



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Greef 6 Milheeze

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

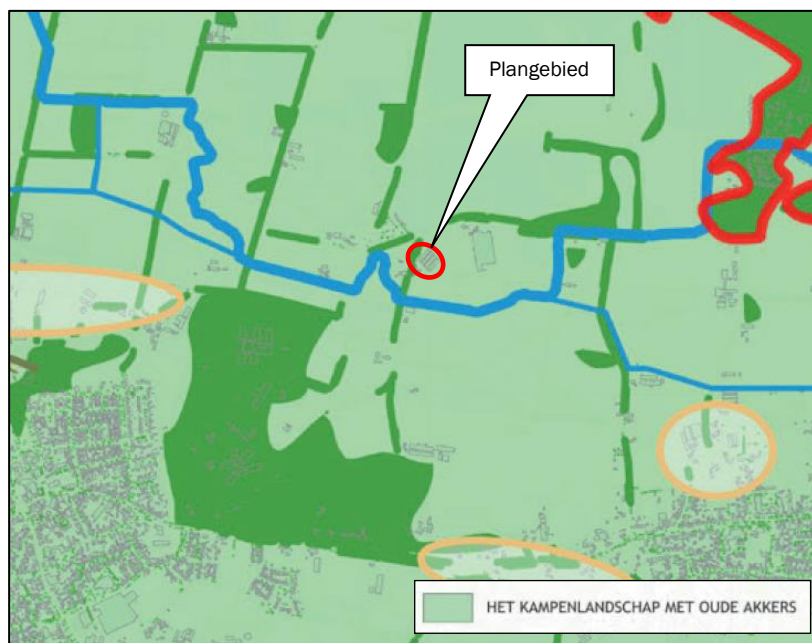
Datum rapportage: 29 september 2020

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel dateert van oktober 2016. 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 1: 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 in acht worden genomen:

- 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.

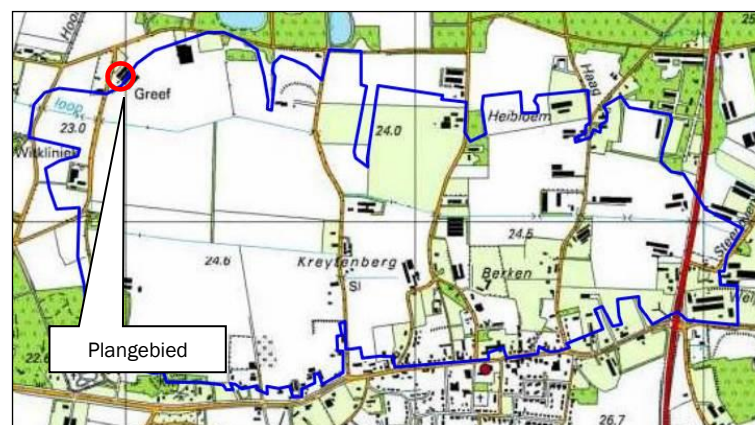
Voor de maat en schaal van de erfbeplanting worden de volgende eisen aangehouden.

Het type landschapselementen is afhankelijk van de mate waarin de nieuwe ontwikkeling beeldbepalend dreigt te worden. Het kampenlandschap kenmerkt zich door hoog opgaande beplanting. Uitsluitend het gebruik van struweel is niet voldoende voor een goede landschappelijke inpassing. Er dient er altijd sprake te zijn van hoog opgaande landschapselementen. De maat en schaal van de erfbeplanting kan afgestemd worden op de maat en schaal van de bebouwing. Bij kleinschalige bebouwing (tot 1.000 m²), kan een bomengroep of transparante bomenrij met een breedte van 5 tot 10 meter voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Voor de inpassing van deze gebouwen zijn robuuste landschapselementen nodig, zoals houtwallen/-singels en boscomplexjes (minimale breedte van 8-10 meter). Landschapselementen die toegepast kunnen worden zijn: houtwallen/-singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaarden.

Bij het bereiken van de gewenste uitstraling van het landschap dient aandacht te worden geschonken aan het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten (zoals de oude akkers) en het herstellen/versterken van zichtlijnen. Daarnaast moeten de oude akkers onbebouwd en onbeplant gelaten worden, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap.

UITGANGSPUNTEN NOTITIE OMSCHRIJVING OUDE AKKERCOMPLEXEN

Conform de 'Notitie omschrijving oude akkercomplexen' van de gemeente is het plangebied gelegen binnen het oude akkercomplex Milheeze Noord (zie volgende figuur).



Figuur 2: Ligging oude akkercomplex Milheeze Noord

Het akkergebied Milheeze Noord is het gebied ten noorden van de wegen Hof-Kerkeind/Milheesestraat-Peeldijk. In het noorden wordt dit akkergebied begrensd door een oude ontginningsgrens van Haag via Heibloem naar Hekker, grotendeels ten zuiden van de verlengde Esperloop. De wegen Kreijtenberg-Hekker, Berken-Heibloem en Bocht-Haag doorsnijden het akkergebied in noord-zuid richting.

Bijzondere kenmerken zijn onder andere de gave ruimtelijke hoofdstructuur en de noord-zuid-wegen door het gebied (veedriften van de oude hoeven naar het noorden richting de heide op het Beestenveld).

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het oude akkercomplex. Middels landschappelijke inpassing wordt deze rand met beplanting geaccentueerd.

UITGANGSPUNTEN HANDREIKING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet op grond van de Verordening ruimte 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 een categorie 2-ontwikkeling (vormverandering bestemmingsvlakken). 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 kwaliteitsinvestering noodzakelijk op basis van 20% van de waardevermeerdering van de gronden als gevolg van de bestemmingswijziging.

Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van circa 1.150 m². Dit betekent dat circa 230 m² dient te worden ingeplant (20%).

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Op de locatie Greef 6 te Milheeze is recentelijk een Ruimte-voor-ruimtewoning gerealiseerd. Om het gewenste bijgebouw bij de woning te realiseren, dient het bestemmingsvlak 'Wonen' te worden vergroot.

Aan de westzijde parallel aan de weg Greef is een volgroeide meidoornhaag aanwezig onder de laanbeplanting bestaande uit zomereiken. Deze haag blijft gehandhaafd en draagt bij aan een fraai aanzicht op de woning vanaf de weg.

Rondom de woning is reeds een aantal landschapsbomen aanwezig, waaronder een tweetal grove dennen, een walnoot en een peer.

Aan zowel de noord- als de zuidzijde van het perceel, evenals aan de zuidzijde van de paardenbak wordt een nieuwe beukenhaag aangeplant (161 m¹).

Ten noorden van de woning wordt een wadi aangelegd met daarom heen bloemrijk grasland en een drietal boomgroepjes bestaande uit ruwe berken (9 stuks).

De noordwesthoek van de paardenbak wordt geaccentueerd door een solitaire bruine beuk.

Aan de zuidoostzijde van de woning, in de bestaande paardenweide, wordt een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd met 10 stuks fruitbomen van verschillende soorten.

De zuidoostzijde van het perceel wordt ingekleed middels een bomenrij/houtsingel (bomenrij in combinatie met struweel) met een breedte van 5 meter, over een lengte van 40 meter. Het midden van de houtsingel wordt transparanter uitgevoerd zodat vanuit de woning het zicht op de oostelijk gelegen paardenweide blijft behouden.

Deze houtsingel betreft een belangrijk landschapselement dat goed aansluit bij het plaatselijke kleinschalige kampenlandschap. Daarnaast accentueert dit element de rand van het oude akkercomplex Milheeze Noord.

Aan de zuidelijke perceelsgrens, ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het bijgebouw, wordt een struweelhaag van circa 3 meter breed aangeplant over een lengte van circa 30 meter (opp.: 90 m²).

In het verlengde van de houtsingel wordt aan de oostzijde van de paardenbak een bomenrij van zes winterlinden aangeplant.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan bestaande en nieuwe beplanting in de beoogde situatie meer dan 500 m² (exclusief het perceel bloemrijk grasland van 700 m²). Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de eisen uit de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' en het beeldkwaliteitsplan.

ASSORTIMENTSLIJST NIEUWE BEPLANTING/ONDERHOUDSPLAN



Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Bijzonderheden
Hoogstamfruitboomgaard (nieuw)			
10 st.	Diverse soorten hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim)	<i>Prunus domestica</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Malus domestica</i>	Onderhoud: • Snoeien voorjaar indien noodzakelijk • Boommaat: minimaal 10-12
Landschapsbomen (7 stuks) (nieuw)			
6 st.	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Onderhoud: • Snoeien voorjaar indien noodzakelijk • Boommaat: minimaal 10-12
1 st.	Rode beuk	<i>Fagus sylvatica</i> ‘ <i>Atropunicea</i> ’	
Houtsingel met onderbeplanting (struweel) (200 m²) (nieuw)			
Bomen (13 stuks)			
4 st.	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	Beplantingswijze bomen: • 1 rij • Plantafstand: 3-8 meter • 3-jarig plantmateriaal • Boommaat: minimaal 12-14
3 st.	Grove den	<i>Pinus sylvestris</i>	
3 st.	Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>	
3 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	
Struikvormers			
20 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	Beplantingswijze onderbeplanting: • Maximaal 4 rijen: 5 m breed • Plantverband: driehoeksverband (1,25 x 1,25 meter) • 3-jarig plantmateriaal
20 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	
20 st.	Krent	<i>Amelanchier lamarckii</i>	
15 st.	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	
15 st.	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	
15 st.	Vuilboom	<i>Rhamnus</i>	Onderhoud: • Snoeien overhangende takken indien noodzakelijk • Afzet deel van de houtsingel elke 3 jaar (afwisselend) • Dunnen indien noodzakelijk • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk
Bomengroepen (3) (nieuw)			
9 st.	Ruwe berk	<i>Betula pendula</i>	Beplantingswijze: • In groepen van 3 • Boommaat: minimaal 10-12

			Onderhoud: • Snoeien voorjaar indien noodzakelijk
Bloemrijk grasland (700 m²) (nieuw)			
-	Mengsel kruidenrijk grasland	-	• Inzaaien (augustus-september) • Verschrallen door maaien en afvoeren (eerste jaren > 3 keer/jaar maaien en afvoeren; in de loop van de jaren naar 1-2 keer/jaar).
Hagen (161 m²) (nieuw)			
800 st.	Beukenhaag	<i>Fagus sylvatica</i>	Hoogte (eindbeeld): 100-150 centimeter Beplantingswijze: • 1 rij breed • 5 planten per m¹ Onderhoud: • Drie jaar op rij inboeten • 2 x per jaar snoeien
Struweelhaag (90 m²) (nieuw)			
20 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	Beplantingswijze± • Maximaal 3 rijen: 4 m breed • Plantverband: 1 x 1 meter • 3-jarig plantmateriaal Onderhoud: • Snoeien overhangende takken indien noodzakelijk • Afzet deel van de houtsingel elke 3 jaar (afwisselend) • Dunnen indien noodzakelijk Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk
20 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	
20 st.	Krent	<i>Amelanchier lamarckii</i>	
15 st.	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	
15 st.	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	

