



MEMO

Project: LIP Gemert, Deel Zuid- Midden

Datum: 15 september 2025

Betreft: Toelichting Landschappelijk
Inpassingsplan

Bijlagen:

250915_GDM_LIP_kaart_DEF8

250915_Rekentool-Groennorm-

2.0_GemertDeel Midden_DEF8

250915_GDM_LIP_fin_onderbouwing_DEF8

Versie: Definitief

Projectnr.: 240101GDM

Opgesteld door:



Inleiding

Het plangebied ligt in het midden van een uitbreidingslocatie voor stedelijk gebied aan de zuidzijde van de weg Deel in Gemert. Hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, met een verkavelingsplan, en een bijbehorend landschappelijk inpassingsplan. Dit plan bestaat uit een plankaart en toelichting waarin wordt uitgelegd hoe de kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Deze kwaliteitsverbetering moet kwalitatief onderbouwd worden en juridisch geborgd in het bestemmingsplan, maar ook kwantitatief. Dit is gedaan door het invullen van de rekentool van de gemeente Gemert-Bakel.

Voor de aangrenzende westelijke en oostelijke gronden aan de Deel heeft reeds een bestemmingsplanwijziging plaats gevonden voor woningbouw (genaamd Deel Zuid - West en Deel Zuid - Oost). Voor beide plannen is een groeninrichtingsplan en landschappelijke inpassing opgesteld. Voor de eenheid in het gebied wordt ook aangesloten op deze landschappelijk inpassingplannen.

Landschappelijke karakteristiek

Het plangebied ligt op de rand van de Peelhorst, een gebied dat door tektoniek is omhoog gekomen. Langs de breukvlakken komt veel kwelwater omhoog vanwege de ondoordringbare breukvlakken, waardoor het water niet afgevoerd kan worden. Hier liggen de wijstgronden. Op de hogere delen van deze horst zijn in de loop der eeuwen de oude dorpskernen ontstaan. Hierbij werden eerst de grotere hoger gelegen gebieden ontwikkeld. Na een periode van bevolkingsgroei in de 13^e eeuw werden nieuwe gebieden buiten de oude dorpsakkers ontgonnen, de zogenaamde kampongtingingen. Dit gebeurde individueel met kleine akkers, maar ook op grotere schaal met grotere akkers en boerderijen aan de randen van de akker. De akkers kenmerkten zich door een grote mate van openheid, waarbij de percelen niet werden begrensd door groene perceelsgrenzen zoals houtwallen of heggen. Maar de buitenrand van de akker werd wel afgebakend met een heg of houtwal zodat de grazende dieren de akkers niet konden bereiken.



Fig 1 Uitsnede Topografische kaart 2023 met ligging plangebied (rode contour)



Fig 2. Geomorfologische kaart met breuklijnen

Het plangebied behoort tot een grotere oude akker genaamd Doonheide-Lodderdijk die grofweg werd begrensd door de Peelsche Loop en de gronden ten zuiden van de Molenbroekse watergang en de Lodderdijk aan de oostzijde. In de loop van de tijd is een groot deel van het akkercomplex verdwenen door de uitbreiding van Gemert. De akker is niet meer als één geheel te beleven. Het plangebied behoorde tot de gronden bij hoeve Beverdijk (van de Water, 2016). Op de kaart uit 1900 is te zien dat de oude akker toen nog vrij open was met enkele noord-zuid gerichte singels of hagen langs perceelsgrenzen en zandwegen. Ten oosten van huidige plangebied ligt zo'n singel. Deze is sinds enkele jaren onlangs opnieuw beplant en voorzien van een wandelpad. Deze singel met recht wandelpad is een waardevol landschapselement dat verwijst naar het oude akkercomplex.

De wegen Deel, Doonheide en de Beverdijk doorkruisten het oude akkercomplex en waren de belangrijkste wegen waarlangs de boerderijen zijn gebouwd. De weg Deel kenmerkt zich door een slingerend verloop met verspreide langgevelboerderijen parallel aan de weg. Op de kaart van 1900 is te zien dat er aan beide zijden van de weg een bomenrij aanwezig was. Deze is nu alleen aan de noordzijde van de weg aanwezig in de vorm van lindebomen. Ook wordt de weg gekenmerkt door de erfbeplanting en boomgaarden rondom de verspreide boerderijen.



Fig 3 Uitsnede topografische kaart 1900



Fig 4 Uitsnede topografische kaart 2021

De Molenbroekse watergang is een oude gegraven watergang die dwars door de hogere akker is gegraven en die het water afvoert van de oostelijk gelegen wijstgronden (kwelwater). De watergang heeft een vrij steile oever en recht verloop. Recentelijk heeft de watergang op enkele plekken een natuurlijkere vorm gekregen en liggen er poelen langs ten behoeve van natuurontwikkeling en recreatie. De Molenbroekse watergang en zijn omgeving vormt een natuurlijke parkzone met bosschages, verspreide bomen daaronder kruidenrijk gras. Hierlangs is deels ook een halfverhard pad aangelegd. Langs de watergang is een zone van 3m vrij gehouden van beplanting als onderhoudspad.

Stedenbouwkundige opzet

In de stedenbouwkundige opzet van het nieuwbouwplan wordt deze landschapskarakteristiek zoveel mogelijk versterkt. Dit wordt gedaan door de gebouwen aan de weg Deel qua verhoudingen en materiaalgebruik te laten aansluiten op de oudere boerderijen die langs de weg staan. Deze gebouwen zijn rondom een gezamenlijk groen erf geplaatst of worden omringd door een boomgaard. De woningen die vanaf het woonstraatje daarachter bereikbaar zijn, en niet zichtbaar zijn vanaf de weg hebben een andere opzet. Hier wordt een landelijke uitstraling nagestreefd, met een verspringende rooilijn, variatie in de oriëntatie en materiaalgebruik. Daarnaast hebben de woningen een grote tuin waardoor de straat het karakter van een rustige groene dorpsstraat krijgt.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing sluit aan bij de stedenbouwkundige opzet van het verkavelingsplan en probeert de landschappelijke karakteristiek te versterken. De landschappelijke inpassing is hieronder te zien, maar in de bijlage op een duidelijke schaal afgebeeld. Hierna wordt voor de verschillende landschapselementen per onderdeel toegelicht hoe zij versterkt worden.

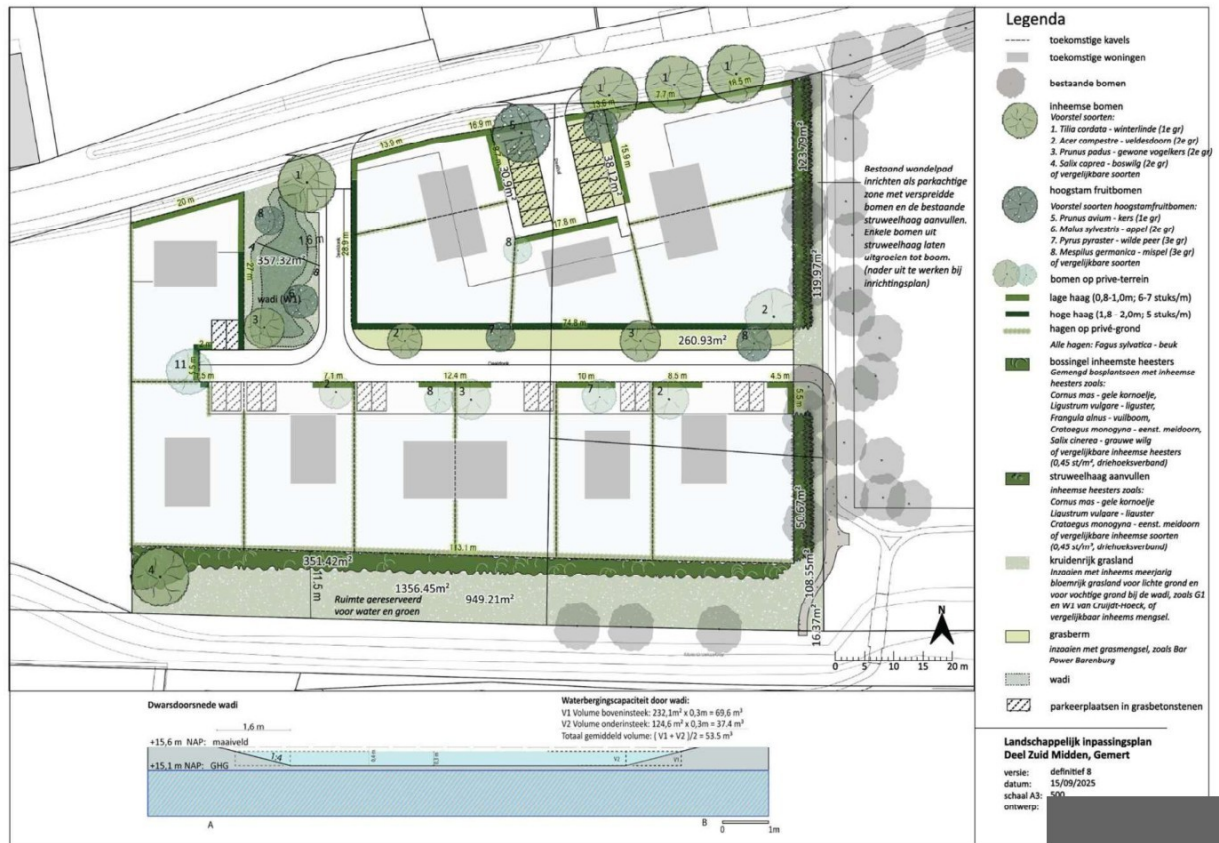


Fig 5. Verkleinde weergave van landschappelijke inpassing definitief

Versterken Deel door bomenrij en solitaire erf boom

De bomenrij die op de oude kaart te zien is wordt deels teruggebracht in het straatprofiel. Zoals ook bij de naastgelegen uitbreidingen wordt om de 8-12 m een winterlinde (*Tilia cordata*) geplant. Deze inheemse boom werd vroeger veel gebruikt als laanboom. Deze soort sluit ook aan bij de bestaande bomenrij (Deel Zuid - Oost). Aan de westzijde is de ruimte van het wegprofiel te smal voor bomen. Hierdoor wordt één linde geplant in het groenvak, zodat deze uiteindelijk ook het groene historische karakter van de weg benadrukt. De historische wegen worden ook vaak onderbroken door bebouwing, waartussen dan weer een grote erfboom tussen staat.

Verspreide boerderijen met boerenerven en boomgaarden langs weg.

Het gezamenlijk erf dat bij de 3 woningen staat wordt ingericht met een grasvlak en parkeerplaatsen in gras en hagen rondom de parkeerplaatsen. Ook rondom de woningen komen lage beukenhagen. Dit versterkt de sfeer van een boerenerf dat vanaf de weg toegankelijk is en zorgt ervoor de geparkeerde auto's minder opvallend zijn. Ook worden enkele fruitbomen toegevoegd. Hierbij worden fruitbomen uitgekozen die weinig overlast geven bij geparkeerde auto's, zoals een kers, een mispel en een wilde peer.

Aan de westkant ligt nog een losse boerderijwoning. Hiernaast ligt een openbaar groenvak. Hier wordt de sfeer van een boomgaard nagestreefd, met enkele hoogstamfruitbomen. Samen met de beukenhagen en de boerderijwoning vormt dit een karakteristiek beeld van een boerderij met boomgaard. Op dit perceel ligt ook een wadi, die het overtollige regenwater tijdelijk moet opvangen. De boomsoorten en de vorm van de wadi zijn op elkaar aangepast zodat deze gecombineerd kunnen worden, daarom is een gewone vogelkers toegevoegd omdat deze in de wadi kan staan, in tegenstelling tot de hoogstam fruitbomen. Deze past bij de boomgaard vanwege de uitbundige bloesem. De boomgaard wordt voorzien van een kruidenrijk grasmengsel dat een extra waarde heeft voor de biodiversiteit en de beleving door de vele bloemen.

Rondom alle woningen liggen aan de voorkant lage hagen zodat het een open boerenerf blijft. De achter- en zijtuinen worden door hoge beukenhagen begrensd. Naast het cultuurhistorisch aspect vormen deze natuurlijk inheemse hagen waardevolle schuil- en nestgelegenheden voor veel dieren en behouden ze in de winter hun blad. De hagen liggen op privé-grond en zullen door de eigenaren onderhouden worden.

Dorpse sfeer in straatje met beukenhagen, grasbermen en losse bomen.

In het straatje achter de boerderijwoningen staan landelijke woningen. Deze worden ook voorzien van beukenhagen. Hierbij zijn ook de hagen in de voortuin laag en in de achtertuin hoog. Doordat deze hagen langs alle woningen staan krijgt het gebied een eenheid. Aan de andere zijde van de weg wordt een grasberm gerealiseerd met losse verspreide bomen. Door deze grasberm wordt het areaal verharding beperkt en krijgt de straat een dorps karakter.

Versterken oude perceelsrand oostkant naast wandelpad.

De beplanting langs de oostelijke historische perceelsrand wordt in het plan voor de aangrenzende uitbreidingsgebied vervangen door enkele grotere bomen die de potentie hebben om tot monumentaal uit te groeien. De bestaande struweelhaag aan de westzijde van het pad wordt versterkt door er nog een rij struweel tegen aan te zetten. Enkele staken worden uitgekozen om verder uit te laten groeien en een boom te worden. Hierdoor ontstaat een parkachtig gebied met aan één zijde een dichte groene wand. Hiervoor worden inheemse heesters zoals gele kornoelje, liguster of meidoorn toegepast. Deze kunnen tot 2-3 m hoog gesnoeid worden als wilde haag. Deze zorgen voor een natuurlijke sfeer die aansluit op de bestaande bossingel die ook een historische oorsprong heeft als perceelsgrens. Het gehele vak wordt ingezaaid met bloemrijk grasmengsel voor de biodiversiteit en waarmee de ruimte ook een natuurlijke uitstraling krijgt.

Natuurlijke parkachtige sfeer rondom Molenbroeksewaterloop

Bij de waterloop is een brede zone gereserveerd voor water en groen. Deze dient voor een mogelijke verbreding en natuurontwikkeling langs de beek. De natuurlijke sfeer langs de waterloop wordt waar mogelijk versterkt, zoals die nu ook in het gebied ten oosten van het plangebied aanwezig is. Er loopt een pad door naar de brug, maar langs de waterloop is ook een struin- of maaipad mogelijk over het onderhoudspad van de watergang.

De randen worden gevormd door een brede bossingel die ook de nieuwbouwhuizen inpast vanuit het zuiden gezien. De bossingel bestaat uit inheemse heesters. Deze zullen juist op ooghoogte niveau een groene natuurlijke wand is. De grond wordt ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel, zodat de natuurwaarde wordt versterkt.

Financiële verantwoording

Voor deze landschappelijke inpassing is de rekentool Groennorm van de gemeente Gemert ingevuld. Deze is als aparte bijlage meegeleverd. Deze groennorm wordt ruimschoots gehaald.

Daarnaast is ook een financiële onderbouwing opgesteld om te kunnen voldoen aan het provinciale beleid ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij wordt uitgegaan van een investering in het landschap van 1% van de uit te geven gronden. Ook deze wordt ruimschoots gehaald.

Conclusie

De uitbreiding die wordt voorgesteld in het verkavelingsplan wordt voldoende landschappelijk ingepast. Hoewel het oude cultuurhistorische landschap met het laatste stukje oude akker aan deze zijde zal verdwijnen wordt de karakteristiek juist versterkt en meer beleefbaar door de oude landschapsstructuren te versterken en beleefbaar te maken met bomen en wandelpaden, zoals langs de bossingel en langs de waterloop, en door de groene erven, boomgaarden en bomenrijen langs de weg. De natuurwaarden worden in het algemeen sterk vergroot door de velen inheemse, bloeiende en vruchtdragende bomen en heesters en de bloemrijke graslanden. Ook de vele beukenhagen zijn heel waardevol voor de biodiversiteit.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat deze landschappelijke inpassing zal zorgen voor een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap, die in kwalitatief en kwantitatief verantwoord zijn en in hiermee verhouding staat tot de impact die de nieuwe bebouwing heeft op het landschap.

Bronnen:

Provincie Noord-Brabant. Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap', de rood met groen koppeling d.d. 1 november 2011

█ Cultuurhistorisch Onderzoek versie 1.1. Gemeente Gemert-Bakel. Plangebied Deel. BAAC rapport, december 2021.

█ Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers. Het Archeologie Bureau. 2016

www.topotijdreis.nl

www.pdok.nl

[illegible]

- | | |
|---|--|
|  | grasberm |
|  | wadi |
|  | parkeerplaatsen in grasbetonstenen |
| | inzaaien met grasmengsel, zoals Bar
Power Barenburg |

versie:	definitief 8
datum:	15/09/2025
schaal A3:	500
ontwerp:	

V1 Volume boveninsteek: $232,1\text{m}^2 \times 0,3\text{m} = 69,6\text{ m}^3$
V2 Volume onderinsteek: $124,6\text{ m}^2 \times 0,3\text{m} = 37,4\text{ m}^3$
Totaal gemiddeld volume: $(V1 + V2) / 2 = 53,5\text{ m}^3$



Berekening investering landschappelijke kwaliteit

behorende bij 250915_GDM_LIP_kaart_DEF8
datum:15-9-2025
opgesteld door:



		prijspeil 2024**	Kavels	
Waarde		Grondprijs/m²	Opp	Totaal waarde
Kaveluitgifteprijs (grondprijs vrije kavels >250m²)	€	400,0	6491 m²	€ 2.596.400,0
Benodigde kwaliteitsverbetering landschap*:		1 %		€ 25.964,0
1% van uitgifteprijs				

Bronnen:
* Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood met groen koppeling d.d. 1 november 2011
Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel (20-2-2018)
** Grondprijsbeleid bouw kavels 2024, Raadsbesluit gemeente Gemert-Bakel, 19 dec 2023

Aanleg	Eenheidsprijs incl. btw	Aantal	Kosten incl BTW
Aanbrengen fruitbomen (maat 16-18)****	€ 400,00 /st	6 st	€ 2.400,00
Aanbrengen bomen (maat 16-18)****	€ 350,00 /st	8 st	€ 2.800,00
Aanleg bossingel (1st./m², 60-80)***	€ 2,30 /st	351,42 m²	€ 363,72
Aanleg struweelhaag (tweerijig; 4/m)	€ 4,60 /m	68 m	€ 312,80
Inzaaien bloemrijk grasmengsel***	€ 1,53 /m²	1551,42 m²	€ 2.373,67

Beheer (10 jaar) ****	Eenheidsprijs incl. btw	Aantal	Kosten incl BTW
Beheer bomen (diameter<20cm)	€ 31,86 /st/jr	14 st	€ 4.460,40
Bossingel (jaarlijks beheer)	€ 2.331,20 ha/jr	0,035142 ha	€ 819,23
Bossingel (cyclisch beheer)	€ 18.451,45 ha/10jr	0,035142 ha	€ 648,42
Bloemrijk grasmengsel	€ 1.318,86 ha/jr	0,155142 ha	€ 2.046,11
Struweelhaag (6 jr)	€ 7,87 /m/10jr	68 m	€ 535,16

Afwaardering	Eenheidsprijs incl. btw	Aantal	Kosten incl BTW
Inbreng strook langs Molenbroekseloop (afwaardering)	€ 7,00 €/m²	1356,45 m²	€ 9.495,15

Totaal kosten kwaliteitsverbetering landschap:	€ 26.254,66
--	-------------

Bronnen:
*** Normbedragen uit subsidieregeling stimuleringsregeling landschap Noord-Brabant 29-03-2023
**** Bedragen bomen gebaseerd op gemiddelde prijzen boomkwekerij van den Berk

Rekentool Groennorm 2.0

Alleen gele vlakken invoeren

Projectgebied		
Totaal oppervlakte	6256	m ²
Wooneenheden	12	aantal
Gesloopte verharding & bebouwing	0	m ²
Groennorm per wooneenheid	75	m ²

Correctie naar 25-50% bij sloop		
75 m ² minus sloop	900	m ²
<25% van projectgebied?	Ja	
25-50% van projectgebied?	Nee	
>50% van projectgebied?	Nee	
Gecorrigeerde groennorm	1564	m ²

Toetsing laagste		
75 m ² per wooneenheid	900	m ²
75 m ² per wooneenheid minus sloop met correctie naar 25-50% van projectgebied	1564	m ²
Geldende groennorm	900	m ²

Groen in projectgebied			
Type groen	Behouden	Aangelegd	
Grondgebonden groen			
Grasland		329,95	m ²
Kruident/bloemrijk grasland		1194,1	m ²
Vaste planten en gevelgroen		0	m ²
Heesters		525,88	m ²
Hagen		0	m
Aangrenzende hagen*		443,3	m
Bomen 1e orde (min. maat 20-25 cm)		5	aantal
Bomen 2e orde (min. maat 18-20 cm)		5	aantal
Bomen 3e orde (min. maat 14-16 cm)		4	aantal
Niet-grondgebonden groen			
Dakgroen		0	m ²
Gevelgroen		0	m ²
Groenblauwe structuren			
Wadi met min. kruident/ bloemrijk grasland		374	m ²

Storting Groenfondts		
Waarde	€ 14.000	per 75 m ²
Afkoop	0	m ²
Storting Groenfondts	€ 0,00	

Eindtoetsing		
Totale groenscore	5989,015	m ²
Voldaan aan groennorm?	Ja	

Groenwaardering			
Type groen	Bestaand	Nieuw	
Grondgebonden groen			
Grasland	0,5	0,5	per m ²
Kruident/bloemrijk grasland	1	1	per m ²
Vaste planten en gevelgroen	2	2	per m ²
Heesters	3	3	per m ²
Hagen	2	2	per m
Aangrenzende hagen*	1	1	per m
Bomen 1e orde (min. maat 20-25 cm)	60	40	per boom
Bomen 2e orde (min. maat 18-20 cm)	37,5	25	per boom
Bomen 3e orde (min. maat 14-16 cm)	15	10	per boom
Niet-grondgebonden groen			
Dakgroen	2	2	per m ²
Gevelgroen	1	1	per m ²
Groenblauwe structuren			
Wadi met min. kruident/ bloemrijk grasland	6	6	per m ²

*Indien in koopcontract als kettlingbeding opgenomen

Groenscore			
Type groen	Bestaand	Nieuw	
Grondgebonden groen			
Grasland	0	164,975	m ²
Kruident/bloemrijk grasland	0	1194,1	m ²
Vaste planten en gevelgroen	0	0	m ²
Heesters	0	1577,64	m ²
Hagen	0	0	m ²
Aangrenzende hagen*	0	443,3	m ²
Bomen 1e orde (min. maat 20-25 cm)	0	200	m ²
Bomen 2e orde (min. maat 18-20 cm)	0	125	m ²
Bomen 3e orde (min. maat 14-16 cm)	0	40	m ²
Niet-grondgebonden groen			
Dakgroen	0	0	m ²
Gevelgroen	0	0	m ²
Groenblauwe structuren			
Wadi met min. kruident/ bloemrijk grasland	0	2244	m ²
Opgetelde groenscore	0	5989,015	m ²