

LIGGING

Het plangebied is gesitueerd ten noordoosten van de kern de Mortel. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied

deelgebieden + geheel

Het plangebied bestaat in feite uit twee deelgebieden, aan te duiden met huisnummer 65 en 65a. Het betreft een recenter doorgevoerde splitsing van een daarvoor als een geheel tot stand gekomen bebouwd erf. In het voorliggende rapport, ten aanzien van de landschappelijke inpassing, worden de deelgebieden aanvankelijk in relatie tot de context, als samenhangend geheel bekeken en gedocumenteerd. Vervolgens worden de concrete situatie en ontwikkeling per deelgebied in kaart gebracht; doel hiervan is dat afspraken betreffende de landschappelijke inpassing per deelgebied kunnen worden vastgelegd.



het plangebied

SITUATIE 1900

Rond 1900 werd het plangebied nog gekarteerd als heide met houtopstanden. Het was onderverdeeld in 3 percelen. Dit wijst op een 'voorgenomen' ontginning. Het plangebied werd ontsloten via een aan de noordwestkant gelegen veldweg. In zuidwestelijke richting werd een moerassige laagte met de naam het Zwarte Water gekarteerd. Zie de topkaart uit 1900 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

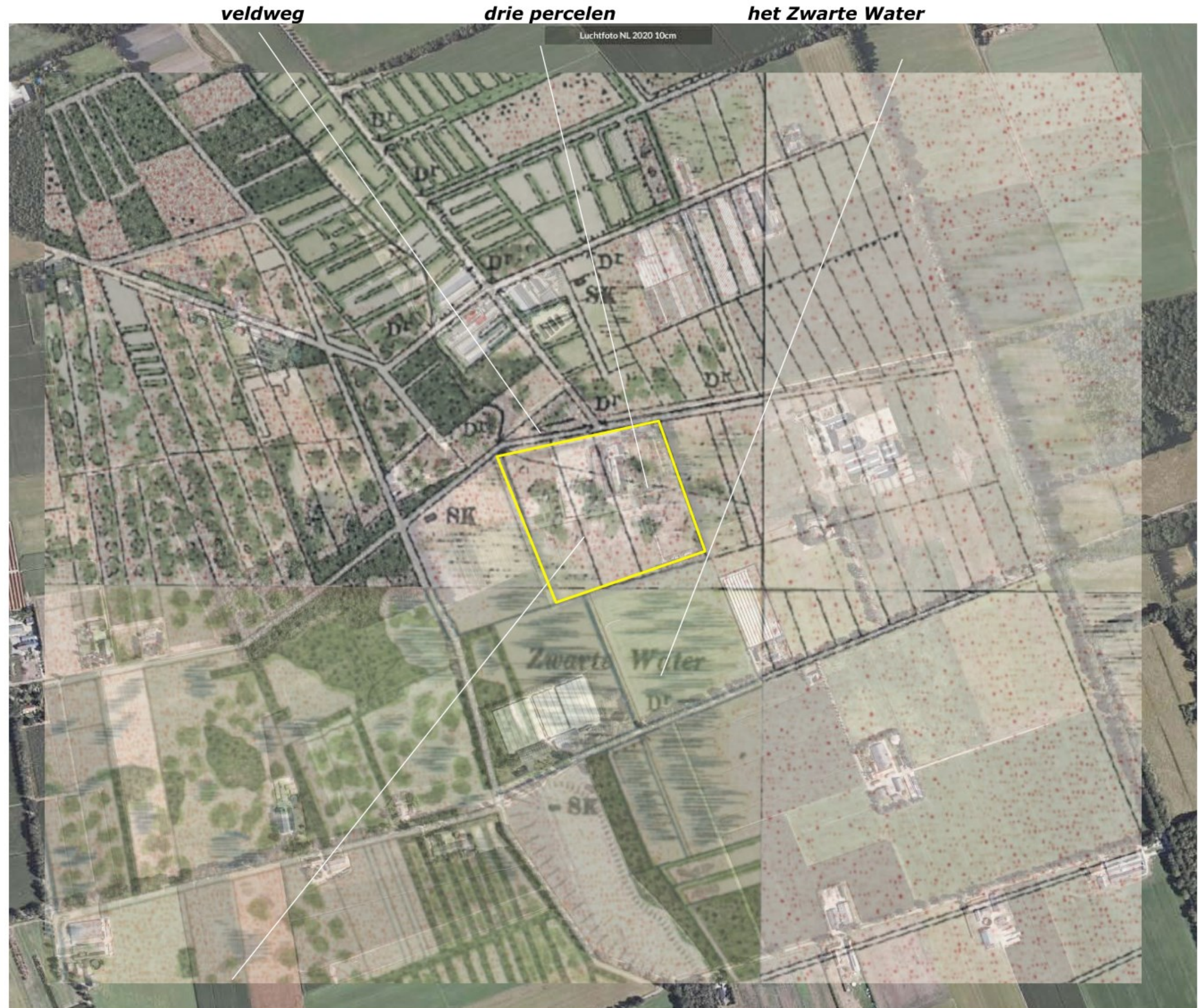
karakteristiek

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,
- b) bosjes, groensingels of stroken met struweel aan de veldkanten.



topografische kaart 1900

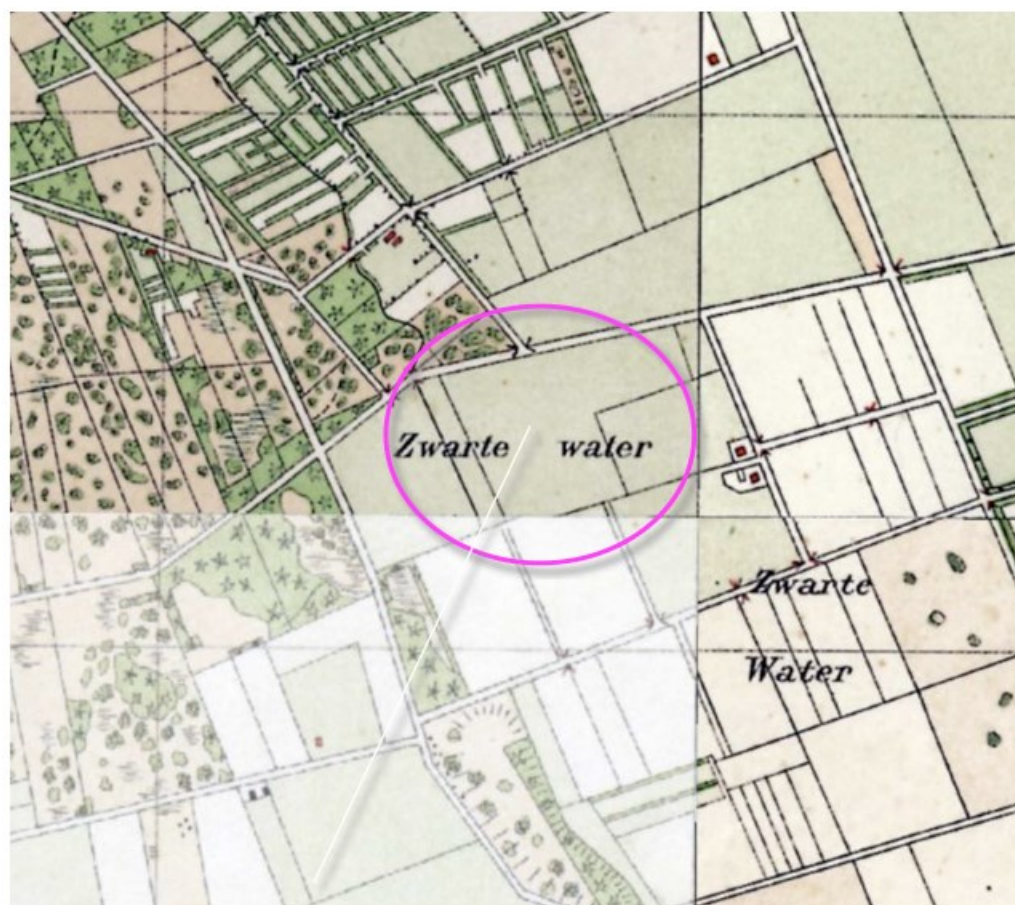


in 1900 werd het plangebied als heide met lichte houtopstanden gekarteerd

HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

In de eerste decennia van de 20ste eeuw worden het plangebied en de ten noordoosten gelegen delen van de heide ontgonnen. Het plangebied wordt in 1930 als grasland gekarteerd. Ten noordwesten en westen van het plangebied worden dan nog uitgestrekte gebieden met heide aangetroffen. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog wordt dit gebied ontgonnen en in gebruik genomen als grasland en akkerland. In het plangebied wordt in deze periode een bebouwing gerealiseerd; deze wordt in 1955 voor het eerst gekarteerd. Het in 1930 als grasland gekarteerde perceel ten westen van het plangebied wordt in 1955 als bos gekarteerd; waarschijnlijk betreft dit een bebouwing op grond van de vraag naar mijnhout. Zie de karteringen uit 1930 en 1955 rechtsboven.

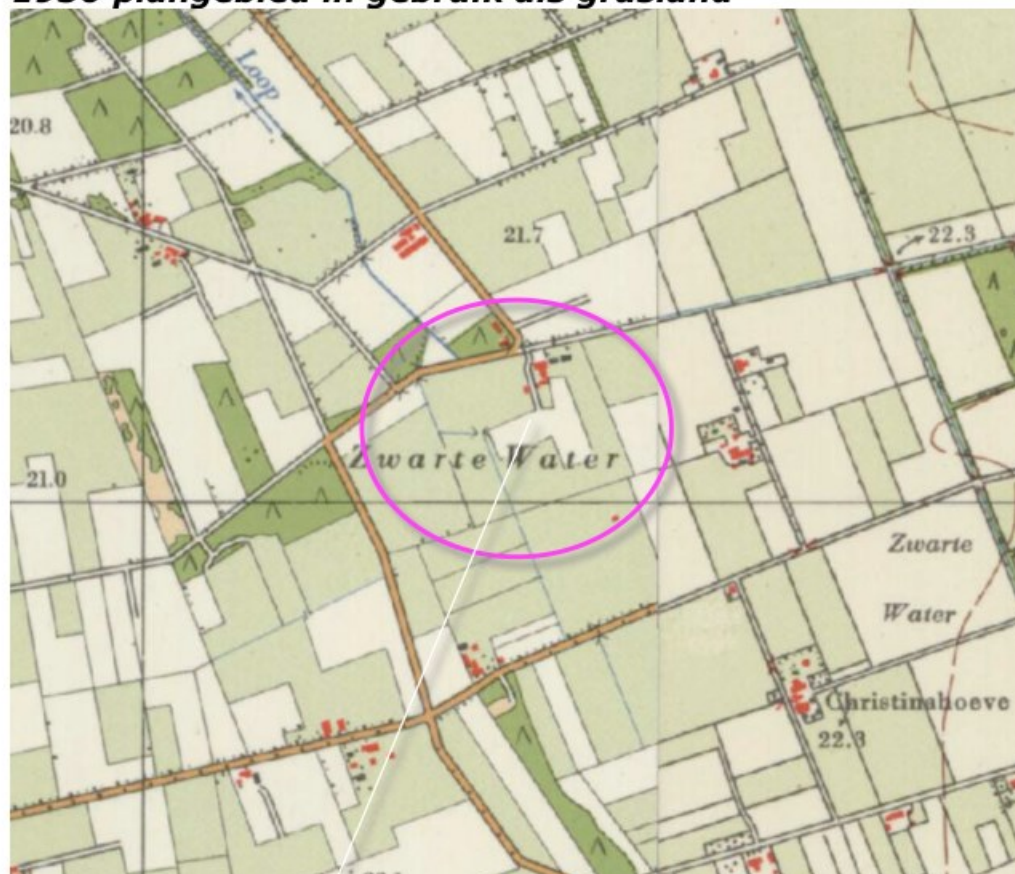
In de zestiger en zeventiger jaren wordt de bebouwing in het plangebied uitgebreid; in 1973 wordt een rijhal ten zuidwesten van de hoeve gekarteerd en wordt het erf aangeduid met manege. Het plangebied wordt in deze periode deels als grasland, deels als akkerland benut. Het bos ten westen van het plangebied wordt in 1963 niet meer in de kaarten aangetroffen zie de karteringen uit 1958 en 1967 rechtsonder.



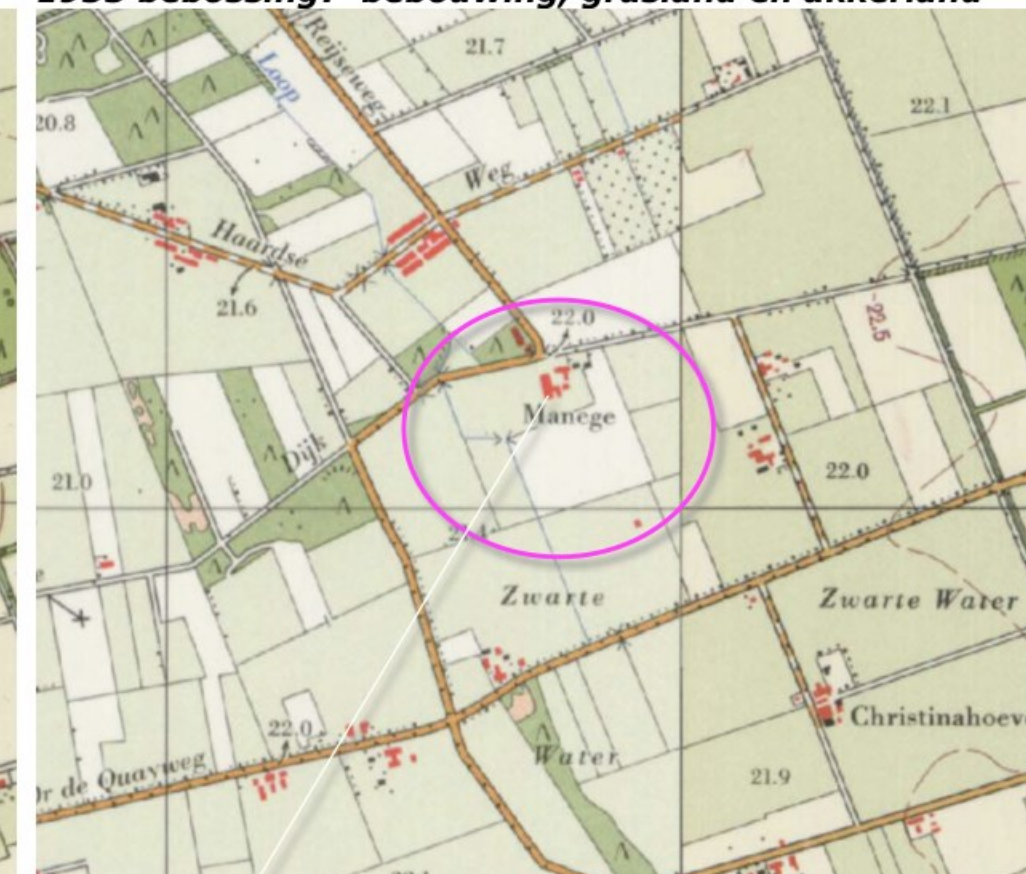
1930 plangebied in gebruik als grasland



1955 bebouwing? bebouwing, grasland en akkerland



1963 bebouwing uitgebreid



1973 rijhal en aanduiding manege

HISTORISCHE SCHETS

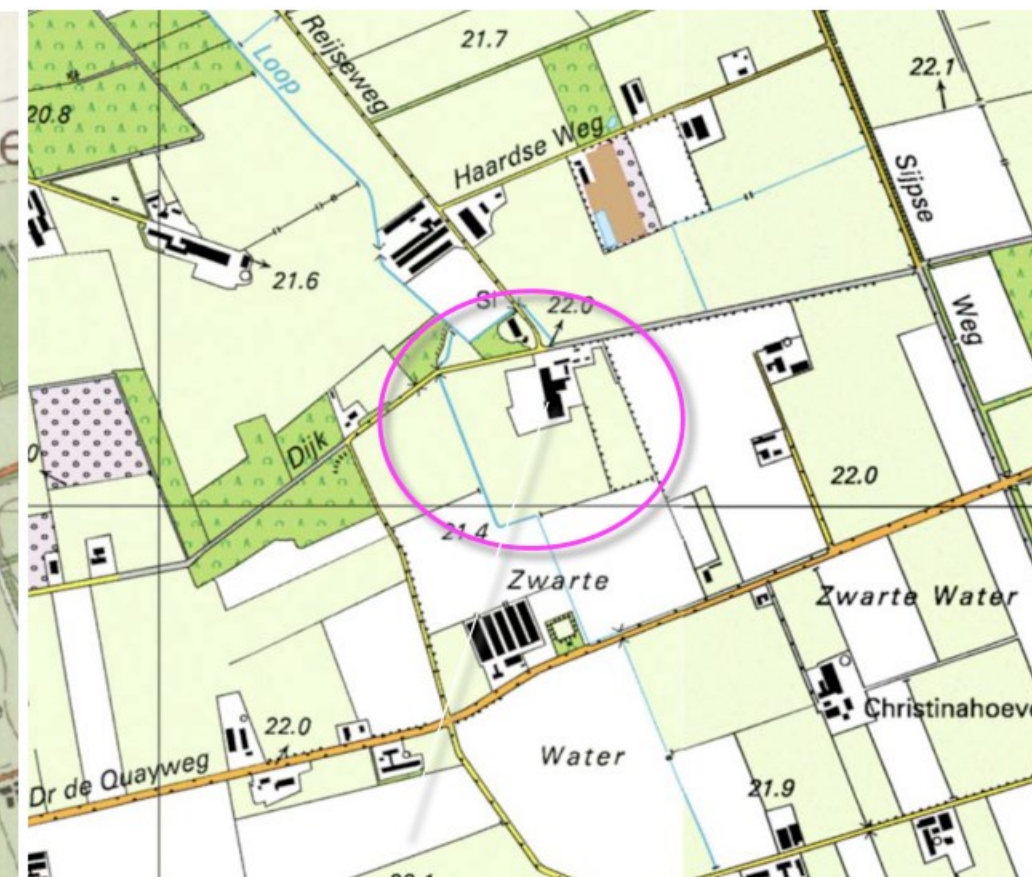
In de laatste decennia van de 20ste eeuw worden de bedrijfsgebouwen van de manege (stallen, rijhal en bergingen) met name in zuidelijke richting uitgebreid. Ten westen van de bebouwing worden rijbakken gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1993 en 2003 rechtsboven. In de navolgende decennia wordt de bebouwing in zuidwestelijke en noordoostelijke richting uitgebreid. Ten zuidwesten van de bebouwing wordt een rijbak gerealiseerd, aan de oostkant van het plangebied wordt een camping gerealiseerd. Ter hoogte van de camping worden bomenrijen gekarteerd. Zie de karteringen uit 2009 en 2015 rechtsonder.

Conclusie

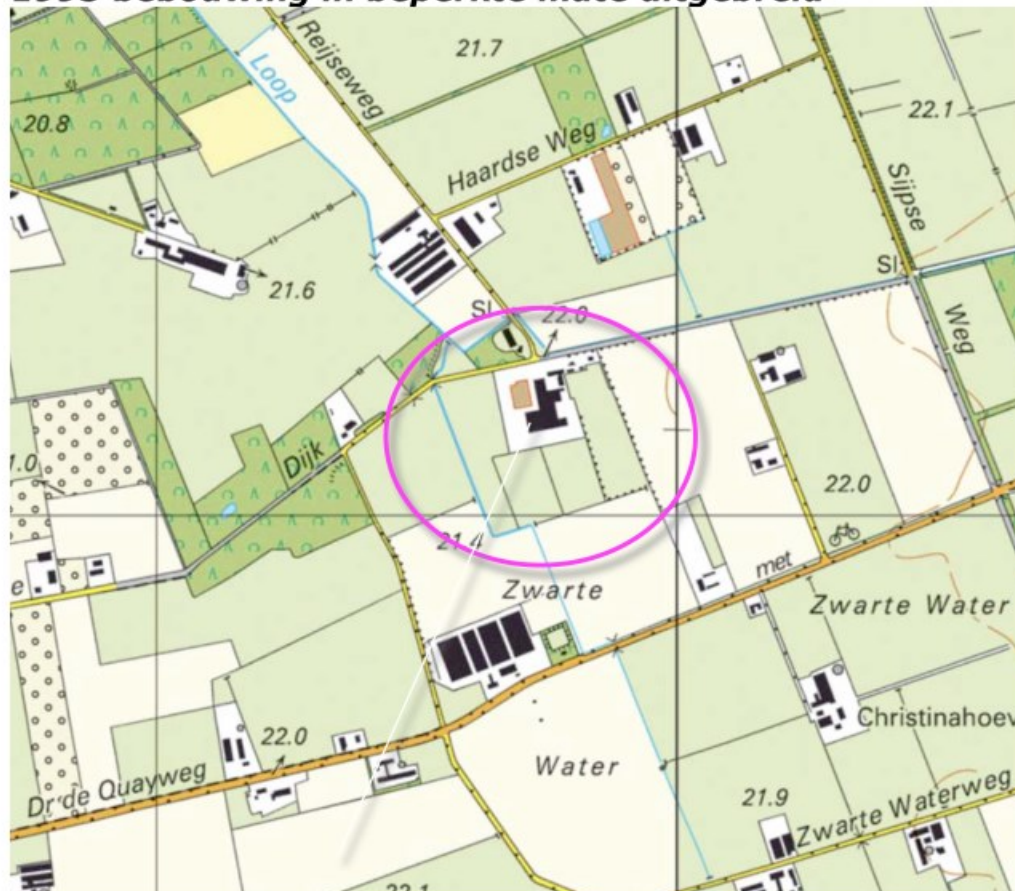
Het plangebied is gelegen in een jonge heide-ontginning. In 1930 werd het als grasland benut. In 1955 werd voor het eerst bebouwing gekarteerd. De bebouwing werd in de zestiger jaren uitgebreid, in de zeventiger jaren wordt het plangebied als manege aangeduid. Daarna wordt de bebouwing verder uitgebreid. Ten westen hiervan werden rijbakken gerealiseerd. Aan de oostkant van de bebouwing werd een camping gerealiseerd.



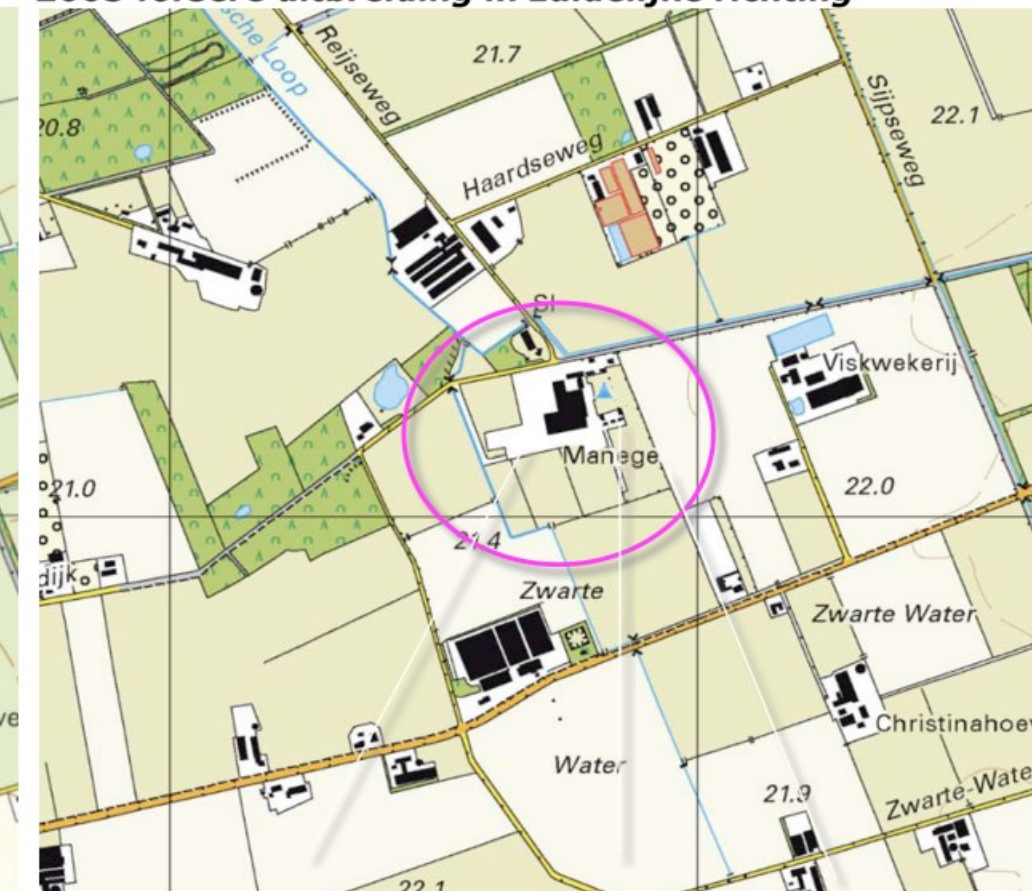
1993 bebouwing in beperkte mate uitgebreid



2003 forsere uitbreiding in zuidelijke richting



2009 uitbreiding in oostelijke en westelijke richting



2015 uitbreiding rijbakken, camping, bomenrijen

BELEIDSKADER

Het plangebied wordt in het BKP 2016 gerangschikt in de zone Peelontginningen. Voor dit deelgebied worden de rechts weergegeven handvaten en richtlijnen aangereikt. Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder en de uitsnede van het plan rechts.



uitsnede BKP 2016

2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- 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 zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

2.3 Situering van de bebouwing

- 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.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel* of (transparante) bomenrijen*, eventueel aangevuld met bomengroepen*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrans.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard* of moestuin.

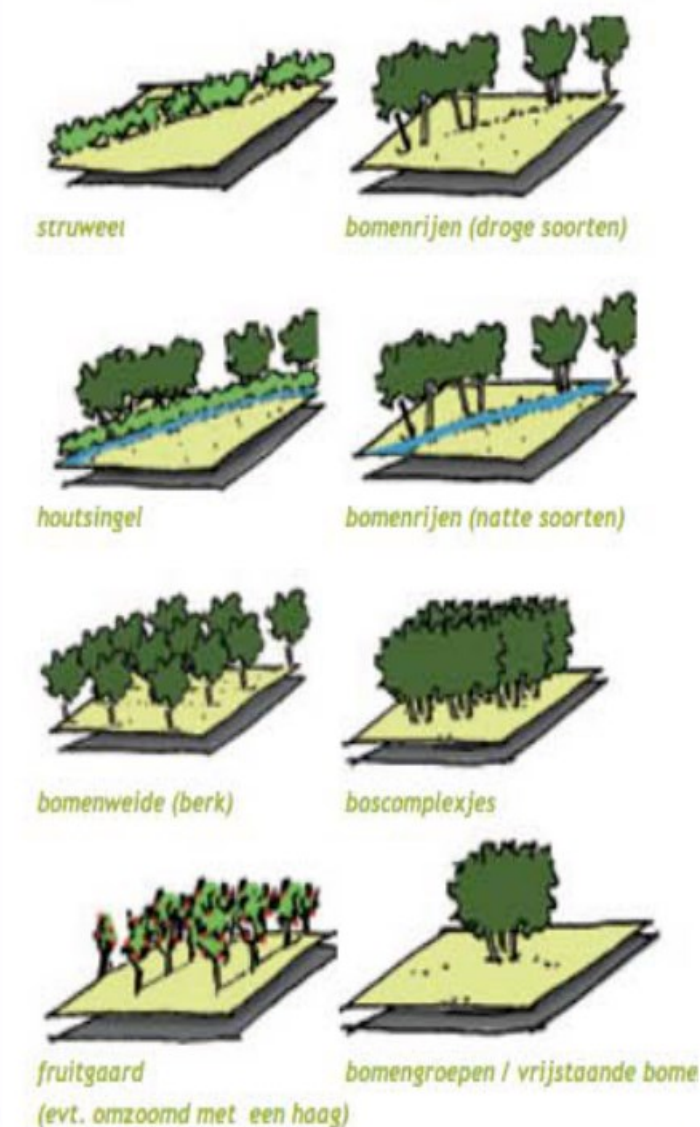
2.6 Beplantingssoorten

- Zie bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

Specifieke randvoorwaarden voor voormalige LOG's

- Besloten, groene uitstraling van het erf. Gebruik van uitsluitend boscomplexjes* met een minimale breedte van 15 meter.

LANDSCHAPSELEMENTEN

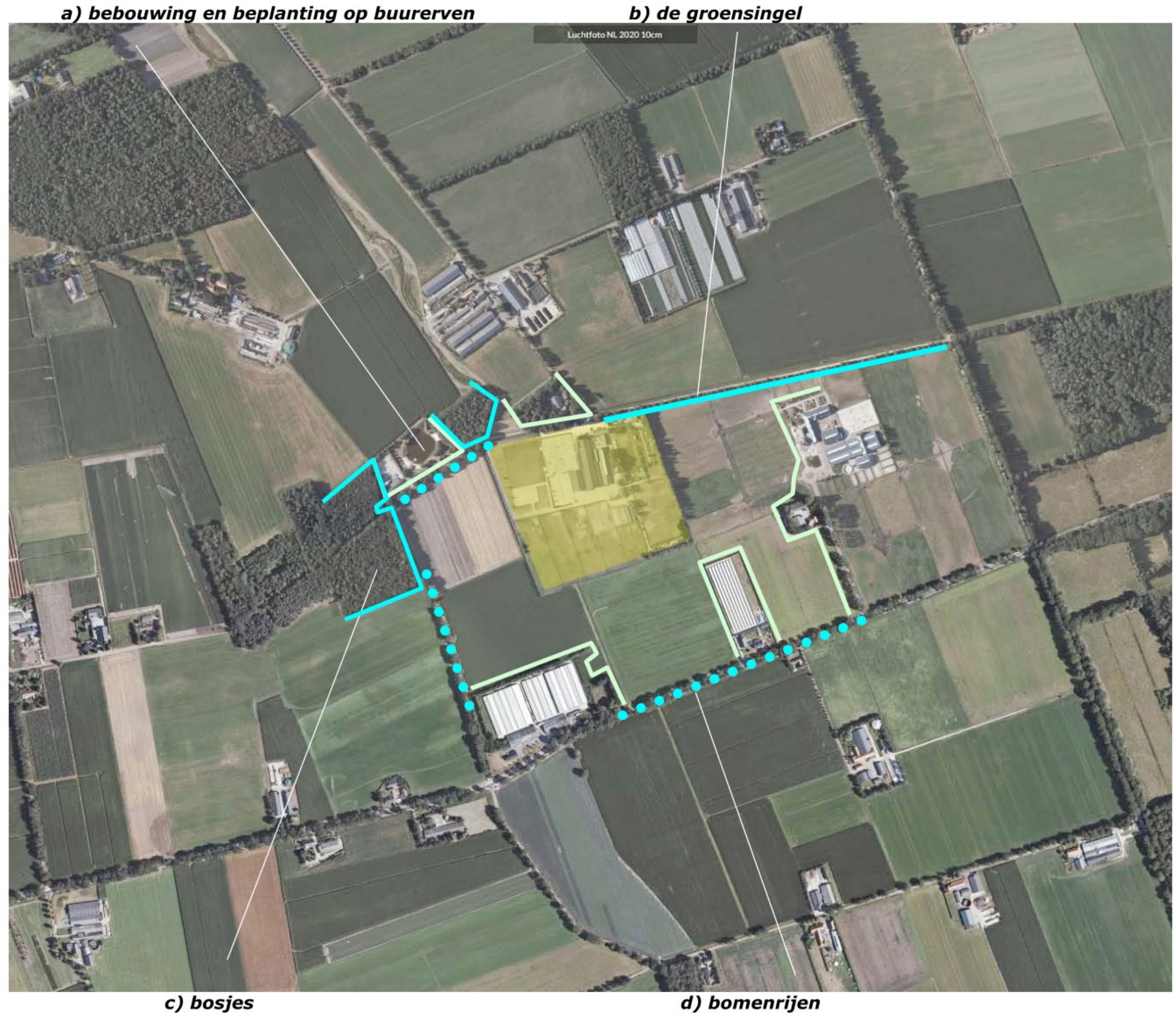


RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bebouwing en beplanting op de ten noorden, zuidwesten, zuiden en zuidoosten gelegen bebouwde buurerven,
- b) de groensingel ten noordoosten van het plangebied,
- c) de ten westen en noorden gelegen bosjes,
- d) de bomenrijen langs de Breemhorstsedijk zelf, de Wolff van Westerrodeweg, en de Dr de Quayweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de beleving is het navolgende onderscheid te maken;

- a) de beleving in de benadering en tijdens de passage over de Breemhorstsedijk zelf,
- b) de beleving over grotere afstand vanaf de Wolff van Westerrodeweg en de Dr de Quayweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

a) benadering en passage over de Breemhorstsedijk



b) beleving over grotere afstand vanaf de Wolff van Westerrodeweg en de Dr de Quayweg

**3D - DR DE QUAYWEG
WOLFF VAN WESTERRODE**

1+2) Vanaf de Dr de Quayweg toont zich het plangebied in doorkijken; komend uit het zuidoosten wordt het beeld bepaald door beplanting. Ter hoogte van het plangebied is een verschil op te merken; de westkant toont zich open aan de passant, de oostkant wordt omzoomd door groen.

3+4) Vanaf de Wolff van Westerrodedeweg is een zicht op de zuidoostkant en zuidwestkant mogelijk; aanvankelijk toont zich de bebouwing ondergeschikt aan het groen decor, ter hoogte van het plangebied toont zich de bebouwing wat nadrukkelijker. Zie de markeringen in het overzicht hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf



1) komend uit het zuidoosten; het plangebied toont zich overwegend 'groen'



2) ter hoogte van; de westkant toont zich open aan de passant, de oostkant wordt omzoomd door beplanting



3) ten zuidwesten en van het plangebied; de gebouwen tonen ondergeschikt aan het groene decor



4) ter hoogte van het plangebied profileren de gebouwen zich nadrukkelijker

3D - BREEMHORSTSEDIJK

- 1) Komend uit het zuidwesten toont zich de zuidwestkant gedurende langere tijd aan het verkeer; de boomteelt op de velden kleurt het beeld.
- 2) Nabij het plangebied is een inkijk in het plangebied mogelijk; de weides in het plangebied bepalen het beeld.
- 3) Ter hoogte van het plangebied wordt het beeld bepaald door de rijhal, de voor de hal gelegen rijbak en de voorruimte; hagen en bomenrijen vormen een passend groen kader.
- 4) Ter hoogte van de aantakking met de Reijweg is een zicht op de noordwestkant van mogelijk; de bomen schermen de bebouwing af. Zie de markeringen hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt over grotere afstand waargenomen vanaf de Dr De Quayweg en de Wolff van Westerrodweg; de oostkant wordt daarbij grotendeels afgeschermd door beplanting, de westkant toont zich opener aan de passanten. Het plangebied wordt verder waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Breemhorstsedijk; hagen en bomenrijen, de groensingel ten noordoosten van het plangebied, vormen hier een passend kader.



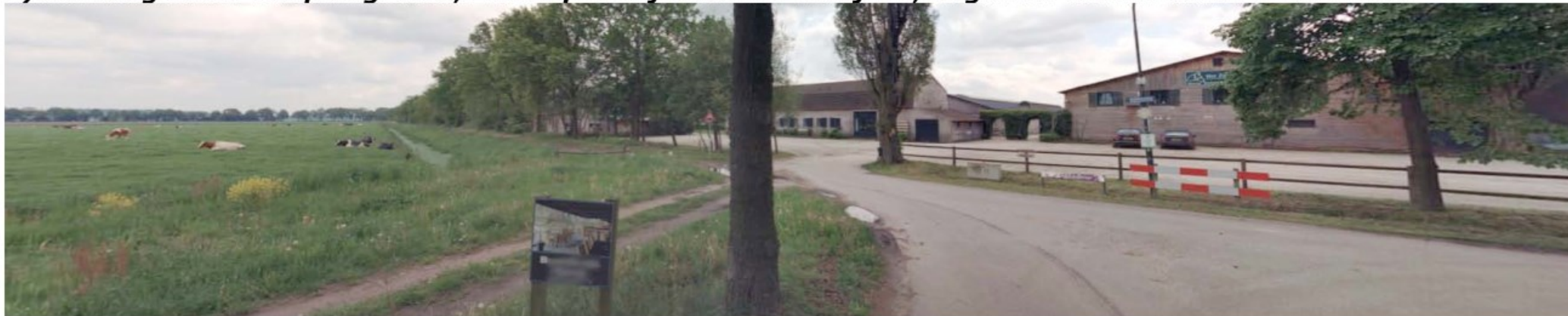
1) benadering uit het zuidwesten; zicht op de zuidwestkant, boomteelt kleurt de voorgrond



2) nabij het plangebied; inkijk in het plangebied; de weides kleuren het beeld



3) ter hoogte van het plangebied; zicht op de rijhallen en de rijbak, hagen en bomen vormen een kader



4) nabij de aantakking met de Reijweg; bomen schermen de bebouwing af

KADASTRAAL – 1:2000

Het plangebied omvat de kadastrale percelen percelen 1709, 1786, 1787, 1788, 1789 en 1790 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Gemert. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

SITUATIE

Het plangebied is te zoneren in 'de manege aan de westkant' en 'de camping' aan de oostkant. De manege en het kampeerterrein zullen afzonderlijk van elkaar worden voortgezet en worden aangeduid met de huisnummers 65 en 65a. In kadastraal opzicht omvatten de deelgebieden de hieronder aangegeven percelen;

65 de manege omvat de percelen 1787 en 1790,

65a het recreatief deel omvat de percelen 1709, 1786, 1788 en 1789.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ONTWIKKELINGEN

De situatie zal in essentie zoals aangetroffen worden voortgezet. Betreffende het recreatief deel liggen geen essentiële wensen betreffende veranderingen van de inrichting van het terrein voor. Betreffende de manege worden de navolgende veranderingen nagestreefd;

- a) legalisering van de rijbak aan de zuidwestkant,
- b) realiseren van een bedrijfswoning in de oude hoeve aan de noordoostkant van dit deelgebied,
- c) vervangen en verplaatsen van de stapmolen en langeercirkel; deze zullen in zuidelijke richting worden geplaatst.

Zie het door Van Dun & Van Gerwen opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht Van Dun & Van Gerwen



a) bedrijfswoning

b) legaliseren rijbak

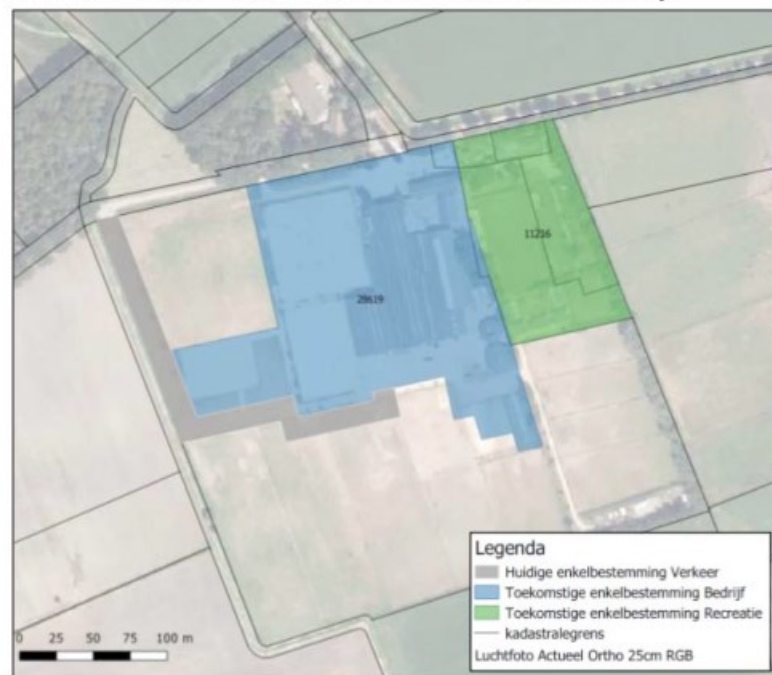
c) vervangen/verplaatsen stapmolen en langeercirkel

HUIDIGE BESTEMMING

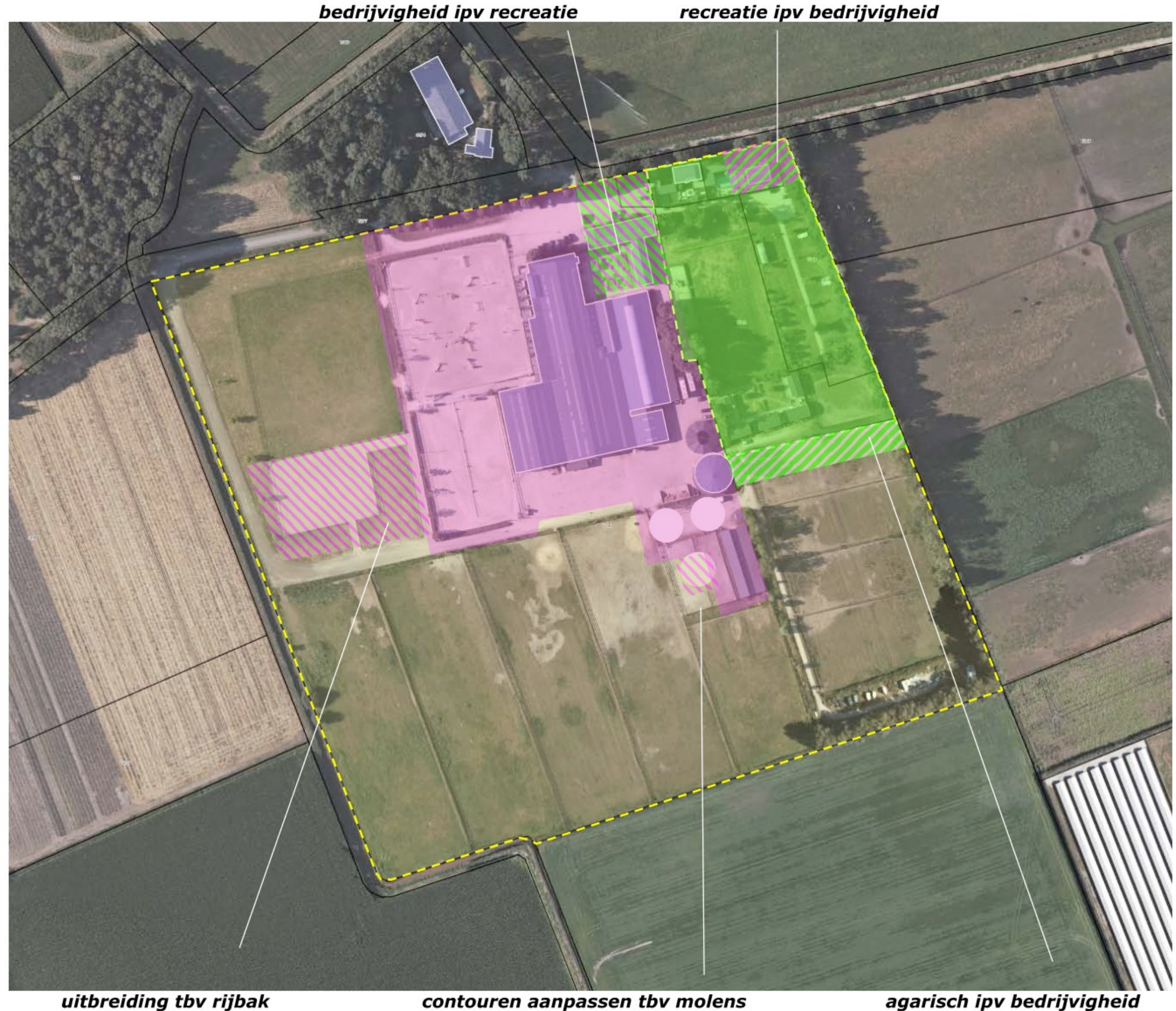
De bestemming is op de beschreven splitsing en ontwikkeling in het westelijk deelgebied betreffende de manege af te stemmen; zie de door Van Dun en Van Gerwen opgestelde overzichten hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzichten Van Dun en Van Gerwen;



huidige en gewenste situatie



DEELGEBIED 65 - KADASTRAAL 1:1500

Het deelgebied met huisnummer 65, de manege omvat de kadastrale percelen 1787 en 1790 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Gemert. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

DEELGEBIED 65 - BEBOUWING

De aanwezige bebouwing omvat de navolgende elementen:

- a) een bebouwingscluster met de rijhallen, stallen, kantoor en kantine,
 - b) een L-vormig gebouw ten noordoosten hiervan met een groepsruimte, bedrijfswoning en berging,
 - c) een stapmolen, langeercirkel en stallen.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



DEELGEBIED 65 - ZONERING 1:1500

Het plangebied wordt ontsloten via een ten noordwesten van de bebouwing gelegen voorerf met rondrijmogelijkheid en parkeerruimte en een ten zuidoosten van de bebouwing gelegen achtererf wat wordt ontsloten via een aan de zuidwestkant van het plangebied gelegen oprit. Ten westen van de bebouwing bevinden zich een grote, een grotere en een kleinere rijbak. De overige delen van het plangebied zijn als grasland, weide of paddock in gebruik.

oprit naar het achtererf

voorerf met de hoofdontsluiting



buitenrijbakken, weides en paddocks

sloot

65 MANEGE - AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting in het deelgebied 65, is als volgt te rangschikken.

- a) beukenhagen en gemengde hagen aan de straatkant,
- b) een bomenrij bestaand uit lindes en twee italiaanse populieren,
- c) een bomengroep bestaande uit eik, berk en esdoorn ten oosten van de stallen,
- d) bomenrijen (haagbeuk, lindes, berk, els en wilg) langs de oprit naar het achtererf, rond de rijbak en langs de sloot ten zuidoosten van de bebouwing,
- e) spontane opslag langs de Peelsche loop en de sloot in het plangebied,
- f) een groensingel aan de zuidoostkant.

conditie en waardering

De beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in redelijke tot goede conditie. De groensingel toont uitgebleven dunningen en een navenant zwaar boombestand; het is wenselijk spichtige exemplaren te dunnen om wijken van de struiklaag te voorkomen.



DEELGEBIED 65 - GEPLANEDE BEPLANTING

De hagen en bomen rond de rijbak aan de zuidwestkant van de bebouwing zijn in essentie conform het (in het kader van een uitbreiding van de bestemming bedrijvigheid) in 2015 opgestelde beplantingsplan gerealiseerd. Ten zuidoosten van de bebouwing zijn enkele bomen aan te vullen, de singel aan de zuidwestkant moet nog worden gerealiseerd.



DEELGEBIED 65 ONTWIKKELING

De huidige situatie zal in essentie als beschreven worden voortgezet. De langeercirkel en de stadmolen zullen worden vervangen en verplaatst. Ter hoogte van de rijbak zal het bestemmingsvlak worden uitgebreid, ter hoogte van de langeercirkels worden de contouren herzien; zie pagina 13.



CONCLUSIES > INPASSING

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,

b) bosjes, groensingels of stroken met struweel aan de veldkanten. Het plangebied is gelegen in een jonge heide-ontginning. In 1930 werd het als grasland benut. In 1955 werd voor het eerst bebouwing gekarteerd. De bebouwing werd in de zestiger jaren uitgebreid, in de zeventiger jaren wordt het plangebied als manege aangeduid. Daarna wordt de bebouwing gestaag uitgebreid. Ten westen hiervan werden rijbakken gerealiseerd. Aan de oostkant van de bebouwing werd een kampeerterrain gerealiseerd.

Het plangebied wordt in het BKP 2016 gerangschikt in de zone Peelontginningen. Voor dit deelgebied wordt o.a. de toepassing van bomenrijen en houtsingels nagestreefd.

Het plangebied wordt over grotere afstand waargenomen vanaf de Dr De Quayweg en de Wolff van Westerrodweg; de oostkant wordt daarbij grotendeels afgeschermd door beplanting, de westkant toont zich wat opener aan de passanten. Het plangebied wordt verder waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Breemhorstsedijk; hagen en bomenrijen, de groensingel ten noordoosten van het plangebied, vormen hier een passend kader.

Het plangebied is te zoneren in 'de manege aan de westkant' en 'de camping' aan de oostkant. Recent zijn eigendomsverhoudingen gewijzigd; de manege en het kampeerterrain zullen afzonderlijk van elkaar worden voortgezet. De situatie zal in feite zoals aangetroffen worden voortgezet.

Concept

Het concept voor de inpassing omvat op grond van het bovenstaande;

- de instandhouding van de beschreven beplantingselementen,
- aanplant van de nog te realiseren elementen,
- de aanplant van bomenrijen aan de noordwestkant en een houtsingel aan de zuidoostkant.

a) in stand houden aanwezige beplantingselementen

b) aan planten nog te realiseren elementen



c) aanplanten van bomenrijen en houtsingel

DEELGEBIED 65 - BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de realisatie van navolgende elementen;

- B1 lindes,
- B2 haagbeuken,
- S1 groensingel,
- S2 groensingel.

richtlijnen aanleg en beheer

- B1 De lindes zijn aan te planten in de stamomvang 16/18 cm en mogen worden opgekroond tot 400 cm.
- B2 De haagbeuken zijn aan te planten in de stamomvang 16/18 cm en mogen worden opgekroond tot 400 cm.
- S1 De groensingel is te realiseren door de aanplant van 5 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een driehoekig plantverband van 150x150 cm. De singel is 8 meter breed. De singel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet. Tussen de groensingel en watergang zal conform de richtlijnen van het waterschap een strook van 5 meter worden vrijgehouden.
- S2 De groensingel is te realiseren door de aanplant van 5 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een driehoekig plantverband van 150x150 cm. De singel is 8 meter breed. De singel mag 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina's.



DEELGEBIED 65 - PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn aangegeven in de lijst rechts.

Code		B1	B2	S1	S2
Omvang bij aanplant		16/18	16/18	80/100	80/100
Plantverband		nvt	nvt	150x150	150x150
Omvang van het element		14 st	3 st	1760 m2	1200 m2
Acer campestre	veldesdoorn				
Acer pseudoplatanus	esdoorn				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje				
Alnus glutinosa	zwarte els			100	75
Alnus incana	witte els				
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje			100	100
Betula pendula	ruwe berk				
Betula pubescens	zachte berk			50	20
Carpinus betulus	haagbeuk		3	25	10
Castanea sativa	tamme kastanje				
Cornus mas	kornoelje, gele				
Cornus sanguinea	kornoelje, rode			25	20
Corylus avellana	hazelaar			75	100
Crateagus monogyna	meidoorn				
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts				
Fagus sylvatica	gewone beuk				
Fraxinus excelsior	es				
Juglans regia	okkernoot				
Ligustrum vulgare	liguster			50	25
Ilex aquifolium	hulst				
Populus nigra	zwarte populier				
Populus tremula	ratepopulier				
Populus trichocarpa	balsempopulier				
Prunus avium	zoete kers				
Prunus padus	vogelkers			50	25
Prunus lusitana	haagkers				
Quercus petraea	wintereik				
Quercus robur	zomereik			35	
Rhamnus catharticus	wegedoorn				
Rhamnus frangula	vuilboom			100	25
Robinia pseudoacacia	acacia				
Rosa canina	hondsroos				
Rosa rubiginosa	egellantier roos				
Salix alba	schietwilg				
Salix aurita	geoorde wilg				
Salix caprea	boswilg				
Salix cinerea	grauwe wilg			50	
Salix fragilis	kraakwilg				
Sorbus aucuparia	lijsterbes				
Ulmus 'Lobel'	resistente iep				
Tilia cordata	winterlinde	14			
Tilia platyphyllos	zomerlinde				
Viburnum opulus	gelderse roos			75	100
Totaal		14	3	735	500

DEELGEBIED 65 - INVESTERING GROEN

De totale investering in groen bedraagt conform de gehanteerde stika normen 9414 euro ex btw.

	<i>Eenheid</i>	<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Hoeveelheid</i>	<i>Subtotaal</i>	<i>Totaal</i>
AANLEG					
Aanplanten van de bomen B1 / B2	st	53,64	17	911,88	
Aanplanten van bosplanten betreffende S1	st	1,37	735	1006,95	
Aanplanten van bosplanten betreffende S2	st	1,37	500	<u>685,00</u>	
				2603,83	2604
BEHEER t/m jaar 6					
Snoeien van de bomen B1 / B2	st	20,04	17	340,68	
Snoeien van de singel S1	are	69,54	17,6	1223,90	
Snoeien van de singel S2	are	69,54	12	834,48	
Snoeien van de aanwezige hagen	m1	7,02	430	3018,60	
Snoeien van de aanwezige groensingel	are	69,54	11	764,94	
Snoeien van de aanwezige bomen	st	20,04	45	<u>901,80</u>	
				7084,40	7084
SUBTOTAAL					9688
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					9688

DEELGEBIED 65 - KWANTIFICERING

De omvang van het niet-agarische bedrijf, de manege bedraagt 28619 m2. Conform de richtlijnen van het beelkwaliteitsplan buitengebied moet de omvang van de in stand te houden en te realiseren beplanting een oppervlakte van 20 % x 28619 = 5724 m2 bedragen. De omvang is geraamd op 6915 m2; zie het overzicht rechts en de tabel hieronder.

	EH	OMVANG	TOT
Bomen B1 en B2	st	17 x 35	595
Singel S1	m2	220 x 8	1760
Singel S2	m2	150 x 8	1200
AH hagen	m1	430 x 1	430
AGS groensingel	m2	220 x 5	1100
ABL lindes	st	12 x 40	480
ABG bomengroep	st	7 x 50	350
ASBR solitair en overig	st	25 x 40	<u>1000</u>
			6915



DEELGEBIED 65a - KADASTRAAL 1:1500

Het deelgebied met huisnummer 65a, het camping park, omvat de kadastrale percelen 1709, 1786, 1788 en 1789 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Gemert. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



plangebied

DEELGEBIED 65a - BEBOUWING

De aanwezige bebouwing is als volgt te rangschikken;

- a) een bedrijfswoning, een recreatiewoning, en een sanitairgebouw en aan de noordwestkant,
- b) een vijftal chalets aan de zuidkant van het plangebied.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



DEELGEBIED 65a - ZONERING 1:1500

De omgeving van de recreatiewoning en de bedrijfswoning, het door de chalets omgeven gebied is ingericht als tuin.

Aan de oostkant van het plangebied bevinden zich 10 staanplaatsen, ten westen daarvan is een speelweide en een jeu de boule baan en een speelplek gesitueerd.

De recreatiewoning, bedrijfswoning, het kampeerterrein en de chalets worden ontsloten via een gemeenschappelijke inrit en oprit. Deze takt aan op het voorterrein van het ten westen gelegen buurerf met huisnummer 65.



DEELGEBIED 65a - BEPLANTING

De beplanting in het deelgebied 65a, is als volgt te rangschikken;

- a) hagen en plantvakken bestaande uit tuinsortiment aan de rand van de tuin,
- b) solitaire bomen, linde, sierkers, spar en berk rond de woningen,
- c) een strook struweel aan de noordkant van de bedrijfswoning en een groensingel aan de oostkant van het plangebied,
- d) beukenhagen, solitaire beuken en een strook met relatief jonge eiken ter hoogte van het kampeerterrein,
- e) een beukenhaag aan de noordkant van de speelweide, beukenhagen rond de jeu de boules baan en speelplek,
- f) een bomengroep bestaande uit eiken en een enkele berk ten zuiden hiervan.
- g) een strook met inheems struweel ten zuiden van de bomengroep,
- h) enkele bomen (beuken) en een doorgeschoten struweelhaag aan de zuidoostkant.

conditie en waardering

De beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie.



DEELGEBIED 65a ONTWIKKELING

De huidige situatie zal in essentie als beschreven worden voortgezet. Voornemen is om het weitje ten oosten van de chalets onder te verdelen in twee kleinere weitjes.



onder verdelen van het weitje

CONCLUSIES > INPASSING

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,
b) bosjes, groensingels of stroken met struweel aan de veldkanten. Het plangebied is gelegen in een jonge heide-ontginning. In 1930 werd het als grasland benut. In 1955 werd voor het eerst bebouwing gekarteerd. De bebouwing werd in de zestiger jaren uitgebreid, in de zeventiger jaren wordt het plangebied als manege aangeduid. Daarna wordt de bebouwing gestaag uitgebreid. Ten westen hiervan werden rijbakken gerealiseerd. Aan de oostkant van de bebouwing werd een kampeerterrein gerealiseerd. Het plangebied wordt in het BKP 2016 gerangschikt in de zone Peelontginningen. Voor dit deelgebied wordt de toepassing van bomenrijen en houtsingels aanbevolen.

Het plangebied wordt over grotere afstand waargenomen vanaf de Dr De Quayweg en de Wolff van Westerrodweg; de oostkant wordt daarbij grotendeels afgeschermd door beplanting, de westkant toont zich wat opener aan de passanten. Het plangebied wordt verder waargenomen in de benadering en tijdens de passage over de Breemhorstsedijk; hagen en bomenrijen, de groensingel ten noordoosten van het plangebied, vormen hier een passend kader.

Het plangebied is te zoneren in 'de manege aan de westkant' en 'de camping' aan de oostkant. Recent zijn eigendomsverhoudingen gewijzigd; de manege en het kampeerterrein zullen afzonderlijk van elkaar worden voortgezet. De situatie zal in essentie zoals aangetroffen worden voortgezet.

Concept

Het concept voor de inpassing omvat op grond van het bovenstaande;

- de instandhouding van de beschreven beplantingselementen,
- aanplant van een stuk beukenhaag en een enkele solitaire boom.

a) in stand houden aanwezige, beschreven beplantingselementen



d) aanplanten van een beukenhaag en een solitaire boom

DEELGEBIED 65 - BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de realisatie van navolgende elementen;

- H1 een beukenhaag,
- B1 een haagbeuk,

richtlijnen aanleg en beheer

- H1 De beukenhaag is te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm en in stand te houden op een hoogte van 90-120 cm.
- B1 De haagbeuk is aan te planten in de stamomvang 16/18 cm en mag worden opgekroond tot 400 cm.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina's.



H1 beukenhaag

B1 haagbeuk

DEELGEBIED 65a - PLANTLIJST

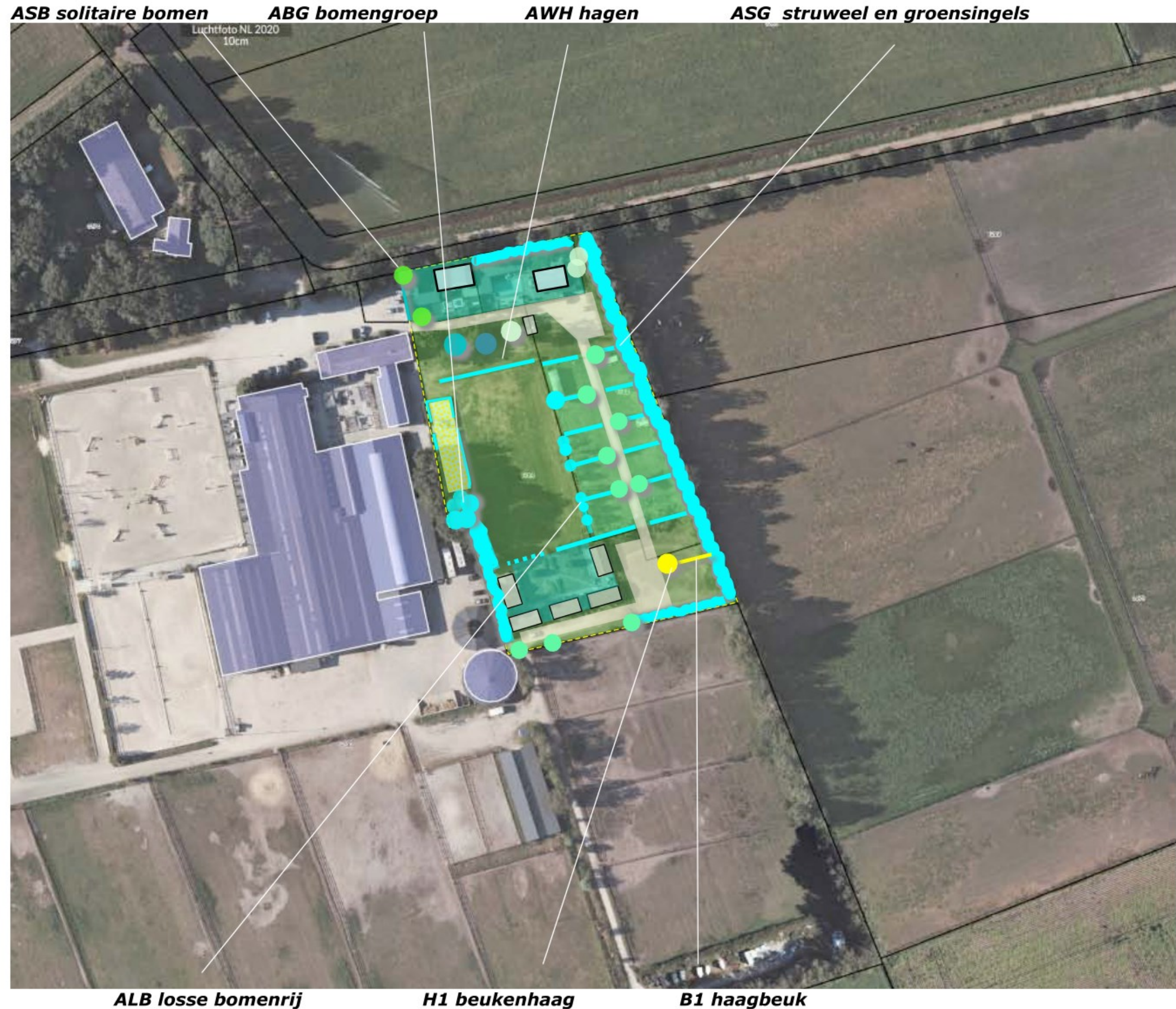
Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn aangegeven in de lijst rechts.

Code		H1	B1
Omvang bij aanplant		80/100	16/18
Plantverband		4 p/m	nvt
Omvang van het element		20 m	1 st
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje		
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		1
Castanea sativa	tamme kastanje		
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		
Corylus avellana	hazelaar		
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	gewone beuk	80	
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		
Ligustrum vulgare	liguster		
Ilex aquifolium	hulst		
Populus nigra	zwarte populier		
Populus tremula	ratepopulier		
Populus trichocarpa	balsempopulier		
Prunus avium	zoete kers		
Prunus padus	vogelkers		
Prunus lusitana	haagkers		
Quercus petraea	wintereik		
Quercus robur	zomereik		
Rhamnus catharticus	wegedoorn		
Rhamnus frangula	vuilboom		
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
Rosa rubiginosa	egellantier roos		
Salix alba	schietwilg		
Salix aurita	geoorde wilg		
Salix caprea	boswilg		
Salix cinerea	grauwe wilg		
Salix fragilis	kraakwilg		
Sorbus aucuparia	lijsterbes		
Ulmus 'Lobel'	resistente iep		
Tilia cordata	winterlinde		
Tilia platyphyllos	zomerlinde		
Viburnum opulus	gelderse roos		
Totaal		80	1

DEELGEBIED 65a - KWANTIFICERING

De omvang van het recreatiebedrijf, bedraagt 11216 m². Conform de richtlijnen van het beekwaliteitsplan buitengebied moet de omvang van de in stand te houden en te realiseren beplanting een oppervlakte van 20 % x 11216 = 2243 m² bedragen. De omvang is geraamd op 2320 m²; zie het overzicht rechts en de tabel hieronder.

	<i>EH</i>	<i>OMVANG</i>	<i>M2</i>
B1 Bomen	st	1 x 25	25
H1 Geschoren haag	m	20 x 1	20
ASB solitaire bomen	st	16 x 40	640
ABG bomengroep	m	5 x 40	200
AWH hagen	m	220 x 1	220
AS struwelen	m	35+40+40=115x3	345
AG groensingel	m	150x5	750
ALB losse bomenrij	st	8x15	120
			2320



**Notitie: Kwaliteitsverbetering van het landschap
Breemhorstsedijk 65 / 65a De Mortel**

Reek, 30 november 2021, aangepast 24 januari 2022

Om de kwaliteit van het landschap te versterken hanteert de provincie Noord-Brabant in haar beleid het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan.

De gemeente Gemert-Bakel hanteert bij de toetsing van de kwaliteitsverbetering de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap". De ontwikkeling op de locatie Breemhorstsedijk 65/65a te De Mortel wordt in dit kader gezien als een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent het volgende:

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

Voor initiatieflocatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin.

Het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van:

- het niet-agrarisch bedrijf zal ca. 28.619 m² bedragen;
- het recreatiebedrijf zal ca. 11.216 m² bedragen.

In de bijlagen zijn situatieschetsen opgenomen van de huidige planologische situatie, de planologische wijzigingen en de toekomstige planologische situatie. Het maximum bebouwd oppervlak voor het niet-agrarische bedrijf blijft in de huidige en toekomstige situatie gelijk, conform de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak'.

De totale omvang van te behouden en aan te planten beplantingselementen, zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan, bedraagt:

- voor het niet-agrarische bedrijf ruim 6.915 m²;
- voor het recreatiebedrijf ruim 2.320 m².

Aan de norm 20% groen wordt derhalve voldaan.

Met betrekking tot de aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap is een financiële berekening gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% van deze waardevermeerdering wordt door de ondernemer geïnvesteerd in het landschap. Hierna is een financiële berekening weergegeven. De aangehouden categorieën en grondwaardes zijn afkomstig van de gemeente Gemert-Bakel.

Berekening kwaliteitsverbetering Broomhorstsedijk 65/65a te De Mortel en omgeving				
Adres :	Broomhorstsedijk 65/65a			
Woonplaats :	De Mortel			
Datum :	27-11-2021			
Huidige situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Enkelbestemming Bedrijf (bebouwd)	bestemmingsvlak	10.205	€ 62,50	€ 637.812,50
Enkelbestemming Bedrijf (onbebouwd)	bestemmingsvlak	13.800	€ 25,00	€ 345.000,00
Recreatie	bestemmingsvlak	13.697	€ 25,00	€ 342.425,00
Agrarisch	kavel	3.348	€ 5,00	€ 16.740,00
totale waarde bestaande situatie				€ 1.341.977,50
Beoogde situatie	type	oppervlakte m ²	€/m ²	waarde per vlak
Enkelbestemming Bedrijf (bebouwd)	bestemmingsvlak	10.205	€ 62,50	€ 637.812,50
Enkelbestemming Bedrijf (onbebouwd)	bestemmingsvlak	18.414	€ 25,00	€ 460.350,00
Recreatie	bestemmingsvlak	11.216	€ 25,00	€ 280.400,00
Agrarisch	kavel	1.216	€ 5,00	€ 6.080,00
totale waarde beoogde situatie				€ 1.384.642,50
Waardevermeerdering bij wijziging bestemming				€ 42.665,00
20 % ten behoeve van kwaliteitsverbetering				€ 8.533,00

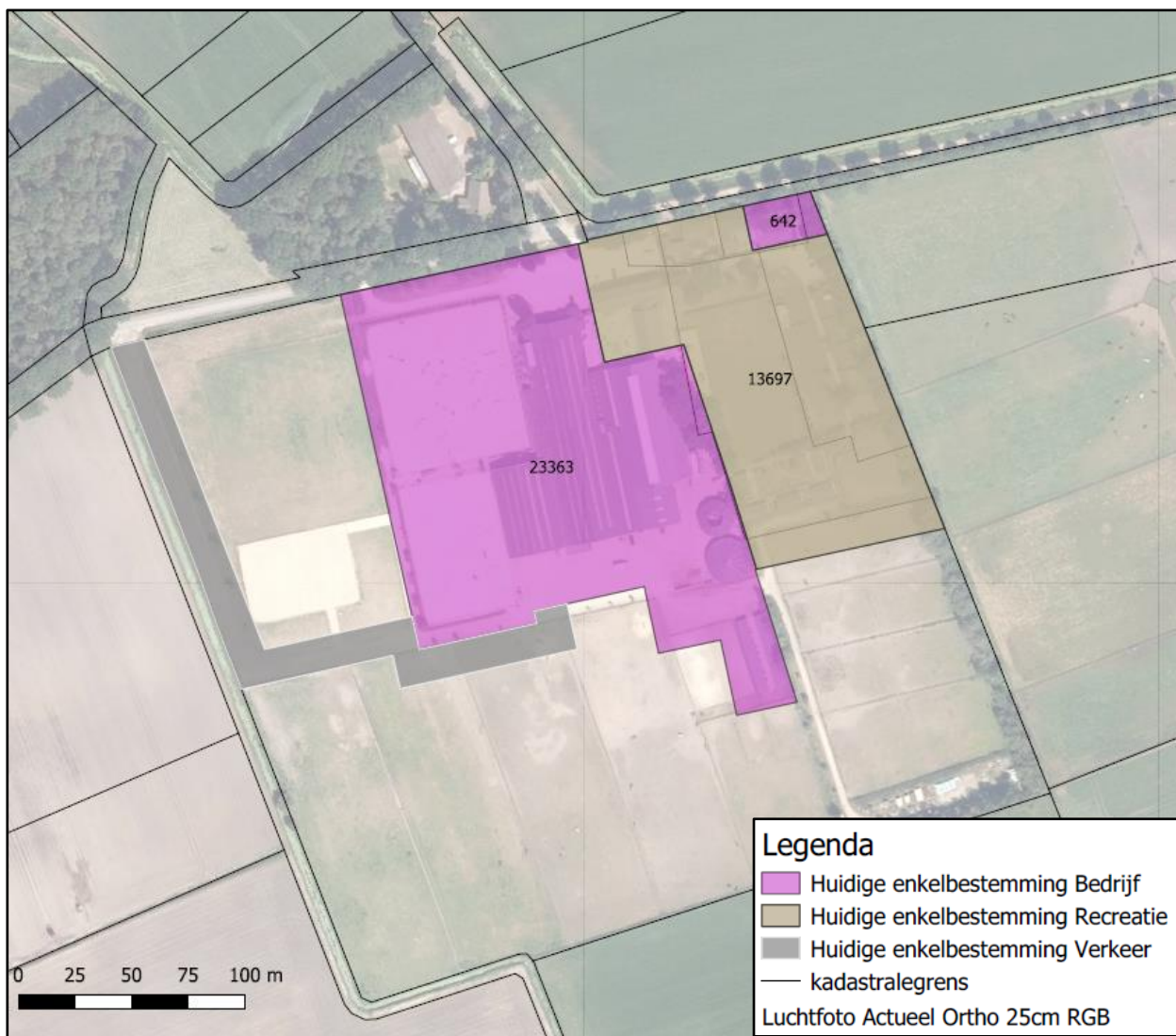
Uit bovenstaande berekening zal € 8.533,- geïnvesteerd zal moeten worden in de landschappelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering zal plaatsvinden door uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan. Hierna wordt een berekening van de investeringen in het landschap weergegeven.

Investerings landschappelijke kwaliteitsverbetering					
omschrijving	eenheid	prijs/ eenheid	aantal	waarde	totaal
PLANTWERK EN AANLEG					
Landschappelijk inpassingsplan		€ -	-	€ 9.688,00	
Totaalbedrag investeringen en kosten				Excl. Btw	€ 9.688,00

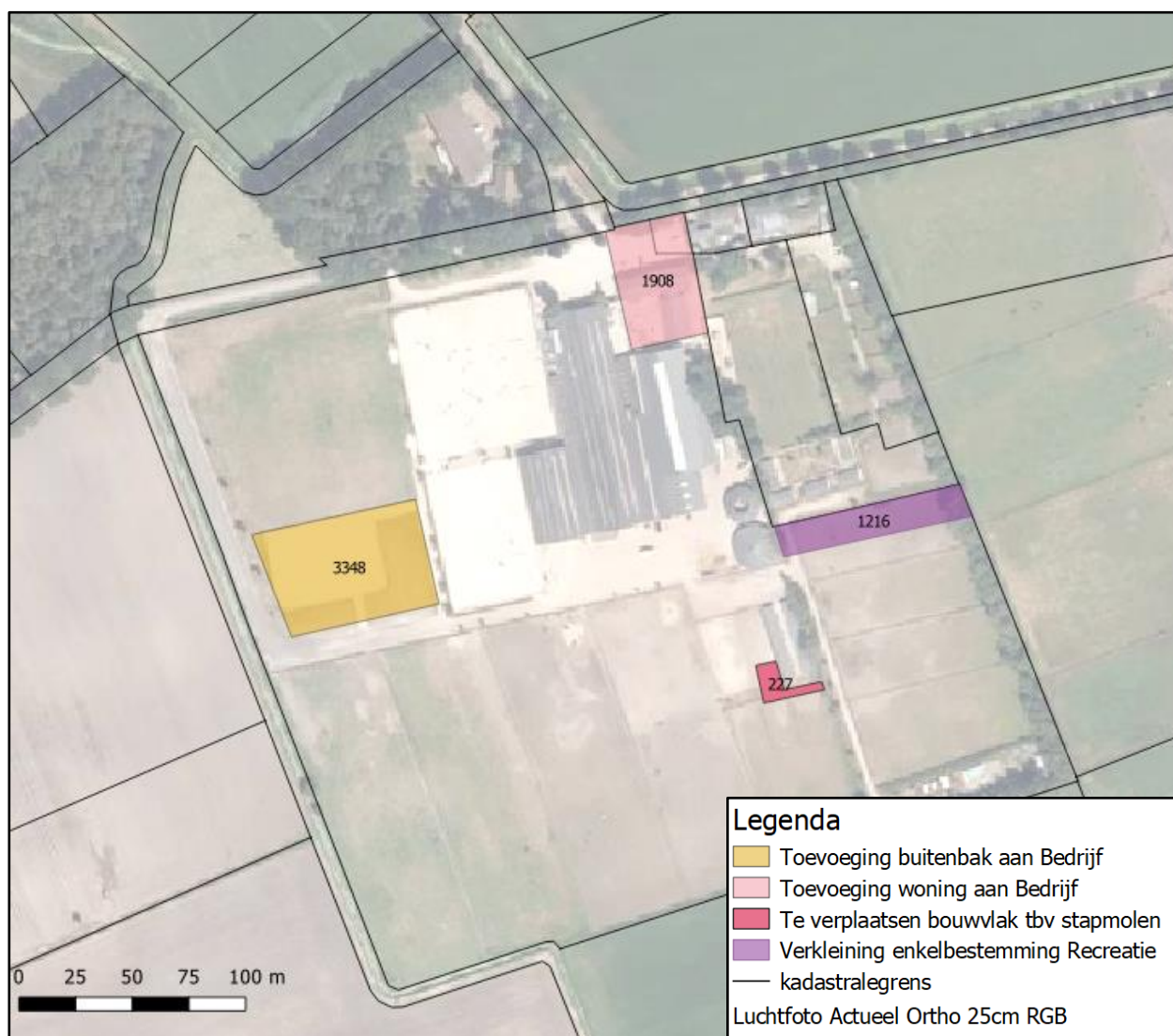
Het totaalbedrag aan investeringen, € 9.688,- is meer dan de 20% van de waardevermeerdering. Hiermee is aangetoond dat de initiatiefnemers een extra inspanning leveren ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bijlagen:

Huidige planologische situatie Broomhorstsedijk 65/65a De Mortel



Planologische wijzigingen Breemhorstsedijk 65/65a De Mortel



Toekomstige planologische situatie Breemhorstsedijk 65/65a De Mortel

