



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Burgemeester Wijtvlietlaan 8 De Rips

Opdrachtgever:

De heer G. Schrama
Burgemeester Wijtvlietlaan 6
5764 PD De Rips

Opgesteld door:

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

Datum rapportage: 7 september 2020

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. 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 2.200 m². Dit betekent dat circa 440 m² dient te worden ingeplant (20%).

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.

De locatie is gelegen in de zone 'Peelontginningenlandschap' (zie volgende figuur).



Figuur 1: Ligging locatie 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Het Peelontginningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. In de 2e helft van de 19e eeuw werd het mogelijk om de woeste gronde van De Peel op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met heide en bosjes. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden.

Het Peelontginningenlandschap kent twee type ontginningen, eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen enerzijds en bosrijke ontginningen anderzijds. Het plangebied is gelegen binnen de eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen.

De jonge ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. Het landschap is verkaveld in een rechthoekig en geordend patroon. De erven zijn niet willekeurig ontstaan, maar onderdeel van het ontginningensysteem. De erven zijn uitsluitend aan ontginningslinten gelegen met een heldere indeling in een woonzone aan de voorzijde van het erf en een bedrijfskavel daarachter.

De karakteristieken van het Peelontginningenlandschap, openheid en een rechthoekige verkaveling, passen uitstekend bij de functionele ordening van de grootschalige (agrarische) bedrijvigheid. De maat en schaal van de bebouwing passen bij de weidsheid van dit landschapstype. Echter, door een gebrek aan landschapselementen en erfbeplanting heeft de bebouwing een dominante positie ingenomen en is deze beeldbepalend geworden. Deze 'verstening' van het landschap conflicteert met de beleving van de weidsheid en de rust en ruimte die openheid geeft. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldige inpassing in het landschap gevraagd.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- Behouden van het open en weidse karakter;
- Altijd een stevige robuuste beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert aan beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen in het ontginningenlandschap;
- In stand houden van de rechthoekige 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, beken en steilranden).

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

De locatie Burgemeester Wijnthoutlaan 8 is gelegen aan een van de ontsluitingswegen in het grootschalige Peelontginningslandschap. Deze wegen zijn in de periode 1920-1925 aangelegd ten behoeve van de ontginning en ontsluiting van het gebied.

De locatie ligt midden in een grootschalig relatief open landbouwgebied met ruime rechtlijnige kavels. Het ontginningslandschap is als het ware opgedeeld in grote open ruimtes, die worden begrensd door ontginningswegen met laanbeplanting.

Binnen deze grote ruimten zijn nauwelijks losstaande opgaande landschapselementen te vinden. Uitzondering vormen de erven aan de randen, die wel middels opgaande beplanting zijn ingekleed.

Het agrarisch bestemmingsvlak wordt verkleind van 1,85 hectare tot een woonbestemming met een oppervlakte van circa 2.200 m². De bestemmingswijziging levert geen waardevermeerdering op; dit betekent dat er geen aanvullende investering noodzakelijk is. Alleen landschappelijke inpassing van de locatie voldoet.

De voormalige kassen op de gronden zijn reeds gesloopt, wat een positieve bijdrage heeft geleverd aan het terugbrengen van de openheid van het achterliggende landschap. Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' beperkt zich tot de meest zuidwestelijke punt van het voormalige agrarische bestemmingsvlak en ligt als het ware in de 'oksel' van de Burgemeester Wijnthoutlaan en de Grensweg. Hierdoor blijft de zichtlijn vanaf de Burgemeester Wijnthoutlaan richting het open landschap gehandhaafd.

Aan de westzijde van de locatie ligt de Grensweg, een onverharde weg met cultuurhistorische betekenis. Deze wordt ter plaatse van de locatie aan één zijde begeleid door een rij eiken. Aan de oostzijde van deze weg is een A-watergang, in beheer bij het waterschap, gelegen. Hier bevindt zich een beschermingszone ten behoeve van het onderhoud van de watergang. Deze

zone valt deels over de nieuwe woonbestemming en conform de regels van het bestemmingsplan is hier geen bebouwing en/of het aanbrengen van beplanting mogelijk.

Aan de westzijde van het nieuwe bijgebouw wordt, buiten de beschermingszone van de watergang, een bomenrij van 9 winterlindes aangeplant, parallel aan de Grensweg. Deze bomenrij fungeert deels als 'camouflage' voor het nieuwe bijgebouw en anderzijds als 'wegbegeleidend' element (oppervlakte plantvak: circa 120 m²).

Rondom de woning, de nieuwe inrit en de erfverharding op de locatie wordt een beukenhaag aangeplant met een hoogte variërend tussen 100 en 200 centimeter (totale lengte 133 m¹).

Ook wordt een hoogstamfruitboomgaard in de noordoosthoek van de woonbestemming gerealiseerd (totale oppervlakte circa 140 m²). De 6 aan te planten fruitbomen bestaan uit verschillende soorten. Dit element is kenmerkend voor erven van boerderijen in het buitengebied. Er wordt voor gekozen de fruitboomgaard niet over de gehele breedte van de woonbestemming te realiseren, maar open ruimte te laten waardoor vanuit de woning een zichtlijn naar het achterliggende open gebied ontstaat.

Aan de noordzijde wordt een transparante bomenrij bestaande uit een zevental zomereiken geplant, die haaks staan op de begeleidende laanbeplanting van de Grensweg (bestaande uit eiken) (oppervlakte plantvak: circa 100 m²).

Tot slot worden aan de zuidzijde van de locatie de hoeken van het perceel geaccentueerd door een tweetal solitaire bruine beuken. Aan de oostzijde wordt halverwege een walnoot geplant, die kenmerkend is voor de oorspronkelijke boerenerven.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan nieuwe beplanting in de beoogde situatie circa 500 m². Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de eisen uit de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'.

De beplanting zoals deze wordt aangebracht past bij de rechte verkavelingsstructuur van het gebied en versterkt de rechte, lijnvormige structuren.



SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Fruitboomgaard (140 m²)				
6 st.	Diverse soorten hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim)	-	14-16	Onderhoud en beheer: • 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.
Bomenrij (7 stuks)				
7 st.	Zomereik	<i>Quercus robur</i>	14-16	Beplantingswijze: • Plantafstand: circa 5-8 meter Onderhoud en beheer: • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.
Bomenrij (9 stuks)				
9 st.	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	14-16	Beplantingswijze: • Plantafstand: circa 5 meter Onderhoud en beheer: • Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); • Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom; • Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Solitaire bomen (3 stuks)				
1 st.	Noot	<i>Juglans regia</i>	14-16	Onderhoud en beheer: • Periodiek snoeien (snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart); • Na het snoeien bestaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom.
2 st.	Bruine beuk	<i>Fagus sylvatica</i> ' <i>Atropunicea</i> '	14-16	
Beukenhaag (totale lengte: 133 m ¹)				
660 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	80/100	Beplantingswijze: • 1 rij • 5 planten per m² • Eindhoogte: variërend tussen 1 en 2 meter Onderhoud en beheer:: • 2 x per jaar snoeien

✕

