



boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Renseweg 50 De Mortel

Wijziging agrarische bedrijfsbestemming in bestemming 'Bedrijf'

Opgesteld door:

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

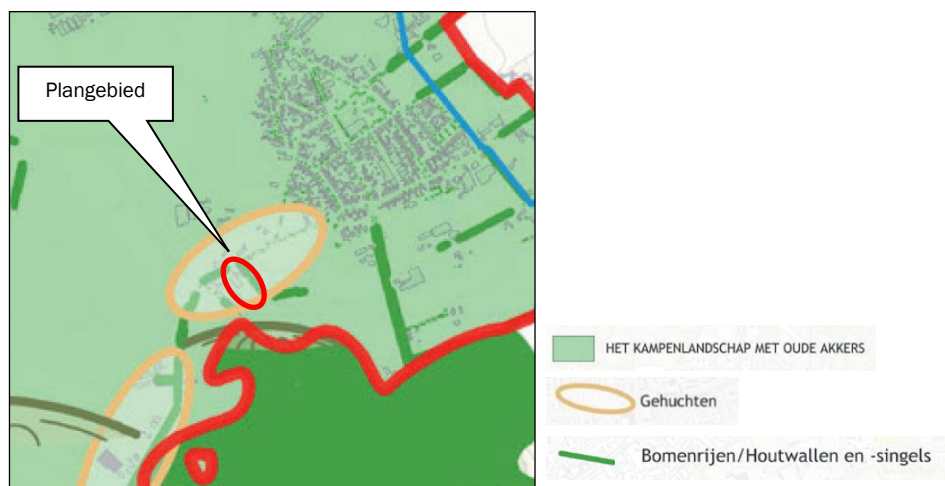
Datum rapportage:

11 mei 2022

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.

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. Landschapselementen die toegepast kunnen worden zijn: houtwallen/singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaarden.

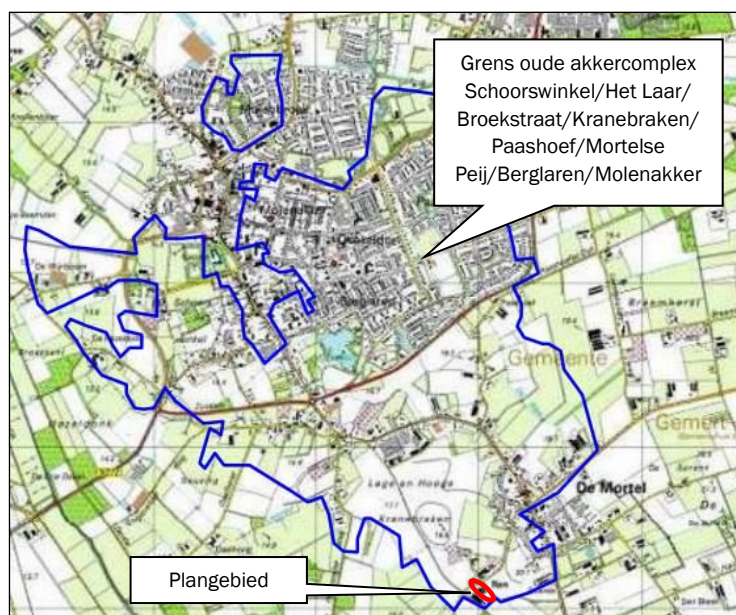
Bij het bereiken van de gewenste uitstraling van het landschap dient aandacht te worden geschonken aan het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten (zoals de oude akkers) en het herstellen/versterken van zichtlijnen.

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

Het plangebied is gelegen binnen het oude akkercomplex Schoorswinkel/Het Laar/ Broekstraat/ Kranebraken/Paashoef/Mortelse Peij/Berglaren/Molenakker, meer specifiek in het zuidelijk gelegen akkergebiedje Kranebraken (zie volgende figuur).



Figuur 2: Ligging oude akkercomplex

Het akkercomplex bevat het zuidelijke gedeelte van de kern van Gemert en het buitengebied tussen Gemert en De Mortel. Het bestaat uit verschillende aaneengesloten akkergebieden op dekzandruggen met daartussen een aantal beken. Het akkergebied is momenteel ongeveer voor de helft bebouwd. De rest van het oude akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarisch

gebied. De historische bebouwing bevindt zich in hoofdlijnen als lintbebouwing langs de doorgaande wegen. Aan de randen zijn van vroeger uit verschillende buurtschappen ontstaan.

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het oude akkercomplex. Middels landschappelijke inpassing wordt deze rand met beplanting geaccentueerd. De ontwikkeling tast de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan, maar versterkt deze juist.

Het akkercomplex wordt planologisch beschermd middels een dubbelbestemming in de regels van het bestemmingsplan.

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.

Onderhavige ontwikkeling, een omschakeling naar een niet-agrarisch bedrijf, betreft een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd'). Dit betekent dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van circa 3.725 m². Dit betekent dat circa 745 m² dient te worden ingeplant (20%).

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Op de locatie Renseweg 50 te De Mortel wordt de agrarische bestemming op termijn gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'.

De locatie is gelegen in de 'oksel' van de noordelijk gelegen Renseweg en de oostelijk gelegen zandweg. Beide wegen worden begeleid door laanbeplanting. Ter hoogte van het plangebied wordt deze laanbeplanting momenteel onderbroken. Derhalve wordt aan de oostzijde van het plangebied de laanbeplanting voortgezet en aangevuld met een bomenrij van linde en veldesdoorn (8 stuks). Deze bomen worden op circa 1,5 meter van de erfgrens geplant.

Aan de westzijde van de locatie wordt op de erfgrens een houtsingel van 5-6 meter breed gerealiseerd (circa 540 m²). Langs de bestaande loods zal de breedte van de singel niet meer bedragen dan circa 2 meter, aangezien hier niet meer ruimte is tussen het gebouw en de perceelsgrens.

De houtsingel wordt aan de zuidzijde 'de hoek om' doorgetrokken. Aan de zuidzijde heeft deze een lengte van 30 meter, waarmee de hoek van de loods grotendeels aan het zicht is onttrokken, ook vanaf de Kranebrakenseweg. Hiermee wordt een robuust opgaand beplantingselement gerealiseerd dat zorgt voor een goede inpassing van de loods.

In de ruimte tussen de houtsingel en de loods, dat onderdeel zal uitmaken van de dierenweide, wordt een bomenrij van een vijftal beuken aangebracht. In de dierenweide worden een zestal hoogstamfruitbomen en drie veldesdoorns geplant. Deze bomen zorgen voor beschutting voor de dieren. De bomen worden voorzien van boomkorven om vraatschade te voorkomen.

Op het voorerf, tussen de twee inritten en aan de westzijde van de westelijke inrit, wordt in totaal een achttal bomen bestaande uit linde en veldesdoorn geplant. Op deze manier wordt een fraaie entree van de bedrijfslocatie gecreëerd.

Rondom de gehele locatie (met uitzondering van een aantal plekken waar reeds een beukenhaag aanwezig is) wordt een nieuwe beukenhaag aangebracht. Deze zal een hoogte krijgen tot maximaal 1 meter. Aan de zuidzijde zal deze laag worden gehouden om het zicht vanuit de woning op het achterliggende open landschap te behouden. In totaal is in de beoogde situatie circa 268 m¹ aan beukenhaag aanwezig op de locatie.

Verder wordt aan de oostzijde van de loods een rij leibomen geplant (4 stuks) waarmee enerzijds het zicht vanuit de woning op de loods wordt verzacht en anderzijds de loods vanuit landschappelijk oogpunt wordt gecamoufléerd.

✕ In zijn totaliteit draagt het landschappelijk inpassingsplan bij aan de kleinschaligheid van het kampenlandschap. Door veel beplanting aan te brengen op de perceelsgrenzen wordt de verkaveling zichtbaarder gemaakt. Daarnaast accentueert de beplanting de rand van het oude akkercomplex Kranebraken.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan bestaande en nieuwe beplanting in de beoogde situatie meer dan 1.000 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
Bomenrij (nieuw): 5 stuks, zuidzijde loods			
5 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	Beplantingswijze: - Plantafstand: circa 5 meter - Boommaat: 14-16 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 (nieuw): 8 stuks, oostzijde perceel			
6 st.	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> 	Beplantingswijze: - Plantafstand: circa 8-10 meter - Boommaat: 14-16 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.
2 st.	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>	
Bomenrij (nieuw): 3 stuks, zuidelijk van bedrijfswoning			
3 st.	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>	Beplantingswijze: - Plantafstand: circa 8-10 meter - Boommaat: 14-16 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.
Hoogstamfruitbomen (nieuw): 6 stuks, zuidzijde loods			
6 st.	Diverse soorten hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim)	<i>Prunus domestica</i> , <i>Pyrus communis</i> , <i>Malus domestica</i>	Beplantingswijze bomen: - Plantafstand: 8-10 meter - Boommaat: 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.
Boomgroepen (nieuw): 8 stuks, voorerf loods			
3 st.	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Beplantingswijze bomen: - Plantafstand: 8-10 meter - Boommaat: 14-16 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.
5 st.	Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>	
Houtsingel (540 m²) (nieuw)			
4 st.	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Beplantingswijze bomen: - Maximaal 2 rijen - Plantafstand: 10 meter
4 st.	Gewone es	<i>Fraxinus excelsior</i>	
5 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	
30 st.	Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>	Beplantingswijze struikvormers: Maximaal 4 rijen
50 st.	Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	

50 st.	Krent	<i>Amelanchier lamarckii</i>	- 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)
50 st.	Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>	
70 st.	Hondsroos	<i>Rosa canina</i>	
70 st.	Vuilboom	<i>Rhamnus</i>	
Hagen (260 m ¹) (nieuw)			
1.300 st.	Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>	Hoogte (eindbeeld): 100 centimeter Beplantingswijze: 1 rij breed 5 planten per m¹ Onderhoud: - Drie jaar op rij inboeten 2 x per jaar snoeien
Leibomen (nieuw): 4 stuks, oostzijde loods			
4 st.	Peer	<i>Pyrus</i>	Beplantingswijze: - Plantafstand: 2 meter - Boommaat: 12-14 Onderhoud en beheer: - Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar); - Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart.



Pennisetum 'Hameln'



Gaura 'Whirling Butterflies'



Tilia cordata



Acer campestre



Fruitbomen divers



Pyrus calleryana 'Chanticleer' (leipeer)



Fagus sylvatica (haag)



Amelanchier lamarckii (meerstammig)

Beplanting

- 00 Bestaande bomen
- 01 Bestaande hagen
- 02 Tilia cordata (hoogstam)
- 03 Amelanchier lamarckii (meerstammig)
- 04 Acer campestre (hoogstam)
- 05 Fruitbomen divers
 - Malus domestica 'Elstar'
 - Pyrus communis 'Conference'
 - Prunus avium 'Hedelfinger'
- 06 Houtsingel 540m² 5m breed
- 07 Fagus sylvatica (groen)
- 08 Pyrus calleryana 'Chanticleer' (leipeer)
- 09 Fagus sylvatica h. 100cm (haag)
- 10 Pennisetum 'Hameln' + Gaura 'Whirling butterflies'