

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

PEELDIJK - HANDEL



OUTDOOR DESIGNERS

INHOUD

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Leeswijzer

2. Bestaande situatie

- 2.1 Gebiedsbeschrijving
- 2.2 Vigerend beleid
 - 2.2.1 Provinciaal beleid
 - 2.2.2 Gemeentelijk beleid
- 2.3 Historische analyse
- 2.4 Analyse bebouwing aan de Heideweg

3. Landschappelijke inpassing

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Landschappelijk inpassingsplan
- 3.3 Erfinrichtingsplan
- 3.4 Totaal plan
- 3.5 Beplantingsbeeld
- 3.6 Beheer
- 3.7 Groencompensatie
- 3.8 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

4. Colofon

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggende landschappelijke inpassing heeft betrekking op drie percelen aan de Peeldijk te Handel, binnen de gemeente Gemert-Bakel. De percelen zijn kadastraal bekend als Gemeente Gemert, sectie P, nummers 518, 864, 865, 509 en 7. Hiernaast zijn de verschillende percelen zichtbaar op de kaart. Voor perceel 1 is een landschappelijke inpassingsplan uitgewerkt en voor perceel 2 een erfinrichtingsplan. Perceel 3 wordt ingezet als extra natuurcompensatie.

Deze landschappelijke inpassing is een verdiepingsslag op het eerder ingediende principeverzoek voor teeltondersteunende voorzieningen en het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing. In deze landschappelijke inpassing wordt de meerwaarde van het planvoornemen benadrukt en waarbij de beoogde ontwikkelingen landschappelijk ingepast worden, aansluitend op het bestaande beleid en omliggende landschap.

1.2 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk beschrijft de bestaande situatie en wordt er gekeken naar het beleidskader dat van toepassing is. Het derde hoofdstuk bevat het voorstel voor de percelen met daarbij de ruimtelijke onderbouwing en groencompensatie.



2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Peeldijk, de verbindingsweg tussen Gemert en Elsendorp, ten oosten van industrieterrein Wolfsveld, in het buitengebied van gemeente Gemert-Bakel.

Het landschap rondom het plangebied is door de jaren heen gevormd door menselijk handelen. In de 19e eeuw werden de woeste heide gronden ontgonnen. De droge gebieden werden gebruikt voor agrarische doeleinden en de nattere gebieden werden aangeplant met bebossing. Tijdens de ontginningen is het landschap verkaveld in een blokvormig patroon met erven aan ontginningslinten. Dit is ook terug te zien in de directe omgeving van het plangebied. Erven zijn gesitueerd aan de oost-west geörienteerde infrastructuur met daartussen blokvormige kavels en bebossing. Hierdoor ontstaat een afwisseling van een open landschap met grote agrarische percelen tot meer gesloten landschap met grote percelen bebossing.

Het plangebied heeft in totaal een oppervlakte van 81.525 m² (8,2 ha) en is momenteel in gebruik als teeltondersteunende voorziening (6,3 ha), voormalig intensieve veehouderij (1,1 ha) en overige agrarische doeleinden (0,8 ha).

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Peeldijk, in het oosten door een houtsingel van eiken, in het zuiden door een brede waterloop en de Heideweg snijdt het plangebied aan de westzijde.









2.2 Vigerend beleid

Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Dit hoofdstuk bevat alle relevante informatie.

2.2.1 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Noord-Brabant 2023

Op de omgevingsverordening kaart behoort het plangebied tot norm wateroverlast buiten stedelijk gebied, landelijk gebied, attentiezone geluid provinciale weg, geen attentiezone waterhuishouding, diep grondwaterlichaam, beperkingen veehouderij en stalderingsgebied.

In de omgevingsverordening wordt benoemd dat een omgevingsplan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit kan mogelijk maken als:

- de activiteit volledig tot doel heeft de omgevingskwaliteit te versterken en voor dat doel de middelen genereert;
- de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- de activiteit door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overvloedige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
- zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied;
- is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
- de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen;

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij tenminste de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd;

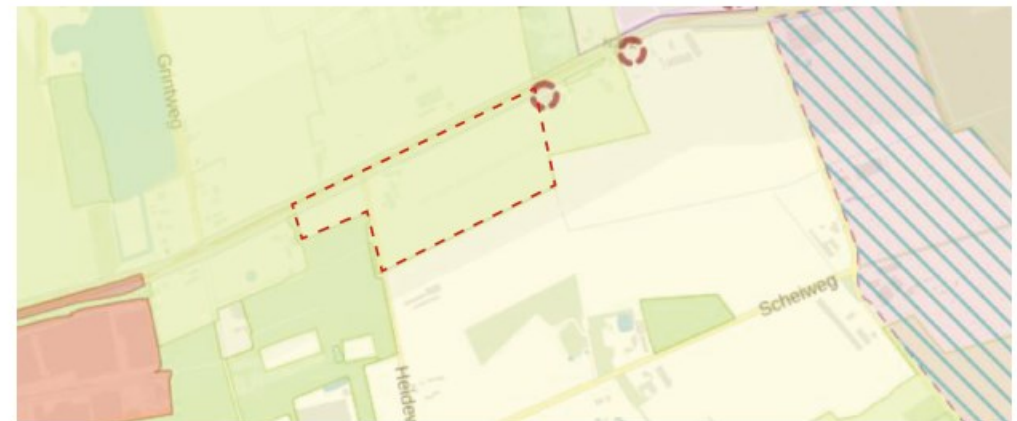
- als de activiteit de realisatie van een woning betreft;
 - wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in 'Landelijk gebied';
 - is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie

voor een ruimte-voor-ruimte-kavel;

- is in overleg met de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie.



Omgevingsverordening Noord-Brabant



Ambitiekaart natuur- en landschapstypen



Natuur Netwerk Brabant

2.2.2 Gemeentelijk beleid

Beeldkwaliteitsplan buitengebied - Gemeente Gemert-Bakel - Oktober 2016

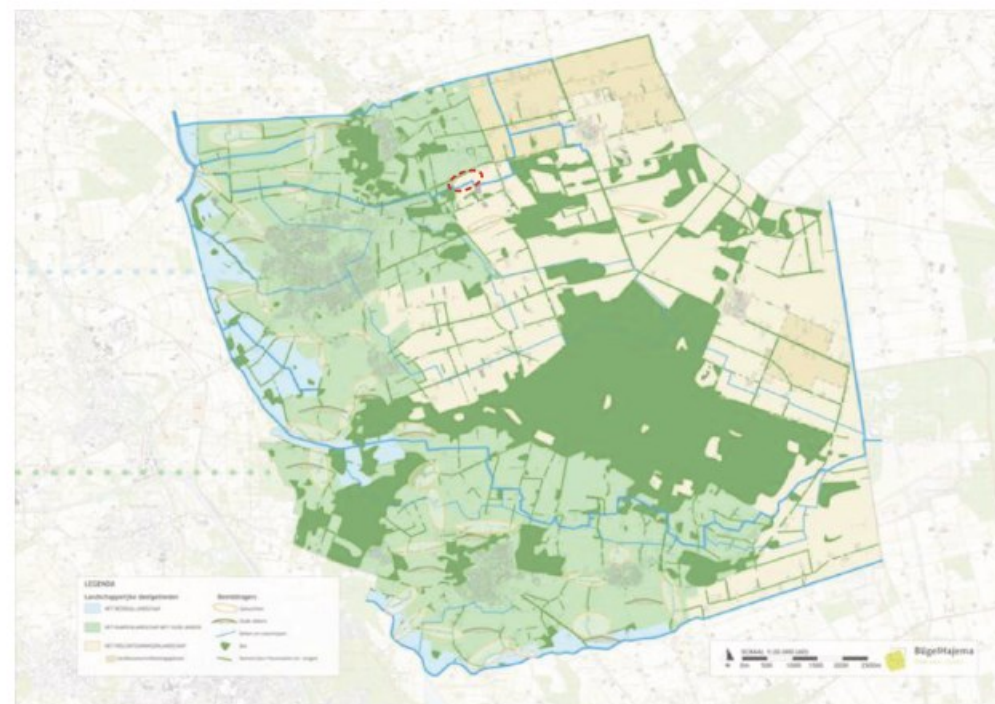
In het beeldkwaliteitsplan buitengebied valt het plangebied onder het peelontginningenlandschap. De karakteristieken van de peelontginningen zijn openheid en rechte lijnige verkaveling. In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven dat de weidsheid van het open ontginningsgebied onder druk is komen te staan door de beeldbepalendheid van de aanwezige bebouwing. Er is een tekort aan erfbeplanting, waardoor de bebouwing dominant aanwezig is in het landschap.

Hierdoor wordt er bij nieuwe ontwikkelingen goed gekeken naar het realiseren van een stevige erfbeplanting die een groene achtergrond biedt aan het erf, waardoor de bebouwing minder beeldbepalend is en het landschap versterkt wordt met stevige groenstructuren.

De gewenste uitstraling van het landschap bestaat uit het behouden van het open en weidse karakter, het toevoegen van stevige beplanting op het erf die een bijdrage levert aan beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen in het ontginningslandschap, het in stand houden van de rechte lijnige en geordende verkaveling en zo mogelijk deze zichtbaarder te maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen, het behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten, waar mogelijk deze herstellen en als laatste de aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor kwaliteitsverbetering door het benutten van ansen voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland of poelen, sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing en het opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden.

Op de volgende pagina's zijn relevante voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan opgenomen waar in de uitwerking van deze landschappelijke inpassing rekening mee wordt gehouden.



Beeldkwaliteitsplan buitengebied - Gemeente Gemert-Bakel kaart

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 erfrens.
- 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 erfrens.
- 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



struweel



bomenrijen (droge soorten)



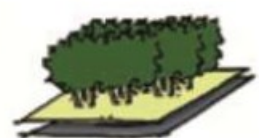
houtsingel



bomenrijen (natte soorten)



bomenweide (berk)



boscomplexjes



fruitgaard



bomengroepen / vrijstaande bomen
(evt. omzoomd met een haag)

TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGENLANDSCHAP

Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

Boscomplexjes

Combinatie van:

Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

Hagen op het voorerf

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

Struiken op het voorerf

- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

Leibomen op het voorerf

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)

Bomenweide

Betula pendula - ruwe berk

Boomgaard

- Diverse soorten hoogstam fruitbomen (appel, peer, pruim of kers) en notenbomen (Juglans regia - Okkernoot)

Handreiking - Kwaliteitsverbetering van het landschap - Gemert-Bakel - 2018

Gemeente Gemert-Bakel heeft naar aanleiding van de Verordening Ruimte Noord-Brabant en de daarin benoemde kwaliteitsverbetering van het landschap bij elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied, deze handreiking opgesteld voor ontwikkelingen in het buitengebied.

De ontwikkeling benoemt in deze landschappelijke inpassing valt onder categorie 2 in de handreiking; Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

Voor ontwikkelingen behorende in categorie 2 is een landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie nodig bestaande uit:

- De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.
- 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden.

Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed kunnen hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of wijziging van hoofdfunctie aan de orde is. De inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap wordt hiervoor genormeerd. Het gaat in dit geval om ontwikkelingen waar vanuit de Verordening Ruimte Noord-Brabant wel kwaliteitsverbetering wordt vereist.

In deze categorie kan het gaan om de volgende wijzigingsbevoegdheden:

- Vormverandering bestemmingsvlakken (voor elke bestemming);
- Vergroting bestemmingsvlakken (voor elke bestemming);
- Wijziging naar bestemming Wonen bij bedrijfsbeëindiging;
- Omschakelen naar agrarisch verwant bedrijf;
- Omschakelen naar niet-agrarisch bedrijf;
- Boerderijsplitsing;
- Omschakelen naar recreatief bedrijf;
- Wijziging voormalige agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning;
- Splitsen van een landhuis;
- Vergroten inhoud (bedrijfs)woning;
- Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen.

Bij uitbreiding van een bestemmingsvlak wordt grond met een agrarische bestemming onbebouwd omgezet in een bestemming waarop wel gebouwd mag worden. Met deze bestemmingswijziging wordt de grond meer waard.

Bij het bepalen van de waardevermeerdering wordt uitgegaan van de volgende waarden per bestemming:

- | | |
|-----------------------------|---|
| • Natuur | € 1,- / m ² |
| • Agrarisch | € 5,- / m ² |
| • Agrarisch bedrijf | € 25,- / m ² |
| • Niet-agrarisch bedrijf | € 62,50- / m ² |
| • Agrarisch verwant bedrijf | € 25,- / m ² |
| • Wonen | € 100,- / m ² < 1000 m ²
€ 70,- / m ² > 1000 m ² |
| • Overige bestemmingen | € 25,- / m ² |

20% van de waardevermeerdering bij de bestemmingsvlakbegroting dient als kwaliteitsverbetering ingezet te worden.

Bestemmingsplan - Buitengebied - Gemeente Gemert-Bakel - 2017

Het plangebied heeft deels de vigerende enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en de enkelbestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', de functieaanduiding 'Intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone - Beperkingen veehouderij'.

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a.;

- de uitoefening van een (vollegronds)teeltbedrijf;
- bijbehorende voorzieningen zoals mestopslagsilo's, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, maximaal één paardenbak per perceel, voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie, voer- en mestplaten, mest- of waterbassins van folie;
- één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, voor zover reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de terzieslegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij:
 - op de verbeelding een afwijkend aantal is aangegeven;
 - het een afgestoten voormalige agrarische bedrijfswoning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- verharding;
- realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;

Op dezelfde gronden mag het volgende worden gebouwd:

- zonder omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels of zonder reeds goedgekeurd (erf)inrichtingsplan zoals opgenomen bij de bijlagen bij de regels, bedraagt de maximale oppervlakte uit te breiden bebouwing 50 m²;
- agrarische bedrijfsbebouwing, met dien verstande dat:
 - de bestaande oppervlakte dierenverblijf, niet zijnde geitenhouderij, mag niet worden uitgebreid;
 - uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - bij bestemmingsvlakken groter dan 1,5 hectare een maximum bebouwingspercentage van 80% geldt;
- teeltondersteunende kassen, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan binnen de Groenblauwe mantel;



Bij de realisatie van een landschappelijke inpassing bij uitbreiding van bebouwing, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van bovenstaande om uitbreiding van bebouwing van meer dan 50m² mogelijk te maken, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf) inrichtingsplan blijkt dat wordt voldaan aan:
 - de landschappelijke inpassing heeft een minimale omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak;
 - de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
 - de landschappelijke inpassing mag zowel binnen als buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd indien aangeduid op de verbeelding en/of omschreven in het beeldkwaliteitsplan;
- extensief recreatief medegebruik;
- onverharde (wandel)paden;
- waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
- ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap;
- realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van permanente teeltondersteunende voorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de teeltondersteunende voorzieningen dienen uit een oogpunt van agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk te zijn;
- de maximale oppervlakte aan teeltondersteunende voorzieningen per agrarisch bedrijf bedraagt 4 hectare;
- de voorzieningen dienen direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' te worden gerealiseerd;
- er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan, zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

Het is verboden de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen.

Het verbod geldt niet als:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- de bodemverstoring ten behoeve van of als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of, indien de bodemverstoring dieper is dan 40 cm, de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 2.500 m².

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken voor het oprichten van bouwwerken onder de voorwaarden dat:

- de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Groene kaart - Gemert-Bakel

Binnen het plangebied zijn drie waardevolle bomen opgenomen op de 'Groene Kaart' van gemeente Gemert-Bakel. Daarnaast is er nog een waardevolle bomen gesitueerd op de perceelsgrens aan de Heideweg.

Hieronder een overzicht van de vier waardevolle bomen:

1. *Robinia pseudoacacia*

Elementtype	Beschermwaardig/monumentaal
Eigendom	Gemeente Gemert-Bakel

2. *Robinia pseudoacacia*

Elementtype	Waardevolle boom
Eigendom	Particulier

3. *Robinia pseudoacacia*

Elementtype	Waardevolle boom
Eigendom	Particulier

4. *Aesculus hippocastanum*

Elementtype	Waardevolle boom
Eigendom	Particulier



1. *Robinia pseudoacacia*



2. *Robinia pseudoacacia*



3. *Robinia pseudoacacia*



4. *Aesculus hippocastanum*

2.3 Historische analyse

Zoals al eerder aangegeven wordt, bevindt het plangebied zich in een ontginningslandschap dat door de jaren heen veranderd is van heidegebied met bebossing naar een open agrarisch landschap met blokvormige verkaveling en lijnvormige landschapselementen en wegenstructuur. Deze verandering is goed te zien op de historische kaarten hiernaast.



1900



1960



2022

2.4 Analyse bebouwing Heideweg

Om met de nieuwe ontwikkeling aan te sluiten op de bestaande bebouwingsstructuur, is een analyse gemaakt van de aanwezige bebouwing aan de Heideweg.

Heideweg 10

Bouwjaar	1945
Positionering weg	Korte gevel
Perceeloppervlak	71.960 m ²
Woningoppervlak	486 m ²

Heideweg 18

Bouwjaar	1930
Positionering weg	Korte gevel
Perceeloppervlak	670 m ²
Woningoppervlak	127 m ²

Heideweg 20

Bouwjaar	1930
Positionering weg	Lange gevel
Perceeloppervlak	7.770 m ²
Woningoppervlak	157 m ²



Heideweg 10



Heideweg 18



Heideweg 20

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling omschreven. De ontwikkeling is opgedeeld in een landschappelijk inpassingsplan voor de teeltondersteunende voorzieningen en een erfinrichtingsplan voor de nieuwe ontwikkeling op het bestaande erf.

3.2 Landschappelijk inpassingsplan

De huidige functie van het perceel is agrarisch en deze wordt omgezet tot agrarisch met teeltondersteunende voorzieningen. Deze voorzieningen worden landschappelijk ingepast door middel van een gemengde haag aan de zijde van de Peeldijk, zodat het zicht op de teeltondersteunende voorzieningen afgeschermd wordt door groen. In zowel de gemengde haag als de teeltondersteunende voorzieningen is een opening gecreëerd, waardoor een zichtlijn ontstaat naar het achterliggende landschap. Hierdoor wordt het perceel opgesplitst in een deel van 3,6 ha en 2,2 ha aan teeltondersteunende voorzieningen. Deze zichtlijn wordt geaccentueerd door middel van groepen van besdragende struiken. Deze groepen, van ieder 20m lang, worden onderbroken door bloemrijk grasland om doorkijk naar het achterland te garanderen.

Aan de oostzijde van het perceel is een bestaande rij van eiken aanwezig, deze wordt versterkt tot houtsingel door struweel als onderbeplanting aan te planten. Aan westzijde van het perceel is ruimte gecreëerd voor een klein boscomplex wat aansluit op het bestaande bos aan de overzijde van de Heideweg. Rondom het kleine boscomplexje zijn nog voldoende open zichten naar het omliggende landschap aanwezig. Aan de zijde van de Cleefwitseloop en rondom de teeltondersteunende voorzieningen wordt een berm van bloemrijk grasland gerealiseerd om de Cleefwitseloop een natuurlijke oever te geven en leefgebied en voedselvoorziening te creëren voor verschillende vogel- en insectensoorten.

Deze ontwikkeling creëert niet alleen nieuwe natuur, waardoor de biodiversiteit van het perceel versterkt wordt en ecologische verbindingen ontstaan, maar het sluit ook aan op het omliggende landschap wat een wens is vanuit zowel de provincie als de gemeente.

Bovengenoemde landschapselementen komen voort uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

3.3 Erfinrichtingsplan

Het erf wordt gesplitst met een nieuwe bedrijfswoning en bedrijfshal. Om deze nieuwe ontwikkeling in te passen is een erfinrichtingsplan uitgewerkt.

De erfafscheiding bestaat aan de oostzijde van het perceel uit een houtsingel haaks op de Peeldijk. Deze houtsingel vormt een groene scheiding tussen het erf en het agrarisch perceel. Aan de zijde van de Peeldijk en de Heideweg bestaat de erfafscheiding uit een aaneengesloten beukenhaag en aan de zuidzijde wordt een gemengde haag aangeplant om aan te sluiten bij de sfeer rondom het agrarisch perceel.

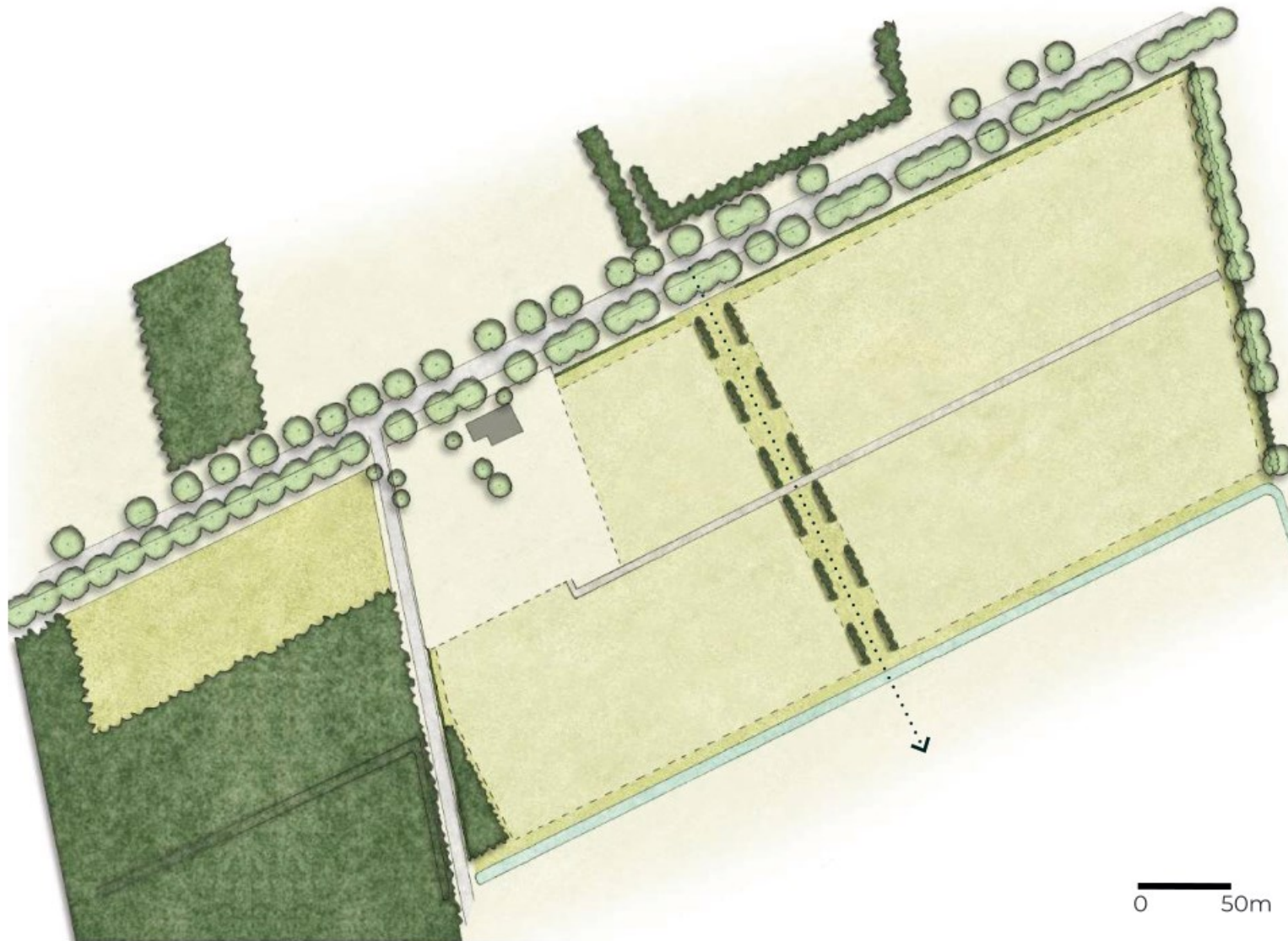
De ontsluiting van het erf vindt plaats via de bestaande inrit, waarna de oprit zich splitst richting de bestaande woning en de nieuw te ontwikkelen bedrijfswoning. Iedere woning heeft een achtertuin omringd door een beukenhaag, waardoor een structuur van hagen ontstaat wat voor een rustige en landelijke sfeer zorgt op het erf. Daarnaast worden er fruitboomgaarden ontwikkeld aan de voorzijde zowel aan de Peeldijk als aan de Heideweg. Een tweede oprit bevindt zich aan de zuidzijde van het perceel aan de Heideweg. Door deze tweede inrit kan het agrarisch verkeer gescheiden worden. De inrit wordt versterkt door de gemengde haag aan de zuidzijde en een beukenhaag met bomenrij aan de noordzijde van de oprit.

Centraal op het perceel wordt een wadi ontwikkeld met een oppervlakte van 190m² om de gewenste 60mm per m² verharding op te vangen. De wadi wordt aangekleed door twee bestaande waardevolle bomen, een acacia en paardenkastanje. Daarnaast wordt er een solitaire sierappel toegevoegd om het ensemble van bomen te versterken.

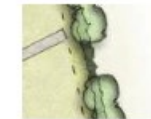
Om aan de gewenste compensatie van 20% van het perceeloppervlak te komen, wordt op een agrarisch perceel aan de overzijde van de Heideweg een extra strook bosplantsoen ontwikkeld dat zal dienen als zoom voor de bestaande bebossing. Hierbij wordt rekening gehouden met zicht op de Peeldijk vanuit de nieuw te ontwikkelen woning en andersom.

Bovengenoemde landschapselementen komen voort uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



0 50m



Struweel onder
bestaande eikenrij



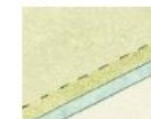
Boscomplexje



Besdragende struiken



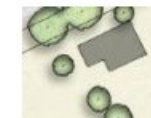
Gemengde hagen



Bloemrijk grasland
berm



Teeltondersteunende
voorzieningen
(3,7 + 2,3 ha)



Bestaand erf met
waardevolle bomen



Zichtlijn van Peeldijk
naar achterliggend
landschap

REFERENTIEBEELDEN LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



Struweel onder bestaande eikenrij



Boscomplexje



Gemengde hagen



Bloemrijk grasland bermen



Bestaande waardevolle bomen op erf (acacia)



Bestaande waardevolle bomen op erf (kastanje)

ERFINRICHTINGSPLAN



0 50m



Houtsingel min. 8m
breed op perceelsgrens



Gemengde haag



Structuur van beuken-
hagen rondom perceel,
private tuinen en oprit



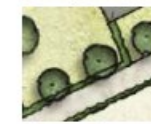
Wadi



Fruitboomgaard
(halfstam)



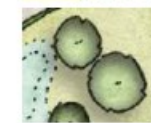
Boomgroep



Bomenrij



Solitaire bomen



Bestaande waardevolle
bomen



Zoombeplanting
aanvullend op
bestaand bos



Belangrijke
zichtlijn

REFERENTIEBEELDEN ERFINRICHTINGSPLAN



Houtsingel



Gemengde haag



Beukenhaag structuur



Wadi



Fruitboomgaard



Boomgroep (Fagus sylvatica)



Bomenrij (Betula pendula)



Solitaire bomen (Juglans regia)



Solitaire bomen (Malus floribunda)



Solitaire bomen (Castanea sativa)



Zoombeplanting aanvullend bestaand bos

3.4 Totaalplan



0 50m

Landschappelijk inpassingsplan

1. Bestaande bomen
2. Boscomplexje
 - Betula pendula
 - Quercus robur
 - Sorbus aucuparia
 - Crataegus monogyna
 - Rhamnus frangula
 - Viburnum opulus
 - Rosa canina
3. Struweel
 - Acer campestre
 - Crataegus monogyna
 - Crataegus laevigata
 - Rosa canina
4. Gemengde haag
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Crataegus monogyna
 - Fagus sylvatica
 - Ligustrum
5. Bloemrijk grasland
6. Besdragende struiken
 - Crataegus monogyna
 - Sorbus aucuparia
 - Cornus mas
 - Amelanchier lamarckii

Erfinrichtingsplan

7. Solitaire Castanea sativa
8. Solitaire Juglans regia
9. Solitaire Malus floribunda
10. Boomgroep Fagus sylvatica
11. Bomenrij Betula pendula
12. Fruitbomen (halfstam)
 - Malus evereste 'Elstar'
 - Prunus avium
 - Pyrus com. 'Conference'
13. Houtsingel
 - Quercus robur
 - Alnus glutinosa
 - Salix caprea
 - Sorbus aucuparia
 - Crataegus monogyna
 - Ilex aquifolium
 - Rosa canina
14. Boscomplexje
 - Betula pendula
 - Quercus robur
 - Sorbus aucuparia
 - Crataegus monogyna
 - Rhamnus frangula
 - Viburnum opulus
 - Rosa canina
15. Gemengde haag
 - Acer campestre
 - Carpinus betulus
 - Crataegus monogyna
 - Fagus sylvatica
 - Ligustrum
16. Beukenhaag



3.5 Beplantingsbeeld

Landschappelijk inpassingsplan

Boscomplexje

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
---------------	-----------	------	--------

Boomvormers

Betula pendula	Berk	3-jarig	98
Quercus robur	Zomereik	3-jarig	98
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	3-jarig	66

Struikvormers

Crataegus monogyna	Meidoorn	3-jarig	131
Rhamnus frangula	Vuilboom	3-jarig	98
Viburnum opulus	Gelderse roos	3-jarig	98
Rosa canina	Hondsroos	3-jarig	66

Struweel

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
---------------	-----------	------	--------

Acer campestre	Esdoorn	3-jarig	141
Crataegus monogyna	Meidoorn	3-jarig	141
Crataegus laevigata	Meidoorn	3-jarig	141
Rosa canina	Hondsroos	3-jarig	141

Gemengde haag

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
---------------	-----------	------	--------

Acer campestre	Esdoorn	200-250	106
Carpinus betulus	Haagbeuk	200-250	106
Crataegus monogyna	Meidoorn	200-250	106
Fagus sylvatica	Beuk	200-250	106
Ligustrum	Liguster	200-250	106

Bloemrijk grasland

Spontane ontwikkeling (evt. bijzaaien met mengsel van Cruydhoeck)
1,5-2 gram per m2 voor een kruidenrijk resultaat.

Besdragende struiken

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
---------------	-----------	------	--------

Crataegus monogyna	Meidoorn	3-jarig	150
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	3-jarig	150
Cornus mas	Kornoelje	3-jarig	150
Amelanchier lamarckii	Krenteboompje	3-jarig	150

Erfinrichtingsplan

Solitaire bomen

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
---------------	-----------	------	--------

Castanea sativa	Tamme kastanje	20-25	1
Juglans regia	Walnoot	20-25	1
Malus floribunda	Sierappel	20-25	1

Boomgroep en bomenrij

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
---------------	-----------	------	--------

Fagus sylvatica	Beuk	20-25	3
Betula pendula	Berk	20-25	6

Fruitbomen (halfstam)

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
---------------	-----------	------	--------

Malus evereste 'Elstar'	Appel	18-20	6
Prunus avium	Kers	18-20	6
Pyrus com. 'Conference'	Peer	18-20	6

Houtsingel

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
---------------	-----------	------	--------

Boomvormers

Quercus robur (40%)	Zomereik	3-jarig	457
Alnus glutinosa	Zwarte Els	3-jarig	114
Salix caprea	Boswilg	3-jarig	114
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	3-jarig	114

Struikvormers

Crataegus monogyna	Meidoorn	3-jarig	114
Crataegus laevigata	Meidoorn	3-jarig	114
Ilex aquifolium	Hulst	3-jarig	57
Rosa canina	Hondsroos	3-jarig	57

Boscomplexje

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
---------------	-----------	------	--------

Boomvormers

Betula pendula	Berk	3-jarig	295
Quercus robur	Zomereik	3-jarig	295
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	3-jarig	197

Struikvormers

Crataegus monogyna	Meidoorn	3-jarig	393
Rhamnus frangula	Vuilboom	3-jarig	295
Viburnum opulus	Gelderse roos	3-jarig	295
Rosa canina	Hondsroos	3-jarig	197

Gemengde haag

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
Acer campestre	Esdoorn	200-250	28
Carpinus betulus	Haagbeuk	200-250	28
Crataegus monogyna	Meidoorn	200-250	28
Fagus sylvatica	Beuk	200-250	28
Ligustrum	Liguster	200-250	28

Geschoren beukenhaag

Latijnse naam	Ned. naam	Maat	Aantal
Fagus sylvatica	Beuk	80-100	3660

Plantverbanden

Boscomplexje/Houtsingel/Struweel

Lengte	Breedte	Rijen	Plantverband
55 - 150m	3,5 - 20m	2 - 13	kruislings 1,5 x 1,5 m

Gemengde hagen

Lengte	Breedte	Rijen	Plantverband
65 - 230m	1m	2	kruislings 0,8 x 0,8 m

Geschoren beukenhaag

Lengte	Breedte	Rijen	Plantverband
Varieert	1m	2	kruislings

Besdragende struiken

Lengte	Breedte	Rijen	Plantverband
20m (per groep)	3m	2	kruislings 1,5 x 1,5 m

3.6 Beheer

Om een goed landschappelijk evenwicht te creëren in het plangebied, wordt er gekeken naar de aspecten beeldkwaliteit en beplantingsbeeld. Er worden alleen basis onderhoudswerkzaamheden voorgesteld om de flora en fauna zo natuurlijk mogelijk te houden en met rust te laten.

Hieronder wordt het streefbeeld en beheer per landschapselement toegelicht.

Boscomplexjes, houtsingel, struweel en besdragende struiken

Het streefbeeld is het vormen van een afschermende massa beplanting waarbij uitgegroeide struiken teruggezet worden. Boomvormers in de boscomplexjes en de houtsingel mogen vrij uitgroeien. Snoeiwerkzaamheden moeten uitgevoerd worden in de periode van 1 november tot 15 maart.

Een grote biodiversiteit en een ecologisch verantwoorde beplanting is gewenst. De volgroeide hoogte zal ongeveer 3-5m zijn. De boomvormers in de boscomplexjes en de houtsingel zullen uitgroeien tot een hoogte van ongeveer 15-20m.

Solitaire bomen, boomgroepen en bomenrijen

Verspreid over het plangebied worden solitaire bomen, boomgroepen en een bomenrij aangeplant. Het streefbeeld van de bomen zijn volgroeide bomen met een volle kroon die vrij aangeplant zijn. De volgroeide hoogte van de gemiddelde bomen zal ongeveer 20-30m zijn.

De bomen behoeven niet veel snoeiwerkzaamheden. Het snoeien beperkt zich tot het verwijderen van dood, ziek of kruisend hout en eventueel noodzakelijke correcties in de kroonopbouw. Snoeiwerkzaamheden kunnen verricht worden in de periode tussen juni en eind oktober, wanneer de bomen in vol blad staan.

Gemengde haag

Het streefbeeld is een natuurlijk uitgroeïende gemengde haag met een breedte van 1m en een hoogte van 2,5m. Hierdoor ontstaat een wildere, dichtbegroeide gemengde haag die aansluit op het andere erfbeplanting.

De haag kan zowel los uitgroeien als strakker worden beheerd. Voor de biodiversiteit is het wenselijk om de haag extensief te beheren, 1x per jaar snoeien. Daarnaast kan de haag 1x per 7 jaar afgezet worden op 1m hoogte. Snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart vanwege de bloei en nestgelegenheid.

Beukenhaag

Het streefbeeld is een strak geschoren beukenhaag van 1m hoog.

Om het gewenste eindbeeld te behalen zal de haag 1x per jaar gesnoeid moeten worden. Snoeiwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart vanwege nestgelegenheid.

Bloemrijk grasland

Het streefbeeld is een extensief bloemrijk grasland en ruigte met extensief beheer wat een landschappelijke uitstraling heeft. In het eerste jaar is het noodzakelijk om 3 tot 5 keer per jaar te maaien en het maaisel af te voeren, om snelgroeiende kruiden te bestrijden.

Vanaf het tweede jaar kan er 1 tot 2 keer per jaar gemaaid en het maaisel afgevoerd worden. Als jaarlijks in dezelfde periode gemaaid wordt, met een speling van maximaal twee weken, wordt een stabiele bloemrijke vegetatie gecreëerd.

Als er teveel voedingstoffen in de grond zitten, is het noodzakelijk in de eerste jaren een stevig maaibeheer toe te passen om de grond goed te versralen.

Biodiversiteit

De verschillende lagen aan beplanting brengen variatie in het plangebied, waardoor de biodiversiteit vergroot en versterkt wordt. Zo wordt leefgebied voor verschillende vogel- en kleine zoogdiersoorten gecreëerd. De boscomplexjes, houtsingel, struweel, solitaire bomen, gemengde hagen en beukenhagen zorgen voor beschutting en nestgelegenheid en de open plekken met bloemrijk grasland zorgen voor voedsel en dienen als foerageergebied. Daarnaast bestaat alle beplanting uit inheemse plantsoorten met nectarwaarde en vruchten die dienen als voedselbron voor verschillende diersoorten.

3.7 Groencompensatie

Om duidelijk te maken hoeveel groen er toegevoegd wordt op het perceel, is hieronder een overzicht gemaakt.

Landschappelijke inpassing

Boscomplexje	652 m2
Struweel	565 m2
Gemengde hagen	530 m2
Bloemrijk grasland	4552 m2
Besdragende struiken	600 m2
Totaal landschappelijke inpassing	6.899 m2

Erfinrichtingsplan (20% norm vanuit gemeente Gemert-Bakel)

Perceeloppervlak	7.913 m2
Solitaire bomen	12 stuks
Fruitbomen	18 stuks
Houtsingel	1142 m2
Gemengde haag	70 m2
Beukenhaag	366 m2
Totaal erfinrichtingsplan	1.578 m2 (excl. bomen) 20% van perceeloppervlak
Boscomplexje (extra compensatie)	1.966 m2

3.8 Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Waardevermeerdering van de grond					
Waarde "Agrarisch"	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>		<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Totaal</i>
Agrarisch grond onbebouwd	m ²	60014	€	5,00	€ 300.070,00
				subtotaal	€ 300.070,00
Waarde "Specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorziening"	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>		<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Totaal</i>
Agrarisch grond bebouwd	m ²	60014	€	15,00	€ 900.210,00
				subtotaal	€ 900.210,00
Totaal waardevermeerdering					€ 600.140,00
Investering					
Basisinspanning investering (20%)					€ 120.028,00
Aanleg en beheer					
Grondbewerking	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Maat</i>	<i>Prijs/eenheid</i>	<i>Totaal</i>
Ontgraven wadi / sloot	m ³	190	nvt	€ 5,40	€ 1.026,00
Spitten ter plaatse van bosplantsoen/struweel	m ²	4328	nvt	€ 1,00	€ 4.328,00
Bomen plantgatbewerking (60x60x60)	stuks	30	nvt	€ 17,50	€ 525,00
Leveren en aanbrengen zwarte grond < 20 cm	m ³	865,6	nvt	€ 17,50	€ 15.148,00
Verwerken compost of stalmest bij plantgaten (inclusief aankoop mest)	stuks	30	nvt	€ 35,00	€ 1.050,00
				subtotaal	€ 22.077,00
Plantwerk	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Maat</i>	<i>Prijs/eenheid (excl. BTW)</i>	<i>Totaal</i>
Aankopen en leveren bosplantsoen/struweel/houtsingel/besdragende struiken	stuks	4927	3-jarig	€ 1,25	€ 6.158,75
Aanplanten bosplantsoen/struweel/houtsingel/besdragende struiken	stuks	4927	3-jarig	€ 3,50	€ 17.244,50
Aankoop en levering gemengde hagen	stuks	670	200-250	€ 10,00	€ 6.700,00
Aanplanten gemengde hagen	stuks	670	200-250	€ 30,00	€ 20.100,00
Aankoop en levering beukenhagen	stuks	3660	80-100	€ 2,00	€ 7.320,00
Aanplanten beukenhagen	stuks	3660	80-100	€ 1,25	€ 4.575,00
Aankoop en leveren solitaire bomen/boomgroepen	stuks	12	20-25	€ 350,00	€ 4.200,00
Aanplanten solitaire bomen/boomgroepen	stuks	12	20-25	€ 100,00	€ 1.200,00
Aankoop en leveren fruitbomen (halfstam)	stuks	18	18-20	€ 175,00	€ 3.150,00
Aanplanten fruitbomen (halfstam)	stuks	18	18-20	€ 100,00	€ 1.800,00
Aanleg bloemrijk grasland (incl. aankoop zaadmengsel)	m ²	4552	nvt	€ 1,40	€ 6.372,80
				subtotaal	€ 78.821,05
Onderhoud/beheer	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Maat</i>	<i>Beheersbijdrage per eenheid</i>	<i>Totaal</i>
Uitdunnen bosplantsoen/struweel/houtsingel	m ²	4328	nvt	€ 3,50	€ 15.148,00
Snijden gemengde en beukenhagen	m ²	831	nvt	€ 2,50	€ 2.077,50
Snijden bomen	stuks	30	nvt	€ 100,00	€ 3.000,00
Onderhouden Wadi	stuks	1	nvt	€ 4.500,00	€ 4.500,00
Totaal (1 jaar)				subtotaal	€ 24.725,50
				Verplichte basisinspanning	Investering in grondbewerking, plantwerk en beheer
TOTAAL				€ 120.028,00	€ 125.623,55

4. COLOFON

Titel	Landschappelijke inpassing Peeldijk - Handel
Opdrachtgever Projectleider	[REDACTED]
Uitgevoerd door	[REDACTED] outdoor designers
Projectleider	[REDACTED]
Datum	31 oktober 2023
Locatie	[REDACTED]
Adres	[REDACTED]
Website	[REDACTED]



OUTDOOR DESIGNERS