



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Dr. de Quayweg 75 De Mortel

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Datum rapportage:

27 oktober 2023

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:

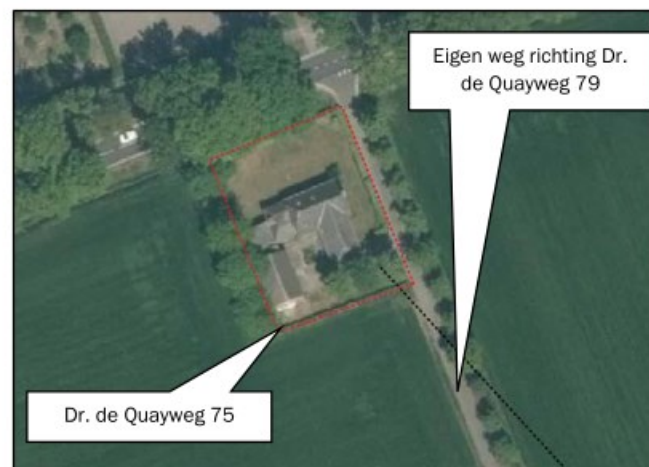
- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap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

Onderhavige ontwikkeling, afsplitsing van een tweede bedrijfswoning en omschakeling naar een woonbestemming, betreft een categorie 2-ontwikkeling. Dit betekent dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De oppervlakte van de woonbestemming bedraagt 1.074 m². Dit betekent dat 215 m² dient te worden/zijn ingeplant (20%).



Figuur 1: Ligging projectlocatie op topografische kaart



Figuur 2: Bestaande situatie Dr. de Quayweg 75

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPAN

De gemeente Gemert-Bakel heeft in december 2015 een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied. 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. Dit plan is vastgesteld als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

De locatie is gelegen in de zone 'Peelontginningenlandschap' (zie volgende figuur).



Figuur 3: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Het Peelontginningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. In de 2e helft van de 19e eeuw werd het mogelijk om de woeste gronde van De Peel op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met heide en bosjes. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden. Het Peelontginningenlandschap kent twee type ontginningen, eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen enerzijds en bosrijke ontginningen anderzijds. Het plangebied is gelegen binnen de eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen.

De jonge ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. Het landschap is verkaveld in een rechthoekig en geordend patroon. De erven zijn niet willekeurig ontstaan, maar onderdeel van het ontginningensysteem. De erven zijn uitsluitend aan ontginningslinten gelegen met een heldere indeling in een woonzone aan de voorzijde van het erf en een bedrijfskavel daarachter.

De karakteristieken van het Peelontginningenlandschap, openheid en een rechthoekige verkaveling, passen uitstekend bij de functionele ordening van de grootschalige (agrarische) bedrijvigheid. De maat en schaal van de bebouwing passen bij de weidsheid van dit landschapstype. Echter, door een gebrek aan landschapselementen en erfbeplanting heeft de bebouwing een dominante positie ingenomen en is deze beeldbepalend geworden. Deze 'verstening' van het landschap conflicteert met de beleving van de weidsheid en de rust en ruimte die openheid geeft. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldige inpassing in het landschap gevraagd.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- Behouden van het open en weidse karakter;
- Altijd een stevige robuuste beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert aan beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen in het ontginningenlandschap;

- In stand houden van de rechtlijnige en geordende verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren (zoals wijstgronden, zandpaden, beken en steilranden).

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning):

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand);
- Sloop van in verval geraakte beeldbepalende bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel door middel van splitsing in wooneenheden.

Voor wat betreft de maat en schaal van de erfbeplanting geldt de volgende randvoorwaarde:

- Voor kleinschalige bebouwing (kleiner dan 50 x 20 meter) geldt dat een struweel of transparante bomenrij met een breedte van 5-10 meter voldoende kan zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap.

Ten aanzien van de gewenste erfinrichting worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Aaneengesloten stevige erfbeplanting op één erf grens;
- Erfbeplanting haaks op de weg;
- Eenduidige richting van de (bedrijfs)bebouwing.

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Het gebied waarin de projectlocatie is gelegen kenmerkt zich door een verdeling in vrij regelmatige blokvormige percelen, gelegen in het hart van het Peelontginningenlandschap.

De woning Dr. de Quayweg 75 behoort bij het melkveebedrijf op de locatie Dr. de Quayweg 79 en betreft een zogenaamde landarbeiderswoning uit de jaren '50, oorspronkelijk bedoeld voor de huisvesting van het personeel dat op het boerenbedrijf werkte.

De woning is gelegen aan de doorgaande weg Dr. de Quayweg, die het dorp De Mortel verbindt met de Middenpeelweg. Het perceel wordt aan de oostzijde ontsloten op de eigen weg die naar de boerderij Dr. de Quayweg 79 ('Christinahoeve') leidt. Deze eigen weg wordt begeleid door laanbeplanting bestaande uit zomereik. Deze laanbeplanting is kenmerkend voor de verkavelingswegen in dit grootschalig opgezette Peelontginningenlandschap. De landbouwgronden tussen deze groene lijnelementen bestaan uit grote open ruimten.

De noodzaak van een tweede bedrijfswoning is niet meer aanwezig. De bestaande woning voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en wordt derhalve gesloopt en de locatie krijgt een woonbestemming.

Het perceel krijgt een nieuwe opzet, waarbij de woning niet meer op de Dr. de Quayweg wordt georiënteerd, maar op de eigen weg. Verder wordt de woning ook verder van de Dr. de Quayweg gesitueerd, vanwege de geluidbelasting afkomstig van de weg. Door deze gedraaide behoudt de locatie toch een verbinding met nr. 79, waar de woning oorspronkelijk bij hoorde.

Haaks op de Dr. De Quayweg wordt aan de westzijde van de locatie een nieuwe houtsingel gerealiseerd (breedte: 10 meter; lengte: 38 meter).

Deze houtsingel fungeert als landschappelijk inpassingselement voor de nieuwe bebouwing. Ook wordt hier een natuurlijke vijver gerealiseerd, die tegelijkertijd een ecologische functie kan vervullen. De gronden rondom de vijver worden voorzien van een kruidenrijk grasland.

Aan de noordzijde van het nieuwe bijbehorend bouwwerk wordt een viertal beuken geplant, zodat ook deze zijde landschappelijk wordt ingepast.

De tuin rondom de woning wordt in de nieuwe situatie omzoomd door een lage beukenhaag. De nieuwe bewoners van de woning (die nu nog woonachtig zijn in de boerderij nr. 79) willen vanuit de woning het zicht op het omliggende open landschap en de boerderij (waar zij een groot deel van hun leven gewoond) behouden. In de zuidoost hoek van het perceel worden een tweetal beuken geplant.

In totaal bedraagt de oppervlakte van zowel de bestaande als nieuwe beplanting in de beoogde situatie circa 515 m². Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de eisen uit de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'. Ten aanzien van de vormgeving en situering van de beplanting wordt voldaan aan het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied'.

SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe houtsingel (totale oppervlakte 380 m²)				
Bomen				Maatvoering houtsingel: - Breedte: 10 meter - Lengte: 38 meter Beplantingswijze bomen: - Maximaal 2 rijen (natuurlijk verloop) - Plantafstand: 8 meter Beplantingswijze struikvormers: - Maximaal 4 rijen - Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter 3-jarig plantmateriaal - Langzame groeiers in de rand verwerken 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)
2 st.	Winterlinde	Tilia cordata	14-16	
2 st.	Wintereik	Quercus petraea	14-16	
2 st.	Beuk	Fagus sylvatica	14-16	
Struikvormers				
35 st.	Gelderse roos	Viburnum opulus	100/125	
35 st.	Hazelaar	Corylus avellana	100/125	
40 st.	Tweestijlige meidoorn	Crataegus laevigata	100/125	
30 st.	Krent	Amelanchier lamarckii	100/125	
30 st.	Gele kornoelje	Cornus mas	100/125	
30 st.	Hondsroos	Rosa canina	100/125	

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe beukenhaag (totale lengte 85 m)				
425 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	60-80	Beplantingswijze: 1 rij 5 planten per m¹ - Eindhoopte: 1 meter - Breedte: 1 meter Onderhoud en beheer:: 2 x per jaar snoeien

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe bomen (6 stuks)				
6 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	14-16	Beplantingswijze: • 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.

✕

bestaande laanbeplanting
Dr. de Quayweg
(gemeentegrond)

Dr. de Quayweg

bestaande laanbeplanting
Dr. de Quayweg
(gemeentegrond)

kruidenrijk
grasland
(ca. 375 m²)

natuurlijke
vijver

erfverharding

nieuw bijbehorend
bouwwerk

tuin

nieuwe woning

tuin

bestaande bomenrij
(zomereik; 24 stuks;
eigen grond)

nieuwe bomen
(beuk; 4 stuks)

nieuwe houtsingel
(breedte: 10 m; lengte: 38 m;
diverse soorten bomen
en struikvormers)

nieuwe bomen
(beuk; 2 stuks)

nieuwe knip-/scheerhaag
(beuk (dubbel); lengte: 85 m;
hoogte: 1 m)

Dr. de Quayweg (eigen weg)



Landschappelijk inpassingsplan
Dr. de Quayweg 75
De Mortel

Formaat tekening A4
Schaal 1:500

d.d. 18-07-2023, versie 03