



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Rooije-Hoefsedijk 38 Gemert

Wijziging agrarische bedrijfsbestemming naar bestemming 'Bedrijf'

Opdrachtgever:
Rooije-Hoefsedijk 38
5421 XP Gemert

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

Datum rapportage:
22 februari 2022

INLEIDING

Op de locatie Rooije-Hoefsedijk 38 te Gemert (hierna: het plangebied) is een varkenshouderij gevestigd. In het kader van de 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen' (Srv) wordt deze beëindigd.

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van statische opslagactiviteiten en verhuur van ruimten aan particulieren ten behoeve van onder andere opslag.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. De locatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

De ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.8.5) opgenomen waarmee het mogelijk is onder voorwaarden om te omschakelen naar een niet-agrarisch bedrijf. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt derhalve een wijzigingsprocedure doorlopen.

Een van de voorwaarden bij de ontwikkeling is dat de locatie landschappelijk wordt ingepast. Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de locatie.



Figuur 1: Ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

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.

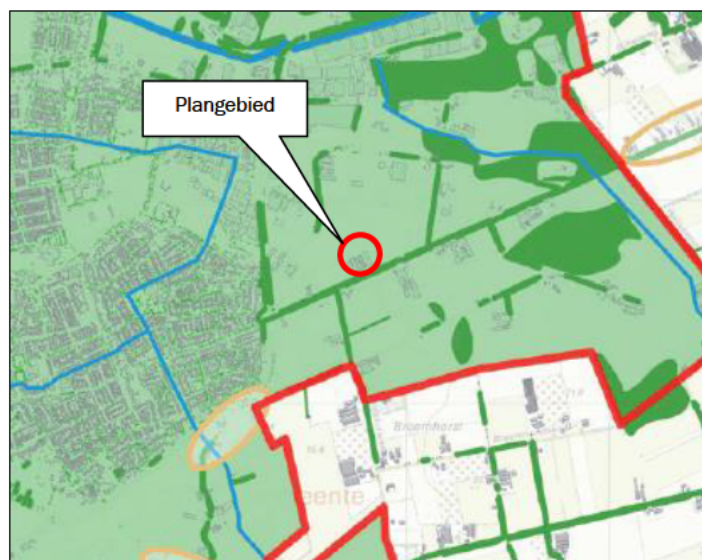
De ontwikkeling betreft de wijziging van een agrarisch bedrijf naar de bestemming 'Bedrijf' en valt daarmee binnen categorie 2. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, waarbij deze dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en 20% van de omvang 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 ontwikkeling.

De nieuwe bedrijfsbestemming heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van 4.970 m². Dit betekent dat 994 m² dient te worden ingeplant (20%).

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel dateert van oktober 2016 en is leidend voor onderhavige ontwikkeling. 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.

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, fruitgaard of moestuin.

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.

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.

UITGANGSPUNT OORSPRONKELIJKE LANDSCHAPSSTRUCTUUR

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan voor deze locatie wordt waar mogelijk aangesloten bij de oorspronkelijke landschapsstructuur ter plaatse van het plangebied zoals deze aanwezig was in het begin van de 20^e eeuw (zie volgende figuur).

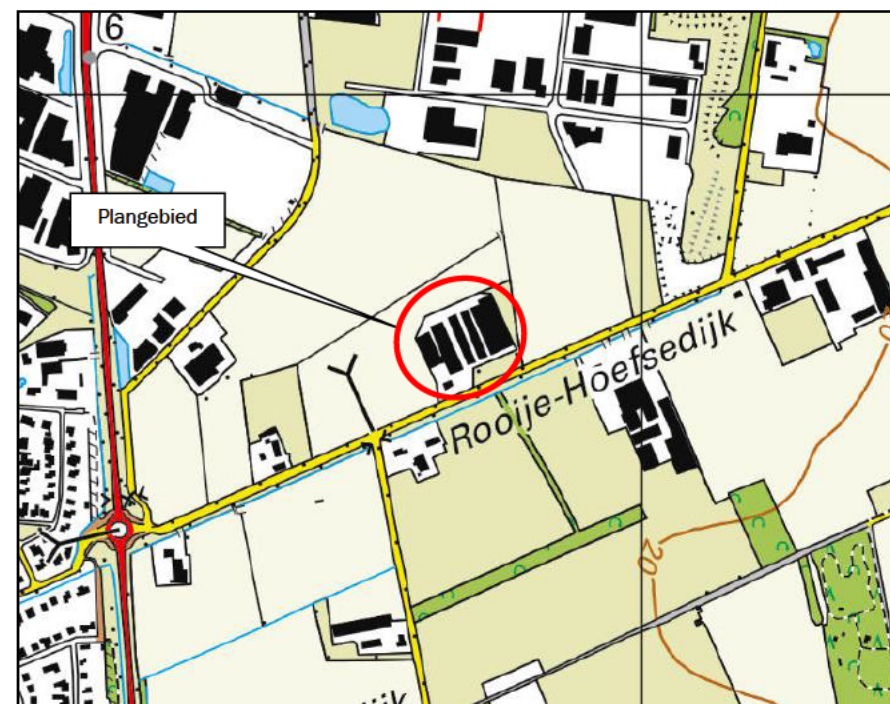


Figuur 3: Uitsnede historische topografische kaart omstreeks 1900

In de oorspronkelijke structuur is sprake van kleinschalige verkaveling, loodrecht op de ontginningsas (Rooije-Hoefsedijk), waarbij de smalle kavels worden gescheiden door groenstroken/-singels/bomenrijen op de erfgronden.

Daarnaast is de Rooije-Hoefsedijk voorzien van laanbeplanting aan beide zijden.

Met name door de schaalvergroting in de landbouw is de fijnmazige structuur van kleine kavels en groenstroken rondom het plangebied zo goed als verdwenen (zie volgende figuur).



Figuur 4: Uitsnede topografische kaart 2020

Alleen ten zuiden van het plangebied is nog een tweetal landschapselementen gelegen die oorspronkelijke lijnen in het landschap accentueren. Verder is ook de laanbeplanting aan de Rooije-Hoefsedijk behouden gebleven; deze is opgenomen als waardevolle groenstructuur op de Groene Kaart van Gemert-Bakel.

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

De locatie Rooije-Hoefsedijk grenst aan de noordzijde aan het plangebied voor uitbreiding van het bedrijventerrein Wolfsveld. Het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein bevat een toekomstige groene bufferzone tussen het bedrijventerrein en het omliggende buitengebied. Deze bufferzone wordt zeer waarschijnlijk verder richting het zuiden verlegd, waarmee deze aan het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' van Rooije-Hoefsedijk 38 gaat grenzen. De invulling van deze groenzone dient nog nader te worden bepaald door de gemeente.

Onderhavig landschappelijk inpassingsplan vindt (waar mogelijk in deze fase) aansluiting bij deze groenzone.

Aan de westzijde van het plangebied is reeds een houtsingel/bomenrij aanwezig die haaks op de Rooije-Hoefsedijk staat. Deze blijft voor een groot gedeelte intact (230 m²) en wordt daar waar nodig aangevuld met een aantal bomen en struikvormers (breedte: 6 meter). Deze singel past bij de oorspronkelijke landschapsstructuur. Ook vindt de singel aan de west- en noordzijde aansluiting op de nieuw te realiseren groenzone rondom Wolfsveld.

Aan de zuidzijde is het nieuwe bestemmingsvlak reeds ingepast middels een bomenrij bestaande uit linden (7 stuks), parallel aan de Rooije-Hoefsedijk. Deze ontnemen in de beoogde situatie het zicht op de nieuw te realiseren loods. Oostelijk van de bestaande inrit staat een drietal volgroeide lindebomen die blijven gehandhaafd en de entree naar het bedrijf accentueren (totale oppervlakte plantvak bomen: 250 m²).

Aan de oostzijde van de nieuw op te richten loods wordt een nieuwe houtsingel gerealiseerd met een breedte van 6 meter en een lengte van 40 meter (totale oppervlakte: 240 m²). Dit robuuste landschapselement zorgt voor een inpassing van de nieuwe loods en ontnemt het zicht op het gebouw vanuit oostelijke richting.

Daarnaast wordt oostelijk hiervan een hoogstamfruitboomgaard (400 m²; 7 stuks fruitbomen van diverse soorten) gerealiseerd. Tezamen met de drie bestaande notenbomen zorgt dit element voor de landschappelijk inpassing van het bedrijf vanuit oostelijke richting (totale oppervlakte plantvak notenbomen: 50 m²)

Rondom de tuin van de bedrijfswoning en oostelijk van de inrit is een bestaande beukenhaag aanwezig (lengte: 50 respectievelijk 20 meter; breedte: 0,5 meter; hoogte: 60-80 meter; oppervlakte: 35 m²)

In totaal bedraagt de oppervlakte aan nieuwe en bestaande beplanting circa 1.200 m². Hiermee wordt voldaan aan de minimale vereiste oppervlakte van 994 m².

Middels deze beplanting wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan die gelden binnen het kampenlandschap.

De ontwikkeling voldoet ook aan de eisen uit de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'.

HEMELWATERBERGING

Binnen het plangebied wordt een hemelwaterberging in de vorm van een wadi aangelegd. Deze dient een voldoende capaciteit te hebben om 54 m³ hemelwater in één keer te kunnen bergen.

De GHG op de locatie bedraagt 60 cm onder maaiveld.

Gelet hierop krijgt de wadi een diepte van 0,60 meter, zodat deze in beginsel door staat. De oppervlakte van de wadi bedraagt circa 480 m². De wadi is hiermee van voldoende grote omvang om het volume hemelwater van 54 m³ te kunnen bergen.



SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING ONDERHOUDSPAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Aanvulling bestaande houtsingel (oppervlakte: 230 m²)				
2 st.	Gewone es	Fraxinus excelsior	14-16	Beplantingswijze bomen: • Maximaal 1 rij • Plantafstand: 5-8 meter Beplantingswijze struikvormers: • Maximaal 4 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken Onderhoud en beheer: • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk • Afzet deel van de houtsingel elke 3 jaar (afwisselend)
2 st.	Zomereik	Quercus robur	14-16	
20 st.	Schietwilg	Salix alba	60-80	
20 st.	Gewone vogelkers	Prunus padus	60-80	
20 st.	Vuilboom	Rhamnus	60-80	
40 st.	Tweestijlige meidoorn	Crataegus laevigata	60-80	
25 st.	Hazelaar	Corylus avellana	60-80	
25 st.	Gelderse roos	Viburnum opulus	60-80	
Nieuwe hoogstamfruitboomgaard (400 m²)				
2 st.	Pruim	Prunus domestica	10-12	Beplantingswijze bomen: • Plantafstand: 5-8 meter Onderhoud en beheer: • Hoogstam Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig; • De grasvegetatie wordt jaarlijks gemaaid en het maaisel wordt afgevoerd of de grasvegetatie wordt beweide; • Bemesten en bekalken van de boomgaard is toegestaan. Bij bemesten van de boomgaard worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd; • Snoeiwerkzaamheden gedurende het gehele jaar.
2 st.	Peer	Pyrus communis		
3 st.	Appel	Malus domestica		
Nieuwe houtsingel (oppervlakte: 240 m²)				
2 st.	Gewone es	Fraxinus excelsior	14-16	Beplantingswijze bomen:
2 st.	Zomereik	Quercus robur	14-16	

2 st.	Zwarte els	<i>Alnus glutinosa</i>	14-16	• Maximaal 1 rij • Plantafstand: 5-8 meter Beplantingswijze struikvormers: • Maximaal 4 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken Onderhoud en beheer: • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk • Afzet deel van de houtsingel elke 3 jaar (afwisselend)
25 st.	Schietwilg	<i>Salix alba</i>	60-80	
25 st.	Gewone vogelkers	<i>Prunus padus</i>	60-80	
25 st.	Vuilboom	<i>Rhamnus</i>	60-80	
25 st.	Tweestijlige meidoorn	<i>Crataegus laevigata</i>	60-80	
25 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	60-80	
25 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	60-80	

✕



Landschappelijk inpassingsplan
Rooije-Hoefsedijk 38 Giermert

Formaat tekening A3
Schaal 1:500
Datum: 22-02-2022