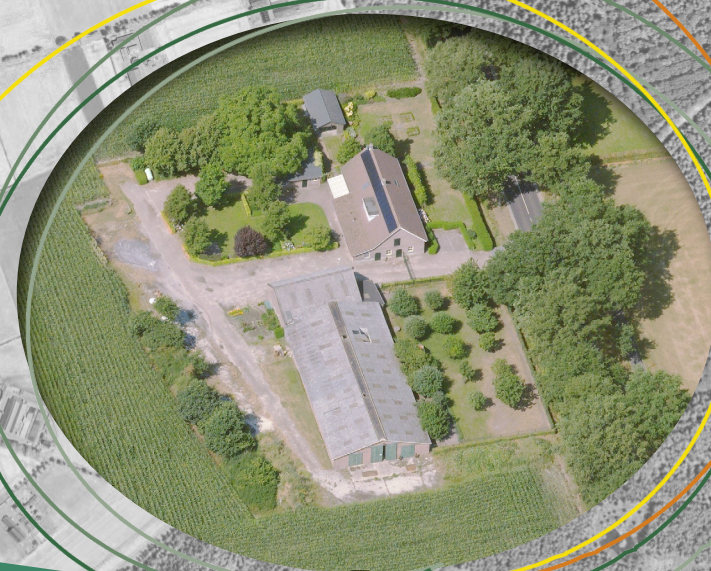




Landschappelijke Inpassing

Dr. de Quayweg 45 - 5425 RK, De Mortel

Bergs Advies B.V.

Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen
Telefoon (0475) 49 44 07

Colofon

Landschappelijke inpassing

Gemeente: Gemert-Bakel

Adres inrichting: Dr. de Quayweg 45
5425 RK, De Mortel

Opgesteld door: Bergs advies B.V.
L. Schoots

Datum: 15 mei 2023

Bergs Advies

Telefoon: (0475) 49 44 07
Fax: (0475) 49 23 63
E-mail: info@bergsadvies.nl
Internet: www.bergsadvies.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding

1.1	Planvoornemen	2
1.2	Locatie en bestemming	2

2 Landschapsstructuur & planlocatie

2.2	Huidig karakter	3
2.2	Aanzichtfoto's plangebied	4

3 Landschapsanalyse

3.1	Historische schets	5
3.2	Landschapstype	6

4 Inrichtingsplan

4.1	Uitgangspunten inrichting	7
4.2	Landschappelijke inpassing	7
4.3	Inrichtingstekening	8

5 Landschappelijke structuur

5.1	Gemeentelijke ambities Omgevingsvisie	9
5.2	Groene verbindingen	9
5.3	Tekening landschappelijke structuur	10

6 Sfeerimpressie

7 Beplanting & beheer

8.1	Sortiment en beheersrichtlijnen	13
8.2	Sortimentslijst	14

1. Inleiding

Planvoornemen

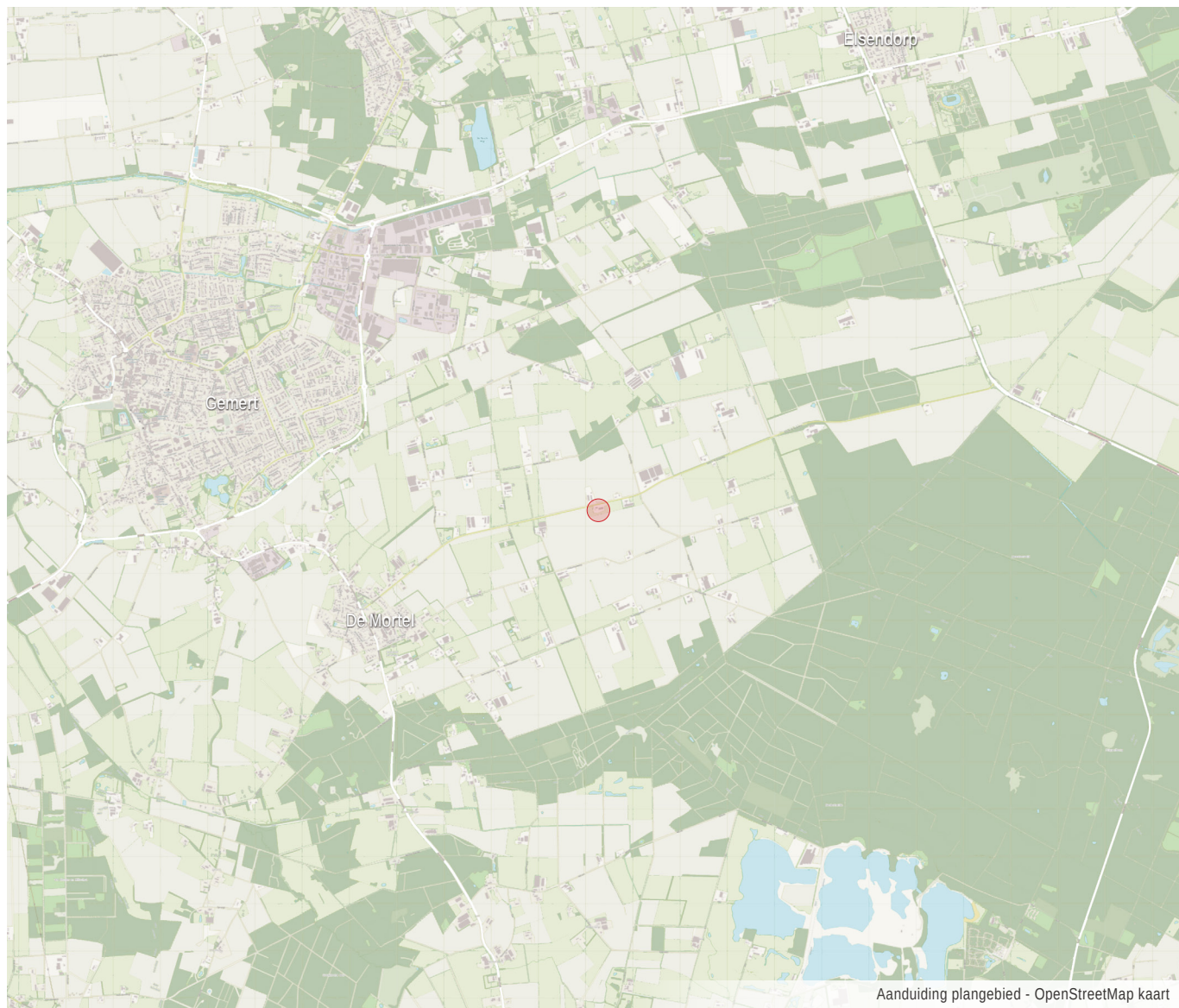
Initiatiefnemer exploiteerde aan de Dr. de Quayweg 45 in De Mortel een gemengd bedrijf met rundvee en varkens. Op het bedrijfsperceel zijn een bedrijfswoning met twee bijgebouwen en een stal met aangebouwde loods aanwezig. Daarnaast ligt er nog een behoorlijke hoeveelheid erfverharding op de locatie. Het voornemen is om het agrarisch bedrijfsperceel te herbestemmen naar een woonperceel.

Het is gewenst om in eerste instantie alleen de stal te slopen en de loods die is aangebouwd aan de stal te laten staan. Deze situatie is tijdelijk. Uiteindelijk is de wens om ook de loods te slopen. In totaal wordt dan circa 650m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt (loods + stal). In plaats van de loods en stal wil initiatiefnemer een nieuwe loods van ca. 200m² bij de woning bouwen. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning mag conform gemeentelijk beleid maximaal 300m² bedragen.

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een wijziging van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Een voorwaarde voor de bestemmingswijziging is dat de ontwikkeling zodanig wordt vormgegeven en ingepast dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke (ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische) landschapskwaliteiten. Hiertoe dient als basis minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak ingezet te worden t.b.v. de landschappelijke inpassing. Ten aanzien van bovengenoemde is onderhavig landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Locatie & bestemming

Op nevenstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. Het perceel waarop het bedrijf gevestigd is, is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie G, nummer 1321. De gronden binnen het plangebied hebben de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'.



Aanduiding plangebied - OpenStreetMap kaart

2. Landschapsstructuur & planlocatie

Huidig karakter

Het landschap rondom het plangebied wordt gekenmerkt als een jong ontginningslandschap dat tussen het natuurgebied Stippelberg en Gemert ligt. De percelen binnen dit landschap kennen een gestructureerde, rationele indeling. Het karakter van het landschap wordt bepaald door openheid en vergezichten over agrarische percelen binnen dit rationele landschap. Bomenlanen langs de ontginningswegen zijn de dragers van de groenstructuur in dit ontginningslandschap. Op basis van de wegen structuur, ruimtelijke opbouw en het karakter kent het gebied een relatief jonge cultuurhistorie die zijn oorsprong vindt in de grootschalige ontginningsinitiatieven halverwege de 20e eeuw.

De omvang van het erf binnen het plangebied is relatief beperkt ten opzichte van de diverse agrarische bedrijfsperven in de omgeving. De aanwezige erfbeplanting vormt een grote lijnen een wenselijke landschappelijke inpassing van het bedrijfsperv. De boomgaard aan de voorzijde draagt bij aan groene uitstraling van het erf. De groensingel aan de westzijde onttrekt het zicht op de stal en loods vanuit westelijke richting. Vanuit het oosten is echter direct zicht op de voorzijde van de rundveestal en ligt ook de erfverharding aan de voorzijde van de stal direct in het zicht.



Luchtfoto & kadastrale grenzen (plangrenzen rood) - Cyclomedia



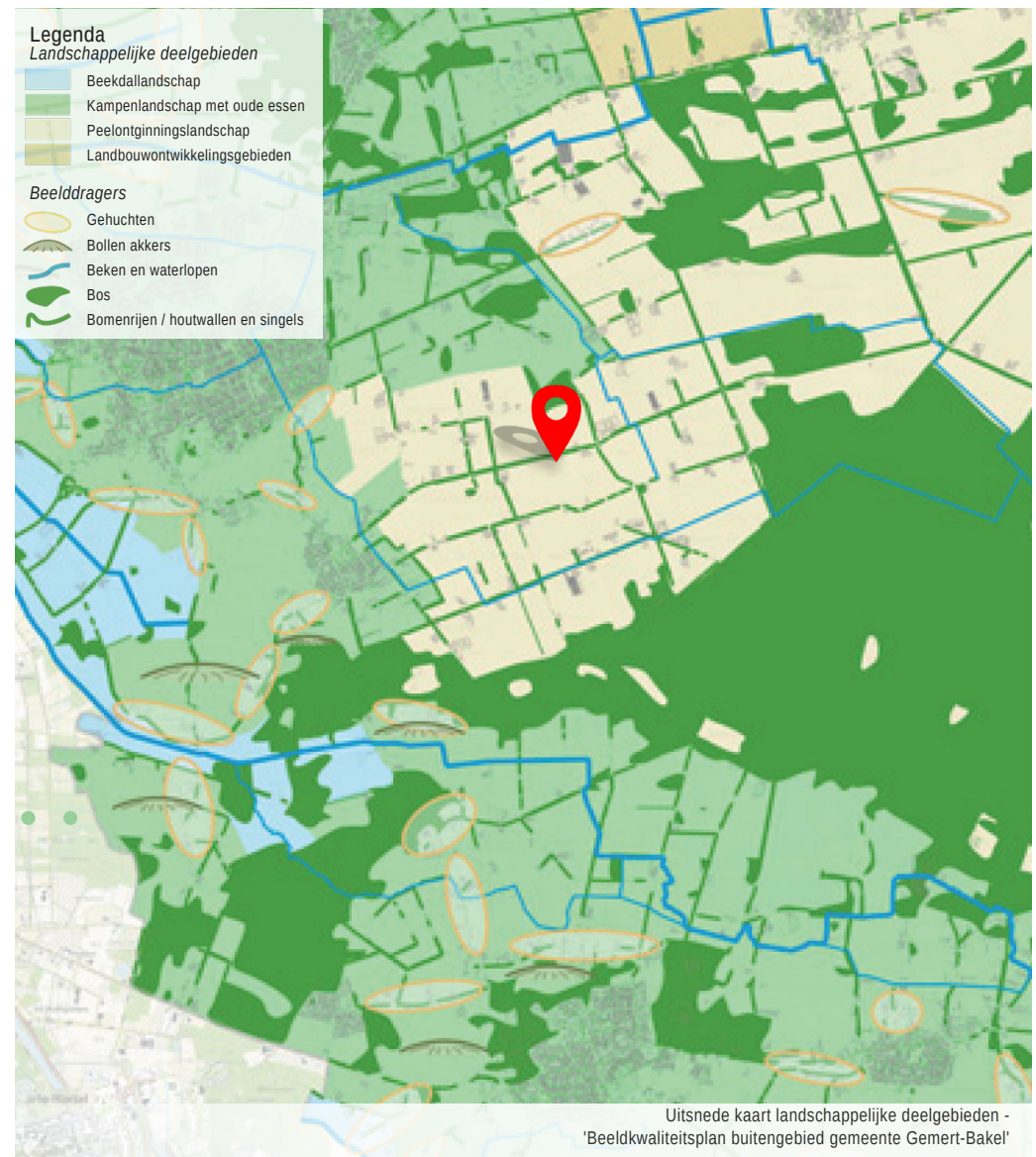
3. Landschapstype & Vigerend beleid

Landschapstype & Beeldkwaliteitsplan

Als toetsingskader voor ontwikkelingen binnen het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel is het 'Beeldkwaliteitsplan buitengebied Gemert-Bakel' opgesteld. Binnen dit Beeldkwaliteitsplan is het landschap verdeeld in deelgebieden waarbij specifieke karakteristieken en randvoorwaarden voor de landschappelijke inpassing zijn opgesteld.

Op basis van het Beeldkwaliteitsplan is het plangebied gevestigd binnen 'Het Peelontginningslandschap'. Op basis van de randvoorwaarden uit het Beeldkwaliteitsplan kunnen uitgangspunten worden opgesteld voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. De randvoorwaarden voor dit landschapstype binnen het Beeldkwaliteitsplan zijn:

- Behouden van het open en weidse karakter.
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert aan beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen in het ontginningslandschap.
- 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, dubbele bomenlanen, beken en steilranden.
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland of poelen.
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing.
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden.



4. Inrichtingsplan

Het is van belang om bij de landschappelijke inpassing van Dr. de Quayweg 45 uit te gaan van de bestaande structuren en het bestaande karakter. Hiertoe dient als basis minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak ingezet te worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Als al sprake is van afdoende bestaande landschappelijke inpassing, zowel kwalitatief als kwantitatief, kan daarmee ook worden volstaan. Rechte wegen en verkavelingspatronen binnen het grootschalige, open landschap met weidse zichten, definiëren het karakter van het landschap. Het aanvullen en/of versterken van deze structuren en kwaliteiten is het uitgangspunt voor het inrichtingsplan.

Landschappelijke inpassing

De ontwikkeling bestaat uit het slopen van de bestaande stal en loods en het omzetten van de bestemming. Hiermee zal tevens een aanzienlijke hoeveelheid erfverharding verdwijnen. Op nevenstaande afbeelding is de huidige situatie weergegeven. In eerste instantie wordt alleen de stal gesloopt en een deel van de erfverharding verwijderd. Uiteindelijk zal ook de loods gesloopt worden en bestaat de wens om een nieuwe loods bij de woning te bouwen. De nieuwe woonbestemming krijgt een oppervlakte van 2.700m². De nieuwe loods wordt haaks op de weg, in het verlengde van de bestaande oprit gerealiseerd en krijgt een oppervlakte van 200m². Door de 'kop' van de loods richting de weg te plaatsen wordt een compacte indeling van het erf gevormd.

Het is wenselijk om het bestaande vergezicht vanuit de woning over het open agrarische landschap te behouden. Het streven is het 'open' houden van de achterzijde van het perceel. De bestaande boomgaard aan de voorzijde van het perceel en de volwassen groensingel aan de westzijde vormen waardevolle groenelementen en worden binnen de landschappelijke inpassing vastgelegd waarmee het behoud van deze erfbeplanting wordt geborgd.

Door het saneren van de bestaande stal verbetert het zicht op de oostzijde van het plangebied. De bestaande groensingel aan de achterzijde van het perceel wordt verwijderd aangezien deze door het slopen van de stal, 'los' in het landschap zou komen te liggen. Ter compensatie wordt ten oosten en zuiden van de loods een groensingel aangeplant, waarmee de nieuwe loods aan het zicht wordt onttrokken.

Door het opnemen van de bestaande boomgaard en westelijke groensingel, en het realiseren van een nieuwe groensingel, wordt een ruim oppervlakte ingezet ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Binnen de inrichtingstekening op de volgende pagina zijn de oppervlakten van de groenelementen opgenomen. Voor de toekomstige woonbestemming met een oppervlakte van 2.700m² dient de landschappelijke inpassing minimaal 540m² te omvatten. Onderhavig planvoornemen voorziet in een oppervlakte van circa 890m².



Weergave huidige situatie

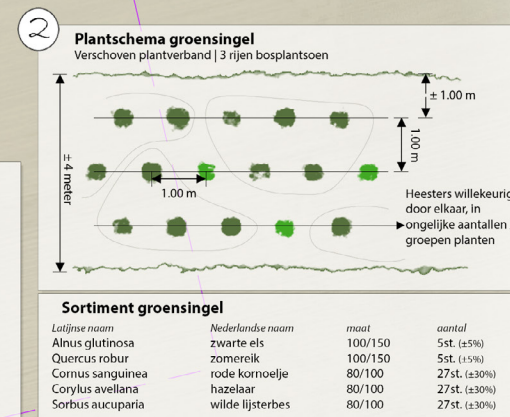
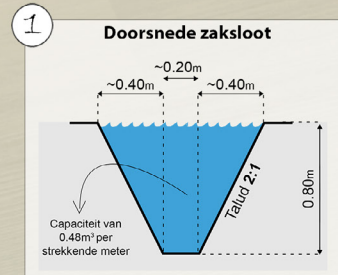
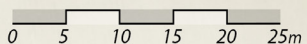


Weergave 'Fase 1' sloop stal



Schaal 1:500 (A3 formaat)

Landschappelijke inpassing
Dr. de Quayweg 45, De Mortel



* = Beplanting wordt vastgelegd t.a.v. de landschappelijke inpassing

5. Kwaliteitsberekening



Sortiment & Beheersrichtlijnen

Om een loods van 200m² bij de woning te bouwen kan gebruik gemaakt worden van de mogelijkheid die gemeente Gemert-Bakel in haar beleid biedt om meer oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken te realiseren in ruil voor een kwaliteitsverbetering. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning mag conform gemeentelijk beleid maximaal 300m² bedragen. Om de omvang van de investering die gedaan wordt t.b.v. de kwaliteitsverbetering te bepalen is onderstaande kwaliteitsberekening uitgewerkt.

Bij het omvormen van de bestemming naar wonen is géén sprake van een waardevermeerdering. Er is zelfs sprake van een effectief waardeverlies van €91.040,-. Desondanks wordt er middels sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing, aanvullend circa €20.132,- geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Benodigde investering in kwaliteitsverbetering als gevolg van waardevermeerdering gronden				
		Eenheid (in opp. of aantal)	Normering (per eenheid)	Totaal
Huidige bestemming				
Agrarisch bedrijf (bouwvlak)		14.892 m ²	€ 25,00	€ 372.300
Totaal		14.892 m ²		€ 372.300
Nieuwe bestemming				
Wonen (bestaande woning)	wonen tot 1.000m ²	1.000 m ²	€ 100,00	€ 100.000
	wonen vanaf 2.000 m ²	1.720 m ²	€ 70,00	€ 120.400
		2.720 m ²		€ 220.400
Agrarisch		12.172 m ²	€ 5,00	€ 60.860
				+
Totaal		14.892 m ²		€ 281.260
Waardevermeerdering:				-€ 91.040
Benodigde investering in kwaliteitsverbetering (20%)				-€ 18.208

Benodigde investering in kwaliteitsverbetering als gevolg van extra bouwmogelijkheden				
		Eenheid (in opp. of aantal)	Normering (per eenheid)	Totaal
Extra bouwmogelijkheden				
Extra m ² bijgebouwen bij de woning		150 m ²	€ 14,00	€ 2.100
Totaal		150 m ²		€ 2.100
Benodigde investering in kwaliteitsverbetering				€ 2.100

Investering in kwaliteitsverbetering				
		Eenheid (in opp. of aantal)	Normering (per eenheid)	Totaal
Sloop				
Sloop voormalige agrarische bedrijfsbebouwing		647 m ²	€ 25,00	€ 16.175
Totaal				€ 16.175
Aanlegkosten beplanting + voorzieningen (normbedragen op basis van STIKA-normen)				
Groensingel	bosplantsoen	135 x	€ 2,10	€ 284
	manuren	18 u	€ 55,00	€ 990
				€ 1.274
				+
Totaal				€ 1.274
Beheer & onderhoud beplanting (10 jaar, op basis van STIKA-normen)				
Groensingel	beheer groensingel	2,90 are 10 jaar	€ 4,71	€ 137
Hoogstamboomgaard	hoogstamfruitboom diameter > 20	12 x 10 jaar	€ 15,86	€ 1.903
Beukenhaag (per meter)	beheer knip- en scheerhaag	55 m 10 jaar	€ 1,17	€ 644
				+
Totaal				€ 2.683
Investering in kwaliteitsverbetering				€ 20.132

Eindwaardering

Benodigde investering in kwaliteitsverbetering	€ -16.108
Investering in kwaliteitsverbetering	€ 20.132
	+
Kwaliteitsverbetering als gevolg van de ontwikkeling	€ 36.240

6. Beplanting & beheer

Sortiment & Beheersrichtlijnen

Het erf is binnen de huidige situatie al deels op een wenselijke manier ingepast binnen het landschap. De landschappelijke inpassing bestaat voor een deel uit het vastleggen van bestaande beplanting en inrichtingselementen waarmee de huidige inrichting kan worden gewaarborgd. Daarnaast zal een nieuwe groensingel aan de oostzijde van de toekomstige loods worden gerealiseerd. Het sortiment sluit primair aan op de lokale groeiplaatsfactoren en/of soorten passend in de landschappelijke structuur, ecologie en streefbeeld.

Aan de westzijde van het perceel wordt de bestaande groensingel vastgelegd. De nieuwe groensingel aan de oost- en zuidzijde van de nieuwe loods wordt gerealiseerd middels de aanplant van enkele rijen bosplantsoen en zijn samengesteld uit diverse inheemse heesters en boomvormers. Het struweel dient groepsgewijs in minimale aantallen van 3 en maximaal 8, aangeplant te worden. Tot twee à drie jaar na aanplant dienen jaarlijks ongewenste (kruidachtige) planten tussen het plantgoed verwijderd te worden d.m.v. het uittrekken of schoffelen om verdrukking van het jonge aanplant te voorkomen. Chemische bestrijding is niet gewenst bij jong plantgoed. Na enkele groeiseizoenen heeft het plantgoed voldoende concurrentiekracht en is het risico op verdrukking beperkt.

Voor beide groensingels, zowel bij de heesters als boomvormers is begeleidingssnoei mogelijk bij overhangende takken of gevaarlijke/hinderlijke situaties. Snoeien in het vroege voorjaar heeft de voorkeur.

Voor de hoogstam fruitbomen binnen de boomgaard gelden specifiekere beheersrichtlijnen dan reguliere solitaire bomen. Kers, pruim, perzik en abrikozen zijn steenvrucht fruitbomen. Deze bomen kun je alleen snoeien na de oogst met het blad er nog aan in verband met de schimmel loodglans. Deze schimmel tast de 1-en 2 jarige twijgen aan waarop de vruchtzetting plaatsvindt. Andere fruitbomen kunnen het beste gesnoeid worden na de wintermaanden in het vroege voorjaar. Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Bij de snoei van fruitbomen is het van belang om niet te snoeien tijdens (nacht)vorst of vochtige weersomstandigheden om de kans op infecties en de ziektedruk te verlagen. De hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Aangezien de bomen binnen een (dieren) weide worden geplaatst zijn jonge bomen voorzien van een boomkorf.

Het heeft de voorkeur de bestaande beukenhagen op het erf, één keer per jaar in het vroege voorjaar te snoeien. Jaarlijkse snoei garandeert het behoud van de vorm van de haag en stimuleert verdichting. Snoeiwerkzaamheden dienen vermeden te worden tijdens felle zon en nachtvorst om schade aan de haag te voorkomen.

Het kappen of snoeien van bomen of struiken tijdens het broedseizoen is in strijd met de Wet natuurbescherming als daarin een vogel aan het broeden is. Snoei- of kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen zijn eveneens in strijd met de Wnb indien er een jaarrond beschermd nest aanwezig is en deze wordt vernield of verstoord.

Sortimentlijst

Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Aantal	Maatvoering
Bosplantsoen			
<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els	7	100/150
<i>Quercus robur</i>	zomereik	7	100/150
<i>Cornus sanguinea</i>	rode kornoelje	40	80/100
<i>Corylus avellana</i>	hazelaar	40	80/100
<i>Sorbus aucuparia</i>	lijsterbes	40	80/100
<i>Bestaande beplanting is niet meegenomen binnen de sortimentlijst</i>			

7. Sfeerimpressie

