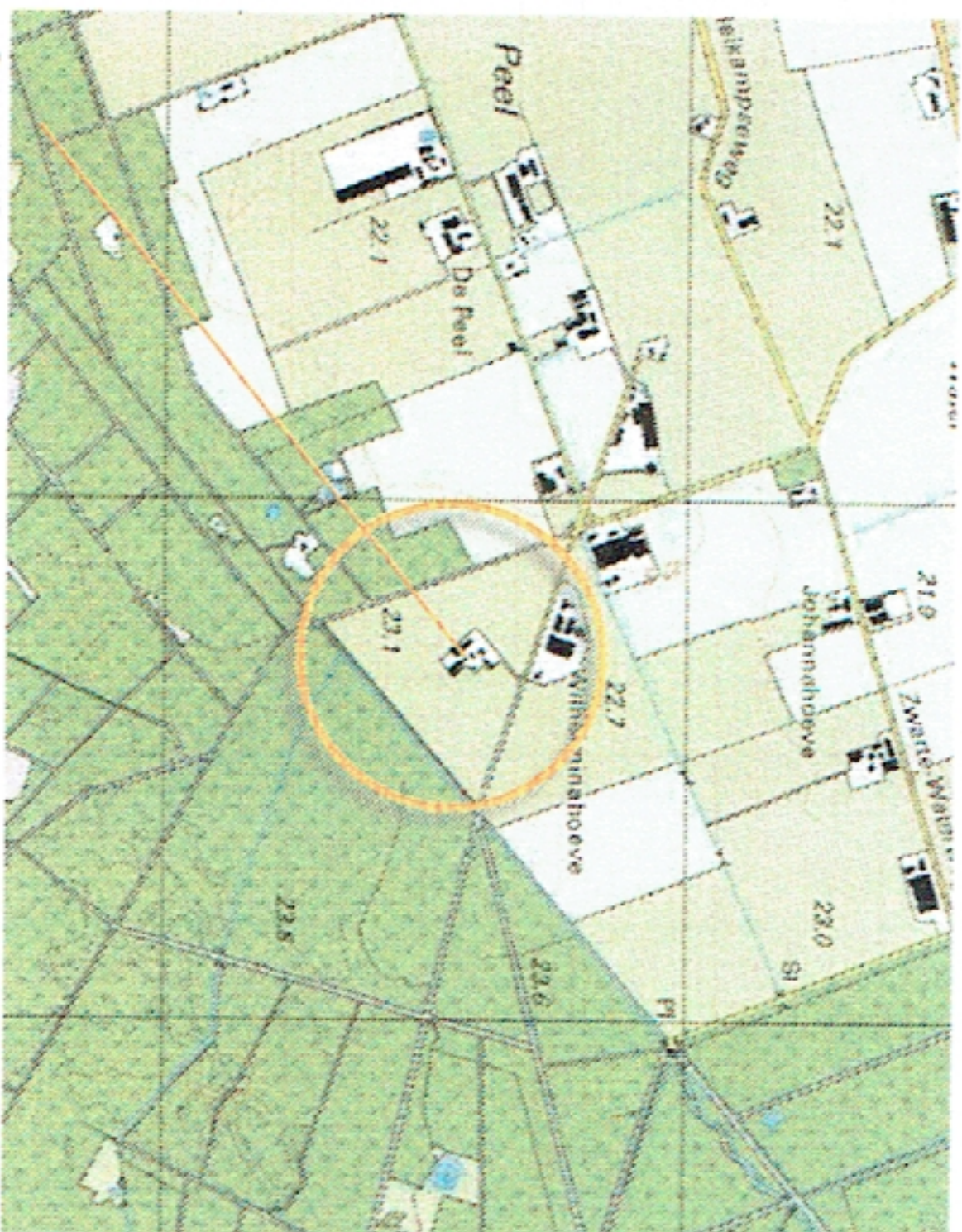


LIGGING

Het plangebied is gesitueerd nabij de bosrand, ten oosten van de kern de Mortel. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1912

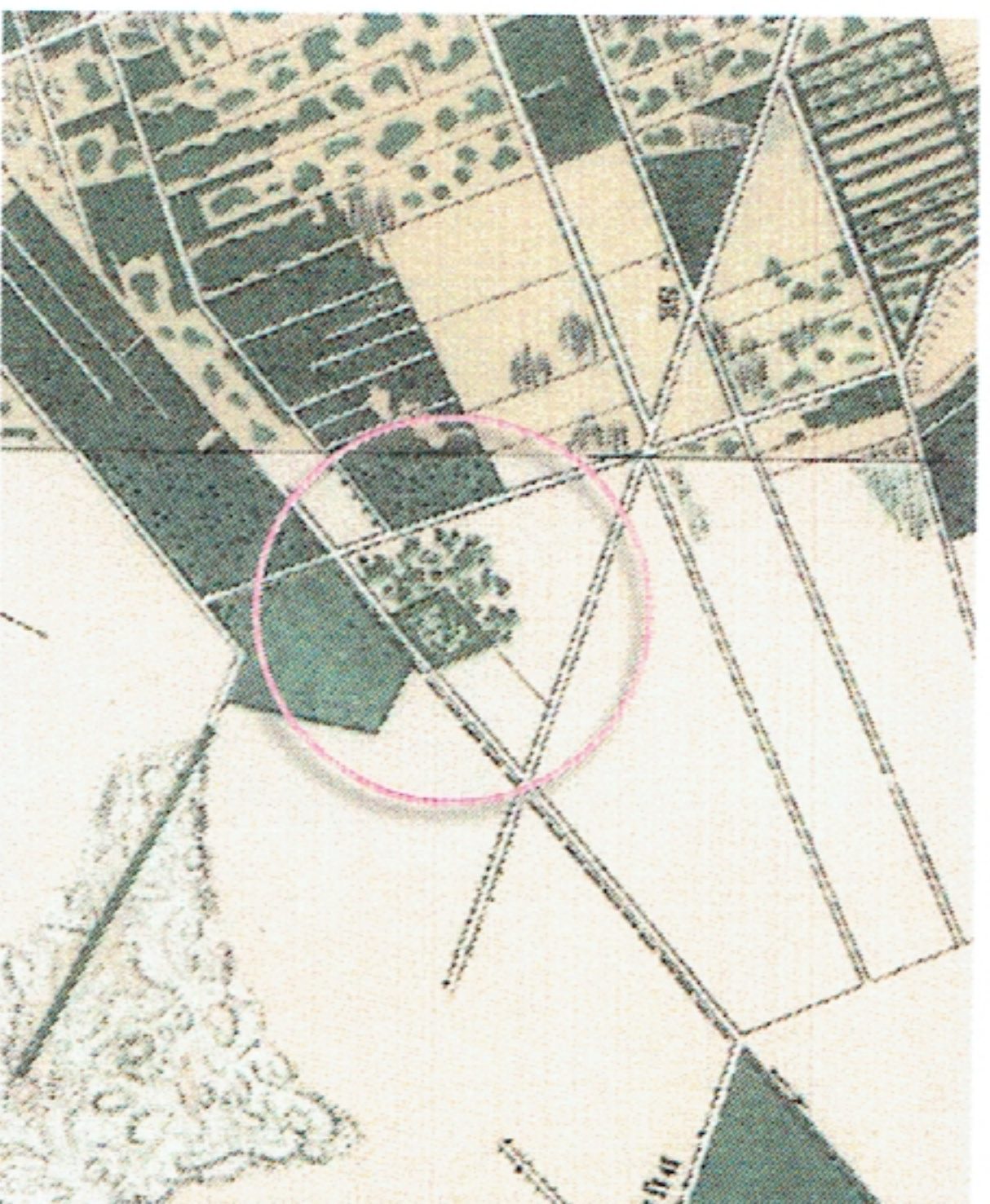
In 1912 werden in het plangebied heide en houtopstanden aangetroffen. Het werd reeds omgeven door een karakteristieke driehoekige wegenstructuur. De gebieden ten noorden en oosten van het plangebied werden nog grotendeels als heide gekarteerd. In de gebieden ten zuidwesten van het plangebied werden percelen met bebossingen aangetroffen. Zie de topkaart uit 1912 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

kenmerkend driehoekige wegenstructuur

kenmerkend driehoekige wegenstructuur

bossen en heide in de context

- De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;
- a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing,
 - b) bosjes, groensingels of stroken met struweel aan de veldkanten.



topografische kaart 1912

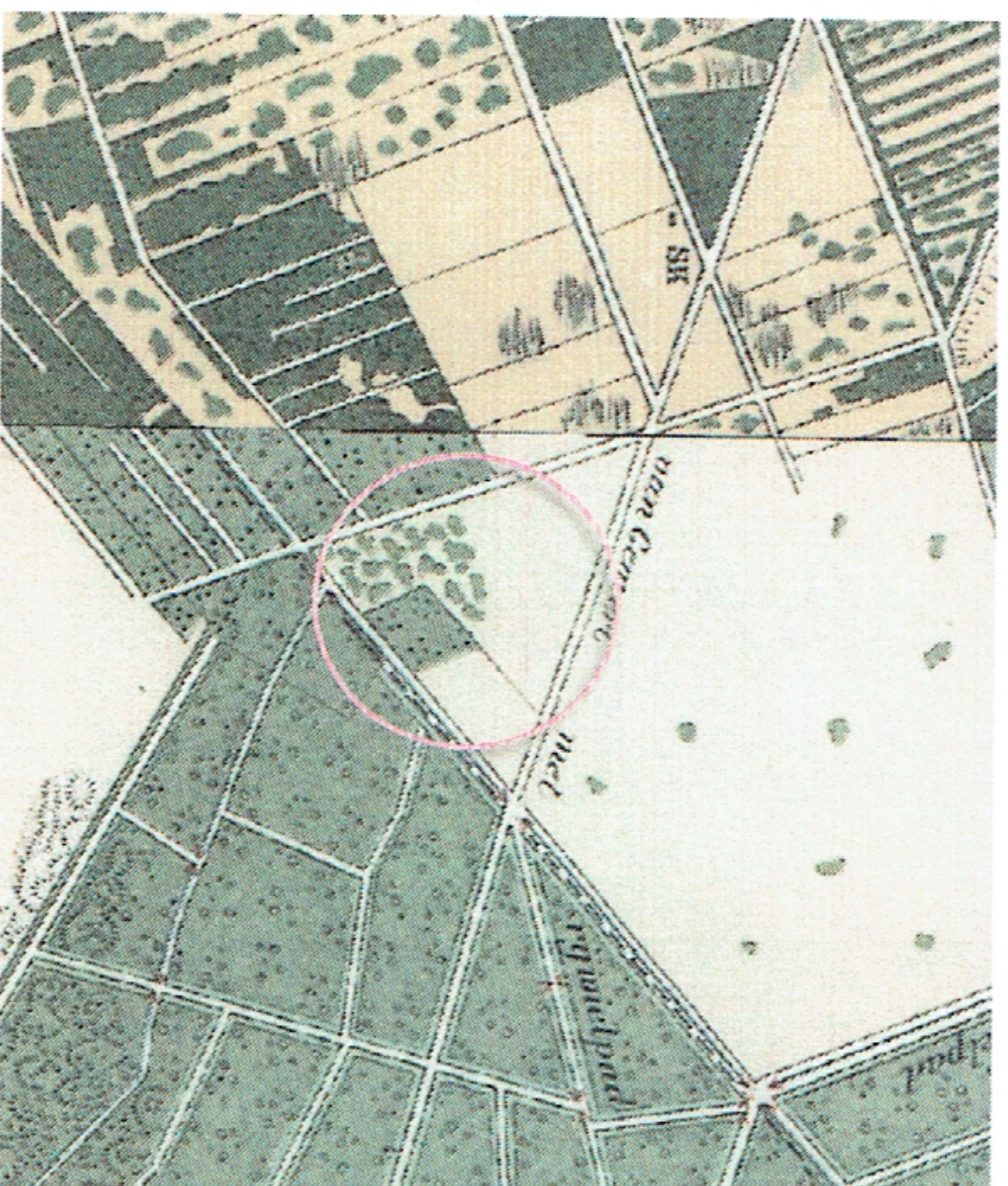


1912 werden in het plangebied heide en houtopstanden gekarteerd

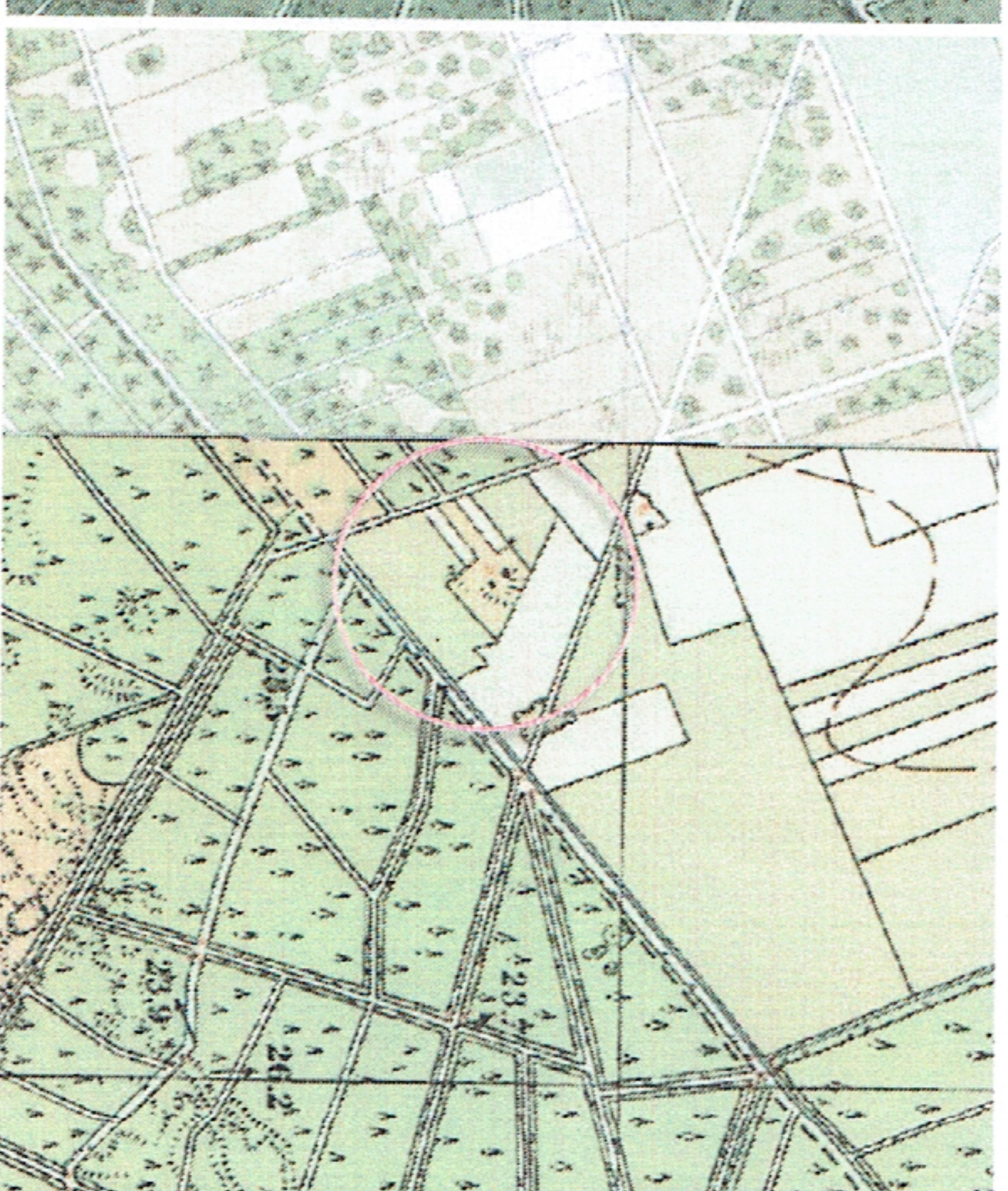
HISTORISCHE SCHETS - DEEL 1

In de eerste decennia van de 20ste eeuw werden in de ten oosten en zuidoosten gelegen context uitgestrekte bossen gerealiseerd. Het plangebied is sindsdien in een 'oksel' van bosranden gelegen. In de navolgende decennia werden het plangebied, de directe context binnen de driehoekige wegenstructuur en de ten noorden, noordwesten en noordoosten gelegen gebieden ontgonnen. In 1937 wordt voor het eerst bebouwing in het plangebied gekarteerd; het bebouwde erf is 'als een eiland' centraal in de door wegen gedefinieerde driehoek gesitueerd. Zie de karteringen uit 1917 en 1937 rechtsboven.

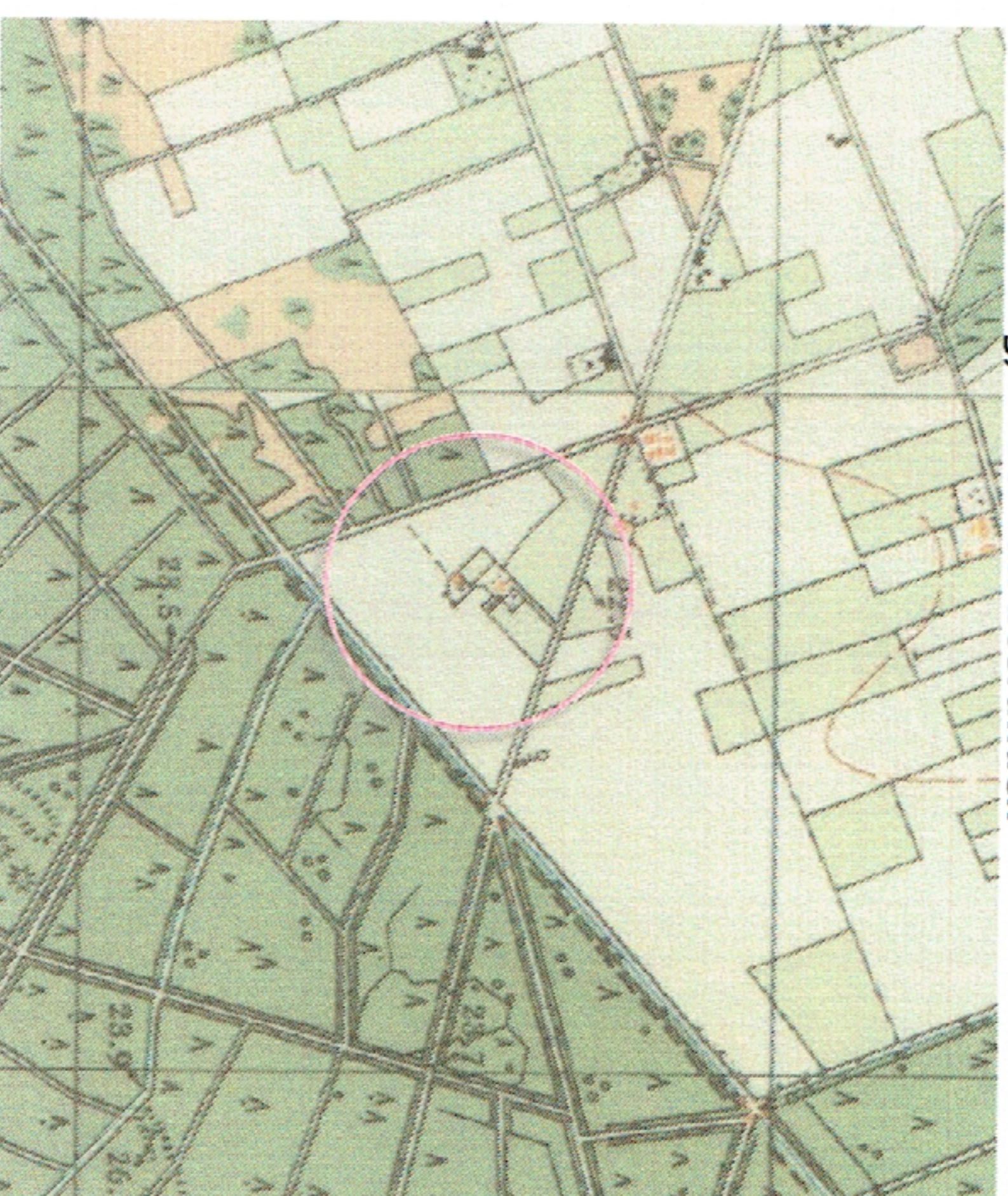
In de periode na de tweede wereldoorlog wordt de bebouwing op het erf uitgebreid en worden de omliggende percelen voor een groot deel als bouwland in gebruik genomen. In de binnen de driehoek van wegen gelegen context van het plangebied worden dwarsverbindingen naar het 'als een eiland' in de ruimte gelegen erf, in de vorm van voetpaden of veldwegen aangetroffen; zie de karteringen uit 1958 en 1967 rechtsonder.



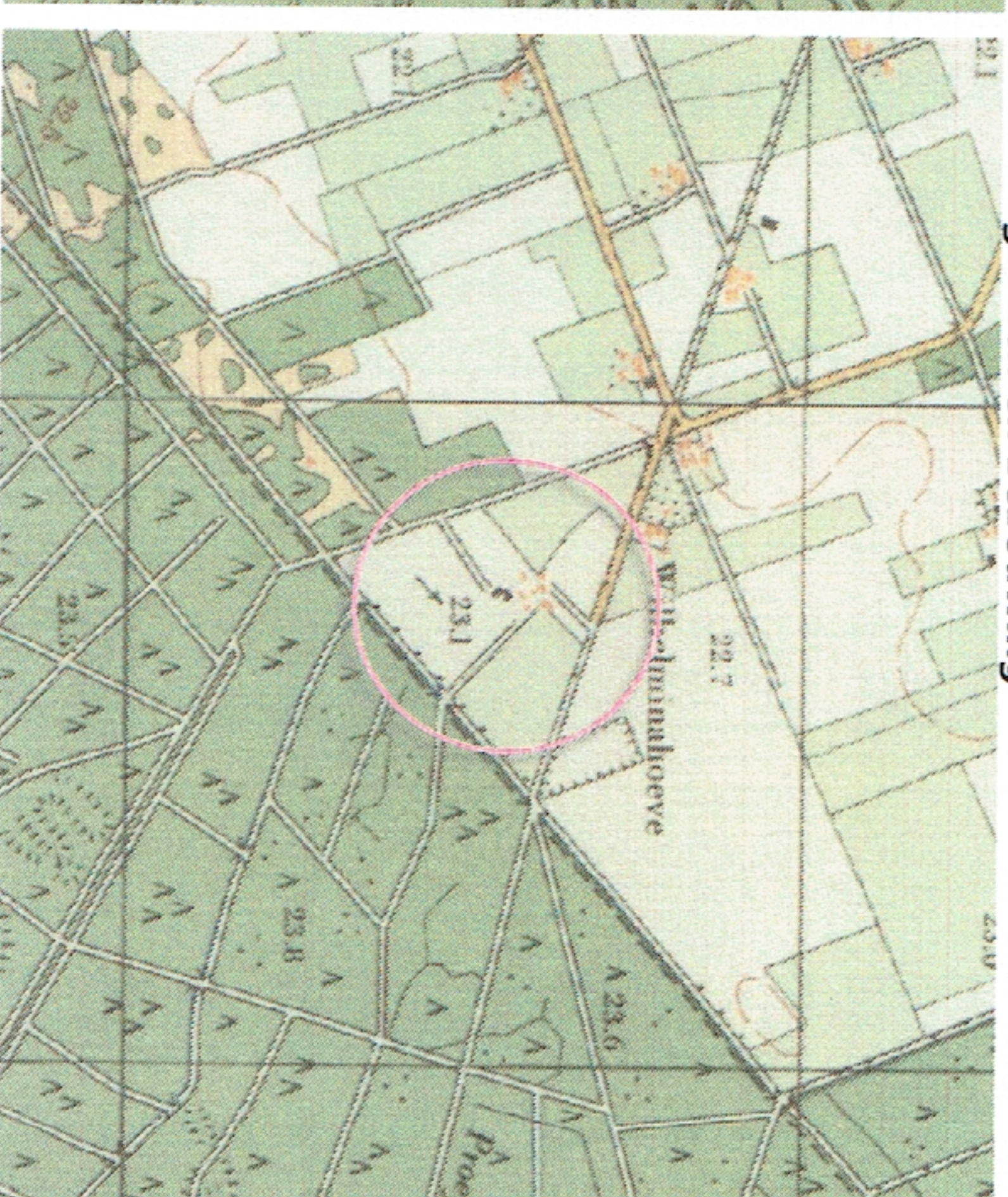
1917 bebossing; oksel van bosranden



1937 ontgonnen en bebouwing



1958 bebouwing en akkerland uitgebreid



1967 'eiland' met dwarsverbindingen

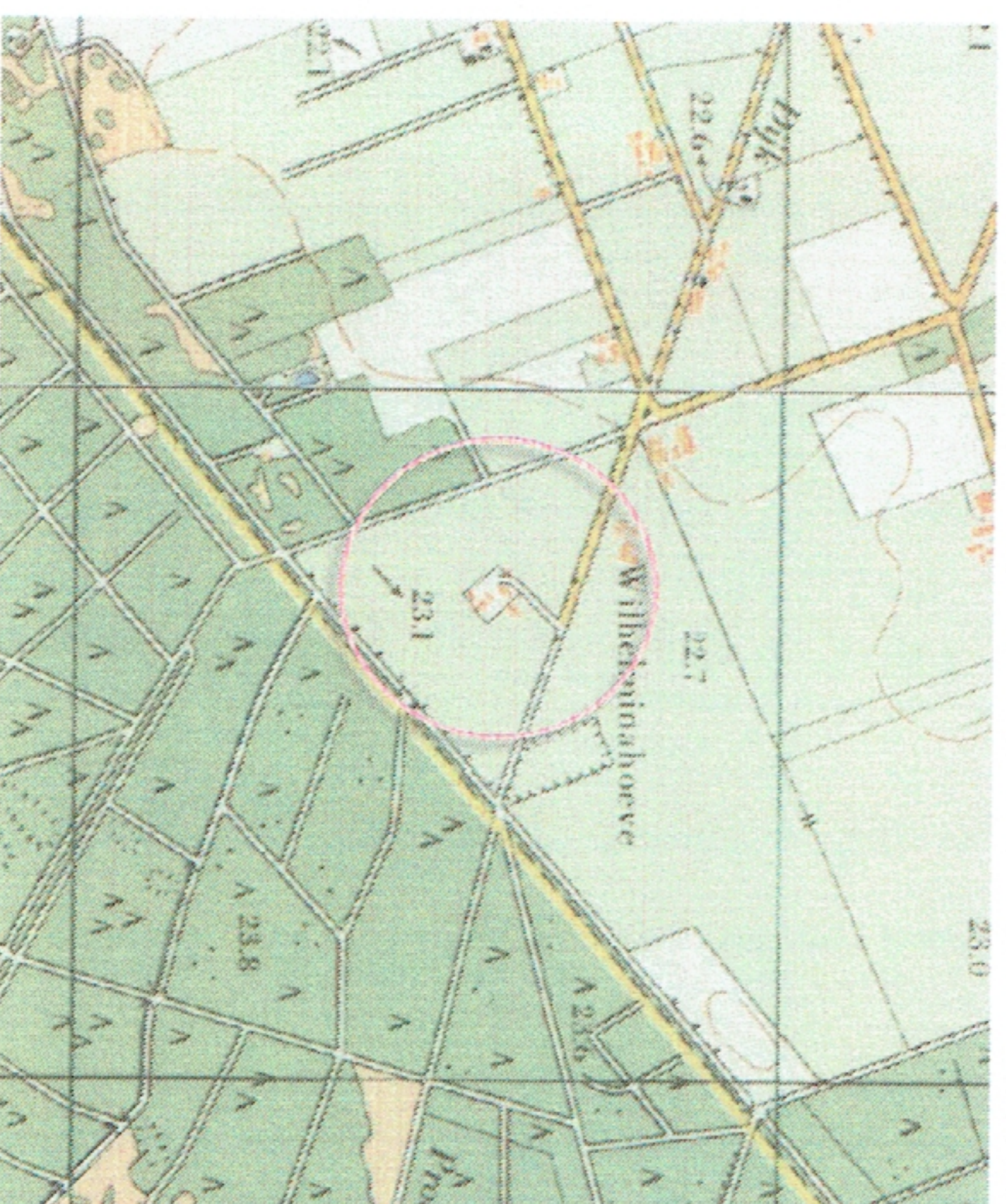
HISTORISCHE SCHETS

In de jaren zeventig worden ruilverkavelingen in de context doorgevoerd; in het plangebied worden de kleinere percelen samengevoegd en worden de 'dwarsverbindingen' van het bebouwde erf naar de omliggende wegen verwijderd; het wordt sindsdien uitsluitend ontsloten via een aantakking op de Venrayседijk. In de jaren tachtig wordt de bebouwing aan de zuidoostkant van het plangebied uitgebreid. Het gebied binnen de driehoekige wegenstructuur wordt in de jaren tachtig in zijn geheel als bouwland gekarteerd; zie de karteringen uit 1978 en 1987 rechtsboven.

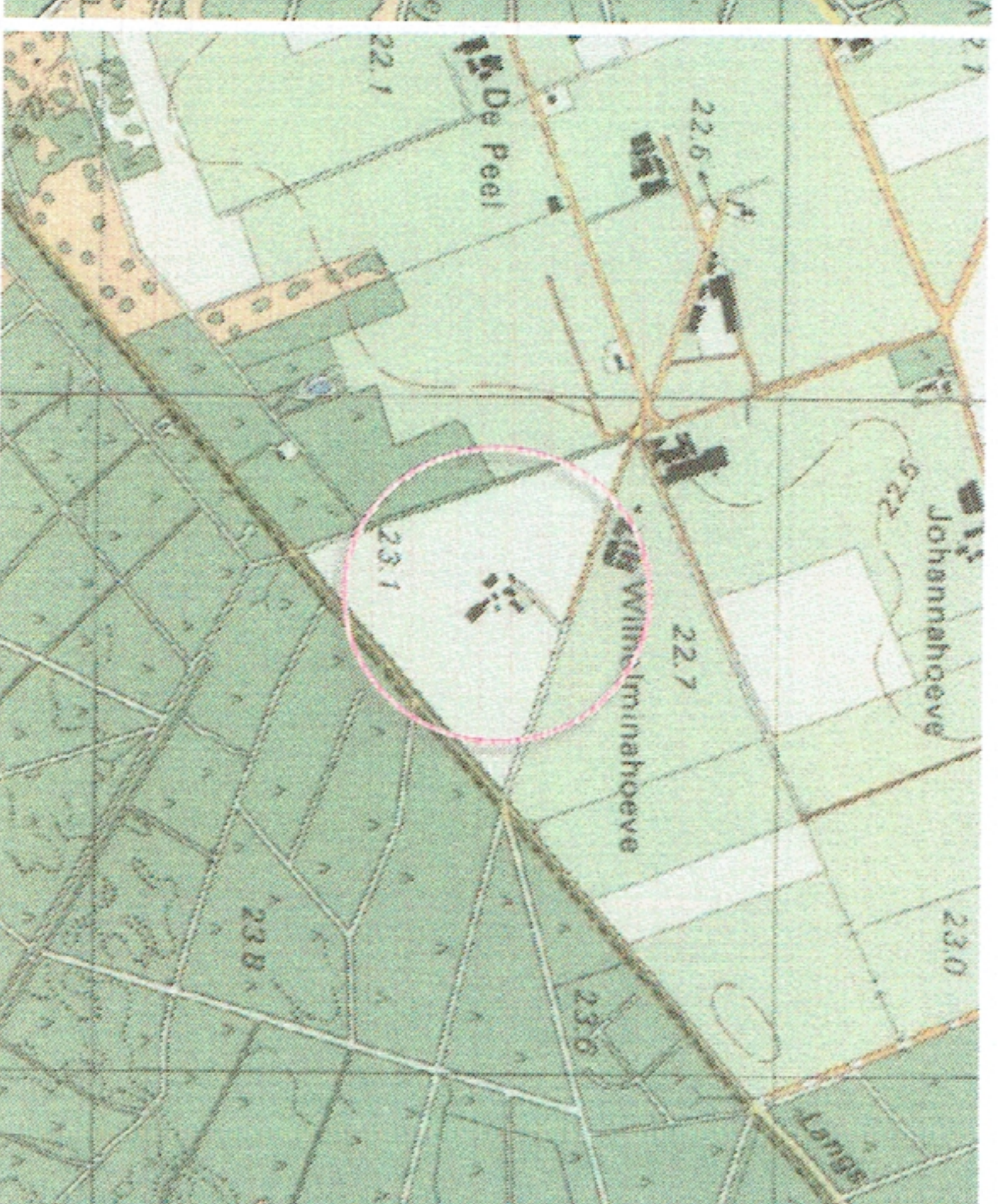
In de navolgende decennia wordt de bebouwing aan de zuidwestkant uitgebreid. Het bodemgebruik toont afwisselingen van grasland naar akkerland; het accent ligt veelal op een benutting als akkerland (teelt van mais). Zie de karteringen uit 1998 en 2011 rechtsonder.

Conclusie

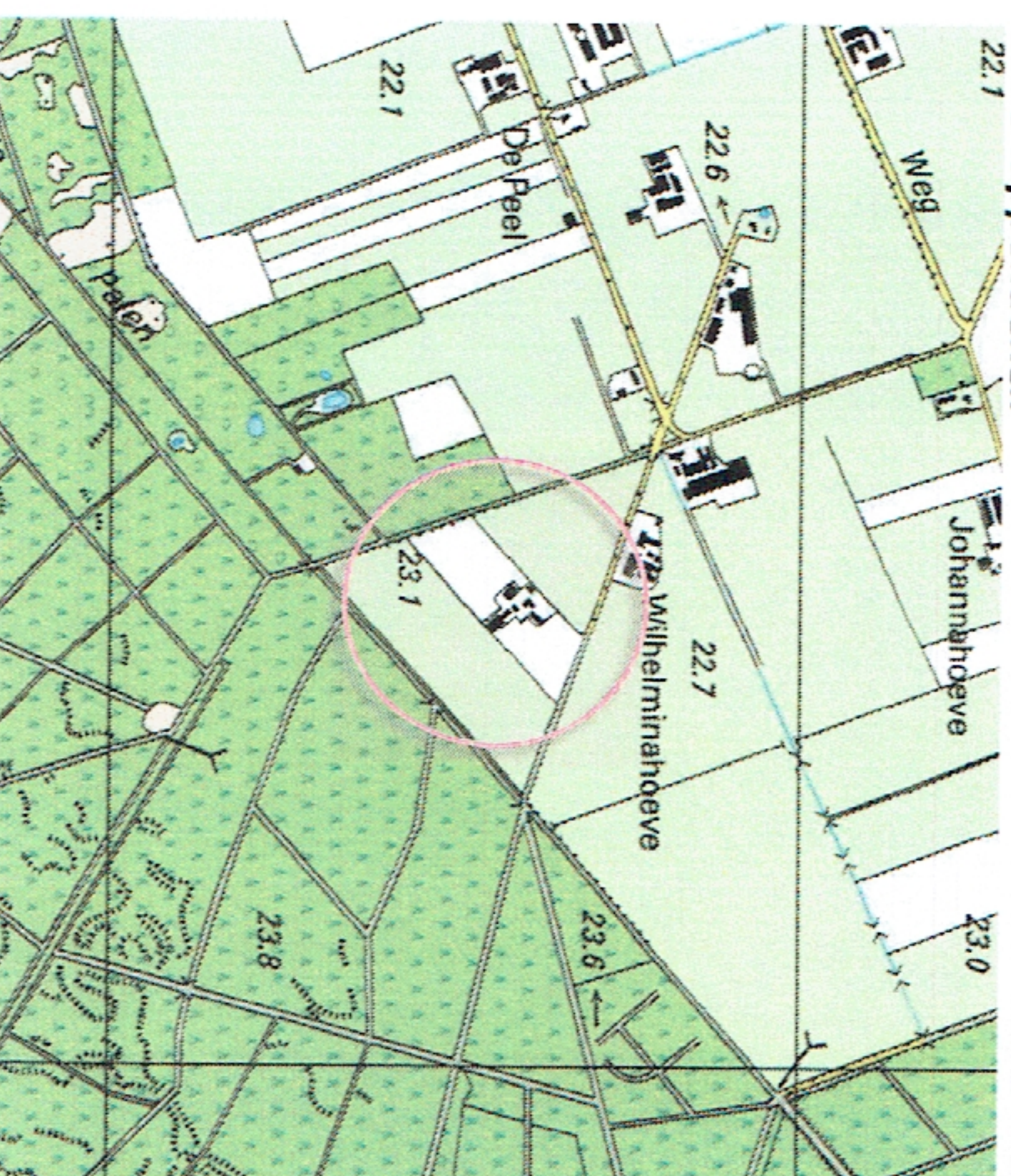
Het plangebied is gelegen in een jonge heide-ontginning. De eerste bebouwing dateert uit de jaren dertig. Het erf is van oorsprong als een eiland in het door een driehoekige wegenstructuur gedefinieerde gebied gesitueerd. Het wordt sinds de jaren zeventig ontsloten via de aantakking op de Venrayседijk. De omliggende gronden worden sindsdien veelal als akkerland benut.



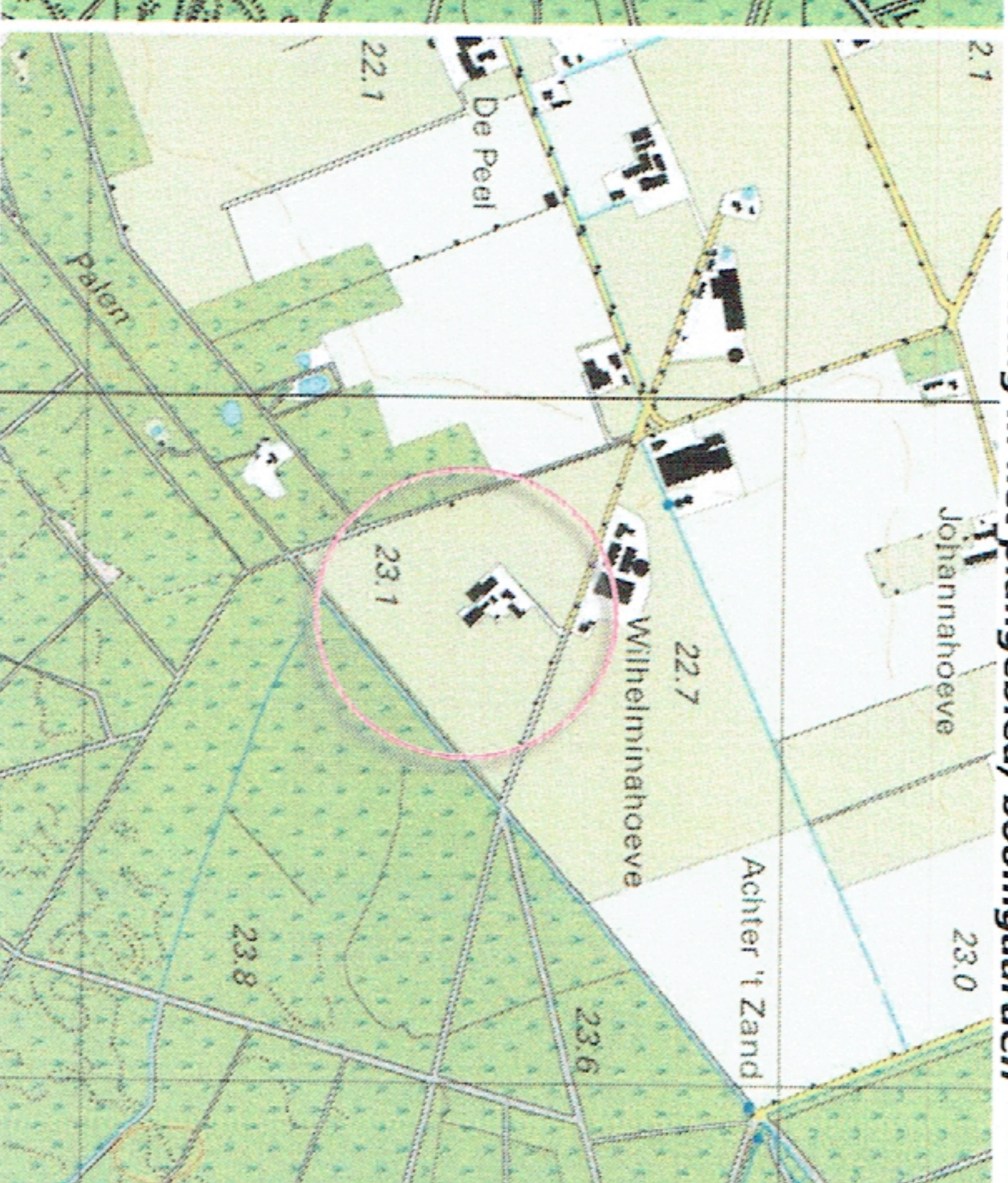
1978 lappendeken



1987 bebouwing in het plangebied, boomgaarden



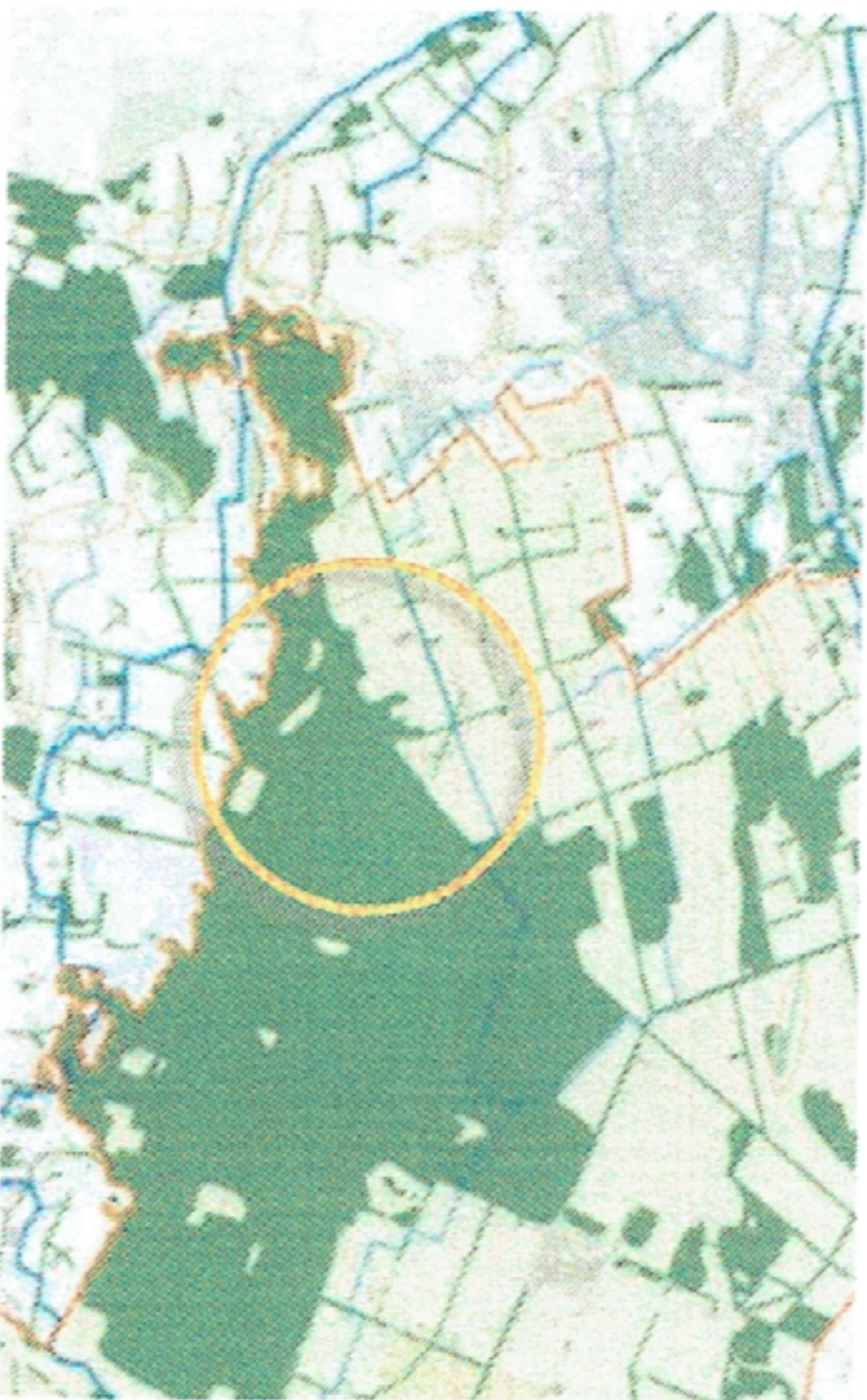
1998 boomgaarden gerooid



2011 ruilverkaveling, grasland

BELEIDSKADER

Het plangebied wordt in het BKP 2016 gerangschikt in de zone Peelontginningen. Zie de uitsnede van de overzichtskaart hieronder.



uitsnede bkp 2016

niet passend

De beschrijvingen, daaruit voortvloeiende doelstellingen voor de ontwikkeling en randvoorwaarden die het BKP voor de zone Peelontginningen aanlevert sluiten niet slechts in beperkte mate aan bij de ligging en kenmerken van het voorliggend plangebied. Het betreft een unieke situatie die niet voldoet aan de reguliere kenmerken. Het erf is niet gelegen in een blokvormige verkaveling, wordt niet gekenmerkt door een duidelijk voor- en achtererf, het is niet aan de weg maar op afstand van de weg gesitueerd. Deze bijzondere aspecten zijn in cultuurhistorisch opzicht interessant, te respecteren en te waarderen.

Selectie randvoorwaarden

De randvoorwaarden en doelen zijn derhalve lokatiegericht en selectief toe te passen; zie de omcirkelde punten in de inzet in de luchtfoto rechts met de randvoorwaarden die het BKP hanteert.

rechtlijnige blokkavels, erven met voor en achtererf



'een eiland erf, met kleinschalige gebouwen, rond de plaats, in een driehoekige ruimte

RUIMTELIJK KADER

Het ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de bomenrijen langs de Venrayse dijk,
- b) de bebouwing en beplanting op de ten noorden gelegen bebouwde erven,
- c) de groensingel langs de Kampweg,
- d) de ten zuidwesten en zuidoosten gestuete bosranden.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



a) bomenrijen lang de Venrayse dijk

b) bebouwing en beplanting op buureerven

c) groensingels langs Kampweg

d) bosrand

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de beleving is het navolgende onderscheid te maken:

- de beleving vanaf het verharde deel van de Venrayседijk (in de benadering uit het noordwesten),
- de beleving vanaf het onverharde deel van de Venrayседijk (komend uit het zuidoosten),
- de beleving in doorkijken vanaf de onverharde wegen ten zuidoosten en zuidwesten gelegen bosranden,

fietzers en voetgangers

De onverharde wegen ten zuidoosten en zuidwesten van het plangebied worden door vooral door fietsers en voetgangers benut. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.

a) beleving in de benadering vanaf het verharde deel van de Venrayседijk (komend uit het noordwesten)



b) beleving vanaf het onverharde deel van de Venrayседijk c) de onverharde wegen aan de bosrand

3D - VENRAYSEDIIK VERHARDE DEEL

1+2) Vanaf de Venrayседijk komend uit het noordwesten is langere tijd een zicht op de noordwestkant van het plangebied mogelijk; het plangebied toont zich in relatie tot een uit bos bestaande decor, de laan en de hagen vormen een passend kader.

3) Ter hoogte van het plangebied neemt de laan langs de oprit een beeldbepalende positie in; de laan is te rangschikken als een fraai landschapselement en is van betekenis voor de verankering van het plangebied aan de openbare weg. Zie de markeringen in het overzicht hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotoograaf



1+2) komend uit het noordwesten toont zich de noordwestkant van het plangebied langere tijd aan het verkeer:



...het toont zich in relatie tot het uit bos bestaande decor; de lindelaan en de hagen vormen een passend kader



3) Ter hoogte van het plangebied toont zich de laan beeldbepalend

3D - DE ONVERHARDE WEGEN

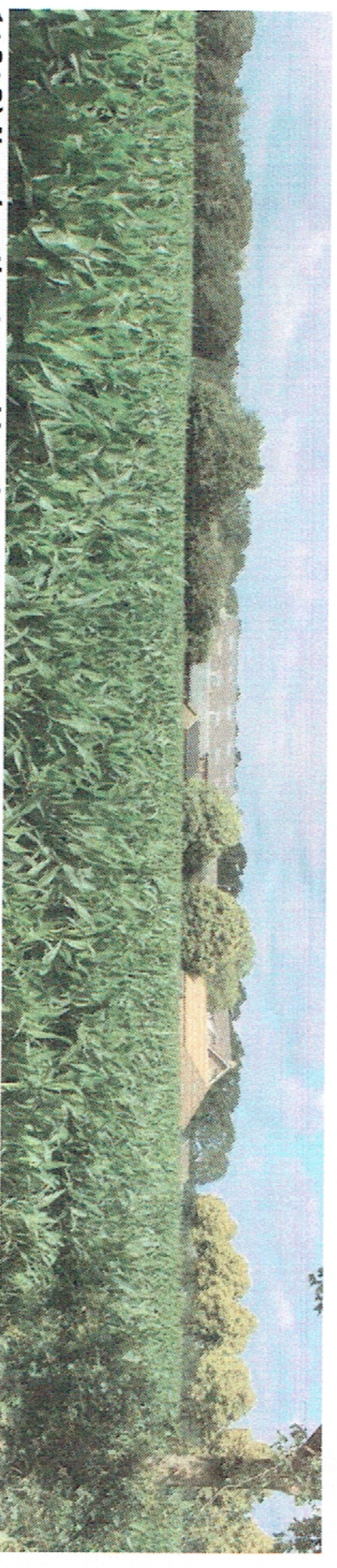
Het plangebied wordt verder waargenomen vanaf de omliggende onverharde wegen: 1+2+3) Vanaf het verlengde van de Venrayседijk en 'Langs de Palen' aan de bostrand is (in doorkijken) een zicht op de noordoostkant of zuidoostkant mogelijk; de opgaande beplanting in de context en in het plangebied verankeren de bebouwing in de context, het oranje gedekte bijgebouw toont zich wat nadrukkelijk. 4) vanaf delen van de Appelbergseweg en een voetpad aan de bostrand zijn incidentele doorkijken op de zuidwestkant van het plangebied mogelijk. De bedrijfsgebouwen tonen zich in relatie tot een groen decor en een kader van manshoge hagen. Zie de markeringen hieronder en de foto's rechts.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt in essentie waargenomen in de benadering vanaf de verharde Venrayседijk. De noordwestkant toont zich langere tijd aan het verkeer; hagen en de laan kleuren het beeld. Vanaf omliggende zandwegen zijn in beperkte mate doorkijken op het plangebied mogelijk; de beplanting in de context en in het plangebied vormen een fraai kader en decor. Een oranje gedekt bijgebouw toont zich soms wat nadrukkelijk.



1+2+3) Noordoostkant en zuidoostkant; opgaande beplanting in de context en in het plangebied...



...vormen een fraai kader en decor...



...het oranje gedekte bijgebouw neemt echter een relatief nadrukkelijke positie in



4) de zuidwestkant wordt begeleid door manshoge hagen

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat de kadastrale percelen
percelen 1236 gelegen in de sectie G van de
kadastrale gemeente Gemert.



plangebied

UITGANGSSITUATIE

De bebouwing in het plangebied omvat het navolgende;

- a) de bedrijfswoning aan de noordwestkant,
 - b) een kippenstalletje, een met oranje pannen gedekte berging en een kleine tuinberging ten noordoosten en zuidoosten van de woning.
 - c) twee bedrijfsgebouwen aan de zuidwestkant van het plangebied.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vogelvlucht hieronder.



vogelvlucht bebouwing



c) twee bedrijfsgebouwen aan de zuidwestkant

ZONERING

De woning en de bedrijfsgebouwen worden ontsloten via de oprit die aantakt op de Venrayседijk. De ruimte ten noordwesten en tussen de bedrijfsgebouwen is verhard of voorzien van halfverharding. De omgeving van de woning, kippenstal, berging en tuinberging is in gebruik of te kenschetsen als tuin en gazon. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland en zijn te kenschetsen als huisweijtes.



AANWEZIGE BEPLANTING

De aanwezige beplanting bestaat uit navolgende elementen;

- a) siergroen, buxushagen, een notenboom en twee tamme kastanjes in de tuin,
- b) de laan bestaande uit lindes,
- c) grotendeels meer dan manshoge beukenhagen aan de zuidwestkant,
- d) een eik en een uit elzen en hazelaar bestaande grove haag aan de zuidoostkant,
- e) een groensingel bestaande uit inheems struweel en boomvormers als els en eik aan de noordoostkant van het bedrijfsgebouw.

gerooid

Recenter zijn twee paardekastanjes die in slechte conditie verkeerden gerooid; zie de witte markering in de luchtfoto.

waardering

De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.



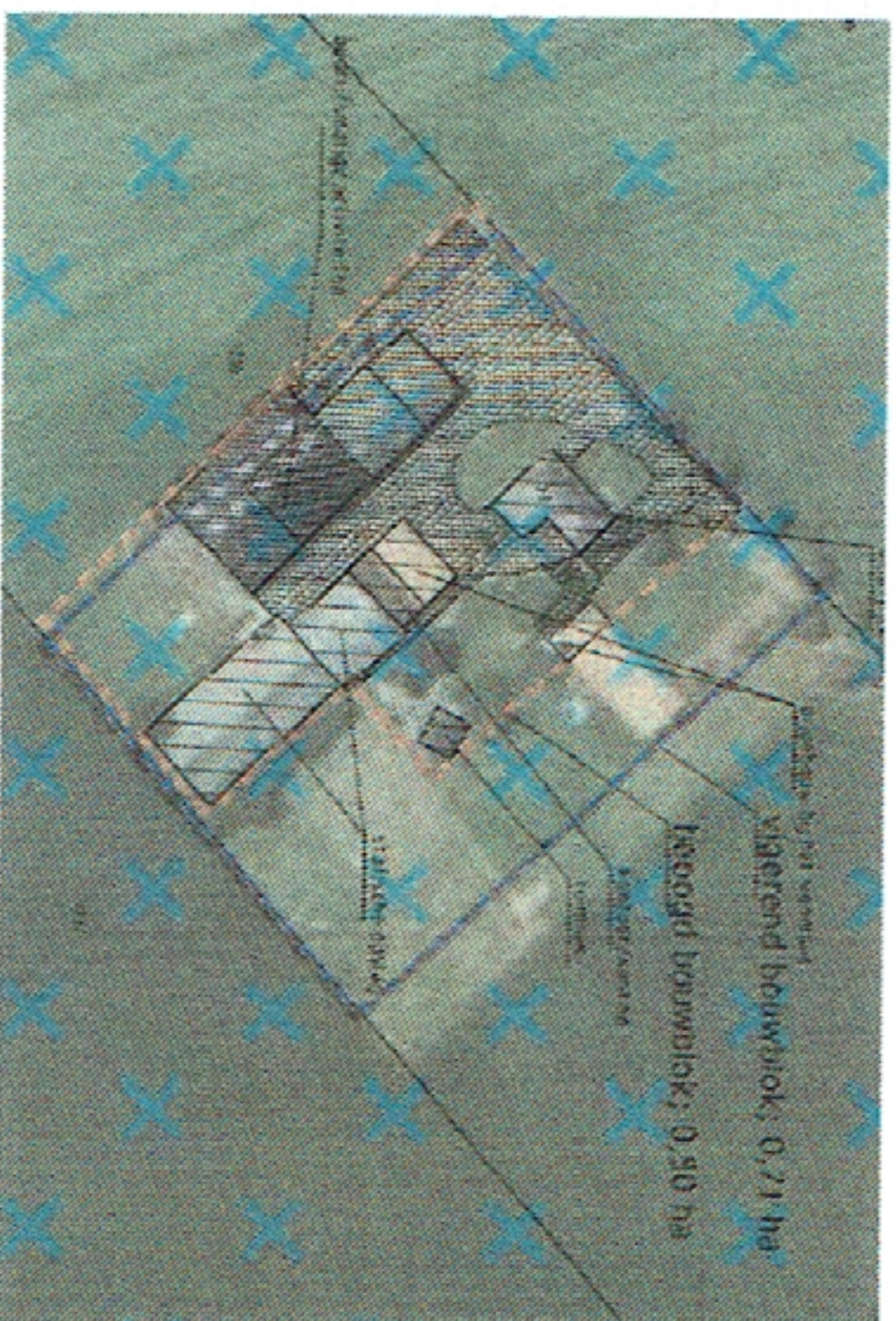
c) beukenhagen paardekastanjes (gerooid) d) eik en grove haag van els en hazelaar e) groensingel

ONTWIKKELING - HERBESTEMMING

De varkenshouderij zal worden beëindigd, de bestemming van het plangebied zal worden herzien en worden afgestemd op de benutting van de bedrijfsgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten; klussen, montage, aannemers en lasbedrijf. De contouren van het bouwblok zullen worden verkleind. De kippenstal en een deel van de met oranje pannen gedekte berging ten noordoosten van de bedrijfswoning zullen worden gesloopt.

Inpassing en kwaliteitsbijdrage

In het kader van deze ontwikkeling is de inpassing van het plangebied nader te bezien, in het kader van de herbestemming zal een kwaliteitsbijdrage worden geleverd. Zie de uitsnede van het door Van Dun en Van Gerwen opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



te slopen; kippenstal en deel van de met oranje pannen gedekte berging

wijziging bestemming; contouren huidig (blauw) en gewijzigd bestemmingsvlak (rood)

De landschappelijke context is te kenschetsen als een jonge heide ontginning. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;

- a) geschoren hagen, solitaire bomen, fruit- en notenbomen nabij de bebouwing.
b) bosjes, groensingels of stroken met struweel aan de veldkanten.

De eerste bebouwing dateert uit de jaren dertig. Het erf is van oorsprong als een eiland in het door een dreehoekige wegenstructuur gedefinieerde gebied gesitueerd. Het wordt sinds de jaren zeventig ontsloten via de aantakking op de Venraysedijk. De omliggende gronden worden sindsdien veelal als akkerland benut. Het plangebied wordt in essentie waargenomen in de benadering vanaf de verharde Venraysedijk. De noordwestkant toont zich langere tijd aan het verkeer, hagen en de laan kleuren het beeld. Vanaf omliggende zandwegen zijn in beperkte mate doorrijden op het plangebied mogelijk; de beplanting in de context en in het plangebied vormen een fraai kader en decor. Een oranje gedeelte bijgebouw toont zich wat nadrukkelijker. De aanwezige beplanting sluit goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in goede conditie.

De varkenshouderij zal worden beëindigd, de bestemming van het plangebied zal worden herzien en worden afgestemd op de benutting van de bedrijfsgebouwen voor bedrijfsmatige activiteiten; klossen, montage, aannemers en lasbedrijf.

De contouren van het bouwblok zullen worden verkleind. De kippenstal en een deel van de met oranje pannnen gedekte berging ten noordoosten van de bedrijfswoning zullen worden gesloopt.

Het plangebied wordt in de uitgangssituatie reeds in het landschap ingepast door de goed in de context passende aanwezige beplantings elementen bestaande uit een lindelaan, hagen, bomen en een groensingel (zie eerdere beschrijvingen). Aan de noordoostkant wordt bebouwing gesloopt. Het als tuin & gazon te definiëren gebied wordt ingekrompen en duidelijker gezoneerd. Voorgesteld wordt om dit gebied te omzomen met een beukenhaag.



aan de overigen zijden wordt het erf reeds ingepast door aanwezige beplantingselementen

KWALITEITSBIJDAGEN

Het slopen van de kippenstal en een deel van de berging voert naar een compactere opzet van het erf. De karakteristiek van het erf als 'eiland in de ruimte', wordt hierdoor versterkt; dit versterkt de karakteristiek en het kleinschalig karakter van het erf.

verlengen laan + struweel

Als secundaire prestatie zal de laan - in overeenstemming met de doelen van Beeldkwaliteitsplan Buitengebied - in zuidwestelijke richting worden verlengd en zal een strook struweel aan de zuidwestkant worden gerealiseerd (landschapselement aan 1 zijde van het erf, bij kleinschalige bebouwing is een bomenrij of struweel voldoende).

poel en hoogstamfruit

Daarnaast zullen de huisweijtes aan de zuidkant en oostkant van het erf dusdanig worden ingericht dat de ecologische betekenis hiervan voor de context wordt versterkt:

- In het huisweijte aan de oostkant zal een infiltratiepoel worden gerealiseerd.
- Op het weijte aan de zuidwestkant zullen hoogstamfruitbomen worden aangeplant. De betekenis van de weijtes voor insecten, vogels en kleinwild wordt hierdoor versterkt.



struweel

aanplant boomgaardje

verlengen van de laan

aanleg poel

BEPANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de realisatie van navolgende elementen;

- B1 linden,
- H1 een beukenhaag,
- S2 een strook struweel,
- V1 hoogstamfruitbomen.

richtlijnen aanleg en beheer

- B1 De linden zijn aan te planten in de stamomvang 16/18 cm en mogen worden gekroond.
 - H1 De beukenhaag is te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, per strekkende meter. De haag is in stand te houden op een hoogte van 90-100 cm.
 - S1 De strook struweel is te realiseren door de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm, in een plantverband van 150x150 cm. De singel is 1x per 5-7 jaar af voor 50% af te zetten.
 - V1 De fruitbomen zijn aan te planten in de omvang 12/14 cm en zijn conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de plantlijst op de navolgende pagina's.



B1 linden

H1 beukenhaag

S1 struweel

V1 hoogstamfruitbomen

PLANTLIJST

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

Omvang bij aanplant	B1	H1	S2			V1
Plantverband	16/18	80/100	80/100			12/14
Omvang element	nvt	4 p/m	150x150			
	6 st	70 m	410 m2			5 st
Acer campestre			25	HOOGSTAMPELS	Brabantse bellefleur	
Acer pseudoplatanus					Dubbele bellefleur	
Aesculus hippocastanum					Lemoenappel	
Alnus glutinosa					Groninger Kroon	1
Alnus incana					Keuleman	
Amelanchier lamarckii			25		Schone v. boskoop	1
Betula pendula					Sterappel	
Betula pubescens				HOOGSTAMPEREN	Beurre Alexandre Lucas	
Carpinus betulus					Beurre de Merode	
Castanea sativa					Clapp's favourite	
Cornus mas					Conference	1
Cornus sanguinea			25		Grieser wildeman	
Corylus avellana			25		Nrd holl suikerpeer	
Crateagus monogyna					Zoete brederode	
Euonymus europaeus				HOOGSTAMKERSEN	Bigareau Napoleon	
Fagus sylvatica		280			Early rivers	
Fraxinus excelsior					Koningskers	
Juglans regia					Merton premier	
Ligustrum vulgare			25		Puiter dikke	
Ilex aquifolium			25		Sch. spätke knorpekirsch	1
Malus sylvestris				HOOGSTAMPRUIJEN	Belle de Louvain	
Pyris communis					Hauszwetsche	
Mespilus Germanica					Mirabelle de nancy	
Populus tremula					Monsieur haif	
Populus trichocarpa					Opal	1
Prunus avium					Reine claude verte	5
Prunus spinosa						
Quercus petraea						
Quercus robur						
Rhamnus catharticus						
Rhamnus frangula						
Robinia pseudoacacia						
Rosa canina						
Rosa rubiginosa						
Salix alba						
Salix aurita						
Salix caprea						
Salix cinerea						
Salix fragilis						
Sorbus aucuparia						
Tilia cordata			6			
Tilia platyphyllos						
Viburnum opulus						30
Totaal	6	280	180			

RAMING INVESTERING IN GROEN

De totale investering in groen bedraagt conform de gehanteerde stika normen ruim 4211 euro ex btw. Het onderhoud van de aanwezige laanbomen is daarbij nog buiten beschouwing gelaten.

		Eenheid	Prijs/eenheid	Hoeveelheid	Subtotaal	Totaal
AANLEG						
Aanplanten van de bomen B1		st	53,64	6	€322	
Aanplanten van bosplantsoen betreffende H1		st	1,37	280	€384	
Aanplanten van bosplantsoen betreffende S1		st	1,37	180	€247	
Aanplanten van de fruitbomen V1 + aanbrengen boomkorf		st	53,46+16,21	5	€348	
Realiseren van de poel (uitgraven van 60 m3)		m3	4,55	60	€273	
BEHEER t/m jaar 10					€1.573	€1.573
Snoeien van de bomen B1		st	33,4	6	€200	
Snoeien van de hagen H1		m	11,7	115	€1.346	
Snoeien van het struweel S1		are	115,9	4,1	€475	
Snoeien van de fruitbomen		st	53,4	5	€267	
Schoonhouden, uitbaggeren van de poel		pp	100	1	€100	
SUBTOTAAL					€2.388	€2.388
ONVOORZIEN						€3.961
TOTAAL EXCLUSIEF BTW						€250
						€4.211

OVERZICHT % GROEN

De in de plattegrond rechts gemarkeerde zone is te rangschikken als groen. De omvang hiervan bedraagt 2205 m². Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de 20% norm.



overzicht van de als groen op te voeren zones