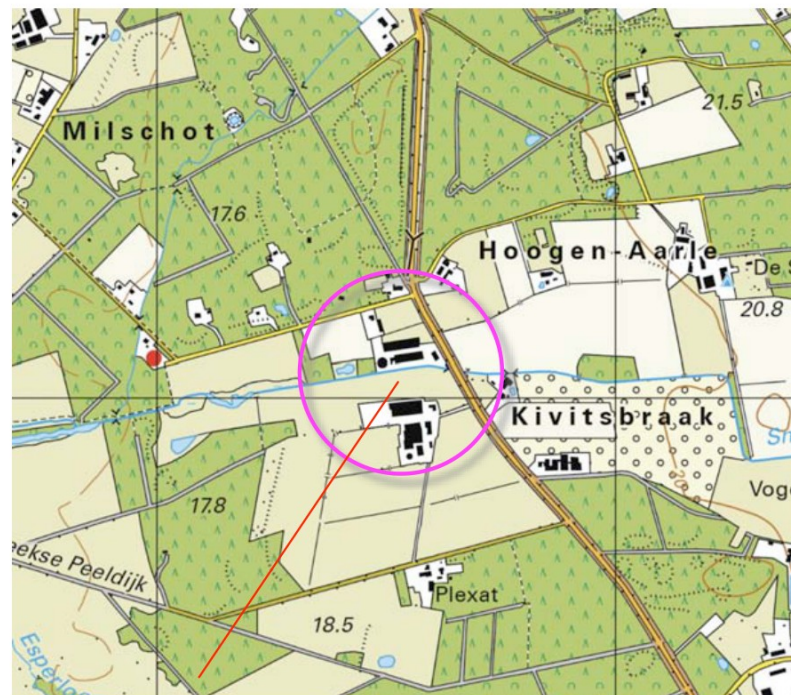
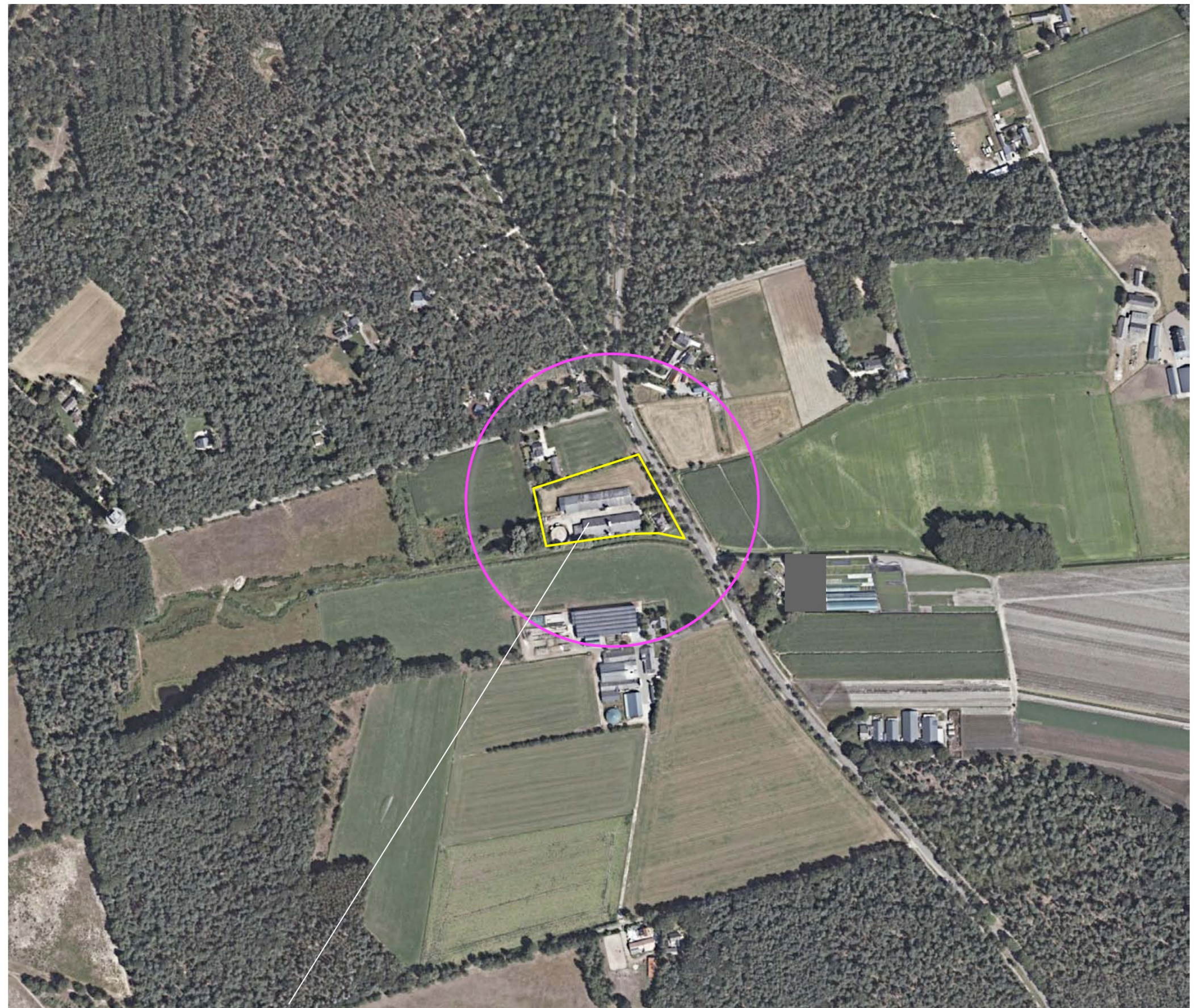


LIGGING

Het voorliggende plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Gemert. Het maakt deel uit van de gecombineerde ontwikkeling Esp2-Bakelseweg63. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



plangebied

HISTORIE - 1900

In 1900 werden ter hoogte van het plangebied 3 percelen met bouwland gekarteerd. Het bouwland werd omzoomd door houtwallen. Het plangebied maakt deel uit van een strook met grasland en bouwland in het dal van de Snelle Loop, de zuidkant van het plangebied grenst aan de beek. De gebieden ten noorden en zuiden van het beekdal werden in 1900 deels als bos, deels als heide gekarteerd.

Karakteristieken

De landschappelijke context is te kenschetsen als 'ouder bouwland in het beekdal'. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) hagen, bomenrijen, boomgaardjes en solitaire bomen nabij de bebouwing,
- b) groensingels, houtwallen of bomenrijen bomenrijen aan de veldkant.

Zie de uitsneden van de topkaart uit 1900 en de projectie in de luchtfoto rechts.



uitsnede topkaart 1900

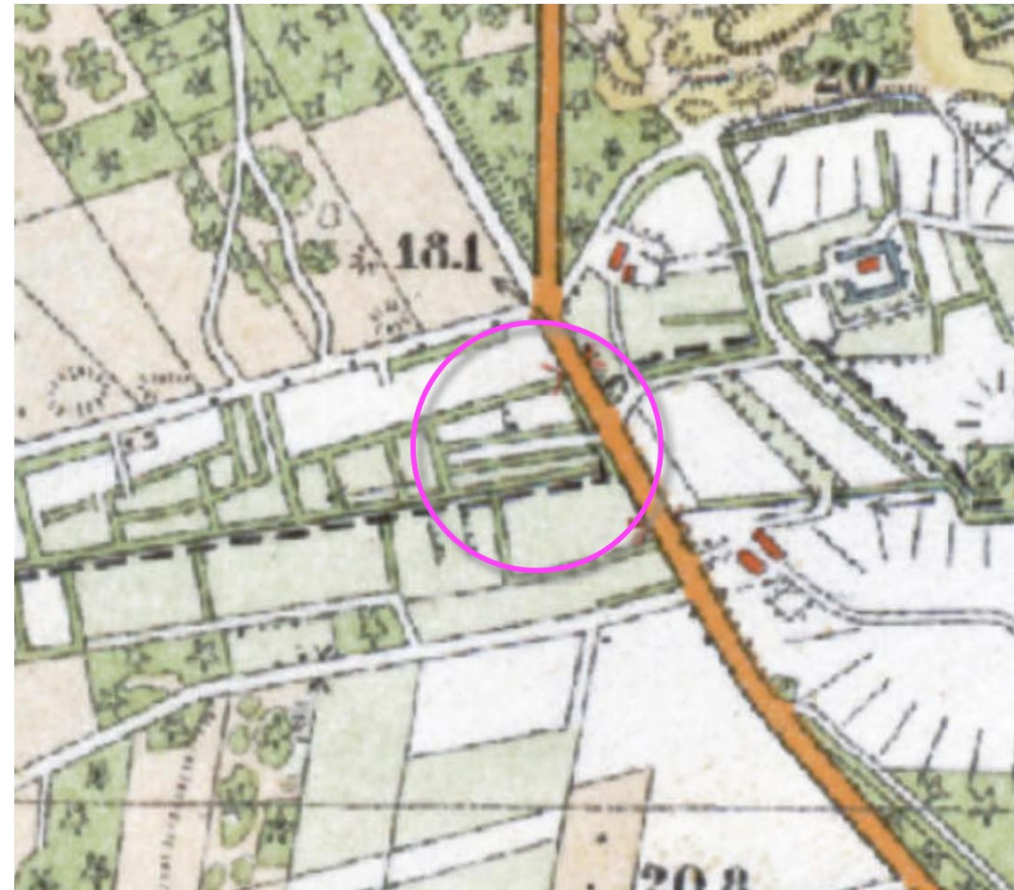


situatie 1900: door houtwallen omzoomde percelen met bouwland

HISTORISCHE ONTWIKKELING

In de eerste decennia van de twintigste eeuw veranderde relatief weinig; in 1926 werd een nagenoeg identieke situatie gekarteerd. In de periode rond de Tweede Wereldoorlog werden de houtwallen gerooid en percelen samengevoegd; in 1952 was het plangebied als grasland in gebruik. Zie de uitsnedes uit 1926 en 1952 rechtsboven.

In de loop van de zeventiger jaren werd bebouwing in het plangebied gerealiseerd; deze wordt voor het eerst gekarteerd in 1985. In de navolgende jaren worden de stallen uitgebreid, worden een mestilo en een woning gerealiseerd. Ten westen van het plangebied worden een bosje en een poel aangelegd. Zie de uitsnedes van de topografische kaarten uit 1985 en 2012 rechtsonder.



1926 weinig veranderd



1952 percelen samengevoegd, houtwallen gerooid



1985 bebouwing gekarteerd



2012 bos en poel, bebouwing uitgebreid

BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

In het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert Bakel wordt het plangebied gerangschikt in de zone 'Beekdallandschap'. Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder. Betreffende de erfbeplanting en erfinrichting van erven in dit landschapstype worden de in de uitsnede rechts en hieronder weergegeven randvoorwaarden aangereikt.

1 RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

1.1 Uitstraling van het landschap

- Behouden/versterken van het kleinschalige karakter van het beekdal, door middel van het toevoegen van (kleinschalige) landschapselementen.
- Behouden dan wel creëren van ruimte rondom de beken en waterlopen.
- Tussen bebouwing en waterlopen is altijd sprake van erfbeplanting of natuurontwikkeling (elzensingels, bloemrijk grasland, rietkragen en/of poelen).
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Behouden en/of versterken van robuuste en kleinschalige landschapselementen in het beekdal en waar mogelijk deze benutten als groene achtergrond voor de inpassing van het erf.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals beken.



uitsnede overzichtskaart BKP

2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

2.1 Uitstraling van het erf

- Een kleinschalige, groene uitstraling van het gehele erf.
- Erfbeplanting op tenminste één van de erfgrenzen, die haaks op de wegen (en beken) gelegen zijn.
- Ruimte behouden of creëren rondom waterlopen, 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 mag nooit ten koste gaan van aaneengesloten landschapselementen, zoals houtwallen- en singels op perceelsgrenzen.
- Uitgangspunt is een ontwikkelingsrichting in de diepte, haaks op de weg.

2.3 Situering van de bebouwing

- Uitgangspunt is dat bebouwing de ontwikkelingsrichting versterkt, door een oriëntatie met de kopgevel op de weg en de lange zijde aan het landschap.
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Bij een ontwikkelingsrichting over de breedte is een meer stevige en dichte landschappelijke inpassing essentieel.
- De situering van de bebouwing is eenduidig.
- 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.

2.4 Ontsluiting van het erf

- Van oudsher is er sprake van een gezamenlijke ontsluiting voor het voorerf en de bedrijfskavel. Als uitgangspunt wordt een gezamenlijke ontsluiting gehanteerd, tenzij dit het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf aantoonbaar belemmert.
- Bij een gescheiden ontsluiting is een sterke landschappelijke inpassing van het gehele erf een vereiste.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

2.5 Erfbeplanting

- Gebruik van gebiedseigen beplanting*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van kleinschalige landschapselementen, zoals struweel* of (transparante) bomenrijen* (elzensingels*).
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrens.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, aanplant van een dichte aaneengesloten landschapselementen, zoals een houtsingel* (bomen en struiken) of boscomplexje.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrens.

2.6 Beplantingssoorten

- Zie bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'



Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Aaneengesloten erfbeplanting op erfgrenzen.
- Erfbeplanting haaks op de weg.
- Ontwikkeling van het erf in de diepte (smalle lange kavel).

LANDSCHAPSELEMENTEN



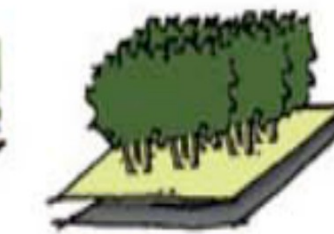
struweel



bomenrijen (elzensingels)



houtsingels



boscomplexjes

a) bosje en bos

- a het ten westen gelegen bosje en het ten noorden gelegen bos,
- b de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
- c de bomenrijen langs de Bakelseweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

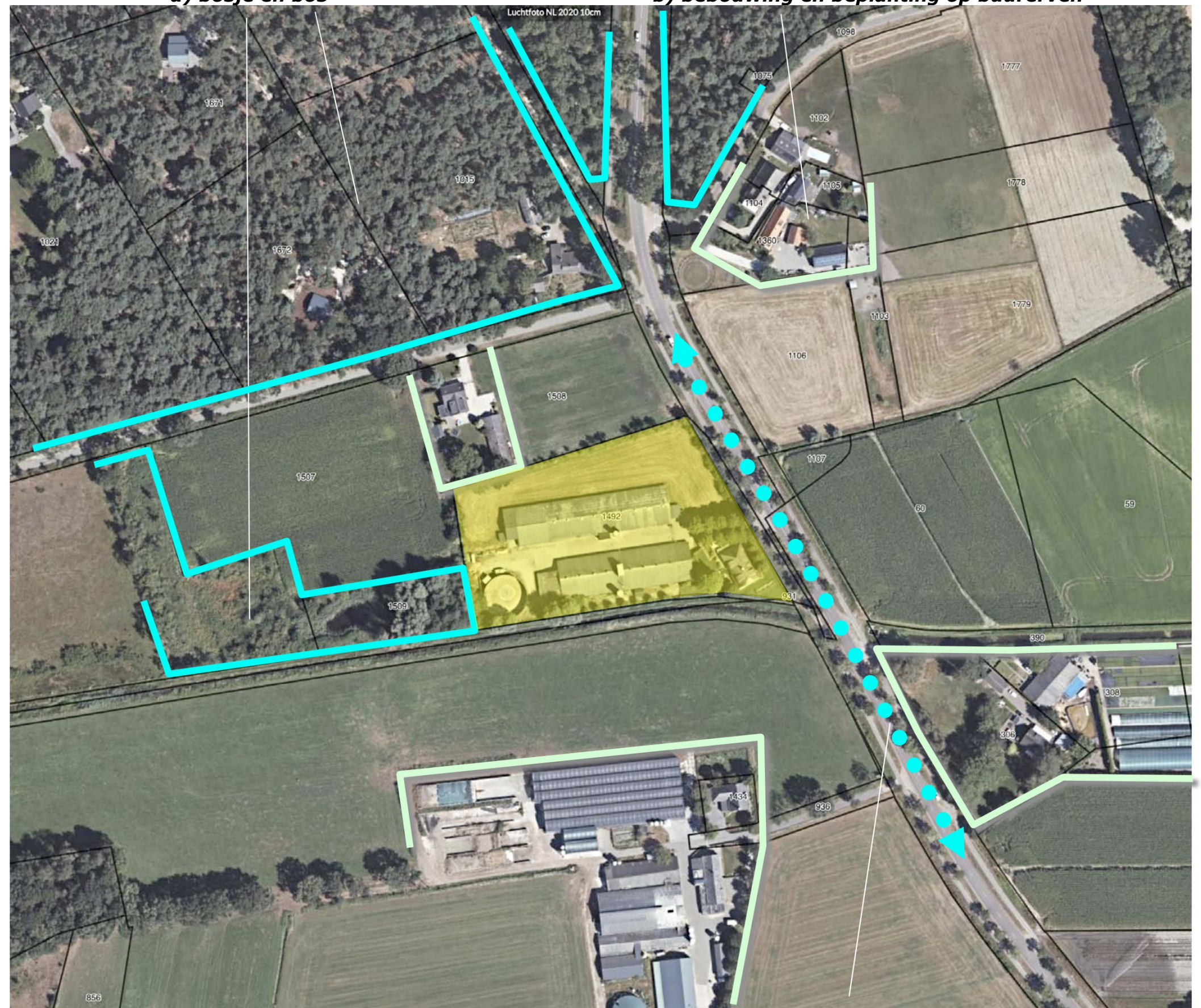
- a het ten westen gelegen bosje en het ten noorden gelegen bos,
- b de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
- c de bomenrijen langs de Bakelseweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

- b de bebouwing en beplanting op de omliggende buurerven,
- c de bomenrijen langs de Bakelseweg.

c de bomenrijen langs de Bakelseweg.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

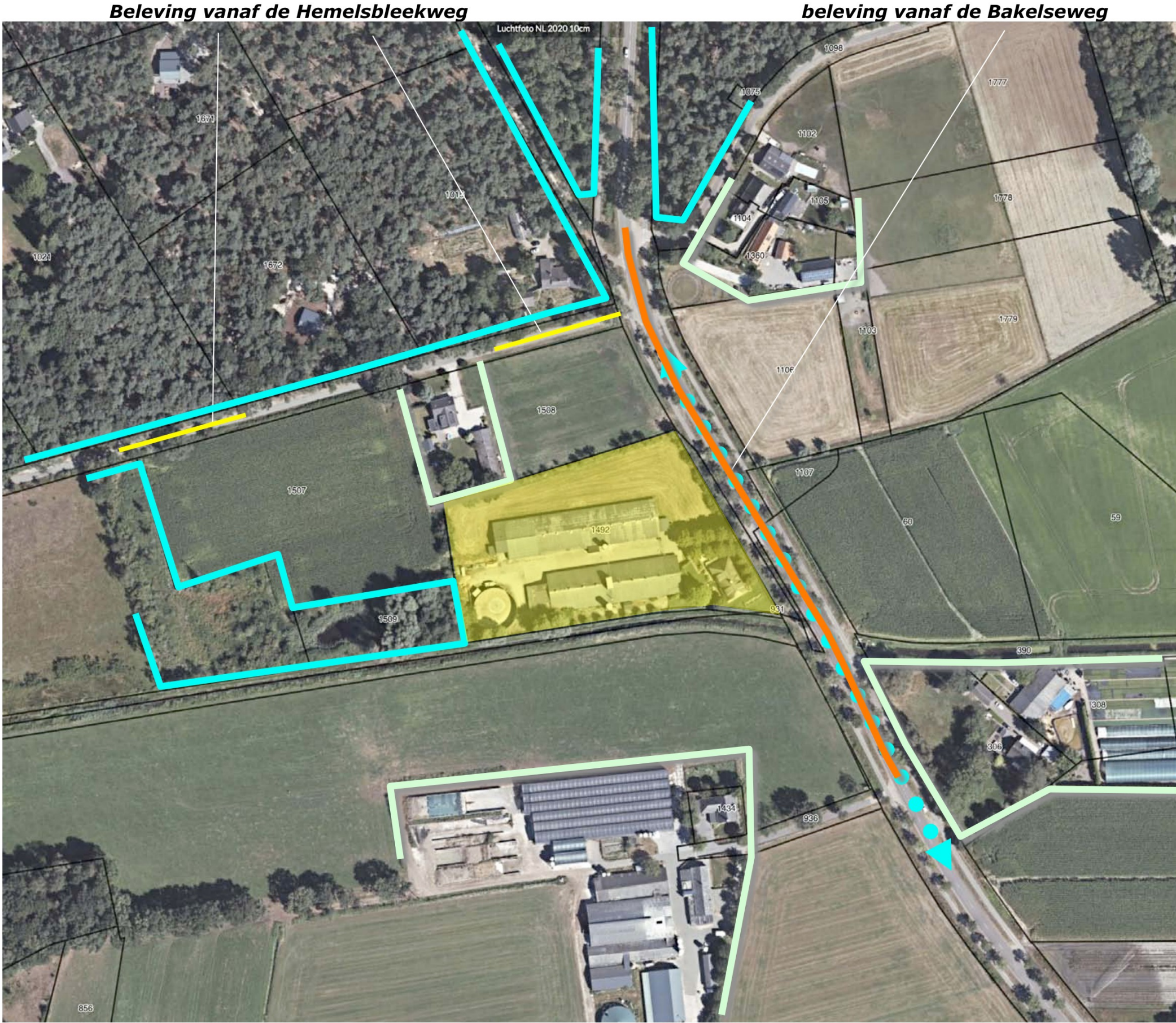
b) bebouwing en beplanting op buurerven



c) bomenrijen langs de Bakelseweg

BELEVING

Het plangebied wordt in essentie beleefd vanaf de Bakelseweg zelf; de noordkant, oostkant en zuidkant tonen zich in de benadering en tijdens de passage. Vanaf de Hemelsbleekweg is korte tijd een zicht op een deel van de noordkant mogelijk en toont zich een deel van de westkant over grotere afstand in een kortdurende doorkijk. Zie de markeringen in de luchtfoto en de foto's op de navolgende pagina.



3D - BAKELSEWEG

1+2) Komend over de Bakelseweg uit het zuiden toont zich de zuidkant, tijdens de passage de oostkant; hagen, knotbomen en bomen vormen een kader voor de woning.
3+4) Komend over de Bakelseweg uit het noorden is langere tijd een zicht op de noordkant mogelijk. De stallen reiken ver in het plangebied, tonen zich beeldbepalend en blokkeren de doorkijk op het open beekdal.
5) Vanaf Hemelsbleek, komend uit het westen is gedurende korte tijd een zicht op een deel de westkant van het plangebied mogelijk.
Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf

conclusie

In de benadering uit het zuiden toont zich de hoeve beeldbepalend in een passend kader van hagen en bomen. Komend uit het noorden tonen zich de ver in het gebied reikende stallen beeldbepalend en blokkeren de doorkijk op het dal.



1+2) Bakelseweg, komend uit het zuiden; in de benadering toont zich de zuidkant, tijdens de passage toont zich...



...de oostkant; de hoeve toont zich beeldbepalend, hagen en bomen vormen een passend kader



3+4) Vanaf de Bakelseweg, komend uit het noorden (en vanaf Hemelsbleek) toont zich de noordkant ...



.... tijdens de passage toont zich de westkant; de stallen blokkeren de doorkijk op het beekdal



5) Vanaf Hemelsbleek komend uit het westen is een kortdurende doorkijk op een deel van de oostkant mogelijk

PLANGEBIED 1:1000

Het plangebied omvat in engere zin het bouwvlak van het ter plaatse gevestigde agarische bedrijf. In ruimere zin omvat het perceel 1492 gelegen in de sectie G van de kadastrale gemeente Gemert.



overzicht bouwvlak ruimtelijke plannen



plangebied; geel

bouwvlak; oranje

SITUATIE - BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied bestaat uit;

- twee stallen en een mestlo,
- de bedrijfswoning en een ten noordwesten gelegen berging.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



ZONERING EN ONTSLUITING

Het plangebied wordt ontsloten via een ten noorden van de woning gelegen inrit en tussen de stallen gelegen verharding. De zone rond de woning is in gebruik als tuin. De ruimte tussen de stallen en de beek is in gebruik als kleinveeweitje. Het gebied ten noorden van de stallen is in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



verhardingen

grasland,

kleinveeweitje en tuin

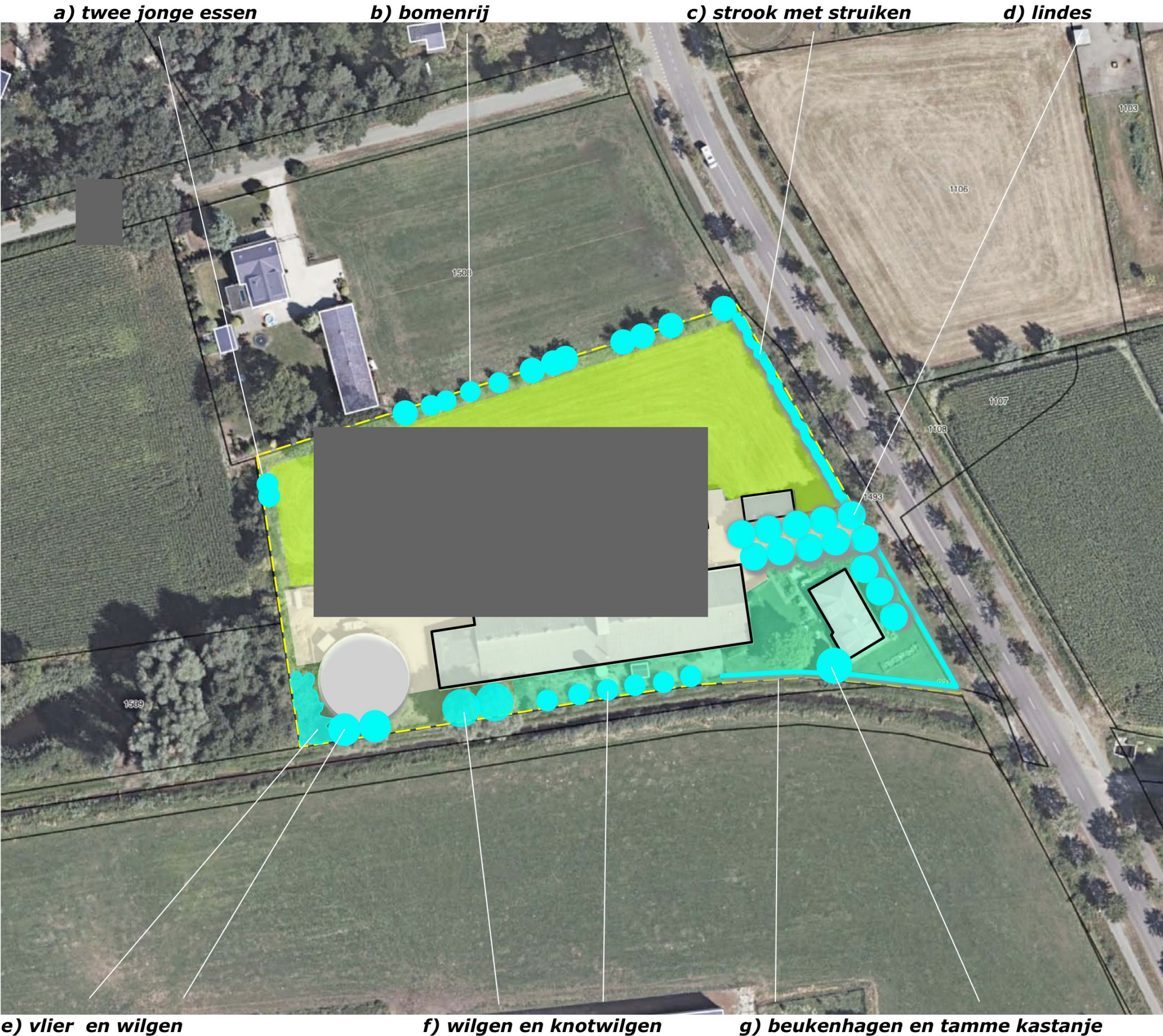
AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting is bestaat uit de navolgende elementen;

- a) een tweetal jonge essen aan de noordoostkant (overige bomen horen bij het ten westen gelegen perceel),
- b) een bomenrij bestaande uit berk, vogelkers en esdoorn aan de noordwestkant,
- c) een strook met stuiken (krent, hazelaar, gelderse roos, liguster en vlier) aan de noordoostkant,
- d) een lindelaan ter hoogte van de oprit en een drietal lindes ten noordoosten van de woning,
- e) spontane opslag bestaande uit vlier ten westen van de mestsilos, twee wilgen aan de zuidkant van de mestsilos,
- f) twee forse schietwilgen en een rij knotwilgen ten zuidoosten van de stal,
- g) beukenhagen rond de tuin, siersortiment i n de tuin en een tamme kastanje ten zuidwesten van de hoeve.

conditie

De aanwezige beplanting sluit aan bij de landschappelijke context. De hagen en bomen verkeren in goede conditie. De bomenrij aan de noordwestkant en de strook met struiken aan de noordoostkant tonen een zekere mate van verbrokkeling; het is aan te bevelen bomen en struiken aan deze elementen toe te voegen.

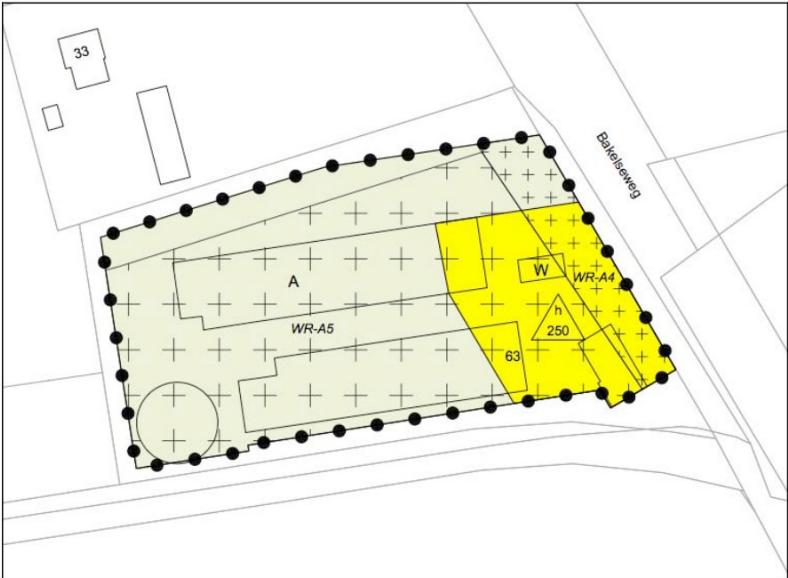


ONTWIKKELING: SLOPEN

Het agrarisch bedrijf zal worden beëindigd. De bedrijfswoning zal worden gehandhaafd en worden bestemd voor woondoeleinden. De aanwezige stallen zullen grotendeels worden gesloopt; een klein gedeelte van de stal aan de noordkant zal worden behouden en als bijgebouw worden benut. De mestsilos zal worden gesloopt, de verharding tussen de stallen en ten westen van de stallen zal grotendeels worden verwijderd. Zie de uitsnede van de door Agrifirm opgestelde verbeelding betreffende de herbestemming hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.

te rooien

De voornamelijk uit vlier bestaande spontane opslag ten westen van de mestsilos is niet te handhaven in verband met de positie dicht bij de silo en zal in het kader van de sloop worden gerooid. Dit beplantingselement is niet van bijzondere waarde of betekenis. De overige beplantingselementen zullen allemaal worden gehandhaafd.



verbeelding herbestemming Agrifirm



te rooien opslag

te slopen mestsilos en stallen

te verwijderen verhardingen

HERINRICHTING

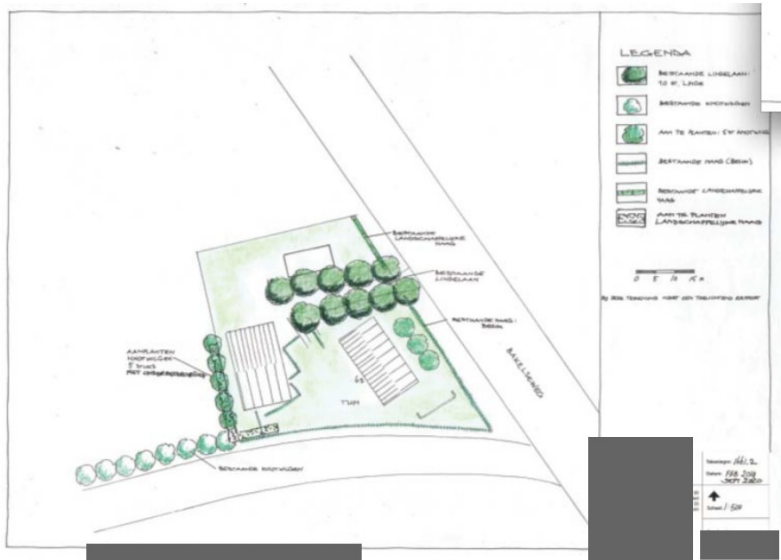
De vrijkomende delen van het plangebied zullen worden ingericht en beheerd als grasland. Betreffende de landschappelijke inpassing werd in september 202 een plan opgesteld door [redacted] en goed bevonden door de gemeente.

opzet plan

Het plang van [redacted] mvat het navolgende:

- a) instandhouding van de lindelaan en de drie lindes ten noordoosten van de woning, de strook met struiken en de beukenhagen,
- b) aanplant van knotwilgen met een onderbeplanting aan de zuidwestkant van het voor wonen te bestemmen deel van het plangebied.

Zie de uitsnede van het [redacted] plan hieronder.



plan [redacted]

heroverwogen

Inmiddels is op grond van gevorderde inzichten (toegankelijkheid en uitzicht vanuit de woning) besloten om de 'kop' van de stal aan de noordwestkant gelegen stal te behouden en als berging te gaan benutten (in plaats van de kop van de stal aan de zuidkant).



vrijkomende ruimte inrichten als grasland

HERZIENING INPASSING

Op grond van de genoemde gewijzigde opzet en opmerkingen van de de provincie Brabant betreffende missende kwaliteit wordt voorgesteld het plan voor de inpassing als volgt te herzien:

- 1) Versterken en verduurzamen van de bomenrij aan de noordkant door bomen toe te voegen.
- 2) Aanplanten van beukenhagen en bomen aan de noordkant en westkant van het resterende, voor woondoeleinden te bestemmen erf.
- 3) Versterken en verduurzamen van de strook met struiken aan de noordoostkant door gaten te herstellen en de strook aan te dikken.
- 4) Toevoegen van wilgen aan de zuidkant van het plangebied.



BEPLANTINGSPLAN
Het beplantingsplan omvat op grond van het
voorafgaande de aanplant van;
B1 berk, els, en esdoorn,
H1 beukenhagen,
B2 lindes en haagbeuken,
S1 inheemse struiken; hazelaar, kornoelje,
liguster, veldesdoorn en gelderse roos,
B3 knotwilgen.
Zie de plantlijst op de navolgende pagina.



PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Richtlijnen aanleg en beheer

Betreffende de aanleg en het beheer is het navolgende vast te leggen:

- B1/2 De berken, elzen, esdoorn, lindes en haagbeuken zijn aan te planten in de omvang 14/16 cm. De bomen mogen zich bij voorkeur vrij ontwikkelen; opkronen tot een hoogte van 350 / 400 cm is toegestaan.
- H1 De hagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 110/120 cm.
- S1 De strook met struiken is uit te breiden middels de aanplant van struikvormers in de omvang 80/100 cm; het plantsoen wordt aangeplant in de 'gaten', de strook wordt met een rij struiken aangedikt. De strook mag 1x per 5-6 jaar voor 50% worden afgezet.
- B3 De knotwilgen kunnen worden aangeplant in de omvang 10/12 cm. De bomen moeten 1x per 4-5 jaar worden geknot.

Code		B1	H1	B2	S1	B3
Omvang bij aanplant		16/18	80/100	14/16	80/100	10/12
Plantverband		nvt	4 p/m	nvt	100x100	nvt
Omvang van het element		6 st	95 m	10 st	150 m2	3 st
Acer campestre	veldesdoorn				10	
Acer pseudoplatanus	esdoorn	1				
Aesculus hippocastanum	paardekastanje					
Alnus glutinosa	zwarte els	2				
Alnus incana	witte els					
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				20	
Betula pendula	ruwe berk					
Betula pubescens	zachte berk	3				
Carpinus betulus	haagbeuk			5		
Castanea sativa	tamme kastanje					
Cornus mas	kornoelje, gele					
Cornus sanguinea	kornoelje, rode				10	
Corylus avellana	hazelaar				10	
Crateagus monogyna	meidoorn					
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts					
Fagus sylvatica	gewone beuk		380			
Fraxinus excelsior	es					
Juglans regia	okkernoot					
Ligustrum vulgare	liguster				10	
Ilex aquifolium	hulst					
Populus nigra	zwarte populier					
Populus tremula	ratepopulier					
Populus trichocarpa	balsempopulier					
Prunus avium	zoete kers					
Prunus padus	vogelkers					
Prunus spinosa	sleedoorn					
Quercus petraea	wintereik					
Quercus robur	zomereik					
Rhamnus catharticus	wegedoorn					
Rhamnus frangula	vuilboom					
Robinia pseudoacacia	acacia					
Rosa canina	hondsroos					
Rosa rubiginosa	egellantier roos					
Sambucus nigra	gewone vlier					
Salix alba	schietwilg					3
Salix aurita	geoorde wilg					
Salix caprea	boswilg					
Salix cinerea	grauwe wilg					
Salix fragilis	kraakwilg					
Sorbus aucuparia	lijsterbes					
Tilia cordata	winterlinde			5		
Tilia platyphyllos	zomerlinde					
Viburnum opulus	gelderse roos				10	
Totaal		6	380	10	70	3

KWANTIFICERING

De omvang van de conform de handreiking kwaliteitsverbetering van de gemeente Gemert-Bakel te leveren kwaliteitsverbetering in het landschap is geraamd op 500,00 euro. Zie het door Agrifirm opgesteld overzicht hieronder. De omvang van de kwaliteitsbijdrage betreffende de nieuwe beplantingselementen is geraamd op ruim 4500 Euro; zie de begroting rechtsboven. Het onderhoud van de resterende, aanwezige en te behouden beplantings-elementen is daarbij buiten beschouwing gelaten.

Huidige situatie			
Bestemming	Oppervlakte	Waarde per m ²	Bestemmingswaarde
Agrarisch – Agrarisch bedrijf	9.000 m ²	€25,-	€225.000
Totaal	9.000 m²		€225.000
Toekomstige situatie			
Bestemming	Oppervlakte	Waarde per m ²	Bestemmingswaarde
Wonen	1.000 m ²	€100,-	€100.000,-
Wonen	1.200 m ²	€70,-	€84.000,-
Agrarisch	6.800 m ²	€5,-	€34.000,-
Totaal	9.000 m²		€218.000,-
Extra bijgebouwen	100 m²	€95,-	€9.500,-
Waardevermeerdering	(218.000 + 9.500 – 225.000)		€2.500,-
Investerings kwaliteitsverbetering	20%		€500,-

overzicht kwaliteitsbijdrage Agrifirm

omvang groen

De totale omvang van het aanwezige en resterende groen is geraamd op 3095 m2. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de 20%.

	Eenheid	Prijs/eenheid	Hoeveelheid	Subtotaal	Totaal
AANLEG					
Aanplanten van de bomen B1 en B2	st	53,64	16	€858	
Aanplanten van bosplantoen betreffende H1	st	1,66	380	€631	
Aanplanten van bosplantoen betreffende S1	st	1,66	70	€116	
Aanplanten van de bomen B3	st	11,42	3	€34	
				€1.639	€1.639
BEHEER t/m jaar 10					
Snoeien van de bomen B1 en B2	st	33,4	16	€534	
Snoeien van de hagen H1	m	17,4	95	€1.653	
Snoeien van de strook met struiken S1	are	115,9	1,5	€174	
Snoeien van de bomen B3	st	26,8	3	€80	
				€2.442	€2.442
SUBTOTAAL					€4.081
ONVOORZIEN					€419
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					€4.500

	ST	OMV / M2	SUBTOT	TOT
AANWEZIG				
bomen westkant	1	2x50	100	
bomen noordkant	1	12x50	600	
struiken oostkant	1	55x3	165	
lindes laan en rij	2	15x50	750	
beukenhagen	1	95x1	95	
bomen zuidkant	5	5x50	250	
knotbomen	6	6x25	<u>150</u>	
			2110	2110
NIEUW				
B1 bomen	6	6x50	150	
H1 beukenhaag	1	95x1	95	
B2 bomen	10	10x50	500	
S1 struiken	1	55x3	165	
B3 knotwilgen	3	3x25	<u>75</u>	
			985	<u>985</u>
				3095