

MOUNT advies

Erfbeplantingsplan

Deurneseweg 39, Ommel

Behorende bij de uitgebreide omgevingsprocedure voor realisatie buitenbak buiten het bouwvlak

Colofon

Titel: **Erfbeplantingsplan – Deurneseweg 39 Ommel**

Locatiegegevens: **Deurneseweg 39 5724 AK Ommel**

Opdrachtgever: **Ponyfarm de Ombos**

Opdrachtnemer: **Mount advies**

Adres: **De Loop 22 6027 SB Soerendonk**

E-mail: **feije@mountadvies.nl**

Datum: **6 oktober 2021**

Inhoud

Colofon 2

Aanleiding 3

Cultuurhistorie en Landschap 4

Gemeentelijk beleid natuur & landschap 5

De locatie, huidige situatie.....6

Erfbeplantingsplan 8

Aanleiding

De paardenhouderij aan de Deurneseweg 39 te Ommel is een familiebedrijf wat zich richt op het fokken, opleiden, trainen, wedstrijdklaar maken en het in- en verkopen van pony´s en paarden. Vanuit het verleden lag de hoofdactiviteit vooral op de handel in paarden en pony's. De bedrijfsopvolging (zoon en partner) welke zelf actief zijn in de wedstrijdsport, willen zich veel meer gaan richten op het opleiden, trainen en wedstrijdklaar maken van (eigen gefokte) paarden.

Door het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten en de nadruk meer op de opleiding en training van de paarden te leggen dient er in het bedrijf geïnvesteerd te worden. Het is belangrijk dat er een toekomstbestendig bedrijf wordt opgezet wat voldoet aan de eisen die nodig zijn voor een goede opfok en trainingslocatie voor de paardenhouderij.

Er wordt nu, na overleg met de gemeente, een uitgebreide omgevingsprocedure gevolgd voor de realisatie van een buitenbak met een afmeting van 30 x 70 meter buiten het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is niet voldoende ruimte voor het aanleggen van een buitenbak.

Bij de uitgebreide omgevingsprocedure dient een erfbeplantingsplan opgesteld te worden waarbij de buitenbak ingepast wordt. Onderhavige plan is opgesteld voor dit erfbeplantingsplan.



Algemene gegevens

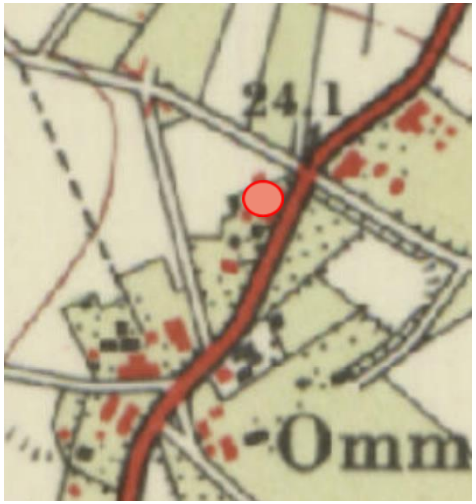
Adres:	Deurneseweg 39 5724AK Ommel
Kadaster:	Gemeente ATn01 Sectie M Nummers 1629 & 1212
Perceeloppervlak:	31.110m^2
Hoofdbestemming:	Agrarisch – Agrarisch bedrijf met aanduiding Paardenhouderij
Te realiseren:	Buitenbak grotendeels buiten bouwvlak



1900



1930



1960



1990

Cultuurhistorie en Landschap

Het plangebied is gelegen aan de Deurneseweg 39 te Ommel. Ommel ligt centraal tussen Helmond, Deurne en Asten. In de directe omgeving zijn vanwege de aanleg van de verkeersinfrastructuur grote veranderingen in het landschap aangebracht. Ommel ligt hierdoor bekneld tussen de Rijksweg A67, de provinciale weg N279 en de verbindingsweg tussen Asten en Deurne; de Deurneseweg. Ommel is gelegen op een hogere dekzandrug tussen de twee beekdalen van de Astense Aa en de Beekloop. Op enige afstand zijn twee bos – en natuurgebieden gelegen, de Diesdonk en de Liesselse Bossen.

Ommel is een klein dorpje met circa 1100 inwoners (gegevens 2020) en wordt gezien als een oude nederzetting die vroeger ook fungeerde als bedevaartplaats. In de 16e eeuw werd er in Ommel een klooster opgericht. In de oorlog is een groot deel van het gehucht Ommel verwoest. Pas na de wederopbouw is het dorp sterkt gegroeid en ontwikkeld.

De locatie is pas rondstreek 1920 bebouwd. In 1930 is er een schuur gebouwd op de exacte locatie waar nu de buitenbak komt te liggen. Na de oorlog is de boerderij verder uitgebreid.

De familie Martens heeft de boerderij al meerdere generaties in haar bezit. In de jaren ’60 was er op de locatie een gecombineerd bedrijf aanwezig met rundvee en pluimvee. Als hobby werden er enkele Welsh pony’s gehouden. Vanaf de jaren ’90 heeft de familie Martens in de loop der jaren het bedrijf langzaam omgevormd naar een complete paardenhouderij.

Het landschap op de planlocatie is door de jaren heen niet veel veranderd. Het is altijd een open agrarisch gebied geweest. De kleinschalige wegenstructuur rondom het plangebied is in de loop der tijd wel verdwenen.

Gemeentelijk beleid natuur & landschap

Visie bebouwingsconcentraties

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Ommel – Noord'. Deze bebouwingsconcentratie bestaat uit de Kloosterstraat, Ommeldse bos, Deurneseweg en Oostappensedijk. Het gebied wordt als volgt omschreven:



"Aan de oostkant van de cluster ligt een open agrarisch landschap met daarachter een bosgebied. Voor het bosgebied ligt het beekdal van de Astense Aa. Het maaiveld loopt hiernaar beneden en het landschap is hier zeer open. Aan de oostkant van de beek staat her en der beek begeleidende beplanting. De agrarische kavel zijn langgerekt en staan loodrecht op de beek. Het bos-/recreatiegebied aan de westzijde van de cluster ligt nagenoeg tegen de bebouwingsconcentratie aan. Aan de noordwestzijde van de concentratie staat een zeer grootschalig gebouwencomplex, dat in maat en schaal buiten de verhouding van het buitengebied valt. Meer naar het zuiden ligt een meer open agrarisch gebied, dat doorkruist wordt door een provinciale weg. Het originele traject van de Ommeldse Bos is afgesloten en middels een rotonde verbonden met de Deurneseweg. Hierdoor is de Ommeldse Bos als ruimtelijke eenheid afgescheiden van de Deurneseweg. Deze verstoorde situatie maakt het gebied ruimtelijk moeilijk beleefbaar en komt zeer onnatuurlijk over. De bebouwingsconcentratie heeft een middelgrootschalig bebouwingskarakter, met veel (agrarische) opstallen. Het ontbreken van stevige groene structuren en landschappelijk inpassing van de bouwblokken geeft de cluster een rommelig karakter."

Op de locatie zijn vanuit de visie bebouwingsconcentraties geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen met betrekking tot de landschappelijke uitstraling en het behoud van bijvoorbeeld zichtlijnen. Aan de zuidkant en noordkant is het wenselijk om de groenstructuur op de openbare weg te versterken. Ter hoogte van de gewenste buitenbak ligt geen concrete opgave voor een nadere verbetering van het landschap en de structuren, enkel het groen op het erf en het inpassen van activiteiten is een wensbeeld vanuit de visie bebouwingsconcentraties:

Ommel-Noord	
Mogelijke functies	• Ambachtelijke bedrijven in de categorie 1 en 2 met uitstraling; • Paardenhouderij als manage; • Vrije beroepen en kantoor aan huis; • Wonen.
Doelstellingen voor cluster	• Aanplant laanbeplanting Ommelse Bos; • Completeren van groenstructuren en landschappelijke elementen; • Het beter landschappelijk inpassen van de verschillende bouwblokken; • Behoud relatie met landschap en openruimtes; • Behoud waardevolle bebouwing; • Ontnemen zicht op grootschalige bedrijvigheid westzijde concentratie.
Randvoorwaarden	• Algemene voorwaarden; • Voor overige bebouwing geldt dat sloop (gedeeltelijke) voor hergebruik gaat; • Nieuwe functies bevinden zich tussen de rooilijnen; • Nieuwe functies worden bij voorkeur gerealiseerd in samenhang met een bedrijfswoning; • Activiteiten in bijgebouwen dienen plaats te vinden aan de achterzijde van het (woon)pand; • Behouden korrelgrootte van de bebouwing; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Sloop overtollige bebouwing.
Inzet van strategieën	• Ruimte voor ruimte; • Investeren in laanbeplanting; • Beeldkwaliteit van panden en erf; • Groen op eigen erf, inpassing van activiteiten; • Sloop van stalruimte; • Algemene (groen) investeringen in gemeentelijk fonds ruimtelijke kwaliteit .

De locatie, huidige situatie

Op de locatie is een handel- en africhtingsstal aanwezig die wordt gerund door de familie Martens. In de jaren ’60 was er op de locatie een gecombineerd bedrijf aanwezig met rundvee en pluimvee. Als hobby werden er enkele Welsh pony’s gehouden. Destijds heeft de familie Martens in de loop der jaren het bedrijf langzaam omgevormd naar een complete paardenhouderij.

Op de locatie zijn de volgende faciliteiten aanwezig:

- Bedrijfswoning.
- Rijhal van 20 x 40 met kleine ontvangstruimte.
- Een rij stallen naast de rijhal met boxen, wasplaats, poetsplaats, zadelkamer en voerkamer.
- Loods gelegen aan de weg met werkplaats, stallingsruimte voor tractoren en machines, opslag en fourage van circa 16 x 45 meter.
- Loods voor parkeren voertuigen, paarden en ponyboxen van circa 18 x 28. Deze loods is voor een zeer klein deel buiten het bouwblok gerealiseerd.
- Een onoverdekte stapmolen.
- Een onoverdekte longeercirkel.
- Mestplaat en sleufsilo.
- De overige gronden zijn ingericht als weiland en opgedeeld in verschillende weides.
- Het huidige bouwblok heeft een oppervlakte van 8.850m^2.

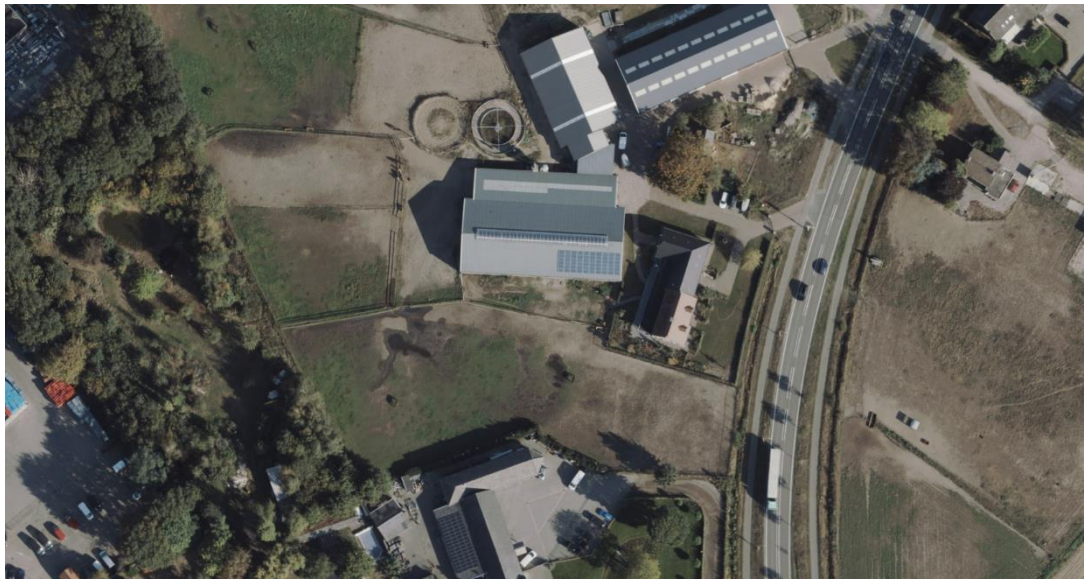
De locatie is gelegen in een halfopen groene kamer welke met name gevormd wordt door de bossage welke gelegen is tussen het plangebied en het vleesverwerkingsbedrijf aan de achterzijde. Aan de voorzijde is de voorkant van het perceel deels voorzien van een haag (voortuin) aan de linkerzijde staat op de perceelsgrens een hulst haag.





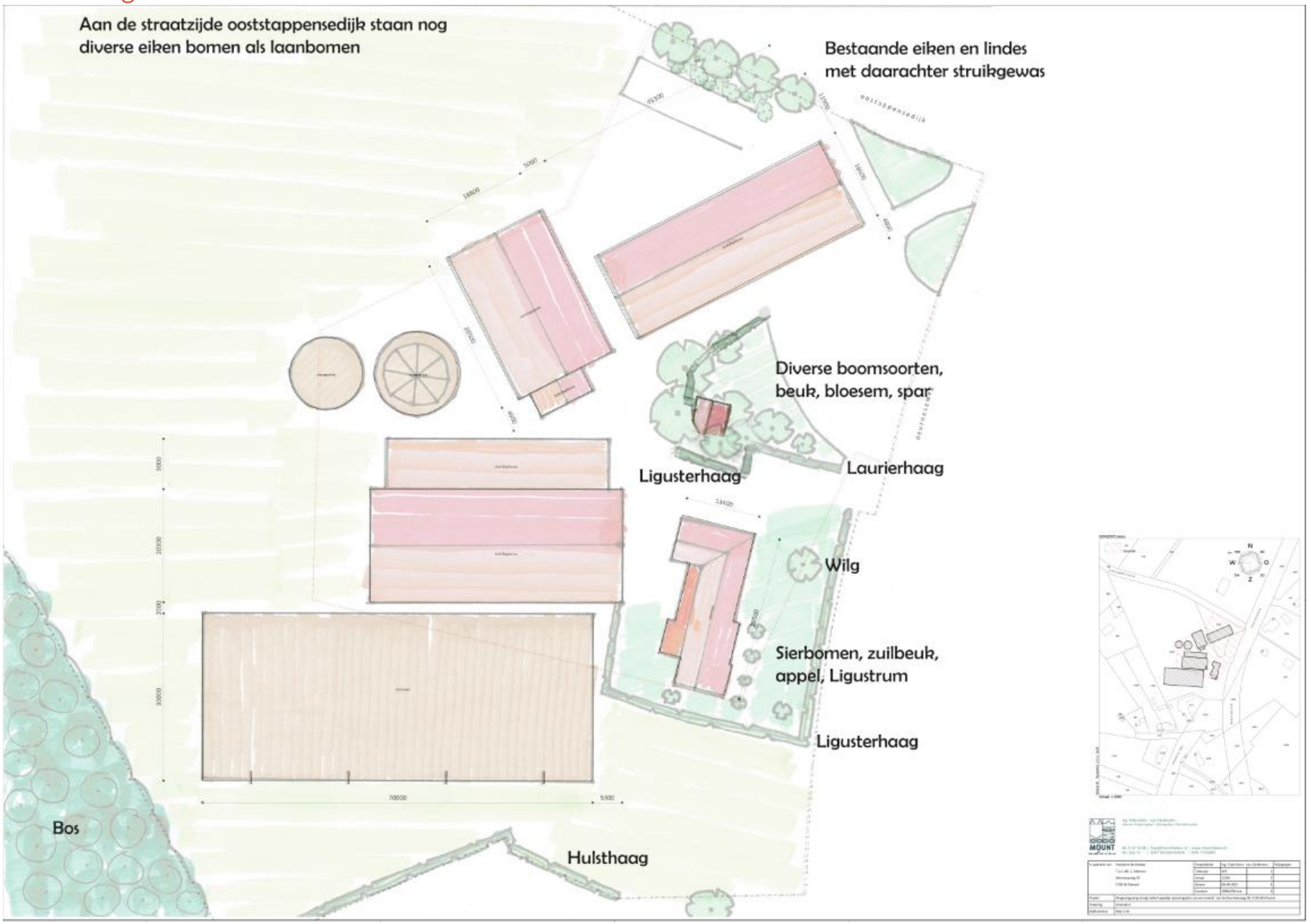







Bestaand groen



Erfbeplantingsplan

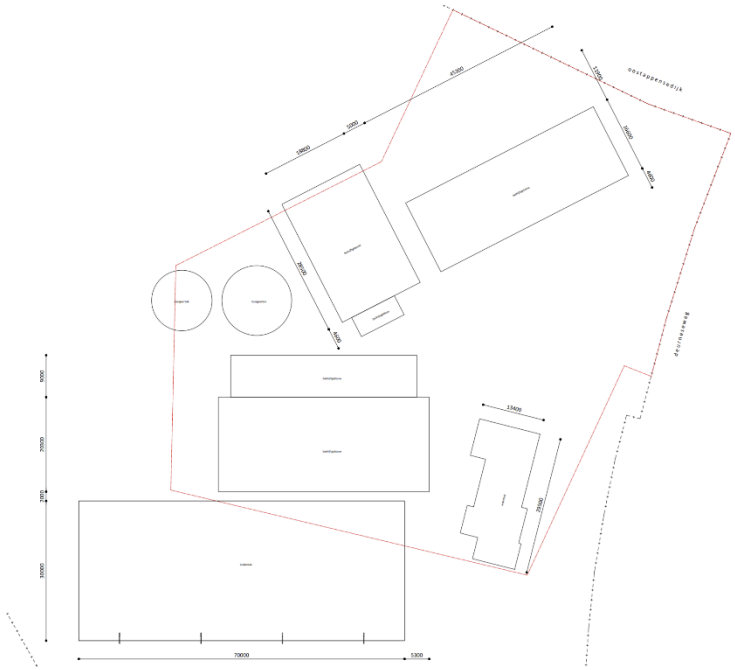
Op basis van de visie bebouwingsconcentraties dienen nieuwe activiteiten op het erf groen ingepast te worden. Daarom wordt er voor gekozen om rondom de buitenbak een ligusterhaag (Ligustrum ovalifolium) te planten. Deze liguster is een snel groeiende plant waardoor er in relatief korte tijd een gesloten haag rondom de bak wordt gerealiseerd. Daarnaast blijft deze haag in de winter ook groen, waardoor het hele jaar door het zicht op de bak minimaal zou zijn. Ook is er rekening gehouden met het functioneel gebruik van de bak. In vergelijking met bijvoorbeeld een beukenhaag ‘ritselen’ de bladeren van deze haag veel minder. Het ritselen kan namelijk bij paarden tot schrikreacties leiden. De haag zal bij aanplant een hoogte hebben van circa 0,40 m en uitgroeien tot 1,2m.

De locatie van de buitenbak is heel bewust gekozen op basis van de volgende overwegingen:

- Dit deel van het perceel ligt het laagst en is daardoor veel natter. Dit is ook duidelijk te zien op de verschillende foto’s. Hierdoor is dit deel van het perceel minder geschikt als weiland.
- De buitenbak komt direct achter de woning te liggen, dit is mede vanuit veiligheidsoverwegingen, zo is er vanuit de woning altijd toezicht op de buitenbak. Mocht er onverhoopt iets gebeuren tijdens een training dan valt dit direct op. Mocht de buitenbak elders achterop het terrein worden geplaatst dan is er geen toezicht.
- Met deze ligging kunnen klanten makkelijk op het terras bij de woning ontvangen worden vanwaar zij een goed uitzicht hebben op de buitenbak.
- De bak wordt voor een groot gedeelte achter de bedrijfswoning en bijbehorende tuin geplaatst waardoor er niet veel zicht op de bak is vanaf de doorgaande weg (Deurneseweg).
- Er is rekening gehouden met de looplijnen van en naar de bak en stallen. Deze locatie is het meest optimaal vanuit de verschillende bedrijfsgebouwen.
- Door de ligging op deze plek blijft er zo veel mogelijk aaneengesloten weiland behouden.



HUIDIGE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE

Te realiseren bomen vanuit ouder erfbeplantngsplan; 2 eiken en 6 hoogstam fruitbomen

Beukenhaag 1,20 m. hoog

Fruitboomgaard met 6 hoogstam fruitbomen: appel, kers, peer. Boomgaard omzoomd met ligusterhaag van 1,20m.

6 laanbomen op gemeentegrond. Soortkeuze na overleg gemeente

Waterberging buitenbak

Ligusterhaag rondom buitenbak 1,20 m. hoog



Op basis van de visie bebouwingsconcentraties dienen nieuwe activiteiten op het erf groen ingepast te worden. De gemeente heeft aangegeven dat de uitgebreide omgevingsprocedure in een volgende herziening van het bestemmingsplan (of omgevingsplan) meegenomen wordt in het bouwvlak. Derhalve is het verzoek van de gemeente om nu 50% van het bouwblok rondom in te passen.

Het erfbeplantingsplan bestaat uit de volgende elementen: aanplant haag rondom buitenbak, aanplant laanbomen, groene inpassing van de voorkant bedrijf en een groene omzoming van achterkant bedrijf.

Aanplant haag rondom nieuwe buitenbak.
Rondom de buitenbak wordt gekozen om een ligusterhaag (Ligustrum ovalifolium) te planten. Deze liguster is een snel groeiende plant waardoor er in relatief korte tijd een gesloten haag rondom de bak wordt gerealiseerd. Daarnaast blijft deze haag in de winter ook groen, waardoor het hele jaar door het zicht op de bak minimaal zou zijn. Ook is er rekening gehouden met het functioneel gebruik van de bak. In vergelijking met bijvoorbeeld een beukenhaag 'ritselen' de bladeren van deze haag veel minder. Het ritselen kan namelijk bij paarden tot schrikreacties leiden. De haag zal bij aanplant een hoogte hebben van circa 0,40 m en uitgroeien tot 1,2m. De buitenbak wordt voorzien van houten omheining. De ligusterhaag wordt hier aan de buitenzijde tegen aan geplant. Hierdoor zal op termijn de omheining niet tot nauwelijks nog zichtbaar zijn. Per strekkende meter zullen 6 planten van circa 40cm geplant worden.

Naast de buitenbak wordt een waterbergingvoorziening gerealiseerd in de vorm van een sloot.

Aanplant laanbomen
Vanuit de visie bebouwingsconcentratie ligt er de wens om de structuur van de Deurneseweg te versterken door het aanbrengen van extra laanbomen. Aan de voorzijde van het perceel Deurneseweg 39 ligt een sloot, een berm, fietspad (eenzijdig), nog een berm en vervolgens de doorgaande weg. Deze brede opzet leent zich er uitstekend voor om laanbomen te realiseren. Initiatiefnemers zullen hier een 6-tal laanbomen planten. De soort en de locatie zullen in nader overleg met de gemeente uitgewerkt worden. Door de aanplant van deze bomen wordt een positieve bijdrage geleverd aan het gewenste ruimtelijke beeld van de Deurneseweg.

Versterken groen voorzijde van de bedrijfslocatie
Aan de voorzijde van het perceel ligt nu nog een braakliggend deel. Dit deel wordt deels gebruikt voor opslag. Hierdoor is het beeld niet zo fraai. Dit is ook een van de aandachtspunten die meermaals uit de omgevingsdialoog naar voren is gekomen. Dit deel wordt ingericht als fruitboomgaard met 6 hoogstammige fruitbomen (appel, peer en kers). Deze nieuwe voortuin wordt omzoomd met een ligusterhaag. De haag zal bij aanplant een hoogte hebben van circa 0,40 m en uitgroeien tot 1,20m.

Groene omzoming achterkant bedrijf
Aan de achterzijde van het perceel wordt in het verlengde van de mesthoop een beukenhaag van 1,20m. hoog geplaatst. Deze beukenhaag ontneemt het zicht op een groot deel van bedrijf vanaf de Ooststappensedijk.

Aanplant vanuit oud erfbeplantingsplan
Vanuit een ouder erfbeplantingsplan ligt er nog een opgave om 6 eiken aan de Ooststappensedijk te planten. Echter is er op deze locatie te weinig ruimte om deze eiken als volwassen boom uit te laten groeien. In totaal moesten hier 10 eiken komen, 4 zijn hier reeds geplant. Van de 10 worden er nu nog 2 extra bij geplant. Op het deel waar geen ruimte is voor deze beoogde eiken worden 6 hoogstamfruitbomen geplaatst.

Beplanting:

- 235 strekkende meter aan ligusterhaag, 6 planten per strekkende meter = 1410 planten
- 43 strekkende meter beukenhaag, 6 planten per strekkende meter = 258 planten
- 6 hoogstamfruitbomen
- 6 laanbomen (soortkeuze na overleg gemeente)
- Nog te realiseren uit eerder beplantingsplan: 2 eiken en 6 hoogstamfruitbomen



SFEERIMPRESSIE LAANBOMEN



SFEERBEELD FRUITBOOMGAARD



LIGUSTERHAAG AANPLANT 40CM HOOG 6 PLANTEN PER STREKKENDE METER



BEUKENHAAG



SLOOT NAAST BUITENBAK



VOLGROEIDE LIGUSTERHAAG 1,2M HOOG