



boerenverstand én meer!

## Landschappelijk inpassingsplan

### Peeldijk 6 – Laren 1 Milheeze

**Opgesteld door:**

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

**Datum rapportage:**

7 januari 2025

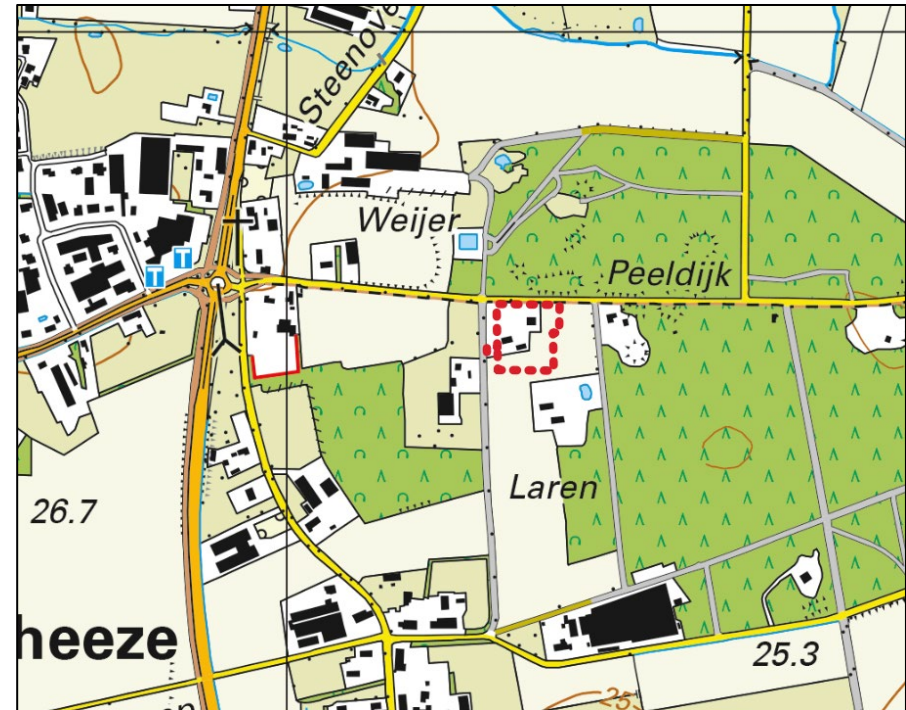
## AANLEIDING

Het agrarische bedrijf aan de Peeldijk 6 is beëindigd en het voornemen is om de bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning. Daarnaast ziet het initiatief op een wijziging van de functie van de historische boerderij (Laren 1) binnen het perceel. Het voornemen is om deze boerderij in gebruik te nemen als burgerwoning.

De gemeente heeft een aantal voorwaarden opgenomen in de principe-uitspraak zoals over de inrichting van het erf.

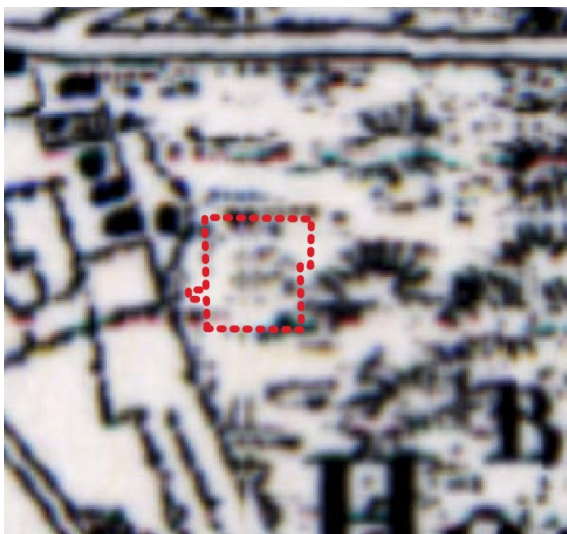
Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden opgestart. Een van de voorwaarden is dat de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing op de locatie.



Figuur 1: Ligging projectlocatie op topografische kaart

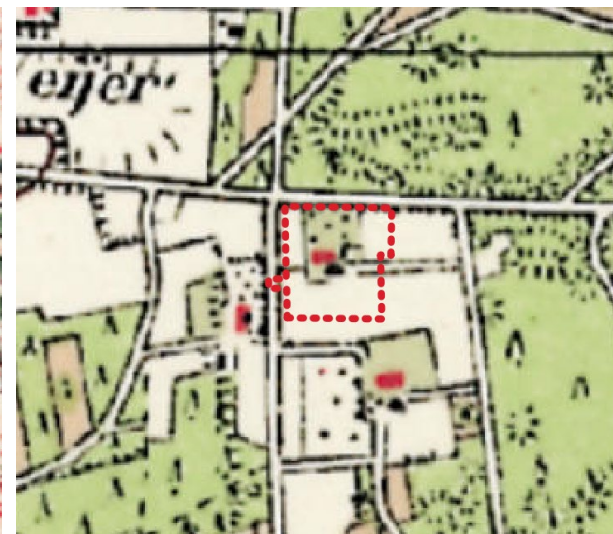
## HISTORISCHE ONTWIKKELING



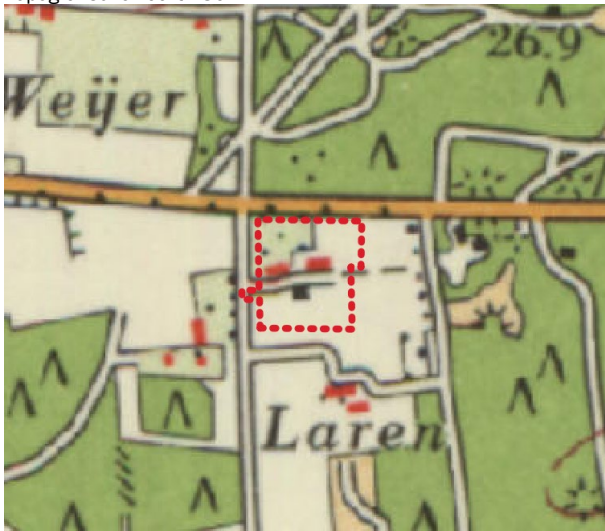
Topografische kaart 1861



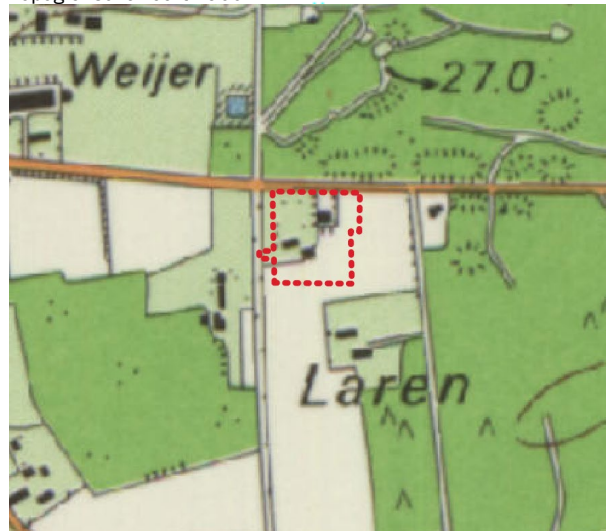
Topografische kaart 1900



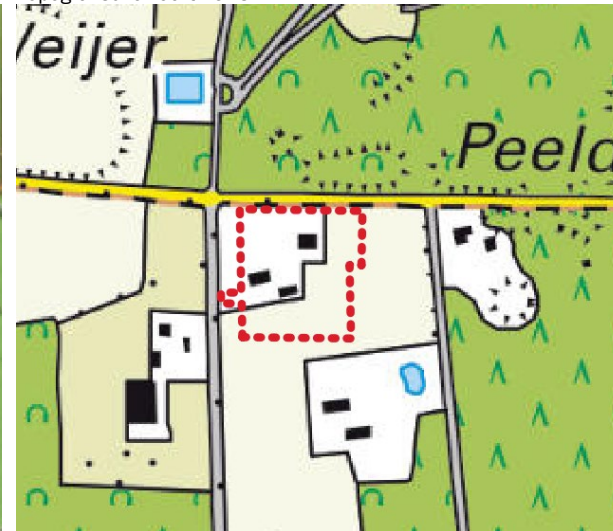
Topografische kaart 1943



Topografische kaart 1973



Topografische kaart 1990



Topografische kaart 2021

## 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 het wijzigen van de bestemming voor het bedrijfsperceel naar een woonbestemming, zodat de boerderij als burgerwoning bewoont kan worden. Hiertoe wordt het bedrijf beëindigd, de bedrijfsopstallen (uitgezonderd de boerderij) gesaneerd en de buitenopslag verwijderd. De resterende boerderij blijft als geheel behouden in gebruik genomen voor woondoeleinden.

De ontwikkeling valt 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 wijziging van de bestemming en de uitbreiding van de inhoud van de woning.

Het bestemmingsvlak 'Wonen' van de woning aan de Peeldijk 6 heeft een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> en het bestemmingsvlak 'wonen' van Laren 1 heeft een oppervlakte van 2.060 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat minimaal 400 m<sup>2</sup> dient te worden ingeplant (20%) aan de Peeldijk 6 en minimaal 412 m<sup>2</sup> aan Laren 1

## UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

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.

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



Figuur 2: 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 vanuit het landschap 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 erfgrans is dan voldoende.

#### *Specifieke randvoorwaarden oude akkers*

Vanwege de waarde van de oude akkers geldt specifieke randvoorwaarden voor de samenhang tussen erf en het landschap:

- 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.

#### *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 erfgrans;
- 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 erfgrans;
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengard, fruitgard of moestuin.

# ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

## Peeldijk 6

Op de noord-, zuid-, en oostelijke perceelgrens is een haag voorzien waarmee het erf wordt omzoomd. Als markering van de hoek van het erf is in de noord-, westelijk hoek een solitaire boomvormer voorzien. Op de oostelijke perceelgrens is struweelbeplanting voorzien met boomvormers. De struweelbeplanting met boomvormers zorgt er samen met de oostelijk gelegen bomenrij voor dat de tussenliggende 'open' akker meer wordt benadrukt. De erfbeplanting op perceelgrenzen draagt bij aan de gewenste kleinschaligheid en het in stand houden van de grillige verkaveling van de omgeving.

### Oppervlakte aan beplanting:

- |                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| • Beukenhagen:                                  | 46 m <sup>2</sup>   |
| • Nieuwe struweelbeplanting met boomvormers:    | 320 m <sup>2</sup>  |
| • Solitaire boomvormer:                         | 50 m <sup>2</sup>   |
| • Infiltratiegreppel (wadi) met kruidenmengsel: | 62.5 m <sup>2</sup> |

**Totaal:** 478,5 m<sup>2</sup>

In totaal bedraagt de oppervlakte aan beplanting 478,5 m<sup>2</sup>, hiermee wordt voldaan minimale is om (20%), 400 m<sup>2</sup> in te planten. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de Peeldijk 6 aan de eisen uit de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' en het Beeldkwaliteitsplan buitengebied

## Laren 1

Op het perceel van Laren 1 bevinden zich een drietal waardevolle landschapselementen. Aan noordzijde staan 17 stuks hoogstamfruitbomen met oostelijk hiervan een solitaire beukenboom. Ter plaatse van de westelijke gevel van de boerderij staat een oude lindeboom. De lindeboom heeft vermoedelijk gefungeerd als windvanger voor het dak.

Aan de noordzijde worden geen landschapselementen toegevoegd zodat het zicht op de boerderij, de lindeboom en de hoogstamfruitgaard vanaf de Peeldijk / Laren geborgd blijft.

Aan de zuid- en oostzijde en een gedeelte aan de westzijde van het perceel naast de oprit zijn hagen voorzien welke het perceel omzomen. Op het zuid-westelijke hoekpunt is een solitaire boom toegevoegd ter markering van de hoekpunt van de kavel. De hagen langs de oprit dragen bij aan het 'verzachten' van het verhard oppervlak en zorgen ervoor dat de oprit landschappelijk minder zichtbaar wordt. Noordelijk van de oprit is een infiltratievoorziening voorzien welke wordt ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel. Dit lage landschapselement zorgt ervoor dat het zicht op de boerderij met lindeboom geborgd blijft.

Noordoostelijk op het perceel worden een tweetal solitaire bomen toegevoegd nabij de reeds bestaande beuk. Deze 3 bomen zorgen er in combinatie met de hagen voor dat percelen duidelijk van elkaar gescheiden worden.

Deze erfbeplanting draagt bij aan gewenste kleinschaligheid en in stand houden van grillige verkaveling van de omgeving.

### Oppervlakte aan beplanting:

- |                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| • Hagen:                                        | 62 m <sup>2</sup>  |
| • Hoogstam fruitbomen (17 stuks):               | 170 m <sup>2</sup> |
| • Solitaire boomvormer (5 stuks):               | 250 m <sup>2</sup> |
| • Infiltratiegreppel (wadi) met kruidenmengsel; | 136 m <sup>2</sup> |

**Totaal:** 618 m<sup>2</sup>

In totaal bedraagt de oppervlakte aan beplanting 618 m<sup>2</sup>, hiermee wordt voldaan minimale is om (20%), 412 m<sup>2</sup> in te planten. Hiermee voldoet de ontwikkeling van Laren 1 aan de eisen uit de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel en het beeldkwaliteitsplan buitengebied

# Hemelwaterberging

## Peeldijk 6

De oppervlakte van woning met bijgebouw en het verhard oppervlak bedraagt circa 700 m<sup>2</sup>. Op basis van het gemeentelijk beleid is een compenserende maatregel noodzakelijk. Er dient  $700 \text{ m}^2 * 0,06 = \text{circa } 42 \text{ m}^3$  aan hemelwater te worden geborgen.

Voor de boerderij is een infiltratievoorziening (wadi) voorzien met talud van 1:5 en een diepte 0,50 meter. De oppervlakte van infiltratie voorzien bedraagt circa 136 m<sup>2</sup> (boveninsteek) en circa 44 m<sup>2</sup> (bodeminsteek). Op basis van diepte van 0,50 meter bedraagt de beschikbare berging circa 45 m<sup>3</sup> waarmee wordt voldaan aan hydrologisch neutrale ontwikkeling

## Laren 1

De oppervlakte van de woning en het verhard oppervlak bedraagt circa 250 m<sup>2</sup>. Op basis van het gemeentelijk beleid is een compenserende maatregel noodzakelijk. Er dient  $250 \text{ m}^2 * 0,06 \text{ m} = \text{circa } 15 \text{ m}^3$  aan hemelwater te worden geborgen.

Op het perceel is infiltratievoorziening (wadi) voorzien met talud van 1:3 en een diepte 0,75 meter. De oppervlakte van infiltratie voorzien bedraagt circa 62,5 m<sup>2</sup> (boveninsteek) en circa 4 m<sup>2</sup> (bodeminsteek). Op basis van diepte van 0,75 m bedraagt de beschikbare berging circa 25 m<sup>3</sup> waarmee wordt voldaan aan hydrologisch neutrale ontwikkeling



## SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

| Aantal                     | Nederlandse naam     | Latijnse naam         | Maat   | Bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nieuwe houtsingel (320 m²) |                      |                       |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Bomen                      |                      |                       |        | Breedte: 8 meter<br><br>Beplantingswijze bomen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Maximaal 1 rij (natuurlijk verloop; geen strakke rij)</li><li>• Plantafstand: 8 meter</li></ul><br>Beplantingswijze struikvormers: <ul style="list-style-type: none"><li>• Maximaal 4 rijen</li><li>• Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter</li><li>• 3-jarig plantmateriaal</li><li>• Langzame groeiers in de rand verwerken</li></ul><br>Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"><li>• Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar;</li><li>• Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart</li><li>• Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk</li><li>• Afzet deel van de houtsingel elke 3 jaar (afwisselend)</li></ul> |
| 5 st.                      | Zomereik             | Quercus robur         | 14-16  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Struikvormers              |                      |                       |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 60 st.                     | Krentenboompje       | Amelanchier lamarckii | 80/100 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 60 st.                     | Cytisus scoparius    | Gewone brem           | 80/100 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 30 st.                     | Corylus avellana     | Hazelaar              | 80/100 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 60 st.                     | Lonicera caprifolium | Gewone kamperfoelie   | 80/100 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 70 st.                     | Vuilboom             | Rhamnus frangula      | 80/100 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 40 st.                     | Gewone vlier         | Sambucus nigra        | 80/100 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



| Aantal                                                                          | Nederlandse naam | Latijnse naam          | Maat   | Bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hagen Peeldijk 6 (116 m<sup>1</sup>) - Hagen Laren 1 (124 m<sup>1</sup>)</b> |                  |                        |        |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1200 st.                                                                        | Beuk             | <i>Fagus sylvatica</i> | 80/100 | <p>Beplantingswijze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 stuks per m<sup>1</sup></li> </ul> <p>Onderhoud en beheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tweemaal per jaar snoeien</li> <li>• Haagvoet onkruid vrij houden</li> </ul> |



## Bestaande hoogstamfruitboomgaard (17 stuks) – Laren1

|                                                                          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Prunus domestica</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Malus domestica</i> | Bestaand | <p>Beplantingswijze bomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Niet van toepassing</li> </ul> <p>Onderhoud en beheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;</li> <li>De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweide;</li> <li>Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd;</li> <li>Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.</li> </ul> |  |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|

| zoda                                                   | Nederlandse naam      | Latijnse naam                 | Maat     | Bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Solitaire bomen Peeldijk 6 (1 stuks) Laren 1 (5 stuks) |                       |                               |          |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1 st.                                                  | Witte paardenkastanje | Ausculus hippocstanum         | 14-16    | Beplantingswijze bomen: <ul style="list-style-type: none"><li>Solitair</li></ul> Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"><li>Opkronen indien nodig</li><li>Snoeien indien noodzakelijk, in de periode tussen 1 oktober en 15 maart</li></ul> |
| 1 st.                                                  | Rode paardenkastanje  | Ausculus X carnea             | 14-16    |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1 st.                                                  | Linde                 | Tilea x europaea ‘Euchlora’   | Bestaand |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1 st.                                                  | Beuk                  | Fagus sylvatica               | Bestaand |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1 st.                                                  | Beuk                  | Fagus sylvatica               | 14-16    |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1 st.                                                  | Bruine beuk           | Fagus sylvatica ‘Atropunicea’ | 14-16    |                                                                                                                                                                                                                                                             |







**Situatietekening**  
**Peeldijk 6 en Laren 1 Milheeze**

Formaat tekening A3  
Schaal 1:500

d.d. 13-01-2024 versie 02

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