

Burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel  
Postbus 10.000  
5420 DA Gemert

Referentie: DN113.R001  
Uw referentie: -

Boerdonk, 1 december 2020

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied herziening oktober 2020'

Geacht College,

Middels onderhavig schrijven dient ondergetekende, namens [REDACTED] een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied herziening oktober 2020', dat van 22 oktober tot en met 2 december 2020 ter inzage ligt.

De locatie Wijnboomlaan 12-14 te Gemert maakt onderdeel uit van het ontwerp-bestemmingsplan. Het plan ziet op de sanering van de varkenshouderij op de locatie, de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming voor beide (voormalige) bedrijfswoningen Wijnboomlaan 12 en 14 en de realisatie van een drietal Ruimte-voor-ruimtewoningen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is bij de initiatiefnemer de wens ontstaan een bijgebouw op te richten bij de woning Wijnboomlaan 14 waardoor de totale oppervlakte aan bijgebouwen 300 m<sup>2</sup> zal bedragen. Aangezien deze oppervlakte groter is dan de op basis van het bestemmingsplan toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m<sup>2</sup>, dient deze vergroting gepaard te gaan met een extra investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Onderhavige zienswijze ziet op het verzoek om dit grotere bijgebouw in het vast te stellen bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied herziening oktober 2020' mogelijk te maken/op te nemen.

#### **Motivatie noodzaak grotere oppervlakte**

In de nieuwe situatie wordt de agrarische bedrijfsbestemming met de twee bedrijfswoningen Wijnboomlaan 12 en 14 gewijzigd naar een tweetal burgerwoonbestemmingen. De initiatiefnemer (eigenaar van het te saneren varkensbedrijf) is woonachtig in de woning nr. 14. Een deel van de agrarische grond rondom de locatie blijft in zijn eigendom, waar hij in de beoogde situatie hobbymatig nog een aantal stuks (klein)vee zal houden. Deze grond dient onderhouden te worden, waarvoor hij materieel en materialen heeft die in pandig dienen te worden gestald en opgeslagen. Ten behoeve van deze activiteiten is een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning Wijnboomlaan 14 noodzakelijk.

De inrichtingstekening van de locatie en grootte van het bijgebouw is toegevoegd als bijlage.

#### **Berekening investering kwaliteitsverbetering**

De ontwikkeling dient gepaard te gaan met een tegenprestatie in de vorm van een extra investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Derhalve is de berekening van de investering van de kwaliteitsverbetering van het landschap, die onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbestemmingsplan, aangepast.

Ingeval van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen dient, op basis van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap, per m<sup>2</sup> € 19,- te worden geïnvesteerd. Dit betekent voor 150 m<sup>2</sup> een totaalbedrag van € 2.850,-.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd in de berekening:

- De waardevermindering voor de gronden waarvan de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in 'Natuur' is meegenomen in de berekening van de totale waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling (2.360 m<sup>2</sup>);
- De investering die dient te worden gedaan als gevolg van de overmaat aan oppervlakte bijgebouwen wordt opgeteld bij de investering als gevolg van de waardevermeerdering van de gronden;
- De invulling van de investering is gewijzigd. Er wordt extra geïnvesteerd in beplanting. Drie van de vier nieuwe houtsingels worden verlengd met 7 meter en aan de noordzijde van het nieuwe bijgebouw bij Wijnboomlaan 14 wordt een tweetal bomen aangeplant. Dit levert een hogere investering op in zowel aanleg als onderhoud van de beplanting.

Op deze manier wordt aan de verplichte investering voldaan. De aangepaste berekening is toegevoegd als bijlage.

#### **Landschappelijk inpassingsplan**

De wijzigingen die, als gevolg van de extra investering, in beplanting worden gedaan (verlenging houtsingels en de aanplant van twee extra bomen) zijn doorgevoerd in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij deze zienswijze is toegevoegd. De verlenging van drie houtsingels met 7 meter betekent een extra oppervlakte aan beplanting van circa 160 m<sup>2</sup>. Hierbinnen wordt een zestal extra bomen en 100 extra boom- en struikvormers geplant.

De extra oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken heeft een groter te bergen volume aan hemelwater tot gevolg. In totaal dient voor de 150 m<sup>2</sup> ( $150 \times 0,06 =$ ) 9 m<sup>3</sup> extra te worden geborgen. In het ontwerpbestemmingsplan is een tweetal wadi's opgenomen met een gezamenlijke bergingscapaciteit van 140 m<sup>3</sup>. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan dient een volume van 110 m<sup>3</sup> te worden geborgen; met de toevoeging van de extra bebouwing wordt dit 119 m<sup>3</sup>. De te realiseren wadi's hebben voldoende capaciteit en hoeven derhalve niet te worden verruimd.

#### **Concept-verbeelding**

De concept-verbeelding is aangepast naar aanleiding van de wijziging van het landschappelijk inpassingsplan; de bestemmingsvlakken 'Natuur' zijn vergroot. Daarnaast wordt op de woonbestemming voor de locatie Wijnboomlaan 14 een maatvoeringsaanduiding 'maximum bijbehorende bouwwerken (m<sup>2</sup>)' opgenomen. Voor de planologische borging van deze aanduiding in de regels is een voorstel als bijlage bijgevoegd.

**Conclusie**

Wij willen u vriendelijk verzoeken in te stemmen met de aanpassing van het bestemmingsplan op bovenstaande punten.

Bij vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,



M. Koen Willemse  
Agron Advies B.V.

**Bijlagen:**

- Inrichtingstekening bijgebouw
- Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
- Landschappelijk inpassingsplan
- Concept-verbeelding
- Voorstel planregels

## Bijlagen Inrichtingstekening bijgebouw



12-12-2012



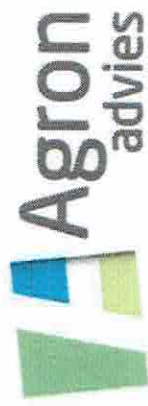
## Bijlagen    Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

# Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap Wijnboomlaan 12-14 Gemert

| Waardevermeerdering van de grond                                    |                |               |                                  |                                 |                  |                    |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------|
| Oppervlakte huidig agrarisch bouwvlak                               | m <sup>2</sup> | 13667         |                                  |                                 |                  |                    |
| Oppervlakte agrarisch onbebouwd                                     | m <sup>2</sup> | 9973          |                                  |                                 |                  |                    |
| Totale oppervlakte                                                  | m <sup>2</sup> | 23640         |                                  |                                 |                  |                    |
| <b>Huidige waarde grond</b>                                         | <b>Eenheid</b> | <b>Aantal</b> | <b>Prijs/eenheid</b>             |                                 | <b>Totaal</b>    |                    |
| Agrarisch bedrijf                                                   | m <sup>2</sup> | 13667         | € 25,00                          |                                 | €                | 341.675,00         |
| Agrarisch                                                           | m <sup>2</sup> | 9973          | € 5,00                           |                                 | €                | 49.865,00          |
|                                                                     | <b>totaal</b>  | <b>23640</b>  | <b>subtotaal</b>                 | <b>€</b>                        |                  | <b>391.540,00</b>  |
| <b>Nieuwe waarde grond</b>                                          | <b>Eenheid</b> | <b>Aantal</b> | <b>Prijs/eenheid</b>             |                                 | <b>Totaal</b>    |                    |
| <b>Wijnboomlaan 12 (2.095 m<sup>2</sup>)</b>                        |                |               |                                  |                                 |                  |                    |
| Wonen (< 1000 m <sup>2</sup> )                                      | m <sup>2</sup> | 1000          | € 100,00                         |                                 | €                | 100.000,00         |
| Wonen (> 1000 m <sup>2</sup> )                                      | m <sup>2</sup> | 1095          | € 70,00                          |                                 | €                | 76.650,00          |
| <b>Wijnboomlaan 14 (2.075 m<sup>2</sup>)</b>                        |                |               |                                  |                                 |                  |                    |
| Wonen (< 1000 m <sup>2</sup> )                                      | m <sup>2</sup> | 1000          | € 100,00                         |                                 | €                | 100.000,00         |
| Wonen (> 1000 m <sup>2</sup> )                                      | m <sup>2</sup> | 1075          | € 70,00                          |                                 | €                | 75.250,00          |
| Natuur                                                              | m <sup>2</sup> | 2360          | € 1,00                           |                                 | €                | 2.360,00           |
| Agrarisch (waaronder RvR-kavels)                                    | m <sup>2</sup> | 17110         | € 5,00                           |                                 | €                | 85.550,00          |
|                                                                     | <b>totaal</b>  | <b>23640</b>  | <b>subtotaal</b>                 | <b>€</b>                        |                  | <b>439.810,00</b>  |
| <b>Totaal waardevermeerdering</b>                                   |                |               |                                  | <b>€</b>                        |                  | <b>48.270,00</b>   |
| Investering                                                         |                |               |                                  |                                 |                  |                    |
| Basisspanning investering (20%)                                     |                |               |                                  | <b>€</b>                        |                  | <b>9.654,00</b>    |
| Investering grotere oppervlakte bijgebouwen                         |                |               |                                  |                                 |                  |                    |
| Toegepaste oppervlakte bijgebouwen 'Wonen' = 150 m <sup>2</sup>     | <b>Eenheid</b> | <b>Aantal</b> | <b>Prijs/eenheid</b>             | <b>Conform *</b>                |                  | <b>Totaal</b>      |
| Totale oppervlakte bijgebouwen Wijnboomlaan 14 = 300 m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | 150           | € 19,00                          | 1                               | €                | 2.850,00           |
| <b>TOTAAL VERPLICHTE INVESTERING</b>                                |                |               |                                  |                                 | <b>€</b>         | <b>12.504,00</b>   |
| Invulling investering                                               |                |               |                                  |                                 |                  |                    |
| <b>Aanleg beplanting</b>                                            | <b>Eenheid</b> | <b>Aantal</b> | <b>Prijs/eenheid (excl. BTW)</b> | <b>Conform *</b>                |                  | <b>Totaal</b>      |
| Aanplant houtsingel (boom- en struikvormers)                        | stuks          | 1500          | € 1,66                           | 1                               | €                | 2.490,00           |
| Aanplant laanbomen (houtsingel)                                     | stuks          | 98            | € 64,90                          | 1                               | €                | 6.360,20           |
|                                                                     |                |               |                                  | <b>subtotaal</b>                |                  | <b>€ 8.850,20</b>  |
| <b>Onderhoud/beheer</b>                                             | <b>Eenheid</b> | <b>Aantal</b> | <b>Prijs/eenheid (excl. BTW)</b> | <b>Conform *</b>                |                  | <b>Totaal</b>      |
| Onderhoud nieuwe bomen (landschapsbomen)                            | stuks          | 98            | € 3,34                           | 1                               | €                | 327,32             |
| Onderhoud bossingel                                                 | are            | 23,6          | € 11,59                          | 1                               | €                | 273,52             |
| Onderhoud struweelsingel                                            | are            | 4,25          | € 7,19                           | 1                               | €                | 30,56              |
| <b>Totaal (1 jaar)</b>                                              |                |               |                                  |                                 | <b>€</b>         | <b>631,40</b>      |
| <b>Totaal (6 jaar)</b>                                              |                |               |                                  |                                 | <b>subtotaal</b> | <b>€ 3.786,41</b>  |
|                                                                     |                |               |                                  | <b>Verplichte basisspanning</b> |                  |                    |
| <b>TOTAAL</b>                                                       |                |               |                                  | <b>€</b>                        | <b>12.504,00</b> | <b>€ 12.638,61</b> |

\* = Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Gemert-Bakel en Stik-normen

## Bijlagen    Landschappelijk inpassingsplan



begevoelend en meer

# Landschappelijk inpassingsplan

## Wijnboomlaan 12-14 Gemert

Wijziging agrarisch bedrijf naar wonen en oprichting drie  
Ruimte-voor-ruimtetoningen

Opdrachtgever:



Opgesteld door:

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

**Datum rapportage:**

1 december 2020

## INLEIDING

Op de locatie Wijnboomlaan 12-14 is een varkenshouderij gevestigd. Het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) is hier van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De locatie Wijnboomlaan 12 betreft de tweede bedrijfswoning die in het bestemmingsplan is aangeduid als plattelandswoning.

De initiatiefnemer is voornemens de varkenshouderij te beëindigen en de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' (voor de bedrijfswoningen Wijnboomlaan 12 en 14). Daarnaast wordt een drietal Ruimte-voor-ruimteloningen opgericht ten westen van de woning Wijnboomlaan 14.

Deze ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden 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.

## 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 'Wonen' na bedrijfsbeëindiging 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.

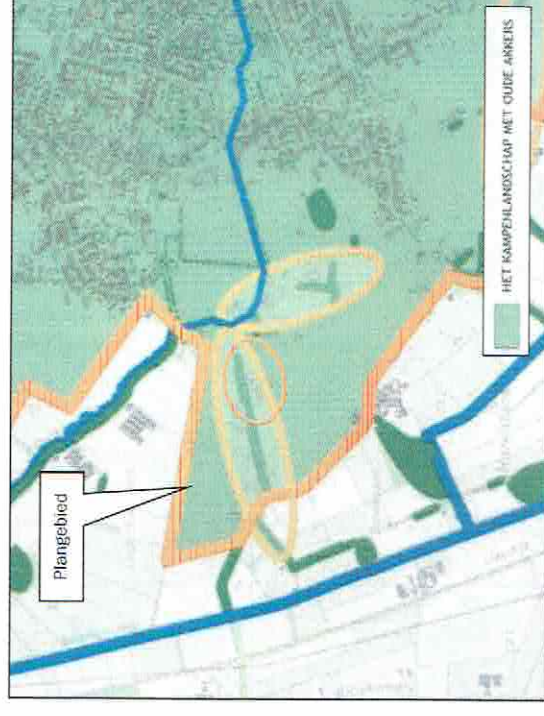
Voor de Ruimte-voor-ruimten woningen geldt dat deze landschappelijk dienen te worden ingepast; een aanvullende investering voor deze ontwikkeling is niet vereist.

De woonbestemmingen hebben in de beoogde situatie een gezamenlijke oppervlakte van circa 8.670 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat circa 1.735 m<sup>2</sup> dient te worden ingeplant (20%).

## UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel dateert van oktober 2016. 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 boerenerv 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:

#### *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 (kruidentrijke 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.

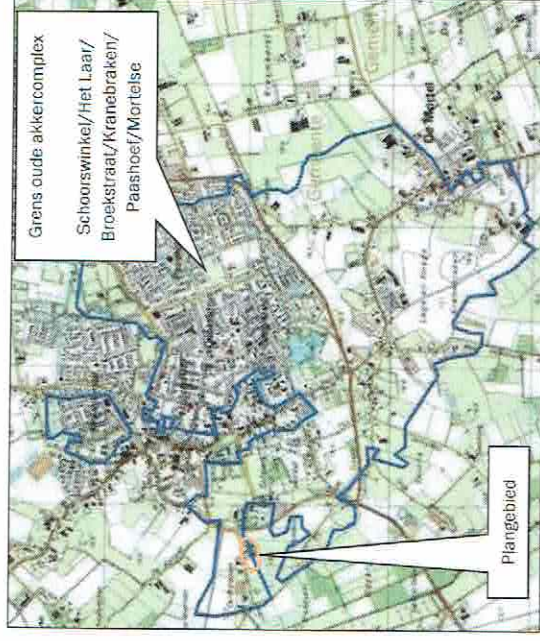
#### *Aard en omvang erfbeplanting*

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 eikengaaard, fruitgaard of moestuin.

## UITGANGSPUNTEN NOTITIE OMSCHRIJVING OUDE AKKERCOMPLEXEN

Volgens de notitie Omschrijving oude akkercomplexen is het plangebied deels gelegen binnen het oude akkercomplex Schoorswinkel/Het Laar/ Broekstraat/ Kranebraken/Paashoef/Mortelse Peij/Berglaren/Molenakker, meer specifiek in het gelegen akkergebied Schoorswinkel (zie volgende figuur).



Figuur 2: Ligging plangebied in 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.

Het totale akkercomplex heeft onder andere de volgende bijzondere kenmerken:

- De historische hoofdwegenstructuur is nog aanwezig. Centraal door het gebied loopt een oude noord-zuidroute over de hoogste delen van het landschap, dwars over de Kranebraken, de Oudestraat, en de oude route door het dorp. De radiale wegenstructuur rond Boekend is nagenoeg geheel intact. Het oude tracé over de Molenakker is alleen bij de Zuidom onderbroken;
- De open akkergebieden in het zuiden zijn nog gaaf aanwezig. Dat geldt met name voor de Kranebraken met de oude route, die daar nog als zandweg aanwezig is;
- Het gebied wordt doorsneden door een aantal waterlopen, waarvan het tracé in de loop van de tijd, maar vooral de laatste decennia, is gewijzigd door het graven van nieuwe verbindingen en het dempen van oude;
- Hoge dichtheid van historische en/of monumentale bebouwing (waaronder kerk, kasteel, klooster, hoeves) en relatief gave gehuchtenstructuur;
- Open en transparante relatie tussen binnen- en buitengebied.

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

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het oude akkercomplex. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de ligging van dit akkercomplex.

In het beeldkwaliteitsplan buitengebied wordt de specifieke randvoorwaarden beschreven voor ontwikkelingen nabij oude akkers:

De oude akkers vormen een karakteristiek onderdeel van het cultuurhistorische verleden van het buitengebied. De openheid en glooiingen

vormen een uitzonderlijke kwaliteit binnen de kleinschalige en groene uitstraling van het kampenlandschap. Vanwege hun waarde gelden dan ook specifieke randvoorwaarden voor de samenhang tussen het erf en het landschap, als aanvulling op of afwijking van de randvoorwaarden van het kampenlandschap:

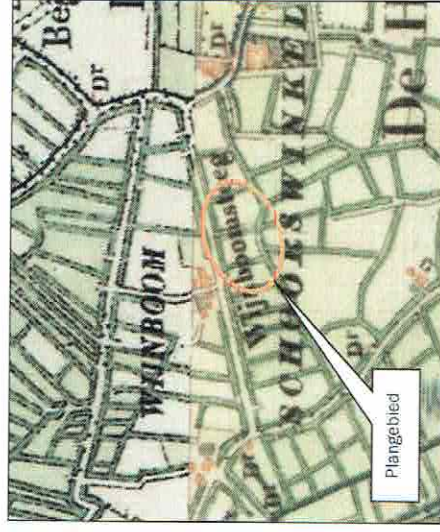
- In het geval van een ontwikkeling op een erf grenzend aan een oude akker, is een ontwikkelingsrichting in de diepte ongewenst. Vanuit landschappelijk oogpunt is het cultuurhistorische belang van openheid en beleving van de glooiende oude akker zeer waardevol. Een ontwikkelingsrichting over de breedte, parallel aan de weg is hierbij gewenst.
- Aangezien aaneengesloten beplanting (zoals houtwallen en -singels) niet aanwezig zijn op de oude akkers, dient het erf bij te dragen aan het herstellen van de besloten groene rand rondom de oude akker (esrandbeplanting). Dit betekent dat het erf onderdeel uitmaakt van de groene rand. Door middel van het toevoegen van robuuste landschapselementen bij het inpassen van het erf, zoals boscomplexjes en/of houtwallen, wordt een bijdrage geleverd aan de besloten groene uitstraling van de rand.

Bij het ontwerp van de landschappelijke inpassing worden deze randvoorwaarden als basis gebruikt.



## UITGANGSPUNT OORSPRONKELIJKE LANDSCHAPSSTRUCTUUR

Een van de voorwaarden bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan voor deze locatie is dat er bij het ontwerp dient te worden aangesloten bij de oorspronkelijke landschapsstructuur zoals deze aanwezig was in het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw (zie volgende figuur).



Figuur 3: Uitsnede historische topografische kaart omstreeks 1900

In de oorspronkelijke structuur is sprake van kleinschalige verkaveling waarbij de kavels worden gescheiden door beplantingsstroken (bomenrijen/houtwallen/houtsingels).

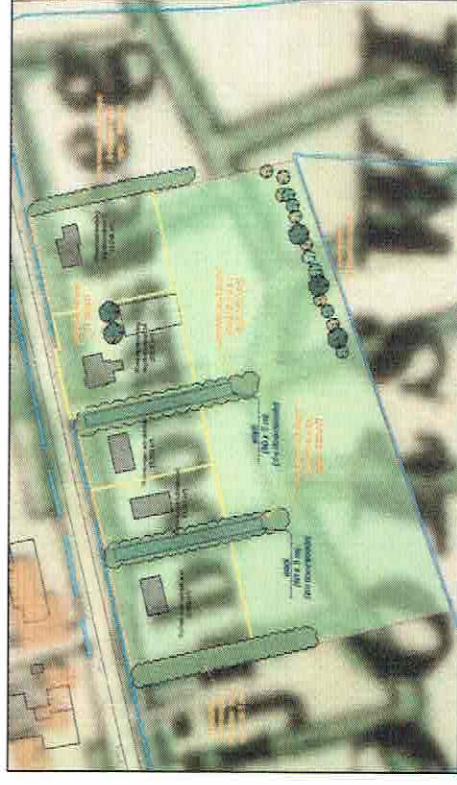
In de loop der tijd, onder andere door ontwikkelingen als schaalvergroting in de landbouw, is deze structuur grotendeels verdwenen.

## ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Bij de verkaveling van de Ruimte-voor-ruimtepercelen is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke landschapsstructuur zoals deze begin 20<sup>e</sup> eeuw in het gebied aanwezig was. Hierbij is op de locaties waar een houtsingel/houtwal aanwezig was, gekozen voor een ruimte tussen de kavels waar deze landschapselementen in ere kunnen worden hersteld.

Hier worden houtsingels aangebracht met een maximale breedte van 8 meter; de meeste oostelijke houtsingel heeft een breedte van 5 meter.

De volgende figuur toont de ligging van de houtsingels die correspondeert met de oorspronkelijke structuur.



Figuur 4: Aansluiting bij oorspronkelijke structuur

De houtsingels worden verder doorgetrokken voorbij de zuidgrens van de woonbestemmingen (25 meter).

Verder wordt de bestaande struweelbeplanting (circa 425 m<sup>2</sup>), ten zuiden van de woonbestemmingen nr. 12 en 14, parallel aan de daar gelegen watergang, gehandhaafd. Ook deze sluit aan bij de oorspronkelijke landschapsstructuur.

De te realiseren beplantingselementen zijn alle gelegen aan de rand van het oude akkercomplex en accentueren daarmee de rand van het complex.

In de twee middelste houtsingels wordt een brede langwerpige wadi verwerkt met de volgende afmetingen: breedte 5 meter, lengte 60 meter en diepte 0,5 meter. De 'oevers' hebben een verhouding van circa 1:4. In de bijgevoegde doorsnede van de houtsingel inclusief wadi is weergegeven hoe deze er in de praktijk uit gaat zien. Hierin wordt duidelijk gemaakt dat de wadi is gelegen op circa 0,7 meter van de hoogte gemiddelde grondwaterstand (GHG), die ter plaatse van de wadi's 1,20 m beneden maaiveld bedraagt. Op deze manier kan het te bergen hemelwater relatief snel in de bodem infiltreren.

Ter plaatse van de wadi wordt gebruik gemaakt van soorten die natte omstandigheden beter kunnen verdragen, terwijl aan de randen van de houtsingel (buiten de wadi's) 'droge' soorten worden aangeplant (zie soortenlijst en onderhoudsplan).

De wadi's hebben een vlakke ondergrond (breedte 1 meter) wat het onderhoud van de beplanting ter plaatse van de wadi's vergemakkelijkt.

Aan de voorzijde van het nieuwe bijgebouw op de locatie Wijnboomlaan 14 wordt een tweetal winterflinden geplant, waardoor het zicht vanaf de openbare weg op het bijgebouw wordt verzacht.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan beplanting circa 2.785 m<sup>2</sup> (2.360 m<sup>2</sup> houtsingels, 425 m<sup>2</sup> struweelbeplanting). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale vereiste oppervlakte van 1.735 m<sup>2</sup>.

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'.

## SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPPLAN

| Aantal                                                                            | Nederlandse naam      | Latijnse naam                | Maat  | Bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nieuwe houtsingels (oost en west) (totale oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup>)</b> |                       |                              |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 13 st.                                                                            | Winterlinde           | <i>Tilia cordata</i>         | 14-16 | Beplantingswijze bomen:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal 2 rijen per houtsingel</li> <li>Plantafstand: 5-8 meter</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 13 st.                                                                            | Gewone es             | <i>Fraxinus excelsior</i>    | 14-16 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 11 st.                                                                            | Beuk                  | <i>Fagus sylvatica</i>       | 14-16 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 11 st.                                                                            | Zwarte els            | <i>Alnus glutinosa</i>       | 14-16 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 70 st.                                                                            | Gelderse roos         | <i>Viburnum opulus</i>       | 60-80 | Beplantingswijze struikvormers:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal 5 rijen</li> <li>Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter</li> <li>3-jarig plantmateriaal</li> <li>Langzame groeiers in de rand verwerken</li> </ul>                                                                                                                                                                        |
| 100 st.                                                                           | Hazelaar              | <i>Corylus avellana</i>      | 60-80 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 100 st.                                                                           | Tweestijlige meidoorn | <i>Crataegus laevigata</i>   | 60-80 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 100 st.                                                                           | Krent                 | <i>Amelanchier lamarckii</i> | 60-80 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 100 st.                                                                           | Gele kornoelje        | <i>Cornus mas</i>            | 60-80 | Onderhoud en beheer:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar;</li> <li>Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart</li> <li>Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk</li> <li>Afzet deel van de houtsingel elke 3 jaar (afwisselend)</li> </ul> |
| 100 st.                                                                           | Hondsroos             | <i>Rosa canina</i>           | 60-80 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 100 st.                                                                           | Vuilboom              | <i>Rhamnus</i>               | 60-80 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 100 st.                                                                           |                       |                              |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

| Aantal                                                                         | Nederlandse naam      | Latijnse naam              | Maat  | Bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nieuwe houtsingels inclusief wadi (2 houtsingels; totale oppervlakte 1.200 m²) |                       |                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ter plaatse van wadi ('natte soorten')                                         |                       |                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 16 st.                                                                         | Zwarte els            | <i>Alnus glutinosa</i>     | 14-16 | Beplantingswijze bomen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Maximaal 3 rijen per houtsingel</li><li>• Plantafstand: 5-8 meter</li></ul>                                                                                                              |
| 80 st.                                                                         | Grijze wilg           | <i>Salix cinerea</i>       | 60-80 |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 80 st.                                                                         | Schietwilg            | <i>Salix alba</i>          | 60-80 |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 80 st.                                                                         | Gewone vogelkers      | <i>Prunus padus</i>        | 60-80 |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 80 st.                                                                         | Vuilboom              | <i>Rhamnus</i>             | 60-80 | Beplantingswijze boom- en struikvormers: <ul style="list-style-type: none"><li>• Maximaal 5 rijen</li><li>• Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter</li><li>• 3-jarig plantmateriaal</li><li>• Langzame groeiers in de rand verwerken</li></ul> |
| Aan de randen (aan weerszijden van wadi) ('droge soorten')                     |                       |                            |       |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 16 st.                                                                         | Winterlinde           | <i>Tilia cordata</i>       | 14-16 | Onderhoud en beheer:                                                                                                                                                                                                                                     |
| 16 st.                                                                         | Gewone es             | <i>Fraxinus excelsior</i>  | 14-16 |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 130 st.                                                                        | Tweestijlige meidoorn | <i>Crataegus laevigata</i> | 60-80 |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 120 st.                                                                        | Hazelaar              | <i>Corylus avellana</i>    | 60-80 |                                                                                                                                                                                                                                                          |

|         |                |                        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|----------------|------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 120 st. | Gelderse roos  | <i>Viburnum opulus</i> | 60-80 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar;</li> <li>• Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart</li> <li>• Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk</li> <li>• Afzet deel van de houtsingel elke 2-4 jaar (afwisselend)</li> </ul> |
| 120 st. | Gele kornoelje | <i>Cornus mas</i>      | 60-80 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Aantal                        | Nederlandse naam | Latijnse naam        | Maat  | Bijzonderheden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|------------------|----------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nieuwe bomen (2 stuks)</b> |                  |                      |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2 st.                         | Winterlinde      | <i>Tilia cordata</i> | 14-16 | Beplantingswijze bomen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plantafstand: 8 meter</li> </ul> Onderhoud en beheer: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Periodiek snoeien (jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar);</li> <li>• Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal tweederde deel van de totale lengte van de boom;</li> <li>• Snoeiwerkzaamheden in de periode tussen 15 juli en 15 maart</li> </ul> |



DROGE SOORTEN (RAND)

- Bomen:
- gewone es
  - winterlinde

- Boom- en struikvormers:
- tweestijlige meidoorn
  - hazelaar
  - Gelderse roos
  - gele kornoelje

NATTE SOORTEN (WADI)

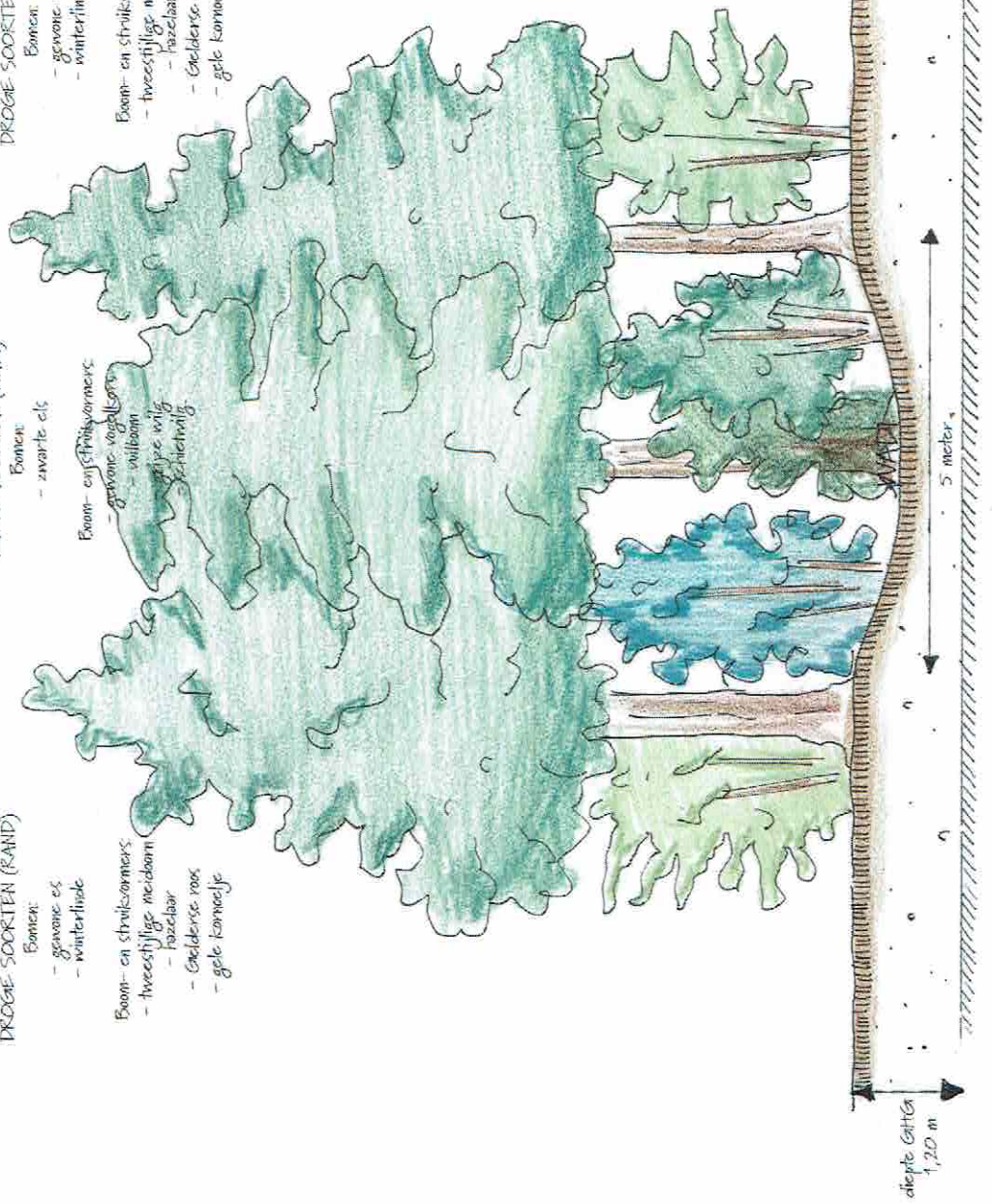
- Bomen:
- zwarte elc

- Boom- en struikvormers:
- gewone vogelkooi
  - wilg
  - riet
  - schietwilg

DROGE SOORTEN (RAND)

- Bomen:
- gewone es
  - winterlinde

- Boom- en struikvormers:
- tweestijlige meidoorn
  - hazelaar
  - Gelderse roos
  - gele kornoelje



# DOORSNEDE HOUTSINGEL MET WADI

(breedte houtsingel: 8 meter)

SCHAAL 1 : 50







## Voorstel toevoeging regel 'maximum bijbehorende bouwwerken (m²)'

### 11.2.2 Maatvoering

Op of in de in 11.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in 11.2.1 en de volgende maatvoering:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. de woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³, met uitzondering van woningen ter plaatse van:
  1. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woningen', waarvoor de inhoud maximaal 1.500 m³ bedraagt. Voor een bestemmingsvlak met deze aanduiding geldt verder dat er slechts mag worden gebouwd met inachtneming van het rapport 'Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel' (bijlage 8);
- c. de maximale goothoogte van de woning is 4,5 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- d. de maximale bouwhoogte van de woning is 8 m, tenzij uit de verbeelding een andere hoogte blijkt;
- e. de dakhelling van de woning bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- f. de dakhelling van bijbehorende bouwwerken bedraagt minimaal 25° en maximaal 60°;
- g. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag maximaal 15 m zijn;
- h. per woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h, mag ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'maximum bijbehorende bouwwerken (m²)' worden gebouwd met inachtneming van deze maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor dat perceel;
- j. bij woningen zijn, naast de reeds toegestane bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals carports en overkappingen, toegestaan met een oppervlakte van maximaal 50 m², een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5,5 m;
- k. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde carports of overkappingen is 8 m;
- l. de maximale bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings is 2 m;
- m. de minimale afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens is 3 m, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidings.