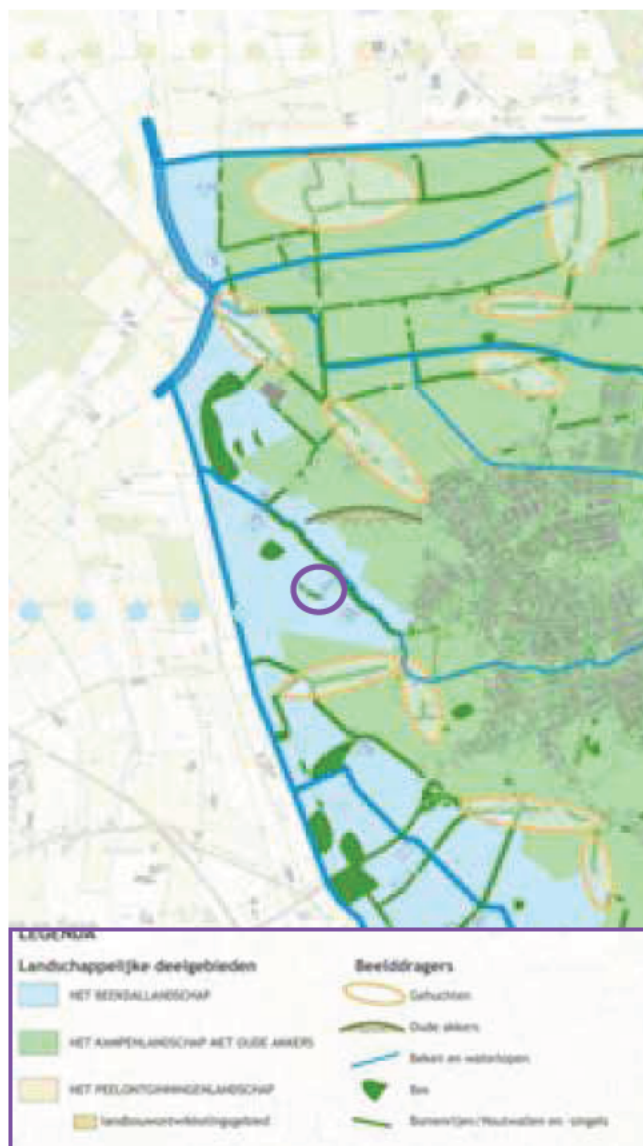
Randvoorwaarden voor de erfinrichting zijn weergegeven in bijlage I.

Omvang landschappelijke inpassing (kwantiteit)

De omvang van de landschappelijke inpassing is getoetst aan de 20%-norm. De uitwerking is bijgevoegd in bijlage II.

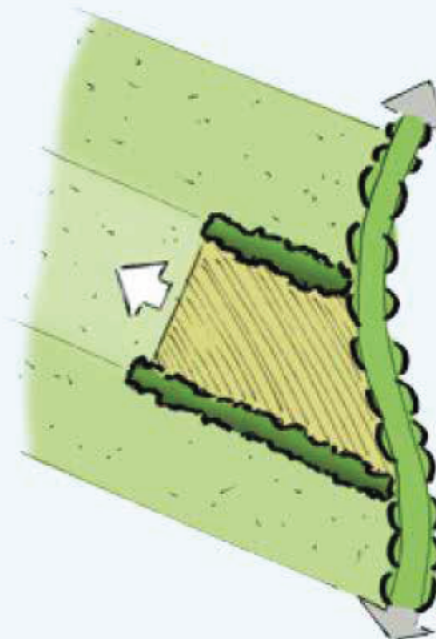
Bijdrage kwaliteitsverbetering landschap

Voor de meerwaardebepaling is een berekening gemaakt conform 'kwaliteitsberekening landschap' van de gemeente Gemert Bakel. Het blijkt dat er geen meerwaarde is na de omzetting naar burgerwoning. Er is geen noodzaak tot extra investering in het kader van landschappelijke kwaliteit. In bijlage III de berekening.



Uitsnede landschapstype kaart (bron Beeldkwaliteitsplan Gemert Bakel okt 2016)

HET BEEKDALLANDSCHAP



Uitstraling: Kleinschalig

Aaneengesloten transparante tot dichte erfbeplanting (zoals bomenrijen en houtsingels) op de erfgronden die haaks op de weg gelegen zijn.

Ontwikkelingsrichting: Diepte

In de diepte, haaks op de weg en/of beek (versterking van smalle diepe verkaveling).

Uitsnede uitstraling en ontwikkelingsrichting landschapstype (bron Beeldkwaliteitsplan Gemert Bakel okt. 2016)

3 Landschap

3.1 Huidige situatie

De straat De Kampen wordt begeleid door een meanderende beek. Haaks op deze beek is de verkaveling georganiseerd. Zo ook op en nabij het perceel van de initiatiefnemer.

De huidige situatie bevat veel landschappelijke kwaliteiten. De zakelijk entree loopt door een omhaagde boomgaard met hoogstamfruitbomen.

Ten oosten van het perceel ligt een zandpad met enkele grote oude eiken. De kavelgrens wordt begeleid door een elzensingel naast een greppel. De andere zijde van het perceel (westzijde) wordt begeleid door een rij oude knotwilgen.

Op het erf staan enkele grote bomen, waaronder een kastanje, een beuk en notenbomen.



Beeld 2. beek naast De Kampen (bron Google.com)



Beeld 3. omhaagde boomgaard (bron Google.com)



Beeld 4. zandpad met elzensingel (bron Google.com)



Beeld 8. knotbomenrij (bron Google.com)

3.2 Landschappelijke inpassing

Gebouwen

Na de sloop van de schuren blijft de woning met enkele bijgebouwen (waaronder een mantelzorgwoning) behouden. Daarnaast wordt een nieuw bijgebouw geplaatst voor privéopslag en kleine werkplaats.

Door de ruime opzet van de huidige situatie staat de mantelzorgwoning relatief ver van de woning. Anderzijds wordt het uitzicht vanuit de woning op het achterland ontzettend gewaardeerd en dat is tevens ook de reden, waarom de schuren stonden waar ze stonden. Het voorstel is een nieuw bijgebouw te plaatsen achter de woning naast de mantelzorgwoning. Hierdoor ontstaat er een logische verdeling op het erf tussen voor- en achtererf (respectievelijk woon en werk gedeelte).

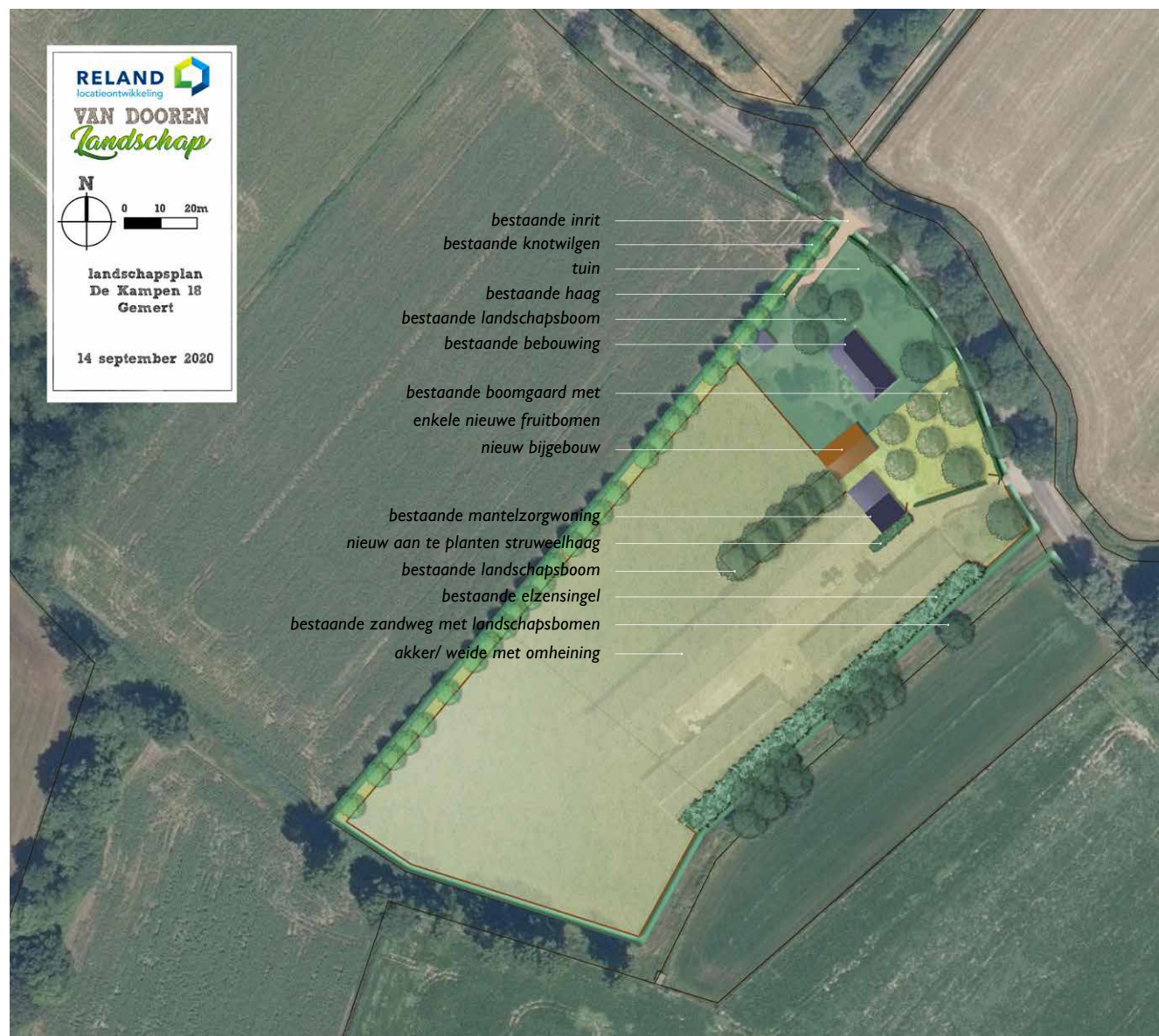
Het bijgebouw wordt niet aan de mantelzorgwoning 'geplakt'. Het is een op zichzelf staand gebouw met eigen hoogte en kap. De wanden zijn van potdekseldelen met donkere dakdelen.

Landschap

De bestaande landschapskwaliteiten blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. De omhaagde boomgaard ten oosten van de woning blijft behouden.

De mantelzorgwoning wordt afgeschermd met een struweelhaag van 2m hoog en 1,5m breed.

Achter de mantelzorgwoning en het bijgebouw blijven de bestaande grote kastanjes staan.



Landschapsplan

De perceelsranden met bestaande elzen en knotwilgen blijven gehandhaafd. Het is een versterking van de haakse structuur op de beek met robuuste elementen en gebiedseigen materiaal. De elzensingel ligt iets terug ten opzichte van de weg, zodat vanuit de woning de zichtrelatie met het landschap optimaal blijft.

De tuin met een haag van beuken is landelijk en groen. Vanuit de woning blijft zicht op het omringende landschap behouden.

De grond rondom het erf wordt gebruikt als akker of weiland met omheining om vraat tegen de bestaande en nieuwe beplanting te voorkomen.



Referentie struweelhaag (bron Google.com)

3.3 Beplantingsplan

De bestaande landschappelijke beplanting conform de landschappelijke inpassing blijft gehandhaafd en wordt aangevuld met onderstaande nieuwe beplanting.

Struweelhaag (14m)

Aanplant

- Struweel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen (56 stuks) met de volgende soorten:
 1. Tweestijlige meidoorn (*Crataegus laevigata*) 40%
 2. Sleedoorn (*Prunus spinosa*) 20%
 3. Vuilboom (*Rhamnus frangula*) 20%
 4. Gelderse roos (*Viburnum opulus*) 20%
- Aanplant in 1 rij met onderlinge afstand van 0,25m en groepsgewijs aanplanten met 3 tot 5 per soort.

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per 3 jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,5m en maximum van 1,5m breed en minimum van 1,5m en maximum van 2,0m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Het snoeihout mag niet in het element verwerkt worden, behoudens bij het vlechten van de haag;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element, en als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element; 15 juli en 15 maart plaatsvinden.
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden



-
- teruggesnoeid;
 - Indien snoeiwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd, wordt geen klepelmaaier gebruikt.

Hoogstamfruitbomen (2 st):

Aanleg:

Hoogstamfruit met streekeigen fruitsoorten, zoals kers, appel, peer en pruim.

2 bomen met een minimale maat 10-12

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in de directe omgeving van de bomen of versnipperd hout verwerkt worden in de boomgaard;
- De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Jonge bomen zijn voorzien van een boomkorf;
- Snoeiwerkzaamheden kunnen gedurende het gehele jaar worden verricht.

2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

2.1 Uitstraling van het erf

- Een kleinschalige, groene uitstraling van het gehele erf.
- Erfbeplanting op tenminste één van de erf grenzen, die haaks op de wegen (en beken) gelegen zijn.
- Ruimte behouden of creëren rondom waterlopen, monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van aaneengesloten landschapselementen, zoals houtwallen- en singels op perceelsgrenzen.
- Uitgangspunt is een ontwikkelingsrichting in de diepte, haaks op de weg.

2.3 Situering van de bebouwing

- Uitgangspunt is dat bebouwing de ontwikkelingsrichting versterkt, door een oriëntatie met de kopgevel op de weg en de lange zijde aan het landschap.
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Bij een ontwikkelingsrichting over de breedte is een meer stevige en dichte landschappelijke inpassing essentieel.
- De situering van de bebouwing is eenduidig.
- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

2.4 Ontsluiting van het erf

- Van oudsher is er sprake van een gezamenlijke ontsluiting voor het voorerf en de bedrijfskavel. Als uitgangspunt wordt een gezamenlijke ontsluiting gehanteerd, tenzij dit het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf aantoonbaar belemmert.
- Bij een gescheiden ontsluiting is een sterke landschappelijke inpassing van het gehele erf een vereiste.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

2.5 Erfbeplanting

- Gebruik van gebiedseigen beplanting*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van kleinschalige landschapselementen, zoals struweel* of (transparante) bomenrijen* (elzensingels*).
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erf grens.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, aanplant van een dichte aaneengesloten landschapselementen, zoals een houtsingel* (bomen en struiken) of boscomplexje.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erf grens.

2.6 Beplantingssoorten

- Zie bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'



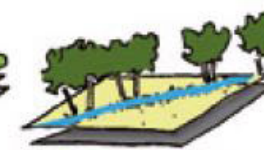
Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Aaneengesloten erfbeplanting op erf grenzen.
- Erfbeplanting haaks op de weg.
- Ontwikkeling van het erf in de diepte (smalle lange kavel).

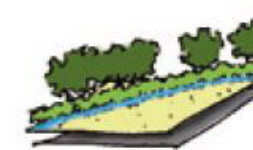
LANDSCHAPSELEMENTEN



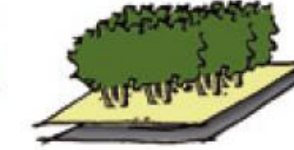
struweel



bomenrijen (elzensingels)



houtsingels



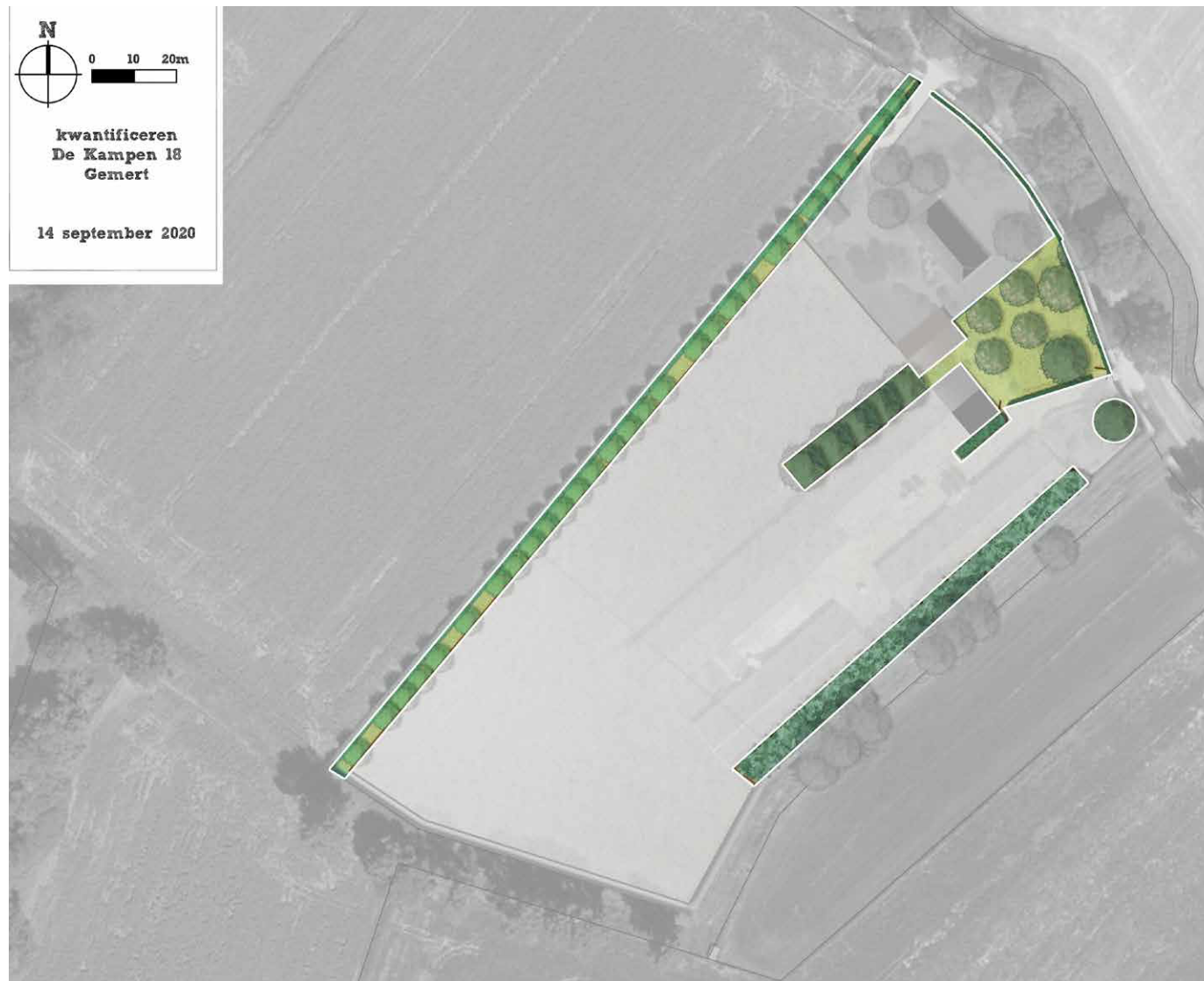
boscomplexjes

Bijlage II

Omvang landschappelijke inpassing (kwantiteit)

De omvang van de landschappelijke inpassing is getoetst aan de 20%-norm. De groene delen op de illustratie hiernaast vormen de 'landschappelijke elementen'.

De oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak is 2.688m^2 . 20% daarvan is 269m^2 . De totale oppervlakte van de 'landschappelijke elementen' is 2.200m^2 . Er wordt dus kwantitatief voldaan aan de gestelde norm.



Bijlage III

Landschapsinvestering De Kampen 18 Gemert
omzetting naar burgerwoning



d.d. 18 maart 2020

Waardebepaling grond

Als handvat voor de waardebepaling van de huidige en toekomstige gronden is het vastgesteld beleidsdocument 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' van 20 februari 2018 gebruikt.

Omschrijving bestemmingen	eenheid	eenheidsprijs	totaalwaarde
Huidige situatie 'agrarisch bouwblok'			
Agrarisch bouwblok	12.664 m²	€ 25,00	€ 316.600,00
TOTAAL	12.664 m²		€ 316.600,00
Nieuwe situatie 'burgerwoning'			
Wonen tot 1.000m² per wooneenheid	1.000 m²	€ 100,00	€ 100.000,00
Wonen > 1.000m² per wooneenheid	1688 m²	€ 70,00	€ 118.160,00
Agrarische grond	9.976 m²	€ 5,00	€ 49.880,00
TOTAAL	12.664 m²		€ 268.040,00
Vershil Huidig - Nieuw			€ 48.560,00-
Er is geen noodzaak tot extra investering in het kader van landschappelijke kwaliteit			



RELAND
locatieontwikkeling



VAN DOOREN
Landschap

DE KLEIKAMPEN ONG. GEMERT RUIMTE VOOR RUIMTE

STEDENBOUWKUNDIG
VOORSTEL

5 MEI 2021

COLOFON

Titel document:

De Kleikampen ong. Gemert Ruimte voor Ruimte

Datum:

5 mei 2021

Status:

Stedenbouwkundig en landschappelijk voorstel

Formaat:

Enkelzijdig liggend A4

Projectlocatie:

De Kleikampen ong.
Gemert

Auteur/Adviseur



VAN DOOREN
Landschap



RELAND
locatieontwikkeling

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
2 Uitgangspunten	4
2.1 Aandachtspunten	4
2.2 Beleid	4
3 Historie	7
4 Voorstel	8
4.1 Kernrand	8
4.2 Straat	9
4.3 Erfinrichting	10
4.4 Beplantingsplan	13
Bijlage I Randvoorwaarden erf	14
Bijlage II Ranvoorwaarden bebouwing	15
Bijlage III Landschapsplan	16

1 Inleiding

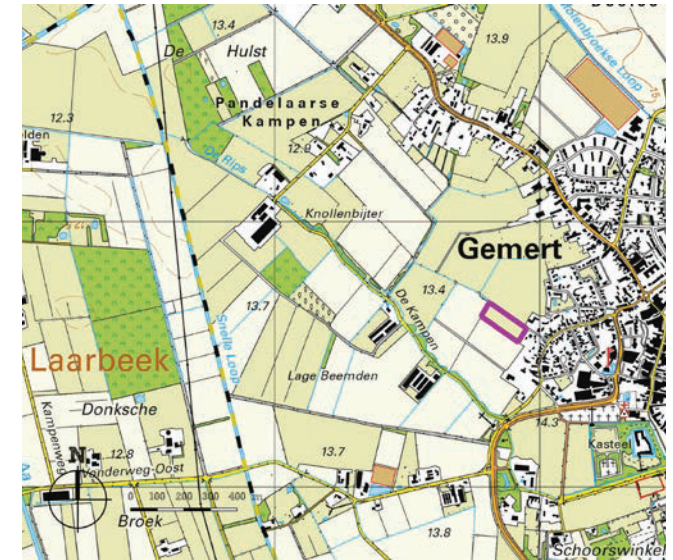
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de varkenshouderij op de locatie De Kampen 18 te Gemert, gemeente Gemert-Bakel. Hij is voornemens de varkenshouderij te beëindigen en voor een groot deel te saneren in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Eén van de Ruimte-voor-Ruimte-titels wil hij graag tot ontwikkeling brengen aan De Kleikampen (naast nummer 6).

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 daarvan is een landschapsplan met daarin een stedenbouwkundige verantwoording en een landschappelijke inpassing van de nieuwe woning. Bijgaande notitie is een uitwerking van dit landschapsplan.

1.2 Locatie

Het plangebied ligt aan De Kleikampen te Gemert, in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie H, perceelnummer 2314 en heeft een grootte van circa 12.400 m².



Aanduiding plangebied in paars in zijn omgeving (bron Topotijdreis.nl)



Beeld 1. De Kleikampen huidige situatie (bron Google.com)

2 Uitgangspunten

2.1 Aandachtspunten

De gemeente Gemert Bakel heeft aangegeven dat de Ruimte-voor-Ruimte woning een voorstelbare ontwikkeling is. Hierbij hebben zij enige aandachtspunten geformuleerd:

- De open, rafelige of informele relatie tussen de bebouwde kom en het landschap versterken door een zachte overgang.
- Een goede landschappelijke inpassing is noodzakelijk.
- De waarde van de oude akker moet met een goede landschappelijke inpassing gecompenseerd en versterkt worden.
- Zandweg De Kleikampen mag niet verhard worden.
- De inpassing moet een bijdrage leveren aan de wandelroute richting het Boerenbondmuseum.
- Creëer een verhoogd perceel i.v.m. mogelijk wateroverlast door overloop waterloop.

2.2 Beleid

Voor de planvorming wordt rekening gehouden met diverse beleidsstukken/documenten, namelijk:

- Handreiking kwaliteitsverbetering
- Beeldkwaliteitsplan
- Afwegingskader woningbouw en buitengebied
- Karakteristiek van de akkergebieden

Handreiking kwaliteitsverbetering

De gemeente heeft beleid opgesteld om de landschappelijke kwaliteit te waarborgen en te kunnen toetsen. De Handreiking kwaliteitsverbetering van de gemeente Gemert-Bakel (vastgestelde versie van 20 februari 2018) is van toepassing. Hieruit blijkt dat een Ruimte-voor-Ruimte-woning uitgesloten wordt van kwaliteitsverbetering van het landschap. Een goede landschappelijke inpassing conform het beeldkwaliteitsplan van de gemeente vormt de basis.



Plangebied op luchtfoto met kadastrale ondergrond. (bron PDOK)

Beeldkwaliteitsplan

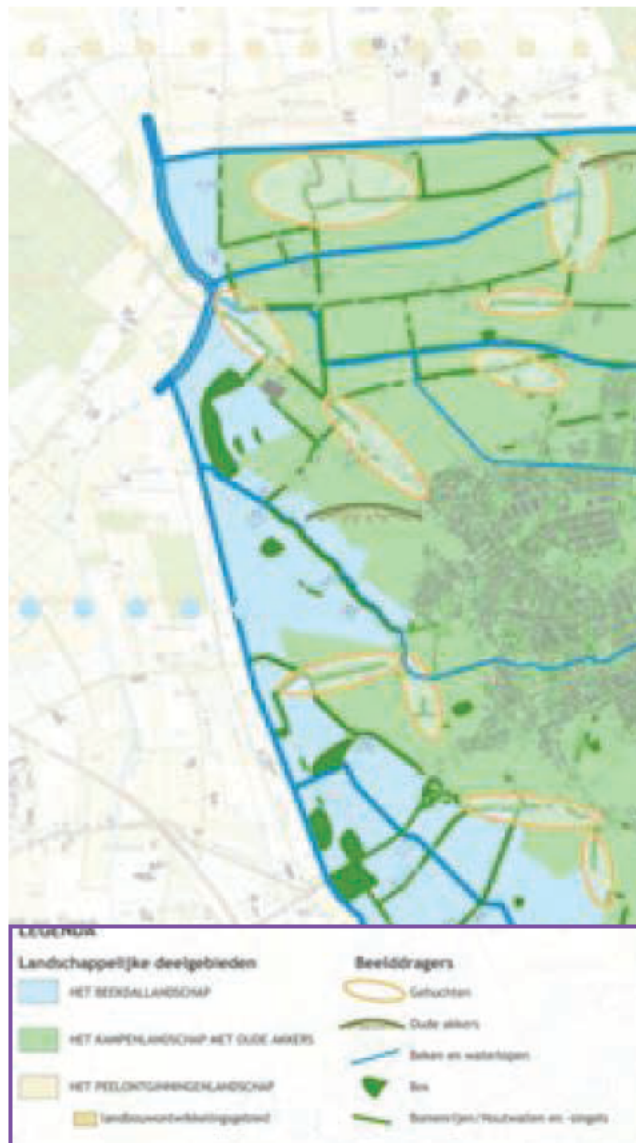
Een langgerekte dekzandrug met noordwestzuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit:

- akkers op de hoger gelegen dekzandrug;
- grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en;
- het boerenerv tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

Het kleinschalige groene karakter, de oude akkers, de waardevolle bebouwing en gehuchten maken van dit gebied een geliefd landschap om in te wonen en te recreëren. De mix van functies, agrarische en nietagrarische, kunnen conflicteren met deze belangen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldig inpassing in het landschap gevraagd. De ontwikkeling dient 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.

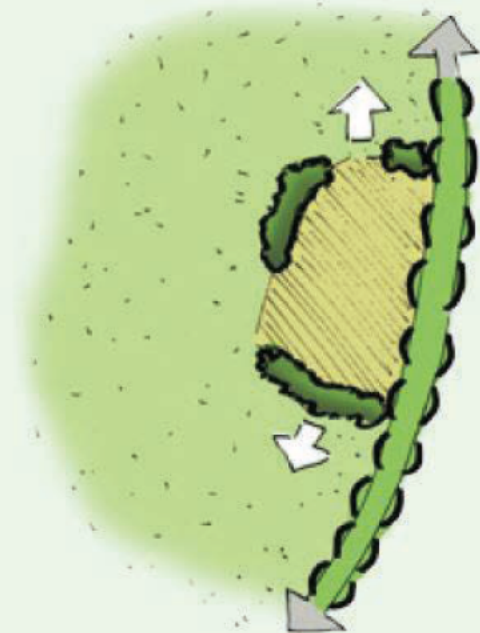
Voor een goede landschappelijke inpassingen dienen drie aspecten bekeken te worden:

1. Past de ontwikkeling bij de karakteristieken van de omgeving, oftewel het landschap?
2. Draagt de ontwikkeling bij aan het behouden of versterken van de samenhang tussen erf & landschap, oftewel is er sprake van een goede erfinrichting?
3. Past de uitstraling van de bebouwing bij de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied?



Uitsnede landschapstype kaart (bron Beeldkwaliteitsplan Gemert Bakel okt 2016)

ROND OM OUDE AKKERS



Uitstraling: Besloten

Overwegend aaneengesloten dichte erfbeplanting op alle erfgronden die grenzen aan het landschap, in de vorm van boscomplexjes en/of houtwallen.

Ontwikkelingsrichting: Breedte

Hoofdzakelijk in de richting van de weg (over de breedte).

Uitsnede uitstraling en ontwikkelingsrichting landschapstype (bron Beeldkwaliteitsplan Gemert Bakel okt 2016)

Specifieke randvoorwaarden voor de erfinrichting zijn weergegeven in bijlage I. Er zijn specifieke randvoorwaarden geformuleerd naar op of nabij de oude akkers:

- De openheid en glooiingen vormen een uitzonderlijke kwaliteit binnen de kleinschalige en groene uitstraling van het kampenlandschap.
- 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.
- Aangezien aaneengesloten beplanting (zoals houtwallen en –singels) niet aanwezig zijn op de oude akkers, dient het erf bij te dragen aan het herstellen van de besloten groene rand rondom de oude akker (esrandbeplanting). Dit betekent dat het erf onderdeel uitmaakt van de groene rand. Door middel van het toevoegen van robuuste landschapselementen bij het inpassen van het erf, zoals boscomplexjes en/of houtwallen, wordt een bijdrage geleverd aan de besloten groene uitstraling van de rand.

Specifieke randvoorwaarden voor de gebouwen zijn weergegeven in bijlage II.

Afwegingskader woningbouw en buitengebied

Er is een afwegingskader en kaart opgesteld voor woningbouwmogelijkheden in de kernrandzones en het buitengebied in het algemeen. Het kader wordt gebruikt als ruimtelijk en planologisch toetsinstrument bij woningbouw die hoofdzakelijk onder de ruimte-voor-ruimteregeeling en de rood-met-groenregeling valt.

De kernrandzone is de overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie. In de analyse kernrandtypologie zijn alle voorkomende soorten randen om de dorpen in de gemeente getypeerd. Het plangebied ligt in zo'n kernrand, met een specificatie 'aangemeerde kernrand'.

Een aangemeerde kernrand typeert zich door de aanwezigheid van aantal 'aangemeerde' bouwvolumes aan een weg met daartussen open ruimten. De bebouwing bestaat grotendeels uit woningen, boerderijen of bedrijven. Dit is een typisch dorps kernrand doordat deze elementen in een veelal ruime groene setting een 'zachte' overgang vormen met het open landschap. Binnen de gemeente spreken we ook wel over 'rafelranden'.

De ontwikkeling aan De Kleikampen is voorstelbaar als de open, rafelige of informele relatie tussen de bebouwde kom en het landschap als uitgangspunt wordt gehanteerd. Verdichting is alleen bespreekbaar wanneer historische bebouwingsclusters worden versterkt of ongewenst bedrijvigheid wordt gesaneerd.

Karakteristiek van de akkergebieden

Conform dit document van Het Archeologie Bureau is het plangebied onderdeel van Het akkergebied Pandelaar. Het gebied wordt getypeerd als gemengd akkergebied met open kamers. Het plangebied was in 1838 een open akker met stroken, maar in 1900 blijken de strookgrenzen begroeid te zijn: De openheid is dan verdwenen.



Uitsnede Ruimtelijke opzet Gemert West 'wonen vs buitengebied'
(bron afwegingskader woningbouw kernrand en buitengebied Gemert Bakel)



Uitsnede Ruimtelijke typologie 'aangemeerde kernrand'
(bron afwegingskader woningbouw kernrand en buitengebied Gemert Bakel)

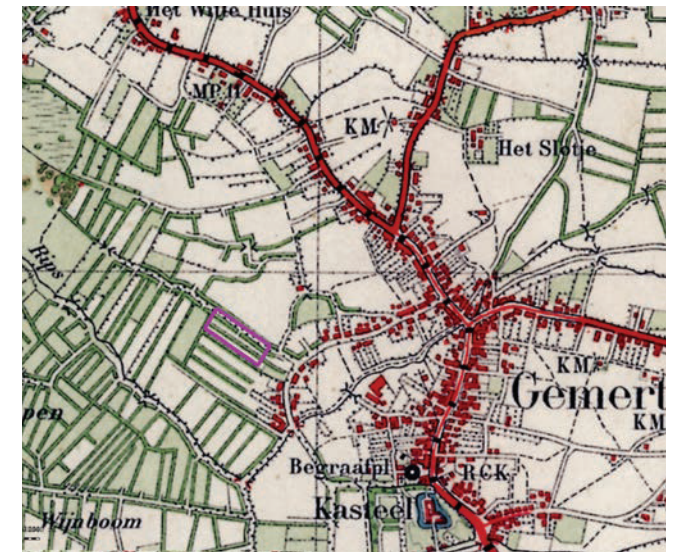
3 Historie

Conform het stuk 'Karakteristiek van de akkergebieden' van Het Archeologie Bureau vormt het plangebied een onderdeel van een oude akkergebied. Op de kaarten uit 1900 is te zien dat de akkers in de lengterichting zijn begroeid met struweel of singel.

Voorstelbaar is dat de percelen in sommige tijden toch te nat waren, aangezien ze relatief dichtbij de beek lagen. De percelen vormen in ieder geval een mooie geleidelijke overgang van de akkercomplexen naar het beekdal met randbeplanting. Deze beplanting staat parallel aan de zandweg (De Kleikampen). De overzijde van het zandpad is tot 1950 een duidelijk akkercomplex gebleven.

Met de ruilverkaveling in de jaren 70 is veel van deze randbeplanting verloren gegaan. Zo ook de beplanting binnen het plangebied. Een eindje verderop in de straat richting De Kampen zijn nog enkele kavelgrenzen begroeid, vermoedelijk met elzen en wilgen.

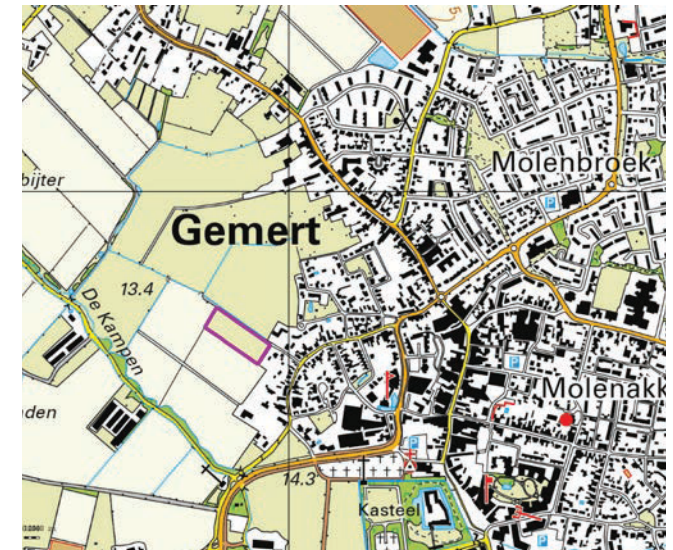
Op de kaart van 2017 zien we dat veel randbeplanting verdwenen is. De rafelige randen als overgang van het dorp naar het buitengebied zijn gebleven. Dat maakt het gebied uniek en vormt inspiratie voor de inrichting.



Plangebied op historische kaart 1900 (bron:topotijdreis.nl)



Plangebied op historische kaart 1970 (bron:topotijdreis.nl)



Plangebied op topografische kaart 2017 (bron:topotijdreis.nl)

4 Voorstel

4.1 Kernrand

Conform het Afwegingskader woningbouw en buitengebied valt het plangebied onder 'Gemert West', wat zich typeert als aangemeerde kernrand. Deze rand kenmerkt zich door een open, rafelige en/of informele relatie tussen de bebouwde kom en het landschap. Diversiteit van bebouwing en objecten in een groene setting, waarbij er een sterke relatie is met de agrarische omgeving.

Voorstel

Voor de kern 'Gemert' ligt de zogenaamde aangemeerde kernrand. De toevoeging van de Ruimte-voor-Ruimte woning moeten logisch onderdeel vormen van deze rand. De 'uitstulping' staat in verhouding tot de overige randen en open ruimtes.



Voorstel toevoeging Ruimte-voor-Ruimte woning in aangemeerde kernrand

4.2 Straat

Het voorstel is een nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren aan De Kleikampen als een agrarisch ensemble aan de rand van de kernrandzone. Dit versterkt de overgang van de kom naar het landschap in zowel typologie, als architectuur en erfinrichting. Daarnaast past deze typologie en architectuur goed aan de recreatieve route naar het Boerenbondmuseum. Hiermee creëren we een stedenbouwkundige afronding van De Kleikampen die past binnen de typologie als een rafelige rand.

De woning staat bij voorkeur haaks op de zandweg. Het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofdwoning.



Voorstel positionering nieuwe bebouwing

4.3 Erfinrichting

Het zandpad blijft behouden. Via een inrit komt men op het erf van het boerderijensemble. De inrit wordt gemarkeerd met een solitaire landschapsboom van inheemse soort, zoals een Winterlinde of Tamme kastanje.



Landschapsplan, zie bijlage II voor maatvastе ondergrond

De woning is een éénlaagse woning met zadeldak. De architectuur is een bescheiden boerderij-stijl met gebiedseigen natuurlijke materialen, zoals rood-bruine baksteen, zwarte potdekseldelen met gesmoord pannen en/of rieten dak. Er is aandacht voor authentieke detaillering zoals luiken, schuiframen en betonplint. Het bijgebouw is ondergeschikt aan, maar vormt een eenheid met de hoofdwoning. Er kan worden gekozen voor een authentieke bouw of een moderne variant, geïnspireerd op de authentieke woning.

De woning ligt iets verhoogd ten opzichte van de rijbaan om de mogelijke wateroverlast door de waterloop te voorkomen. Dit is echter maximaal 0,4m t.o.v. de zandweg. De verhoging is direct rondom de woning (terras, parkeren auto's en bijgebouw). Het hoogteverschil gaat geleidelijk met een flauw talud en wordt opgelost in de voor- en achtertuin.

Tussen de tuin en het zandpad ligt een brede laagte om bij grote regenval te voorkomen dat het water vanaf de weg de tuin instroomt, daarnaast infiltreert deze het water wat op de daken en verharding valt.



Referentiebeelden architectuur boerderijstijl

De voortuin wordt omhaagd met een beukenhaag. De voor- en zijgevel zijn zichtbaar vanaf het zandpad (zichtlocatie). Achter de achtergevel staat een gemengde haag van maximaal 1,8m hoog (is geen verplichting, indien men uitzicht op het weiland wil behouden mag de haag lager tot minimaal 1,0m). De gemengde haag bestaat uit inheemse soorten, zoals meidoorn, veldesdoorn en hulst.

De achtergrens van het perceel wordt aangezet met een houtsingel. Deze singel gaat over in een bomenrij, waardoor het zicht over de akker vanuit de Kleikampen over de akker behouden blijft.



Referentie bomenrij



Referentie houtsingel



Referentie beukenhaag



Referentie landschapsboom

4.4 Beplantingsplan

Het inrichtingsplan wordt uitgevoerd met de volgende plantsoorten:

Haag laag (52m)

Aanplant

- Beuk (*Fagus sylvatica*) minimaal 60/80. Deze in één rij aanplanten met minimaal 5 planten per meter (260 stuks).

Beheer

- De haag wordt één- of tweemaal per jaar op minimaal 0,8 meter en maximaal 1,0 meter hoogte aan alle zijden geknipt of geschoren.
- Maaisel afvoeren.

Gemengde haag (50m)

Aanplant

- haag aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen (200 stuks) met de volgende soorten:
- | | |
|---|-----|
| 1. Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>) | 20% |
| 2. Tweestijlige meidoorn (<i>Crataegus laevigata</i>) | 40% |
| 3. Hulst (<i>Ilex aquifolium</i>) | 10% |
| 4. Krentenboompje (<i>Amelanchier lamarckii</i>) | 10% |
- Aanplant in 1 rij met onderlinge afstand van 0,25m en groepsgewijs aanplanten met 3 tot 5 per soort.

Beheer

- De haag dient minimaal 1x per 3 jaar te worden gesnoeid tot een minimum van 0,5m en maximum van 1,5m breed en minimum 1,0m en maximum van 2,0m hoog;
- Het snoeien kan gecombineerd worden met het vlechten van de haag;
- Het snoeihout mag niet in het element verwerkt worden, behoudens bij het vlechten van de haag;
- Er mag geen snoeihout verbrand worden in of in de directe omgeving van het element, en als snoeihout

versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element; 15 juli en 15 maart plaatsvinden.

- Het element mag niet betreden en/of beschadigd worden door vee. Indien het element is uitgerasterd moet het raster op een zodanige afstand staan dat vraat aan stammen wordt voorkomen;
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Indien snoeiwerkzaamheden machinaal worden uitgevoerd, wordt geen klepelmaaier gebruikt.

Houtsingel (38x5m)

Aanplant

- Singel aanplanten met 2- of 3 jarig bosplantsoen (120 stuks) met de volgende soorten
- | | |
|---|-----|
| 1. Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>) | 10% |
| 2. Ruwe Berk (<i>Betula pendula</i>) | 15% |
| 3. Zomereik (<i>Quercus robur</i>) | 5% |
| 4. Gewone vogelkers (<i>Prunus padus</i>) | 10% |
| 5. Gelderse roos (<i>Viburnum opulus</i>) | 20% |
| 6. Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>) | 20% |
| 7. Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>) | 20% |
- Aanplant 4 rijen in verspringend verband met onderlinge afstand van 1,25mx1,25m en groepsgewijs aanplanten met 3 tot 5 per soort.

Beheer

- Tenminste 75% van de oppervlakte van het element wordt periodiek (minimaal 1x per 7 jaar) afgezet, waarbij per 100m element maximaal 10 overstaanders gehandhaafd mogen worden;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de onder-groei en/of de stoven niet schaadt;
- Het element mag niet betreden en/of beschadigd

worden door vee;

- Bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid;
- Bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaatsvinden;
- Bij beweiding van naastgelegen perceel, dient vraat aan de beplanting te worden voorkomen.

Landschapsbomen:

Aanleg:

2 stuks landschapsbomen op de aangewezen locatie in de tuin en 4 stuks landschapsbomen in een rij. Te kiezen uit soorten *Castanea sativa* (Tamme kastanje), *Tilia cordata* (Winterlinde) en/of *Juglans regia* (Okkernoot) of *Quercus robur* (zomereik). Minimale maat 12-14, inclusief boompalen.

Beheer:

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren;
- Snoeiwerkzaamheden in beginsel uitvoeren in de periode tussen 1 november en 15 maart.

2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf.
- Er is sprake van erfbeplanting op alle erfgronden die grenzen aan het landschap.
- Ruimte behouden of creëren rondom bomen en steilranden.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf kan variëren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van aaneengesloten landschapselementen, zoals houtwallen- en singels op perceelsgrenzen.

2.3 Situering van de bebouwing

- De situering van de bebouwing kan variëren. Wel dient er sprake te blijven van samenhang tussen de bebouwing. Dit kan op diverse manieren tot uiting komen: een compact erf met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing, vormgeving van de bebouwing en het materiaal- en kleurgebruik.
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals bomen en steilranden, door deze ruimte te geven.

2.4 Ontsluiting van het erf

- Van oudsher is er sprake van een gezamenlijke ontsluiting voor het voorerf en de bedrijfskavel. Als uitgangspunt wordt een gezamenlijke ontsluiting gehanteerd, tenzij dit het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf aantoonbaar belemmert.
- Bij een gescheiden ontsluiting is een sterke landschappelijke inpassing van het gehele erf een vereiste.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

2.5 Erfbeplanting

- Gebruik van gebiedseigen beplanting*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van bomengroepen*, bomenrijen* en/of fruit-/eikengaarden*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgronden.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer aaneengesloten landschapselement gebruiken, zoals houtwallen/-singels* en/of boscomplexjes*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgronden.
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengaard*, fruitgaard* of moestuin.

2.6 Beplantingssoorten

- Zie bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

Specifieke randvoorwaarden voor de oude akkers

- De ontwikkelingsrichting vindt hoofdzakelijk in de richting van de weg plaats (over de breedte). Het is ongewenst dat een ontwikkeling ten koste gaat van de achter het erf gelegen openheid of glooiing van de oude akker.
- Besloten, groene uitstraling van het erf. Gebruik van uitsluitend boscomplexjes* en/of houtwallen*.

KAMPENLANDSCHAP



Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Kleinschalige uitstraling
- Beplanting op alle erfgronden

OUDE AKKERS



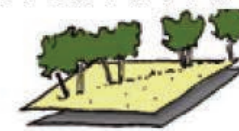
Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Besloten uitstraling
- Overwegend aaneengesloten beplanting op de erfgronden

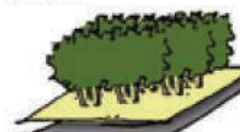
LANDSCHAPSELEMENTEN



houtwal



bomenrijen



boscomplexjes



bomengroepen / vrijstaande bomen



fruitgaard

(evt. omzoomd met een haag)



eikengaard

*Zie begrippenlijst in bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

Bijlage II Randvoorwaarden bebouwing

3 RANDVOORWAARDEN (BEDRIJFS) WONINGEN EN BIJGEBOUWEN

Vormgeving bebouwing

- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- (Bedrijfs)woningen en bijgebouwen sluiten aan bij de streekseigen architectuur. Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- De architectuur is altijd landschappelijk, traditioneel of eigentijds vormgegeven.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van lang- en kortgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Toevoegingen, zoals orkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Materiaal- en kleurgebruik

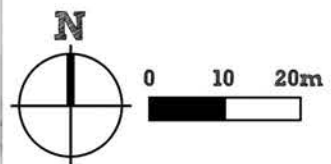
- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Gedekte tinten voor gevels en daken.
- Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Traditionele vormen van dakbedekking, zoals daken van riet, zijn toegestaan.
- Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit (vanwege de afwijkende kleurstelling ten opzichte van de omgeving).



Bijlage III Landschapsplan

RELAND 
locatieontwikkeling

VAN DOOREN
Landschap



**Landschapsplan
De Kleikampen
Gemert**

5 mei 2021