



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Wijnboomlaan 12-14 Gemert

Wijziging agrarisch bedrijf naar wonen en oprichting drie
Ruimte-voor-ruimte woningen

Opdrachtgever:

Opgesteld door:
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

Datum rapportage:
19 januari 2021

INLEIDING

Op de locatie Wijnboomlaan 12-14 is een varkenshouderij gevestigd. Het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) is hier van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De locatie Wijnboomlaan 12 betreft de tweede bedrijfswoning die in het bestemmingsplan is aangeduid als plattelandswoning.

De initiatiefnemer is voornemens de varkenshouderij te beëindigen en de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' (voor de bedrijfswoningen Wijnboomlaan 12 en 14). Daarnaast wordt een drietal Ruimte-voor-ruimte woningen opgericht ten westen van de woning Wijnboomlaan 14.

Deze ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

Een van de voorwaarden bij de ontwikkeling is dat de locatie landschappelijk wordt ingepast. Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de locatie.

UITGANGSPUNTEN HANDREIKING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Gemert-Bakel heeft dit beleid vertaald in een handreiking kwaliteitsverbetering landschap. Deze notitie is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om af te wijken van de regels of tot wijziging van het plan over te gaan.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden ingedeeld in een tweetal categorieën:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

De ontwikkeling betreft de wijziging van een agrarisch bedrijf naar de bestemming 'Wonen' na bedrijfsbeëindiging en valt daarmee binnen categorie 2. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, waarbij deze dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en 20% van de omvang van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inpassing ingezet dient te worden. Daarnaast is een aanvullende investering vereist op basis van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling.

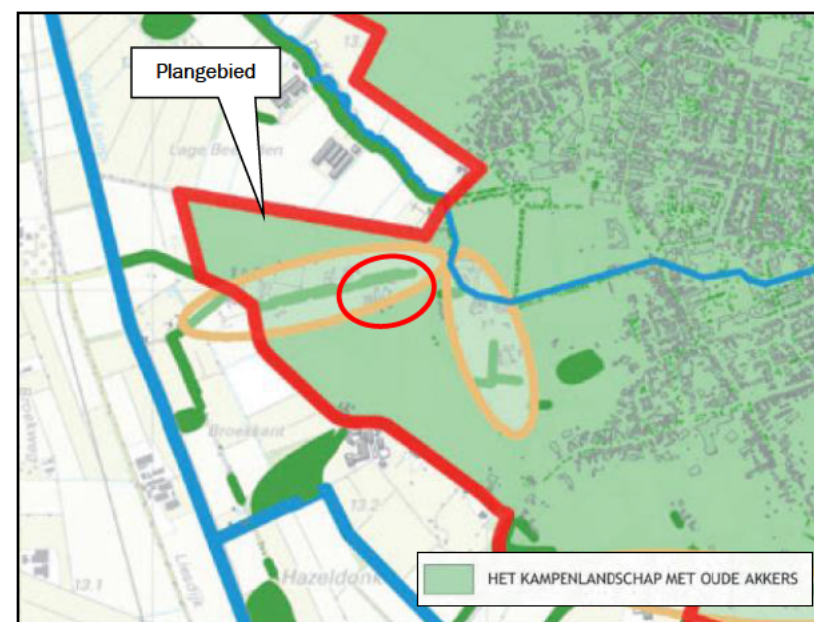
Voor de Ruimte-voor-ruimtelijke woningen geldt dat deze landschappelijk dienen te worden ingepast; een aanvullende investering voor deze ontwikkeling is niet vereist.

De woonbestemmingen hebben in de beoogde situatie een gezamenlijke oppervlakte van circa 8.670 m². Dit betekent dat circa 1.735 m² dient te worden ingeplant (20%).

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel dateert van oktober 2016. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

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



Figuur 1: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke 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 boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

In het kampenlandschap met oude akkers dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

Uitstraling van het landschap:

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter;
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf;
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Onbebouwd en onbeplant laten van de bolle akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning):

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland en poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel door middel van splitsing in wooneenheden;
- Herstel van historische beplantings-, wegen- en padenstructuren.

Maat en schaal van de erfbeplanting

Voor kleinschalige bebouwing (kleiner dan 50 x 20 meter) geldt dat een bomengroep, boomgaard of (transparante) bomenrij voldoende kan zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingsstrook van 5-10 meter breed langs de erfgrens is dan voldoende.

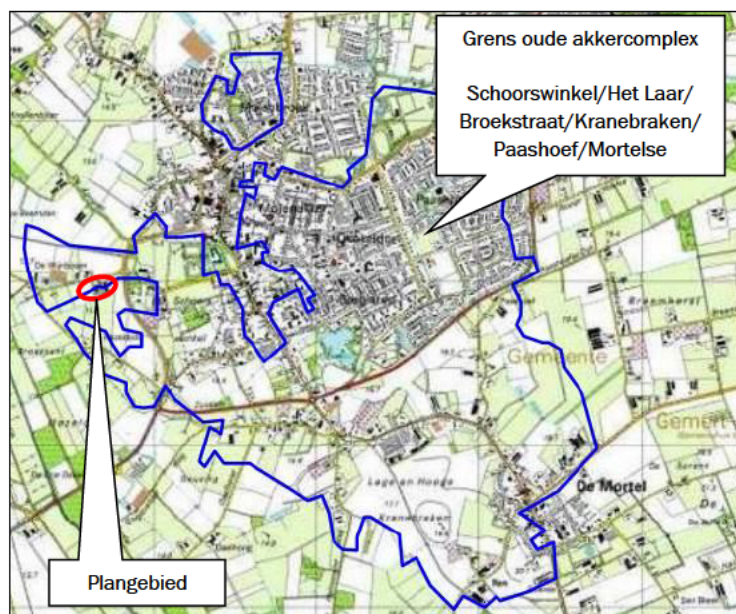
Aard en omvang erfbeplanting

Ten aanzien van de erfbeplanting zijn de volgende voorwaarden relevant:

- 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 erfgrens;
- 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 erfgrens;
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengard, fruitgaard of moestuin.

UITGANGSPUNTEN NOTITIE OMSCHRIJVING OUDE AKKERCOMPLEXEN

Volgens de notitie Omschrijving oude akkercomplexen is het plangebied deels gelegen binnen het oude akkercomplex Schoorswinkel/Het Laar/ Broekstraat/ Kranebraken/Paashoef/Mortelse Peij/Berglaren/Molenakker, meer specifiek in het gelegen akkergebied Schoorswinkel (zie volgende figuur).



Figuur 2: Ligging plangebied in oude akkercomplex

Het akkercomplex bevat het zuidelijke gedeelte van de kern van Gemert en het buitengebied tussen Gemert en De Mortel. Het bestaat uit verschillende aaneengesloten akkergebieden op dekzandruggen met daartussen een aantal beken. Het akkergebied is momenteel ongeveer voor de helft bebouwd. De rest van het oude akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarisch

gebied. De historische bebouwing bevindt zich in hoofdlijnen als lintbebouwing langs de doorgaande wegen. Aan de randen zijn van vroeger uit verschillende buurtschappen ontstaan.

Het totale akkercomplex heeft onder andere de volgende bijzondere kenmerken:

- De historische hoofdwegenstructuur is nog aanwezig. Centraal door het gebied loopt een oude noord-zuidroute over de hoogste delen van het landschap, dwars over de Kranebraken, de Oudestraat, en de oude route door het dorp. De radiale wegenstructuur rond Boekend is nagenoeg geheel intact. Het oude tracé over de Molenakker is alleen bij de Zuidom onderbroken;
- De open akkergebieden in het zuiden zijn nog gaaf aanwezig. Dat geldt met name voor de Kranebraken met de oude route, die daar nog als zandweg aanwezig is;
- Het gebied wordt doorsneden door een aantal waterlopen, waarvan het tracé in de loop van de tijd, maar vooral de laatste decennia, is gewijzigd door het graven van nieuwe verbindingen en het dempen van oude;
- Hoge dichtheid van historische en/of monumentale bebouwing (waaronder kerk, kasteel, klooster, hoeves) en relatief gave gehuchtenstructuur;
- Open en transparante relatie tussen binnen- en buitengebied.

Het akkercomplex wordt planologisch beschermd middels een dubbelbestemming in de regels van het bestemmingsplan. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het oude akkercomplex. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de ligging van dit akkercomplex.

In het beeldkwaliteitsplan buitengebied wordt de specifieke randvoorwaarden beschreven voor ontwikkelingen nabij oude akkers:

De oude akkers vormen een karakteristiek onderdeel van het cultuurhistorische verleden van het buitengebied. De openheid en glooiingen

vormen een uitzonderlijke kwaliteit binnen de kleinschalige en groene uitstraling van het kampenlandschap. Vanwege hun waarde gelden dan ook specifieke randvoorwaarden voor de samenhang tussen het erf en het landschap, als aanvulling op of afwijking van de randvoorwaarden van het kampenlandschap:

- In het geval van een ontwikkeling op een erf grenzend aan een oude akker, is een ontwikkelingsrichting in de diepte ongewenst. Vanuit landschappelijk oogpunt is het cultuurhistorische belang van openheid en beleving van de glooiende oude akker zeer waardevol. Een ontwikkelingsrichting over de breedte, parallel aan de weg is hierbij gewenst.
- 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.

Bij het ontwerp van de landschappelijke inpassing worden deze randvoorwaarden als basis gebruikt.

UITGANGSPUNT OORSPRONKELIJKE LANDSCHAPSSTRUCTUUR

Een van de voorwaarden bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan voor deze locatie is dat er bij het ontwerp dient te worden aangesloten bij de oorspronkelijke landschapsstructuur zoals deze aanwezig was in het begin van de 20^e eeuw (zie volgende figuur).



Figuur 3: Uitsnede historische topografische kaart omstreeks 1900

In de oorspronkelijke structuur is sprake van kleinschalige verkaveling waarbij de kavels worden gescheiden door beplantingsstroken (bomenrijen/houtwallen/houtsingels).

In de loop der tijd, onder andere door ontwikkelingen als schaalvergroting in de landbouw, is deze structuur grotendeels verdwenen.

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Bij de verkaveling van de Ruimte-voor-ruimtepercelen is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke landschapsstructuur zoals deze begin 20^e eeuw in het gebied aanwezig was. Hierbij is op de locaties waar een houtsingel/houtwal aanwezig was, gekozen voor een ruimte tussen de kavels waar deze landschapselementen in ere kunnen worden hersteld.

Hier worden houtsingels aangebracht met een maximale breedte van 8 meter; de meeste oostelijke houtsingel heeft een breedte van 5 meter.

De volgende figuur toont de ligging van de houtsingels die correspondeert met de oorspronkelijke structuur.



Figuur 4: Aansluiting bij oorspronkelijke structuur

De houtsingels worden verder doorgetrokken voorbij de zuidgrens van de woonbestemmingen (25 meter).

Verder wordt de bestaande struweelbeplanting (circa 425 m²), ten zuiden van de woonbestemmingen nr. 12 en 14, parallel aan de daar gelegen watergang, gehandhaafd. Ook deze sluit aan bij de oorspronkelijke landschapsstructuur.

De te realiseren beplantingselementen zijn alle gelegen aan de rand van het oude akkercomplex en accentueren daarmee de rand van het complex.

In de twee middelste houtsingels wordt een brede langwerpige wadi verwerkt met de volgende afmetingen: breedte 5 meter, lengte 60 meter en diepte 0,5 meter. De 'oevers' hebben een verhouding van circa 1:4. In de bijgevoegde doorsnede van de houtsingel inclusief wadi is weergegeven hoe deze er in de praktijk uit gaat zien. Hierin wordt duidelijk gemaakt dat de wadi is gelegen op circa 0,7 meter van de hoogte gemiddelde grondwaterstand (GHG), die ter plaatse van de wadi's 1,20 m beneden maaiveld bedraagt. Op deze manier kan het te bergen hemelwater relatief snel in de bodem infiltreren.

Ter plaatse van de wadi wordt gebruik gemaakt van soorten die natte omstandigheden beter kunnen verdragen, terwijl aan de randen van de houtsingel (buiten de wadi's) 'droge' soorten worden aangeplant (zie soortenlijst en onderhoudsplan).

De wadi's hebben een vlakke ondergrond (breedte 1 meter) wat het onderhoud van de beplanting ter plaatse van de wadi's vergemakkelijkt.

Aan de voorzijde van het nieuwe bijgebouw op de locatie Wijnboomlaan 14 wordt een tweetal winterlinden geplant, waardoor het zicht vanaf de openbare weg op het bijgebouw wordt verzacht.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan beplanting circa 2.785 m² (2.360 m² houtsingels, 425 m² struweelbeplanting). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale vereiste oppervlakte van 1.735 m².

Middels deze beplanting wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan die gelden binnen het kampenlandschap.

De ontwikkeling voldoet ook aan de eisen uit de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'.

In het kader van de Wet natuurbescherming is ter eventuele compensatie in de directe omgeving van de stallen preventief een vijftal vleermuiskasten opgehangen (30 juni 2020) (zie tekening landschappelijk inpassingsplan). Deze dienen te worden behouden.

SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe houtsingels (oost en west) (totale oppervlakte 1.000 m²)				
13 st.	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	14-16	Beplantingswijze bomen: • Maximaal 2 rijen per houtsingel • Plantafstand: 5-8 meter
13 st.	Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>	14-16	
11 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	14-16	
11 st.	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	14-16	
70 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	60-80	Beplantingswijze struikvormers: • Maximaal 5 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken
100 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	60-80	
100 st.	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	60-80	
100 st.	Krent	<i>Amelanchier lamarckii</i>	60-80	
100 st.	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	60-80	Onderhoud en beheer: • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk • Afzet deel van de houtsingel elke 3 jaar (afwisselend)
100 st.	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	60-80	
100 st.	Vuilboom	<i>Rhamnus</i>	60-80	

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe houtsingels inclusief wadi (2 houtsingels; totale oppervlakte 1.200 m²)				
Ter plaatse van wadi ('natte soorten')				Beplantingswijze bomen: • Maximaal 3 rijen per houtsingel • Plantafstand: 5-8 meter
16 st.	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	14-16	
80 st.	Grijze wilg	<i>Salix cinerea</i>	60-80	
80 st.	Schietwilg	<i>Salix alba</i>	60-80	
80 st.	Gewone vogelkers	<i>Prunus padus</i>	60-80	
80 st.	Vuilboom	<i>Rhamnus</i>	60-80	
Aan de randen (aan weerszijden van wadi) ('droge soorten')				Beplantingswijze boom- en struikvormers: • Maximaal 5 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken
16 st.	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	14-16	
16 st.	Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>	14-16	
130 st.	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	60-80	

120 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	60-80	Onderhoud en beheer: • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk • Afzet deel van de houtsingel elke 2-4 jaar (afwisselend)
120 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	60-80	
120 st.	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	60-80	

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe bomen (2 stuks)				
2 st.	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	14-16	Beplantingswijze bomen: • Plantafstand: 8 meter Onderhoud en beheer: • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart



Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

Landschappelijk inpassingsplan Wijnboomlaan 12-14 Gemert

proj. leider:	KW
getekend	KW
schaal:	1:1000
datum:	27-04-2020
gewijzigd:	19-01-2021
formaat:	A3
werk nr.:	DN113.R001

DROGE SOORTEN (RAND)

Bomen:

- gewone es
- winterlinde

Boom- en struikvormers:

- tweestijlige meidoorn
- hazelaar
- Gelderse roos
- gele kornoelje

NATTE SOORTEN (WADI)

Bomen:

- zwarte els

Boom- en struikvormers:

- gewone vogelkers
- wilboom
- grijze wilg
- schietwilg

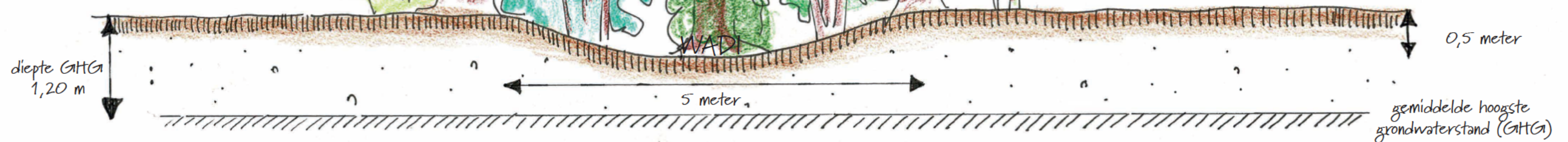
DROGE SOORTEN (RAND)

Bomen:

- gewone es
- winterlinde

Boom- en struikvormers:

- tweestijlige meidoorn
- hazelaar
- Gelderse roos
- gele kornoelje



DOORSNEDE HOUTSINGEL MET WADI

(breedte houtsingel: 8 meter)

SCHAAL 1 : 50