



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

De Bleek 25 De Mortel

Opgesteld door:

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

Datum rapportage:

11 september 2023

UITGANGSPUNTEN HANDREIKING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

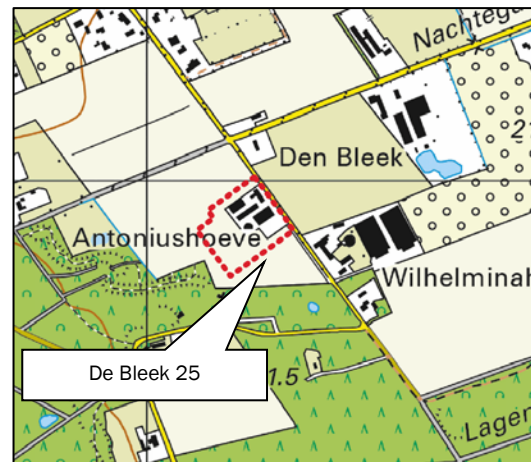
Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Gemert-Bakel heeft dit beleid vertaald in een Handreiking kwaliteitsverbetering landschap. Deze 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 het agrarisch bouwvlak bedraagt 14.795 m². Dit betekent dat 2.959 m² dient te worden/zijn ingeplant (20%).



Figuur 1: Ligging projectlocatie op topografische kaart



Figuur 2: Bestaande situatie De Bleek 25 De Mortel

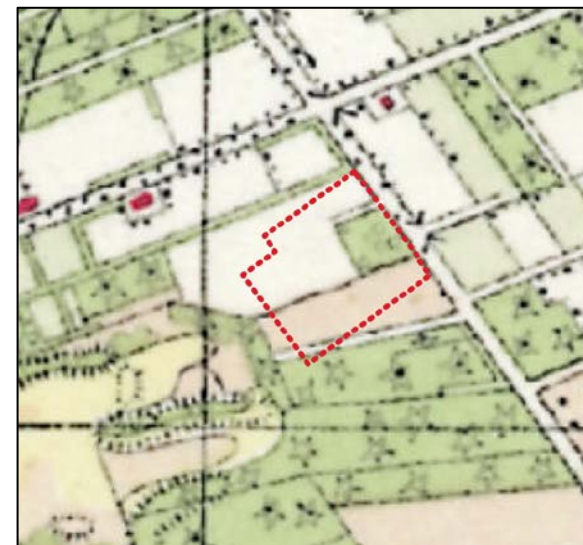
HISTORISCHE ONTWIKKELING



Topografische kaart 1861



Topografische kaart 1900



Topografische kaart 1943



Topografische kaart 1953

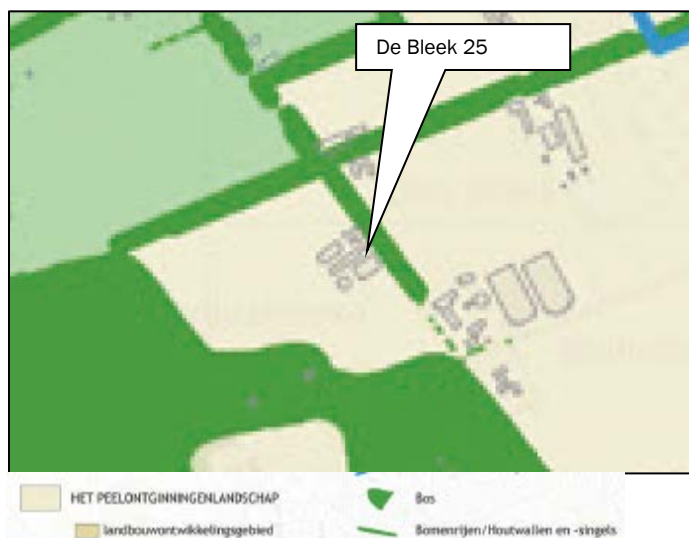


Topografische kaart 1990

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 'Beeldkwaliteitplan 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 erfgrans;
- Erfbeplanting haaks op de weg;
- Eenduidige richting van de (bedrijfs)bebouwing.

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

De vervallen bijgebouwen op locatie zijn gesloopt. De karakteristieke langgevelboerderij blijft gehandhaafd, ter plaatse wordt een lage haag toegevoegd waardoor het beeldbepalend pand / woonzone meer zichtbaar en benadrukt wordt vanaf De Bleek.

Aan de noord- en zuidzijde is een robuuste struweelbeplanting met boomvormers voorzien. Deze elementen sluiten aan op het zuidelijker gelegen bos. Deze beplanting zorgt ervoor dat de opslagloods, bestaande sleufsilo's en erfverharding uit het zicht onttrokken waardoor ontwikkeling niet 'kaal' in het landschap staat. De struweelbeplanting aan zuidelijk zijde creëert tevens een landschapskamer aan de zuidzijde welke open landschap meer benadrukt.

Aan de westzijde van de locatie wordt voorzien in beplanting welke als ware overloopt in het bosgebied behorende tot de NNB.

Ten aanzien van bedrijfsvoering is het gewenst om apart in- en uitrit aan te leggen. Deze gescheiden ontsluiting draagt bij aan ordening van het erf. De huidige verharding ter hoogte van sleufsilo's zal worden onderbroken waarmee deze scheiding wordt gecreëerd. Dit gedeelte ter hoogte van sleufsilo's kan worden ingericht als berm waarmee De Bleek als structuurdrager wordt versterkt. Tevens wordt aan de voorzijde van het bedrijf een ligusterhaag aangebracht aan de voorzijde van de sleufsilo's om

het kruidenrijk grasmengsel te beschermen tegen in- en uitrijdende vrachtwagens en het totaalbeeld van de erfbeplanting te verbeteren.

Betreft	
Hagen	56 m ²
Houtsingel met boomvormers (noord- en zuidzijde)	2.100 m ²
Kruidenrijk grasland / waterbergingsvoorziening	650 m ²
Bosplantsoen overgang bedrijfslocatie naar NNB	2.440 m ²
Totaal	5.246 m²

In totaal bedraagt de oppervlakte aan nieuwe beplanting circa 5.245 m². Hiermee wordt ruim voldaan aan de minimale vereiste oppervlakte van 2959 m² investering beeldkwaliteit.

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

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

SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Hagen (110 m1)				
700 st.	Liguster	<i>Liguster vulgare</i>	60/100	Beplantingswijze: • Tweerijig, 5 stuks per m1 Onderhoud en beheer: • Tweemaal per jaar snoeien • Haagvoet onkruid vrij houden



Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Struweel (2.100 m2) en bosplantsoen overgang naar NNB				
Boomvormers				Breedte: 8 of 10 meter Beplantingswijze bomen: • Maximaal 1 rij (natuurlijk verloop; geen strakke rij) • Plantafstand: circa 10 meter
22 st.	Gewone Es	<i>Fraxinus excelsior</i>	10-12	
23 st.	Wilde lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	10-12	
27 st.	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	10-12	
Struikvormers				Beplantingswijze struikvormers: • In groepsverband circa 20 stuks per groep • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 2-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken
500 st.	Eenstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	80/100	
500 st.	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	80/100	
200 st.	Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>	100/125	
400 st.	Hondroos	<i>Rosa canina</i>	80/100	Onderhoud en beheer: • Boomvormers opkronen tot goothoogte, indien nodig • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunnen deel van de boscomplex elke 3 à 5 jaar (afwisselend) • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk



Struweel met boomvormers voor robuuste inkleiding opslagloods en aansluiting op zuidelijke gelegen bos (afmeting 110,0 bij 10,0 m²).

te vervallen inrit

Haag t.b.v. benadrukt beeld bepalend karakter bebouwing vanaf De Bleek

Bedrijfswoning

Privetuin

P-plaatsen

Aardappelbewaarloods

Weegbrug

Berm met kruidenrijk grasmeesl waarmee De Bleek als structuurdrager wordt versterkt

Haag t.b.v. verzachten oprijp/erfverharding in het landschap

De Bleek

Mestsilo

Sleufsilo's toegankelijk vanaf terreinverharding

Ruimte voor pakeren en manoeuvreren vrachtwagens en trekkers

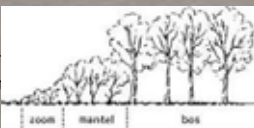
Landschapskamer

Boom- en struikvormers zodat zicht erfverharding wordt ontnomen en zuidelijk een landschapskamer wordt gecreëerd (afmeting 125,0 x 8,0 m)

Beoogd bestemmingsvlak Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Doorgang (onverhard) naar akkerbouwgrond (max. 6 meter afstand van 3 meter van boom)

Struweel met boomvormers voor robuuste inkleiding aansluiting op Natuur Netwerk Brabant (afmeting 2.440m²) opbouw zoom, mantel, bos



Schematische weergave opbouw aansluiting NNB

Infiltratiepoel natuurlijk aangelegd Oppervlakte ca. 820 m²



Agron Advies BV
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469PS Boerdonk
www.agronadvies.nl

Situatietekening beoogde
situatie
De Bleek 25 De Mortel

Formaat tekening A3
Schaal 1 : 1.000
d.d. 13-12-2023 versie 03