

**Handreiking
Kwaliteitsverbetering van het landschap
Gemert-Bakel**

*Versie: 3
Status: Vastgesteld
Datum: 20 februari 2018*

Waarom een handreiking?

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd.

In de Verordening Ruimte Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2. van de Verordening Ruimte Noord-Brabant wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Deze zogenoemde kwaliteitsverbetering van het landschap is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

De Verordening Ruimte Noord-Brabant schrijft niet voor hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. Nadrukkelijk heeft de provincie zich daarbij op het standpunt gesteld dat de gemeenten dit zelf mogen bepalen, zij het dat de provincie wel minimale eisen stelt. Deze eisen zijn opgenomen in een provinciale handreiking, waarin door de provincie wordt geschetst op welke manieren met de eis uit de Verordening Ruimte Noord-Brabant kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Op grond van de Verordening Ruimte Noord-Brabant worden investeringen in:

1. de kwaliteit van bodem/water/natuur/landschap/cultuurhistorie;
 2. in extensieve recreatieve mogelijkheden
- beschouwd als investeringen in de kwaliteit van het landschap.

Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie of met deze onderbouwing kan worden ingestemd. Er kan ook voor worden gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en deze vervolgens onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan. Dit laatste heeft als voordeel dat vooraf in het overgrote deel van de gevallen voor de initiatiefnemers duidelijk is welke bijdrage vanuit de ontwikkeling moet worden gedaan en dat hierover overeenstemming bestaat met de provincie. Er wordt gestreefd naar een zoveel als mogelijke uniforme aanpak. Deze notitie biedt de handreiking van deze uniforme aanpak.

Toepassingsbereik handreiking

Elke ruimtelijke ontwikkeling *buiten* het “bestaand stedelijk gebied” moet op grond van de Verordening Ruimte Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied hanteert Gemert-Bakel een gemeentelijke, kwantitatieve groennorm. Deze handreiking is daarmee dan ook uitdrukkelijk bedoeld voor ontwikkelingen in het buitengebied.

Daar waar het buitengebied in de Verordening Ruimte Noord-Brabant eveneens is aangeduid als ‘Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’ geven de artikelen 8.1 en 8.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant reeds de kaders voor mogelijke ontwikkelingsruimte. Op ontwikkelingen die niet binnen deze bovengenoemde kaders vallen, en dus geen stedelijke ontwikkelingen zijn, is deze handreiking wel van toepassing. Omdat deze handreiking uitsluitend voor het buitengebied van toepassing is, zal deze handreiking een onderdeel worden van het bestemmingsplan Buitengebied.

Welke ontwikkelingen, welke categorie

Deze notitie is van toepassing op ontwikkelingen 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. Deze handreiking zal ook van toepassing zijn op herzieningen van het bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van planontwikkeling.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt *thuishoren* in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling;
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden twee categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald of artikel 3.2. van de Verordening Ruimte Noord-Brabant van toepassing is.

- 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.

Hieronder wordt een korte omschrijving gegeven om wat voor soort ontwikkelingen het gaat per categorie. Hiermee kan bepaald worden welke investering verlangd wordt voor het krijgen van de ontwikkelingsruimte. In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op de daadwerkelijke investering in landschap of de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Begrippen

- Basisinspanning: de minimale investering die altijd bij een ruimtelijke ontwikkeling wordt vereist
- Erfbeplantingsplan: een plan (zie hiervoor de bijgevoegde richtlijnen) waaruit blijkt hoe de groene erfinrichting zal worden gerealiseerd.
- Groene erfinrichting: groenelementen, bestaande uit beplanting en/of andere groenelementen, zoals een poel of vlinderweide. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse.
- Kwaliteitsverbetering (van het landschap): een fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie en/of de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.
- Landschappelijke inpassing: een zodanige inpassing van een bestemmingsvlak door groene erfinrichting, dat deze optimaal is afgestemd op de bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijk, natuurlijk en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.
- Ruimtelijke ontwikkeling: een ontwikkeling waarvoor een afwijkingsbevoegdheid, wijzigingsbevoegdheid of herziening van het bestemmingsplan vereist is.

Categorie 1:

- **Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:**
 - **De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. (kwaliteit)**
 - **20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient er voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)**

- *Kleinschalige ontwikkelingen met een minimale impact op de omgeving.*

Het gaat hier om de ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de directe bouw- en gebruiksrechten met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. De afwijkingsbevoegdheid voor de basisinspanning zoals opgenomen in de afwijkingsbevoegdheid 'Landschappelijk inpassing' van het bestemmingsplan, is (doorgaans) van toepassing waar de toets plaatsvindt of er voldoende groene erfinrichting wordt gerealiseerd of reeds aanwezig is ten behoeve van de landschappelijke inpassing. In deze categorie gaat het om de aanvragen waar óók de toepassing van een andere binnenplanse afwijkingsbevoegdheid vereist is.

Het gaat hier om kleinschalige ontwikkelingen waarin al in het bestemmingsplan is voorzien en is aangegeven dat deze onder voorwaarden zijn toegestaan. De impact van deze ontwikkelingen op de omgeving is beperkt. De impact is beperkt omdat hierin voorzien is in het bestemmingsplan en randvoorwaarden aan gesteld zijn. Ook kan de impact op de omgeving minimaal zijn omdat er een nieuw gebruik ontwikkeld wordt dat een minimale impact heeft op de omgeving. Het gaat in dit geval om ontwikkelingen waar vanuit de Verordening Ruimte Noord-Brabant ook geen kwaliteitsverbetering wordt vereist.

Het gaat in dit geval om de volgende binnenplanse afwijkingsbevoegdheden:

- a. Binnenplanse 10%-afwijking: kleine afwijkingen ten behoeve van oppervlakte, hoogte of situering;
- b. Realisatie schuilhutten;
- c. Realisatie paardenbakken;
- d. Realisatie opslag ruwvoer;
- e. Realisatie permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- f. Uitbreiding bebouwing veehouderij;
- g. Hogere bouw- en/of goothoogte bedrijfsbebouwing;
- h. Gebruik voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor niet-agrarische doeleinden;
- i. Verkoop van op het bedrijf vervaardigde of geteeld producten;
- j. Tijdelijke huisvesting van werknemers;
- k. Uitbreiding bedrijfsbebouwing ten behoeve van niet-agrarisch bedrijf;

- l. Omschakeling van bedrijfsvorm van een niet-agrarisch bedrijf;
- m. Afwijken van de staat van bedrijfsactiviteiten;
- n. Uitbreiding bedrijfsbebouwing ten behoeve van een maatschappelijk bedrijf;
- o. Omschakeling van bedrijfsvorm van een maatschappelijk bedrijf;
- p. Uitbreiding bedrijfsbebouwing ten behoeve van een recreatief bedrijf;
- q. Omschakeling van bedrijfsvorm van een recreatief bedrijf;
- r. Afwijken van de vereiste dakhelling bij een landhuis;
- s. Vestigen van een aan huis verbonden bedrijf
- t. Mantelzorg ouder-kind relatie;
- u. Aanleg zwembad;
- v. Dagrecreatieve nevenactiviteiten;
- w. Verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten (Bed and Breakfast);
- x. Realisatie minicamping;
- y. Uitbreiding bestaande groepsaccommodatie;
- z. Afwijken van onderlinge afstand tussen gebouwen;
- aa. Vervangende nieuwbouw woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak;
- bb. Hogere goot en/of bouwhoogte bij woningen;

Categorie 2:

- **Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:**
 - **De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. (kwaliteit)**
 - **20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)**
- **Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.**

Dit zijn alle ontwikkelingen die niet passen in categorie 1. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed kunnen hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of wijziging van hoofdfunctie aan de orde is. De inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap wordt hiervoor genormeerd. Het gaat in dit geval om ontwikkelingen waar vanuit de Verordening Ruimte Noord-Brabant wel kwaliteitsverbetering wordt vereist.

De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 1) waar ook hier de "20%-norm" de ondergrens is. Afhankelijk van de hoogte van deze minimale investering, zal in bij sommige ontwikkelingen nog een aanvullende investering nodig zijn.

In deze categorie kan het gaan om de volgende wijzigingsbevoegdheden:

- a. Vormverandering bestemmingsvlakken (voor elke bestemming);
- b. Vergroting bestemmingsvlakken (voor elke bestemming);
- c. Wijziging naar bestemming Wonen bij bedrijfsbeëindiging;
- d. Omschakelen naar agrarisch verwant bedrijf;
- e. Omschakelen naar niet-agrarisch bedrijf;
- f. Boerderijsplitsing;
- g. Omschakelen naar recreatief bedrijf;
- h. Wijziging voormalige agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning;
- i. Splitsen van een landhuis;

Maar ook de volgende afwijkingsbevoegdheden vallen onder deze categorie:

- a. Vergroten inhoud (bedrijfs)woning;
- b. Grotere oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij woningen.

Indien er een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is voor een ontwikkeling, valt deze ontwikkeling ook in categorie 2. Het gaat dan om wenselijke ontwikkelingen die niet voorzien zijn in het bestemmingsplan middels een wijzigingsbevoegdheid maar wel passen binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. In de Verordening Ruimte Noord-Brabant zijn wel de ontwikkelingen Ruimte voor Ruimte en Landgoederen uitgesloten van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor dergelijke ontwikkelingen is deze handreiking derhalve niet van toepassing.

Bepalen investering in het landschap

Categorie 1: Landschappelijke inpassing

Hier gaat het om kleinschalige ontwikkelingen weinig tot geen impact hebben op de omgeving. Hier wordt enkel de basisinspanning van landschappelijke inpassing vereist.

Hier wordt verlangd dat de ontwikkellocatie landschappelijk wordt ingepast, dat kwalitatief voldoet aan het beeldkwaliteitsplan én minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak behelst. Middels een erfbeplantingsplan zal de aanvrager van de omgevingsvergunning kunnen aantonen dat de landschappelijke inpassing aan het beeldkwaliteitsplan voldoet en dat er minimaal 20% (van de omvang van het bestemmingsvlak) landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Deze landschappelijke inpassing mag binnen het bestemmingsvlak gerealiseerd worden. Echter indien de eigendomsgrenzen dit toelaten, is realisatie buiten het bestemmingsvlak ook toegestaan. Als al sprake is van afdoende bestaande landschappelijke inpassing, zowel kwalitatief als kwantitatief, kan daarmee ook worden volstaan.

Kwalitatief

Kwalitatief zal het erfbeplantingsplan getoetst worden aan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Kwantitatief

Kwantitatief zal getoetst worden dat er minimaal 20% van de omvang van het bestemmingsvlak aan landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

Voorbeeld: als de aanvrager een bestemmingsvlak van 5000 m² heeft dan dient er minimaal 1000 m² ten behoeve van de landschappelijke inpassing gerealiseerd/benut te worden (binnen of buiten het bestemmingsvlak)

nb. Als de landschappelijke inpassing in de huidige situatie reeds voldoende is, en er wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande landschappelijke inpassing door de nieuwe ontwikkeling, dan kan (op grond van een (reeds bestaand) erfbeplantingsplan) geconcludeerd worden dat er geen nadere investering noodzakelijk is voor de landschappelijke inpassing.

Categorie 2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwantitatief

Deze paragraaf beschrijft voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 2 de methodiek waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald wordt van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarvoor is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de “rode” ontwikkeling eerst

omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardestijging is van de planologische wijziging: de waardestijging van de gronden minus de afwaardering van de gronden.

Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardestijging. Belangrijke voordeel van deze methodiek is dat het op veel ontwikkelingen kan worden toegepast en dat het vooraf duidelijkheid biedt aan de initiatiefnemer.

In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de bedragen die gerelateerd zijn aan de ontwikkeling/ functie. Aan de hand van deze bedragen kan bepaald worden wat de waardevermeerdering is die ontstaat bij de ruimtelijke ontwikkeling. Ter verduidelijking zijn er ook voorbeelden gegeven.

20% van deze waardevermeerdering wordt als kwaliteitsverbetering van het landschap geïnvesteerd.

nb. In tegenstelling tot categorie 1: als de landschappelijke inpassing in de huidige situatie reeds voldoende is, dan kan dit niet als investering berekend worden (er wordt immers niet daadwerkelijk geïnvesteerd). Enkel daadwerkelijk te realiseren landschappelijke inpassing kan meegerekend worden in de totale investering in het landschap.

nb. Als uit de berekening van de waardevermeerdering blijkt dat er geen sprake is van waardevermeerdering (bv omschakeling van agrarisch bedrijf naar agrarisch verwant bedrijf of het bestemmen van een plattelandswoning) dan geldt hiervoor de investering in het landschap gelijk aan categorie 1 ontwikkelingen: de basisinspanning van landschappelijke inpassing.

Kwalitatief

Nadat is bepaald welk bedrag in de kwaliteitsverbetering van landschap moet worden geïnvesteerd, is de vraag waarin moet worden geïnvesteerd. De voorkeur heeft het dat investeringen plaatsvinden aansluitend, op of in de nabijheid van de locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt. Het is echter mogelijk dat investeringen niet in de nabijheid gerealiseerd kunnen worden (bijvoorbeeld vanwege een gebrek aan grond). Op dat moment kan die investering worden ingezet elders binnen de gemeente, om gemeentelijke beleidsdoelen met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap te realiseren. In de Structuurvisie is vastgelegd welke landschapsprojecten hiermee worden gerealiseerd. Als er ook geen mogelijkheid is op een andere locatie dan waar de ontwikkeling plaatsvindt, dan is er een gemeentelijk Groenfonds. Dit Groenfonds is opgericht ten behoeve van de realisatie van de landschapsprojecten zoals opgenomen in de Structuurvisie. Dit gaat in overleg met de gemeente.

In bijlage 2 is een overzicht gegeven van de mogelijke investeringen en hoe de investering gewaardeerd moet worden. Dit is zeker geen limitatieve lijst. De investering is voornamelijk maatwerk. Per ontwikkeling moet worden bekeken wat de meest gewenste investering is en hoe dit gewaardeerd wordt.

Bijlage 1 Waardestijging bij categorie 2.

1. Vergroten inhoud van de woning
2. Vergroten oppervlakte bijgebouwen bij een woning

Bij de uitbreiding van woningen of het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen geldt vaak niet dat er een uitbreiding plaatsvindt van de bestemming maar dat er een ruimere bebouwingsmogelijkheid wordt geboden. Uiteindelijk is de waardestijging van het gehele kavel inclusief bebouwingsmogelijkheden afhankelijk van de concrete ligging en de omvang van de woonbestemming. Daarom is er sprake van een schatting. Doordat de woning ruimer wordt, is het object ook meer geld waard. Ook door meer oppervlakte bijgebouw kan de waarde stijgen.

De bouwkosten voor de bouw van een vrijstaande woning bedragen € 260,00/m³¹. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bouwkosten zoals deze in het kader van het bepalen van legeskosten op een omgevingsvergunning worden gehanteerd (bouwkostenlijst). De bouwkosten voor de bouw van een bijgebouw is € 112,- per m³².

De grondprijs van een woonkavel tot 1000 m² (dit is doorgaans in het buitengebied het geval) is gemiddeld € 100,-. De gronden boven de 1000 m² zijn gewaardeerd op ongeveer € 70,-/m².

Ongeveer 1000 m² van een woonperceel wordt benut voor de bouw mogelijkheden. De overige gronden worden gebruikt als tuin. De kosten voor een bouwvlak (1000 m²) met een woning van 750 m³ en 150 m² bijgebouw (goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 5,5, meter = 638 m³) is dan:

€100.000,- + € 195.000 + € 71.456 = € 366.456,-.

De verhouding van de kosten per deel ten opzichte van de totale kosten is dan afgerond:
27% + 53% + 20% = 100%

Door de woning te vergroten stijgt de waarde van het geheel met 53% van de bouwkosten. Door de oppervlakte van de bijgebouwen te vergroten stijgt de waarde van het geheel met 20% van de bouwkosten.

Daarvan afgeleid zou een investering in bouwkosten met een omvang van € 260,- per m³ leiden tot een waardevermeerdering van het geheel met € 138,- per m³ (afgerond).

De kosten voor uitbreiding van het bijgebouw is € 112,- per m³. Uitgaande van een inhoud van 638 m³ van het bijgebouw bij een oppervlakte van 150 m², kost een m² bijgebouw gemiddeld € 476,-. De waardevermeerdering die dan ontstaat bij het uitbreiden van een bijgebouw met 1 m² is dan 20% van 476,- = € 95,-

	Kosten/ m ³	Kosten/ m ²	Waardevermeerdering	Investering landschap (20%)
Woning	€ 264,-		€ 138,- (53%)	€ 27,- /m ³
Bijgebouw	€ 112,-	€ 476,-	€ 95,- (20%)	€ 19,- /m ²

¹ Bouwkostenlijst ROEB 2018

² Bouwkostenlijst ROEB 2018

Voorbeelden:

- a. Iemand wil zijn woning uitbreiden tot 825 m³.

Dit is 75 m³ meer dan bestemmingsplanmatig toegestaan. Volgens bovenstaande tabel wordt er dan een kwaliteitsverbetering van $27 \times 75 = € 2.025,-$ verlangd.

- Minimaal 20% landschappelijke inpassing moet in ieder geval gerealiseerd worden.
- Als er nog een bedrag aan investering overblijft na de landschappelijke inpassing, dient dit op een andere wijze ingezet te worden (sloop, groenfonds)

- b. Iemand wil een bijgebouw realiseren van 300 m² (dit is het maximum).

Deze uitbreiding is 150 m² meer dan toegestaan. Volgens de tabel wordt er dan een kwaliteitsverbetering van $19 \times 150 = € 2.850,-$ verlangd.

- Minimaal 20% landschappelijke inpassing moet in ieder geval gerealiseerd worden.
- Als er nog een bedrag aan investering overblijft na de landschappelijke inpassing, dient dit op een andere wijze ingezet te worden (sloop, groenfonds)

3. Uitbreiding bestemmingsvlak

Bij uitbreiding van een bestemmingsvlak wordt grond met een agrarische bestemming onbebouwd omgezet in een bestemming waarop wel gebouwd mag worden. Met deze bestemmingswijziging wordt de grond meer waard.

Bij het bepalen van de waardevermeerdering wordt uitgegaan van de volgende waarden per bestemming:

• Natuur	€ 1,- /m ²
• Agrarisch	€ 5,- /m ²
• Agrarisch bedrijf	€ 25,- /m ²
• Niet-agrarisch bedrijf ³	€ 62,50 /m ²
• Agrarisch verwant bedrijf	€ 25,- /m ²
• Wonen	€ 100,- / m ² ≤ 1000 m ² , € 70,- / m ² > 1000 m ²
• Overige bestemmingen ⁴	€ 25,- /m ²

20% van de waardevermeerdering bij de bestemmingsvlakvergroting dient als kwaliteitsverbetering ingezet te worden.

Voorbeelden:

- a. Een agrarisch bouwblok wordt uitgebreid van 1 tot 1,5 hectare.

5000 m² gaat van de bestemming Agrarisch naar Agrarisch bedrijf. Dit leidt tot een waardevermeerdering van € 20,- per m² ($25-5$) = € 100.000,-

De investering in kwaliteitsverbetering is in dit geval € 20.000,-.

- b. Een bedrijfsbestemming wordt uitgebreid met 350 m².

De waardestijging van 350 m² agrarische grond naar bedrijfsbestemming is € 20.125,-

³ Bij de ontwikkeling van niet-agrarische functies speelt een rol dat er door het toelaten van deze functies in het buitengebied concurrentievervalsing optreedt ten opzichte van de speciaal voor deze functie ontwikkelde bedrijventerreinen of duurdere grond in de kernen van het stedelijk gebied. Daarom wordt voorgesteld om voor niet-agrarische functies aansluiting te zoeken bij de prijzen van de kavels op bedrijventerreinen in de landelijk regio. De grondprijs van een bedrijfskavel op een bedrijventerrein in Gemert-Bakel = € 125,- per m². Een nuancering van deze prijs naar circa 50 % van deze grondprijs is redelijk omdat de gebruiksmogelijkheden van een perceel in het buitengebied beperkt zijn omdat het alleen om lichte bedrijvigheid mag gaan en de bebouwingsmogelijkheden beperkt(er) zijn.

⁴ bv. horeca, maatschappelijk, recreatie

De kwaliteitsverbetering die moeten gerealiseerd vertegenwoordigt dan een waarde van € 4.025,-.

c. een woonbestemming van 800 m² wordt met 500 m² uitgebreid.
De eerste uitbreiding van 200 m² (tot 1000 m²) vertegenwoordigt een waardevermeerdering van € 19.000,- (200 x (100-5)). De overige 300 m² leidt tot een waardevermeerdering van € 19.500,- (300 x (70-5)). In totaal is er een waardevermeerdering van € 38.500,-. Hierdoor dient er een kwaliteitsverbetering gerealiseerd te worden van € 7.700,-.

4. Wijzigen van de bestemming

Ook als een bestemming wordt gewijzigd, dient met de bovenstaande bedragen te worden bepaald wat de waardevermeerdering is.

Hier gelden dan ook weer de volgende waarden per bestemming:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| • Natuur | € 1,- /m ² |
| • Agrarisch | € 5,- /m ² |
| • Agrarisch bedrijf | € 25,- /m ² |
| • Niet-agrarisch bedrijf ⁵ | € 62,50 /m ² |
| • Agrarisch verwant bedrijf | € 25,- /m ² |
| • Wonen | € 100,- / m ² ≤ 1000 m ² ,
€ 70,- / m ² > 1000 m ² |
| • Overige bestemmingen ⁶ | € 25,- /m ² |

Hier dient dezelfde rekenwijze gehanteerd te worden als bij bestemmingsvlakvergrotingen. De waardevermeerdering wordt bepaald aan de hand van de waardeverhoging van de gronden.

Voorbeelden:

a. Ontwikkeling VAB-locatie (Agrarisch bedrijf wordt niet-agrarisch bedrijf)
De waardeverhoging per m² hier is €37,50,-. Deze stijging vindt plaats voor het bestemmingsvlak dat overblijft (maximaal 5000 m²): € 187.500,-.
De overige gronden krijgen een agrarische bestemming waardoor een afwaardering ontstaat van (uitgaande van een oorspronkelijk bestemmingsvlak van 1,5 hectare): 10.000 x 20 = 200.000.
De afwaardering is hier hoger dan de waardevermeerdering, waardoor er in het geheel geen waardevermeerdering is. Van extra kwaliteitsverbetering, dan de landschappelijke inpassing met een minimum van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak, is hier dan geen sprake.

b. een agrarisch bedrijf (1,5 hectare) beëindigt en alleen de woning blijft behouden en wordt herbestemd tot burgerwoning.

⁵ Bij de ontwikkeling van niet-agrarische functies speelt een rol dat er door het toelaten van deze functies in het buitengebied concurrentievervalsing optreedt ten opzichte van de speciaal voor deze functie ontwikkelde bedrijventerreinen of duurdere grond in de kernen van het stedelijk gebied. Daarom wordt voorgesteld om voor niet-agrarische functies aansluiting te zoeken bij de prijzen van de kavels op bedrijventerreinen in de landelijk regio. De grondprijs van een bedrijfskavel op een bedrijventerrein in Gemert-Bakel = € 125,- per m². Een nuancering van deze prijs naar circa 50 % van deze grondprijs is redelijk omdat de gebruiksmogelijkheden van een perceel in het buitengebied beperkt zijn omdat het alleen om lichte bedrijvigheid mag gaan en de bebouwingsmogelijkheden beperkt(er) zijn.

⁶ bv. horeca, maatschappelijk, recreatie

Het bestemmingsvlak voor de burgerwoning wordt 3000 m². Voor het woonkavel is de waardevermeerdering dan € 165.000,- ($1000 \times (100-25) + 2000 \times (70-25)$). De overige 12.000 m² wordt omgezet naar agrarische bestemming hetgeen een afwaardering inhoudt van € 240.000,-.

De afwaardering is hier hoger dan de waardevermeerdering, waardoor er in het geheel geen waardevermeerdering is. Van extra kwaliteitsverbetering, dan de landschappelijke inpassing met een minimum van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak, is hier dan geen sprake. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat vanuit de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, vereist zal worden dat overtollige (bedrijfs)bebouwing gesloopt zal moeten worden.

c. Het bestemmen van een plattelandswoning

In het geval van een plattelandswoning wordt de bestemming niet gewijzigd. Alleen binnen de bestemming Agrarisch Bedrijf wordt een woning aangeduid als plattelandswoning. Doordat er hier geen sprake is van een bestemmingswijziging, is er geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Ook hier geldt dat de landschappelijke inpassing wel wordt vereist.

Bijlage 2 Investerings bij categorie 2

Er kan op meerdere wijze een geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap.

1. Allereerst dient de landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie voldoende kwalitatief én kwantitatief te zijn.
2. Mocht er daarna nog meer investering vereist zijn op basis van de berekening zoals hiervoor geschetst, dan zijn de onderstaande mogelijke fysieke investeringen een optie:
 - a. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
 - b. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals fiets- en wandelpaden;
 - c. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie;
 - d. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
 - e. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

1. Landschappelijke inpassing

Het bedrag dat met de realisering van landschappelijke inpassing gemoeid is kan afgeleid worden uit het erfbeplantingsplan.

Investerings: maatwerk: blijkt uit het erfbeplantingsplan en de bijbehorende kostenlijst voor aanleg en onderhoud Alleen die landschappelijke inpassing die nog gerealiseerd moet worden kan als investering worden gezien. De bestaande landschappelijke inpassing mag uiteraard wel behouden blijven indien deze aan de kwalitatieve richtlijnen voldoet. Echter deze kan niet bij de investering meegerekend worden.

2a. Natuur- en landschapselementen

Met betrekking tot een investering in de aanleg van natuur- en landschapselementen is maatwerk belangrijk. In overleg met de gemeente zal nader bepaald worden of landschapselementen gerealiseerd of hersteld kunnen worden.

Investerings: maatwerk: blijkt uit een realistische kostenlijst voor aanleg en onderhoud. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen.

2b. Voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik

Ook een investering in de aanleg van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik wordt als onderdeel van kwaliteitsverbetering van het landschap gezien. Het gaat hier om het realiseren van fiets- en wandelpaden en deze toegankelijk/openbaar te maken.

Investerings: maatwerk: blijkt uit een realistische kostenlijst voor aanleg en onderhoud

2c. Cultuurhistorie

Het is ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Ook hier is nader overleg met de gemeente van belang. In overleg met de gemeente kan bepaald worden wat van zodanige waarde is, dat investeren hierin een kwaliteitsverbetering oplevert.

Investerings: maatwerk: blijkt uit een realistische kostenlijst voor realisatie

2d. Sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen

Het verwijderen van overbodige, landschappelijk storende bebouwing in het buitengebied vormt een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het landelijke gebied.

Investering: Voor het slopen van stallen en andere bedrijfsbebouwing (inclusief asbest en kelders) wordt gerekend met kosten van € 25,00 per m² en bij het saneren van kassen met €5,00 per m² glas.

2e. Fysieke bijdrage aan NNB en EVZ's

De kwaliteitsverbetering kan betrekking hebben op het realiseren van delen van de ecologische hoofdstructuur en van ecologische verbindingzones. Hierbij worden veelal agrarische gronden omgezet in een natuurbestemming.

Investering: maatwerk: blijkt uit een realistische kostenlijst voor aanleg en onderhoud. Er zijn voldoende praktijkgegevens bekend om de kosten gemoeid met aanleg en onderhoud van allerlei natuurdoeltypen te kunnen bepalen.

BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

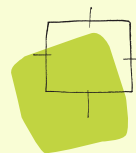
gemeente Gemert-Bakel



BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

gemeente Gemert-Bakel

versie: oktober 2016



BügelHajema
Plek voor ideeën

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 BEELDKWALITEITSPLAN BUITENGEBIED

VISIE OP BEELDKWALITEIT	06
TOETSINGSKADER EN INSPIRATIEBRON	06
- Van oudsher samenhang tussen erf en landschap	
- Menging van functies in het buitengebied	
- Toetsingskader	
- Inspiratiebron	
ONTWIKKELINGEN	07
- Focus op schaalvergroting en VAB	
KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP	07
- Kwaliteitsverbetering is maatwerk	
- Afstemming met Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel	
BASISINSPANNING: 20% GROENE ERFINRICHTING	08
LEESWIJZER	08

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE DEELGEBIEDEN

2.1	ALGEMENE BESCHOUWING VAN HET BUITENGEBIED	12 - 15
-	Landschapstypen	
-	Indeling en begrenzing van de landschapstypen	
-	Zonering van het erf	
-	Overzicht uitstraling en ontwikkelingsrichting erf per landschapstype (indicatief)	
2.2	HET BEEKDALLANDSCHAP	18 - 29
-	Wat is een beekdallandschap?	
-	Hoe past uw initiatief in het beekdallandschap?	
	1: Randvoorwaarden landschap	
	2: Randvoorwaarden erfinrichting	
	3: Randvoorwaarden uitstraling van de bebouwing	
2.3	HET KAMPENLANDSCHAP MET OUDE AKKERS	30 - 41
-	Wat is een kampenlandschap?	
-	Hoe past uw initiatief in het kampenlandschap met oude akkers?	
	1: Randvoorwaarden landschap	
	2: Randvoorwaarden erfinrichting	
	3: Randvoorwaarden uitstraling van de bebouwing	
2.4	HET PEELONTGINNINGENLANDSCHAP	42 - 53
-	Wat is een Peelontginningenlandschap?	
-	Hoe past uw initiatief in het Peelontginningenlandschap?	
	1: Randvoorwaarden landschap	
	2: Randvoorwaarden erfinrichting	
	3: Randvoorwaarden uitstraling van de bebouwing	

BIJLAGE 1 - TOE TE PASSEN ERFBEPANTING	54-59
COLOFON	61



VISIE OP BEELDKWALITEIT

De gemeente Gemert-Bakel is een plattelandsgemeente met een groot en mooi buitengebied. Een buitengebied met unieke landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische kwaliteiten waar we trots op mogen zijn en die het buitengebied aantrekkelijk maken om te ervaren en in te verblijven. Deze gebieden en elementen noemen we **'beelddragers'**. Ze oefenen sterke invloed uit op de identiteit, het aanzicht en de belevingswaarde van het buitengebied.

Van oudsher samenhang tussen erf en landschap

Van oudsher heeft de landbouw een belangrijke beelddragende functie in het buitengebied en is er sprake van een sterke samenhang tussen de agrarische erven/bebouwning en het omringende landschap. De oude gehuchten kennen een sterke agrarische oorsprong en hebben veelal een sterke historische samenhang met de oude akkers (potstalsystemen).

Menging van functies in het buitengebied

Het huidige buitengebied kenmerkt zich echter door een veelheid aan functies en ontwikkelingen, waardoor naast de landbouw, nieuwe functies een beeldbepalende betekenis hebben gekregen. Hierbij valt te denken aan functies zoals:

- natuurontwikkeling;
- waterberging;
- recreatie;
- wonen, en;
- kleinschalige bedrijvigheid.

In de loop der jaren is het belang van andere functies in het buitengebied sterk gegroeid, waardoor het noodzakelijk is om aandacht te besteden aan een goede afstemming van deze functies en de gewenste beeldkwaliteit te 'bewaken'. **Dit beeldkwaliteitsplan buitengebied vormt hier de leidraad voor.**

Toetsingskader & Inspiratiebron

Sterke contrastrijke landschappen kunnen ruimte bieden aan een veelheid aan functies, mits de vorm waarin zij zich manifesteren bijdraagt aan de kwaliteit van dat landschap. Dit document geeft dan ook NIET aan of een ontwikkeling wel of niet is toegestaan. Deze afweging wordt gemaakt in het bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel.

Toetsingskader

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied is in de basis een toetsingskader voor ontwikkelingen of deze passen binnen de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied, zoals de gemeente Gemert-Bakel deze voor ogen heeft. Daarbij is in de gestelde randvoorwaarden per landschapstype (op landschaps, erf- en bebouwingsniveau), rekening gehouden met functies die zich eenvoudig laten inpassen in het landschap en functies waarbij een extra inspanning geleverd dient te worden om de samenhang tussen het erf en het landschap te behouden.

In dit document wordt dus niet aangegeven welke ontwikkelingen wel of niet zijn toegestaan, maar wordt wel het volgende aangegeven:

- Past de ontwikkeling bij zijn omgeving? Oftewel, gaat deze niet ten koste van de beeldbepalende functies?
- Hoe dient de ontwikkeling vormgegeven te worden, zodat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing?

Samenhang erf en landschap

Het beeldkwaliteitsplan richt zich op een goede samenhang van het erf en het omringende landschap. Dit vereist de realisatie van een passende erfovergang richting het landschap, door het toevoegen van erfbeplanting. Incidenteel kan er een extra inspanning gevraagd worden, bijvoorbeeld wanneer de ontwikkeling zich moeilijk laat inpassen in het landschap of als de functie niet aansluit bij de beeldkwaliteit van het landschapstype. Deze extra inspanning kan buiten het erf geleverd worden in de vorm van landschapsherstel of natuurontwikkeling.

Geen landschapsontwikkelingsplan

Het beeldkwaliteitsplan heeft niet het karakter van een landschapsontwikkelingsplan, waarbij op grote schaal landschapsherstel kan plaatsvinden, maar draagt hier wel aan bij.

Inspiratiebron

Door duidelijkheid te scheppen over de beoogde beelddragende functies in het buitengebied en de landschappelijke kwaliteiten te benoemen, vormt het document ook een inspiratiebron voor opbloeiende initiatieven.

De ontwikkeling van de kwaliteit van het landschap staat centraal. Niet als onveranderbaar en knellend kader voor ontwikkelingen, maar juist als basis voor een innovatieve sociaal-economische ontwikkeling.

NTWIKKELINGEN

In de voorgaande paragraaf is aangegeven dat dit beeldkwaliteitsplan geen uitspraken doet over of een ontwikkeling wel of niet is toegestaan. De beelddragende functies en kwaliteiten staan centraal, maar sluiten niets uit. Toch heeft het beeldkwaliteitsplan een ‘focus’ op veel voorkomende ontwikkelingen en kwaliteiten die onder druk staan.

Focus op schaalvergroting en VAB

Wat betreft de ontwikkelingen ligt de focus op schaalvergroting van (agrarische) bebouwing in het buitengebied en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB's).

Schaalvergroting van bebouwing

Het buitengebied is altijd in beweging, maar de toekomst wordt nu op de proef gesteld. Gemert-Bakel heeft actief ingezet op ‘de reconstructie’. Dit betekent onder andere dat de intensieve veehouderij geconcentreerd is in (voormalige) landbouwontwikkelingsgebieden. Schaalvergroting van (agrarische) bedrijven beperken zich echter niet alleen tot de voormalige landbouwontwikkelingsgebieden. In het gehele buitengebied ontstaat nieuwe bedrijfsbebouwing die de oorspronkelijke maat en schaal op de erven overstijgt. Zonder een gedegen landschappelijke inpassing worden deze steeds zichtbaarder en beeldbepalender. Dit is met name ongewenst in gebieden die een hoge aantrekkingskracht hebben op recreatie en toerisme.

Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij

Het duurzamer maken en vernieuwen van de veehouderij in Brabant heeft geresulteerd in nadere regels: de zogenoemde ‘Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij’. De kern van de gemaakte afspraken is dat uitbreiding van de veehouderij enkel mogelijk is indien het bedrijf voldoet aan specifieke eisen op het gebied van zorgvuldigheid of duurzaamheid. Basis hiervoor is de vastgestelde denklijn ‘Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd’. Voor ontwikkelruimte wordt dus een tegenprestatie gevraagd. Deze tegenprestatie kan geleverd worden door een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing

Naast de schaalvergroting spelen processen als bedrijfsbeëindiging en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Het buitengebied krijgt zodoende een steeds grotere betekenis voor burgers als aantrekkelijke omgeving om in te wonen en werken. Deze ontwikkelingen oefenen hun invloed uit op de uitstraling van het buitengebied.

WALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Kwaliteitsverbetering beperkt zich niet alleen tot een goede landschappelijke inpassing. Dit kan ook betrekking hebben op sloop van in onbruik en in verval geraakte bebouwing, het opknappen van de uitstraling van karakteristieke bebouwing (monumenten dan wel waardevolle panden) en/of het herstellen van cultuurhistorische structuren (zie ook kader uit de Verordening Ruimte 2014 op pagina 9).

In het algemeen geldt het volgende:

- De kwaliteitsverbetering moet voor het grootste gedeelte op de locatie zelf plaatsvinden. Het is niet mogelijk om de kwaliteitsverbetering te beperken tot een storting in een fonds.

Kwaliteitsverbetering is maatwerk

Elk initiatief is verschillend en heeft een andere ruimtelijke invloed op de omgeving. Deze invloed wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling;
- nieuw ruimtebeslag of gebruik van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de omgeving;
- de “gewenstheid” van een ontwikkeling vanuit een beleidswens (zie beelddragende functies in dit beeldkwaliteitsplan).

Dit maakt het onmogelijk om vooraf de gewenste beeldkwaliteit in strikte regels te vatten. Dit is ook niet gewenst. Het toepassen van de kwaliteitsverbetering blijft maatwerk en verschilt zodoende per initiatief. De landschappelijke inpassing moet in verhouding zijn met (de impact van) de ruimtelijke ontwikkeling. Dit is maatwerk.

Afstemming met Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

In de Verordening Ruimte 2014 is onder artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap, lid 1, het volgende aangegeven:

Een bestemmingsplan moet aangegeven hoe een ruimtelijke ontwikkeling, buiten bestaand stedelijk gebied, bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Bovenstaande heeft geleid tot de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'. Deze handreiking is uitsluitend van toepassing op het buitengebied van Gemert-Bakel en is onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied Gemert-Bakel.

Afhankelijk van de ruimtelijke invloed van het initiatief op de omgeving is één van de volgende drie categorieën van toepassing:

1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen nadere eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.
2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.
3. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

In de handreiking is per categorie aangegeven welke investering verlangd wordt voor het krijgen van de ontwikkelingsruimte. Het beeldkwaliteitsplan geeft vervolgens aan op welke wijze deze vormgeving kan worden.



asisinspanning: 20% groene erfinrichting

Bij elke ontwikkeling, onafhankelijk van de categorie uit de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel, wordt het volgende gevraagd:

- 20% van de omvang van het bouwblok dient voor groene erfinrichting ingezet te worden.

De verantwoording van de (mate van) landschappelijke inpassing dient onderdeel uit te maken van de ruimtelijke onderbouwing. Hierbij is een goed **erfinrichtingsplan** essentieel. De randvoorwaarden uit dit beeldkwaliteitsplan buitengebied bieden de 'ingrediënten' om het plan een passende invulling te geven die recht doet aan de beoogde kwaliteitsverbetering.



In hoofdstuk 2 is per landschappelijke deelgebied uitleg gegeven over het gebied en wat de bijbehorende beelddragende functies zijn. Vervolgens is aangegeven wat u mag binnen het landschappelijke deelgebied en welke ontwikkelingsruimte daarvoor beschikbaar is.

Tot slot is aangegeven hoe u uw initiatief inpast in het landschap. Dit wordt gedaan door randvoorwaarden te stellen van grote naar kleine schaal, oftewel van respectievelijk:

- het landschapsniveau;
- het erfniveau, naar:
- het bebouwingsniveau.

K W A L I T E I T S V E R B E T E R I N G

De Verordening Ruimte 2014 verstaat onder kwaliteitsverbetering het volgende:

- landschappelijke inpassing (van bebouwing);
- toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen;
- wegnemen van verharding;
- slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones;
- voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie;
- extra investeringen in beeldkwaliteit en water gerelateerde elementen (zoals poelen).

L A N D S C H A P P E L I J K E - I N P A S S I N G

Onder **landschappelijke inpassing** wordt verstaan:

- een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen landschappelijke (ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische) landschapskwaliteiten. Dit kan door middel van: architectuur (vormgeving, situering bebouwing, materiaalgebruik), aanleg van landschappelijke en/of natuurlijke elementen al dan niet in combinatie met sloop.



hoofdstuk 2 LANDSCHAPPELIJKE DEELGEBIEDEN

2.1 ALGEMENE BESCHOUWING VAN HET BUITENGEBIED

Het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel is in grote mate vorm gegeven door de Peelrandbreuk. Deze breuk heeft in grote mate de leefomstandigheden bepaald en is zodoende bepalend geweest voor de locaties waar mensen zich gingen vestigen. Door de breuk is sprake van een ondoorlaatbare laag, waardoor water stagneert op de hoger gelegen dekzandrug. Normaal gesproken komt het water via kwel terug in het lager gelegen beekdal. De ondoorlaatbare laag voorkomt dit, waardoor het water niet weg kan. Rondom de Peelrandbreuk is er dan ook sprake van een 'omgekeerd landschap': hoge natte gronden en lage drogere gronden. Door de natte omstandigheden is op de hoge gronden een hoogveen gebied ontstaan: De Peel. Doordat het regenwater op een relatief geringe diepte stagneerde, kon veenvorming plaatsvinden. Dit resulteerde in een moerasgebied dat nauwelijks toegankelijk was.

Bebouwingsgeschiedenis van de Peel

Aan weerszijden van het moerassige De Peel hebben zich in noord-zuid richting nederzettingen ontwikkeld. De eerste nederzettingen zijn te vinden op de overgangen tussen de drogere dekzandruggen en de lagere beekdalen. De dekzandruggen konden door middel van bemesting geschikt gemaakt worden om gewassen op te telen en in de beekdalen kon vee grazen. Geleidelijk aan ontwikkelden zich hier de diverse dorpen en gehuchten als een ketting rondom de hals van De Peel. Vanwege de rijke bewoningsgeschiedenis van deze ketting is hier nog steeds sprake van hoge cultuurhistorische en archeologische waarden, zoals monumenten en oude akkercomplexen.

Ontstaan van Elsendorp en De Rips

Pas in de 2e helft van de 19e eeuw werd het gebied op grote schaal ontgonnen. Men was in staat het water in het gebied te reguleren (met sloten en waterlopen), waardoor bewoning mogelijk werd.

Zo ontstonden onder andere de dorpen Elsendorp en De Rips. Elsendorp vindt zijn oorsprong in het proefbedrijf de Annahoeve op het landgoed de Dompt, die in 1910 werd gebouwd. Het gebouw kenmerkt zich door haar zeer grote omvang en was zeker destijds een gigantisch bedrijf. Geleidelijk aan zijn delen van het landgoed verkocht en heeft zich daaruit de dorpskom van Elsendorp gevormd. De Rips is ontstaan als 'bosontginningendorp'. In het begin van de 20e eeuw worden de woeste gronden rondom de Rips geploegd, ontwaterd en worden bomen aangeplant. In 1922 verschijnen de eerste arbeidershuizen in De Rips. In de jaren '60 neemt de intensieve bosbouw in De Rips af en is het natte heidegebied bijna geheel verdwenen en vervangen door een omvangrijk bosgebied.

Regionale verbindingen

De ontoegankelijkheid van De Peel is heden ten dage nog steeds merkbaar aanwezig. Niet alleen is de provinciegrens tussen Noord-Brabant en Limburg hier gelegen, maar nog steeds zijn de verbindingen tussen de nederzettingen ten westen van De Peel (Noord-Brabant) en die ten oosten van De Peel (Limburg) zeer beperkt. De verankering van de gemeente Gemert-Bakel in zijn omgeving is, van nature, nog steeds sterk noord-zuid gericht (Boekel/Deurne) met het kantelpunt richting het westen (Helmond/Eindhoven). Tussen Gemert en Bakel is sprake van een duidelijke scheiding door de bossen van de Stippelberg en de Grotelsche Heide. Dit zorgt ervoor dat Gemert en omgeving met name op het noorden en noordwesten georiënteerd is en Bakel op het zuiden en zuidwesten.

De zichtbare breuk

Zichtbare elementen van de Peelrandbreuk zijn tegenwoordig lastig te duiden in het landschap. Deze zijn pleksgewijs aanwezig in de vorm van wijstgebieden (en breuklijnen) en steilranden. De wijstgebieden ontstaan doordat ter plaatse van de breukrand grondwater wordt opgestuwd en als kwel naar de oppervlakte komt. Dit is bijvoorbeeld waar te nemen in de Stippelberg, Geeneneindse Heide Noord en Geeneneindse Heide Zuid. Aan steilranden is het abrupte hoogteverschil waar te nemen. Tegenwoordig is echter aan de oppervlakte nog weinig verschil te zien. De lage gebieden hebben de neiging om extra opgevuld te worden (beekafzettingen en dekzand) en de hoge gebieden staan vaak bloot aan erosie waardoor ze worden verlaagd. De argeloze passant heeft niet in de gaten wat voor een bijzondere geologische processen hier hebben gespeeld. Hooguit zal hij zich verbazen over het roestige water (ijzerrijk) dat hier voorkomt en de hoogteverschillen van een weg of een oude akker (zoals bij Schutsboom in Milheeze en Hoge- en Lage-Aarle). Echter, de omvangrijke betekenis die de Peelrandbreuk heeft gespeeld in de verschijningsvorm van het hedendaagse landschap is voor eeuwig vastgelegd in het DNA van de gemeente Gemert-Bakel.

Landschapstypen

Binnen de gemeente is sprake van grote hoogte verschillen. Het hoogste punt op de Stippelberg bedraagt ongeveer 31,5 meter en het laagste punt in het beekdal van de Aa bedraagt ongeveer 12,5. Dit is een hoogteverschil van bijna 20 meter. Tussen het beekdal en de Stippelberg is sprake van een gemiddeld verval in hoogte van 2 meter per kilometer! Ten oosten van de Stippelberg is sprake van hoogtes die wisselen tussen de 22 en 28 meter NAP. Het verval in hoogte bedraagt hier minder dan 1 meter per kilometer. Deze hoogteverschillen karakteriseren in grote mate drie landschapstypen:

1. Het beekdallandschap
2. Het kampenlandschap met oude akkers
3. Het Peelontginningenlandschap

Het laagste punt in het buitengebied wordt gevormd door de beekdalen waarin de diverse beken in afstromen. Het gebied met het grootste verval in hoogte en de oudste nederzettingen is het kampenlandschap met oude akkers. De hoofdzakelijk hoge en natte gronden van De Peel vormen het Peelontginningenlandschap.

Indeling en begrenzing van de landschapstypen

Voor dit beeldkwaliteitsplan buitengebied Gemert-Bakel is gekozen voor een heldere en eenvoudige indeling in landschapstypen. Dit is gedaan om het document leesbaar en toetsbaar te houden. Het is mogelijk dat hierbij enigszins is afgeweken van de historische aard van het gebied om te focussen op het doel van het beeldkwaliteitsplan, namelijk: sturen op een goede landschappelijke inpassing van ontwikkelingen in het buitengebied. De indeling en begrenzing van de landschapstypen is een resultante van drie factoren:

1. de historische herkenbaarheid van het landschap;
2. de huidige verschijningsvorm van het landschap;
3. de beelddragende functie van het landschap (water, natuur, landbouw of gemengd).

In dit hoofdstuk worden de landschapstypen per paragraaf nader uitgewerkt en toegelicht.

Zonering van het erf

De betekenis van het (agrarische cultuur-) landschap voor de stedeling is aanzienlijk toegenomen. Anderzijds is door de schaalvergroting in de landbouw het boerenerf veranderd tot een functioneel ensemble van bedrijfsbebouwing, stallen, schuren, bergingen, mest- en voedersilo's, mestvergistingsinstallaties, kuilvoer, et cetera. Deze ontwikkelingen vragen om een herschikking en ordening op de agrarische bouw-kavels. Als richtlijn geven wij dan ook de volgende ordening van het erf mee:

- Een woonzone (of voorerf), met daarin de bedrijfswoning en de recreatieve functies gekoppeld aan de routestructuren (wegen, paden, e.d.).
- Een bedrijfskavel met bedrijfsgebouwen en een eigen functionele indeling.

Woonzone/voorerf

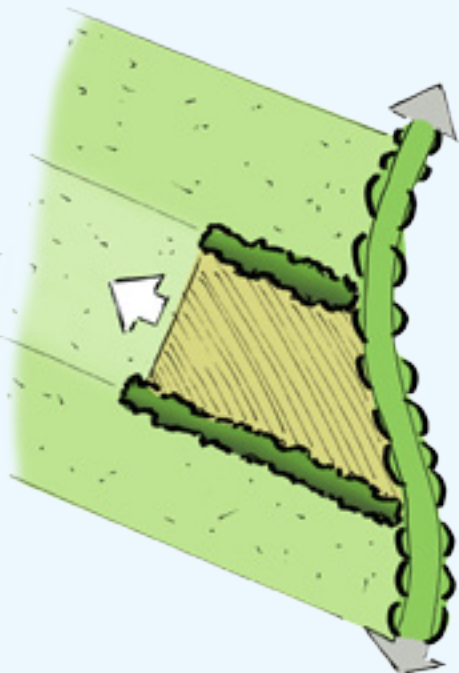
De woonzone heeft als doel afstand te creëren tussen de ontsluitingsweg en de bedrijfskavel, een voorgrond te creëren waardoor massieve elementen (bedrijfsgebouwen) minder beeldbepalend zijn en het erf als geheel overzichtelijk te maken. Vanwege verkavelingspatronen is een duidelijk onderscheid tussen een woonzone en een bedrijfskavel niet altijd te maken. Hiervoor geldt dat de zijde waarop de bedrijfswoning gesitueerd is, representatief is als voorerf. Rondom het voorerf staan meestal (monumentale) erfbomen, waardoor deze een fraaie groene uitstraling heeft.

Bedrijfskavel

Belangrijk is dat bedrijfsgebouwen afstand houden ten opzichte van de woonzone/het woonerf. Dit dient te voorkomen dat de woonzone/het voorerf wordt omsloten door de bedrijfskavel, waardoor deze zijn representativiteit verliest.



HET BEEKDALLANDSCHAP



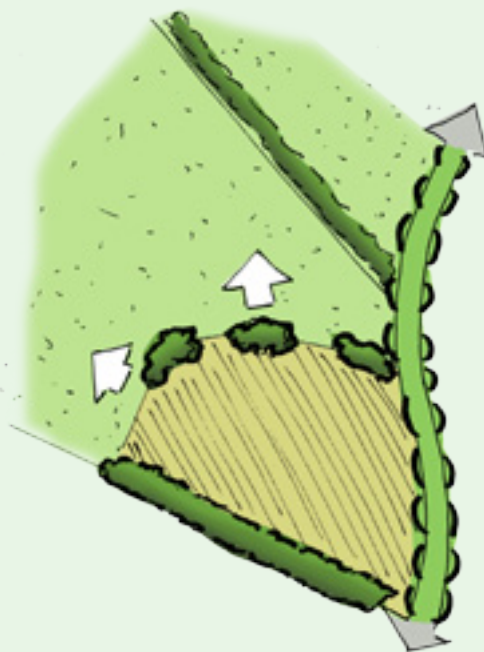
Uitstraling: Kleinschalig

Aaneengesloten transparante tot dichte erfbeplanting (zoals bomenrijen en houtsingels) op de erfgrenzen die haaks op de weg gelegen zijn.

Ontwikkelingsrichting: Diepte

In de diepte, haaks op de weg en/of beek (versterking van smalle diepe verkaveling).

HET KAMPENLANDSCHAP



Uitstraling: Kleinschalig

Transparante tot dichte erfbeplanting (zoals bomengroepen, struweel en houtwallen) op alle erfgrenzen die grenzen aan het landschap.

Ontwikkelingsrichting: Variabel

Variërend, afhankelijk van de lokale eigenschappen van het landschap (reliëf, verkaveling, e.d.).

RONDON OUDE AKKERS



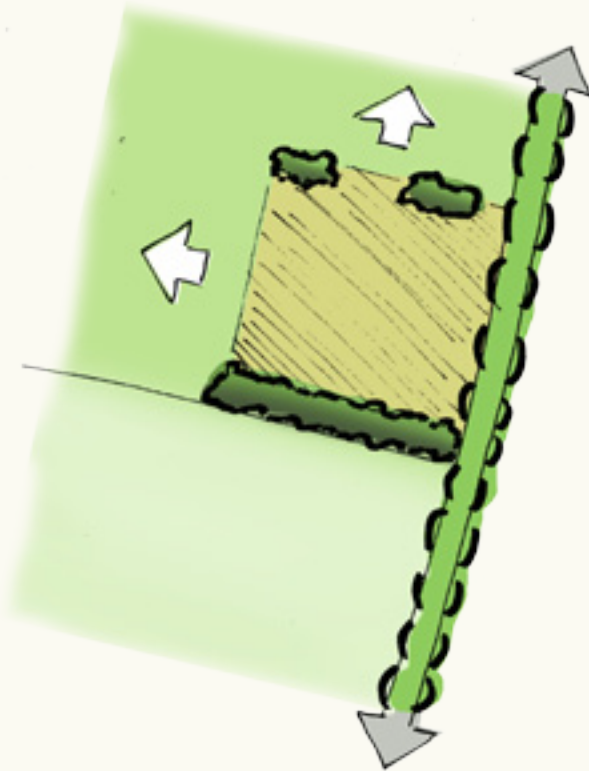
Uitstraling: Besloten

Overwegend aaneengesloten dichte erfbeplanting op alle erfgrenzen die grenzen aan het landschap, in de vorm van boscomplexjes en/of houtwallen.

Ontwikkelingsrichting: Breedte

Hoofdzakelijk in de richting van de weg (over de breedte).

HET PEELONTGINNINGENLANDSCHAP



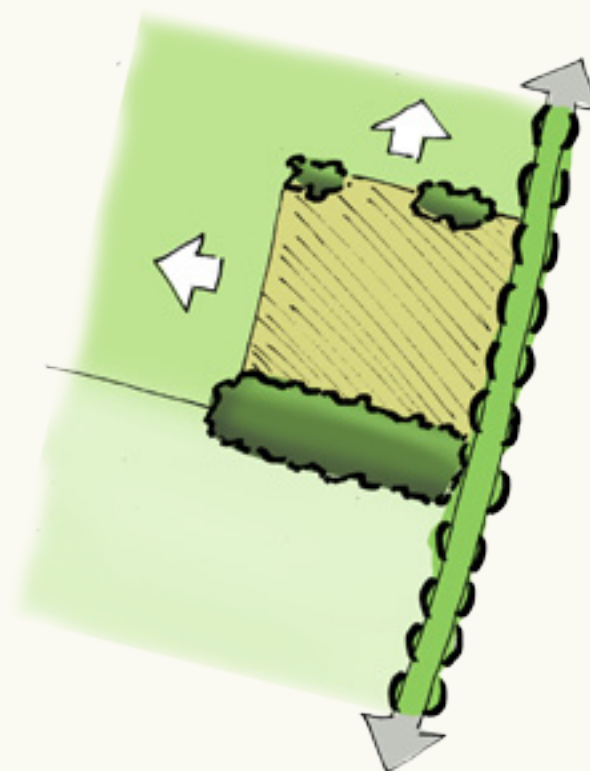
Uitstraling: Besloten

Stevige (robuuste) aaneengesloten transparante tot dichte erfbeplanting (bomenrij, struweel of houtsingel) aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.

Ontwikkelingsrichting: Variabel

Geen uitgesproken richting in de diepte of breedte. Zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.

HET LANDBOUWONTWIKKELINGSGBIED



Uitstraling: Extra besloten

Zeer stevige (robuuste) aaneengesloten transparante tot dichte erfbeplanting (bomenrij, struweel of houtsingel) aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.

Ontwikkelingsrichting: Variabel

Geen uitgesproken richting in de diepte of breedte. Zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.

2.4 HET PEELONTGINNINGENLANDSCHAP

2.2 HET BEEKDALLANDSCHAP

2.3 HET KAMPENLANDSCHAP MET OUDE AKKERS

LEGENDA

Landschappelijke deelgebieden

- HET BEEDSALLANDSCHAP
- HET KAMPENLANDSCHAP MET OUDE AKKERS
- HET PEELONTGINNINGENLANDSCHAP
- landbouwontwikkelingsgebied

Beelddragers

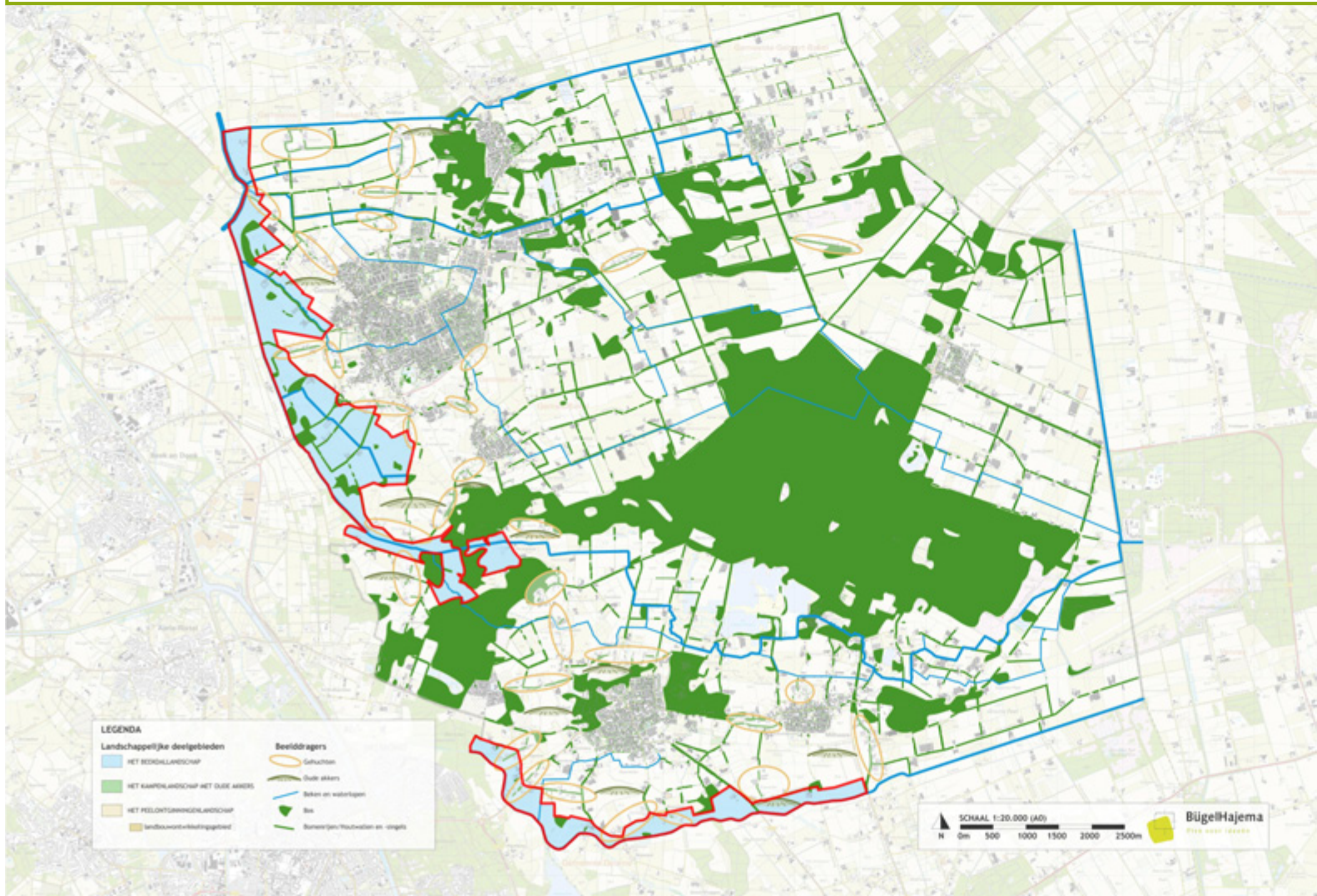
- Gehuchten
- Oude akkers
- Beken en waterlopen
- Bos
- Bomenrijen/houtwallen en -singels

SCHAAL 1:20.000 (A0)

N 0m 500 1000 1500 2000 2500m

BügelHajema
Plek voor ideeën

2.2 HET BEEKDALLANDSCHAP





AT IS EEN BEEKDALLANDSCHAP?

De beeldbepalende structuren van het beekdallandschap zijn de beken, die van oudsher door het landschap slingeren tussen de dekzandruggen. Deze beelddragende structuren worden gevoed door een hoger gelegen brongebied. Via erosiegeulen (en kwel) wordt het water afgevoerd richting het lage overstromingsgebied; het beekdal. Vanwege de lage en natte omstandigheden is in het beekdal van oudsher sprake van relatief weinig bebouwing. De natte gronden werden gebruikt voor het houden van vee. Als afbakening van de percelen werden vele landschapselementen (met name elzensingels en struweel), haaks op de beken aangeplant.

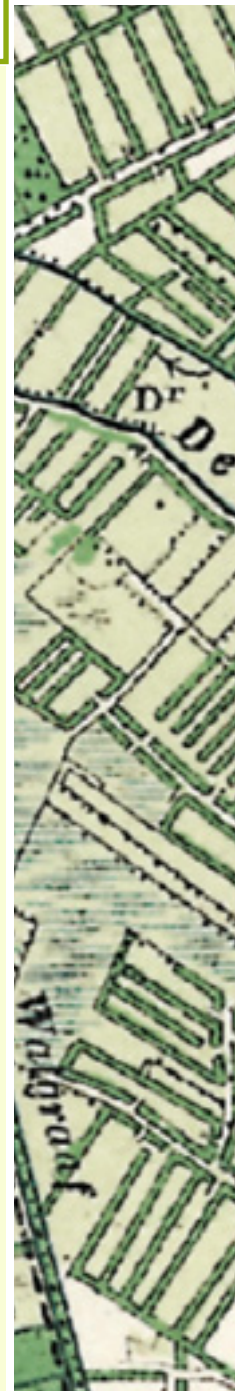
Een verandering in uitstraling

Om de waterhuishouding in het gebied beter te kunnen regelen, hebben veel beken hun slingerende loop verloren en zijn deze recht getrokken. Deze verandering ging gepaard met een toename van bebouwing, grotere kavels en een afname aan landschapselementen (het kleinschalige landschap was economisch niet rendabel). Dit betekende een sterke verandering in de uitstraling van het landschap. Onder invloed van schaalvergroting en herverkaveling zijn veel landschapselementen verdwenen en is plaatselijk het kleinschalige karakter vervuld voor openheid.

Werken aan beeldkwaliteit

Het beleid van de gemeente is erop gericht om het aantrekkelijke landschap van het oorspronkelijke beekdal te behouden en te versterken. Dit betekent het aanzetten van het fijnmazige, kleinschalige patroon van graslanden met smalle kavels loodrecht op de meanderende beekloop. De huidige groene uitstraling bestaat overwegend uit boscomplexen en robuuste lijnvormige landschapselementen zoals houtsingels, struweel en bomenrijen. Door middel van dit beeldkwaliteitsplan zetten we in op het herstel van kleinschalige landschapselementen, zoals elzensingels en struwelen. Hiermee wordt een stap gezet richting het herstel van het van oorsprong kleinschalige karakter van het beekdal en de aantrekkelijkheid van het landschap voor de extensieve landbouw en (passieve) recreatie.

+/- 1900



+/- 1960



+/- 2015



Beeld dragers

- Beken.
- Kleinschalige openheid in het beekdal.
- Robuuste landschapselementen, zoals: bosjes en brede houtsingels
- Kleinschalige landschapselementen, zoals: elzensingels, struwelen en (knot)bomenrijen.

Beeld dragende functies

- Waterberging.
- Natuurontwikkeling.
- Extensieve (biologische) landbouw.
- Kleinschalige passieve recreatie.

Gewenste uitstraling van het landschap

- Versterken van het kleinschalige karakter van het landschap door middel van lijnvormige landschapselementen op de erf- en/of perceelsgrenzen.
- Toevoegen van landschapselementen die haaks op de beekloop gelegen zijn. Het huidige open karakter van het beekdal wordt hierdoor opgedeeld in meerdere open ruimten. Dit draagt bij aan de beleving van de kleinschaligheid van het beekdal.

Hoe past uw initiatief in het beekdallandschap?

Het beleid is er op gericht om de beelddragende beken en bijbehorende beekdalen, te herstellen en te ontwikkelen. Waar het mogelijk is, vindt hermeandering van de beken plaats en worden de omliggende gronden in het beekdal vernat. Beelddragende functies die gepaard gaan met deze ontwikkeling zijn waterberging en natuurontwikkeling. Grootschalige en intensieve functies passen in beginsel niet in het beekdallandschap, omdat deze kunnen conflicteren met de beoogde natuurlijke uitstraling. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldig inpassing in het landschap gevraagd. Over het algemeen geldt het volgende:

Uw ontwikkeling dient 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. Voor dit landschapstype is het fijnmazige, kleinschalige patroon van rechtlijnige landschapselementen loodrecht op de weg en beekloop 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. Voor een goede landschappelijke inpassingen dienen drie aspecten bekeken te worden:

1. Past de ontwikkeling bij de karakteristieken van de omgeving, oftewel het **landschap**?
2. Draagt de ontwikkeling bij aan het behouden of versterken van de samenhang tussen erf & landschap, oftewel is er sprake van een goede **erfinrichting**?
3. Past de **uitstraling van de bebouwing** bij de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied?

Hoe u deze drie aspecten (landschap, erf en bebouwing) laat meewegen in uw ontwikkeling is in dit hoofdstuk nader uitgewerkt met randvoorwaarden. In beginsel zal worden bekeken of uw initiatief past binnen de visie op het beekdallandschap. Daarvoor zijn onderstaande twee punten sturend:

1. *Respecteer of versterk het fijnmazige, kleinschalige karakter van het beekdal*

Diverse ontwikkelingen in het beekdal hebben ertoe geleid dat het beekdal een steeds opener karakter heeft gekregen. Dit beeldkwaliteitsplan beoogt deze ontwikkeling weer om te keren, door in te zetten op het herstellen van het van oorsprong kleinschalige karakter. Hiermee kan een groene raamwerk tot stand komen, bestaande uit een afwisseling van robuuste en kleinschalige landschapselementen.

Door een sterk groen raamwerk kan het beekdal een mix aan (kleinschalige) functies verdragen, zonder dat hierbij afbreuk gedaan wordt aan de landschapskwaliteiten. De landschapselementen zorgen ervoor dat er sprake is van samenhang tussen de bebouwing en het landschap. De bebouwing is hierbij niet beeldbepalend, terwijl dit in een open landschap veelal wel het geval is.

2. *Nadruk op water- en natuurfuncties*

Water en natuur vormen beelddragende functies in het beekdallandschap. De nadruk voor nieuwe ontwikkelingen ligt dan ook op water- en natuurgerelateerde functies en kleinschalige, extensieve functies. Grootschalige functies dienen met aandacht landschappelijk ingepast te worden. Hierbij wordt een extra inspanning gevraagd om niet alleen beschermend om te gaan met de ruimte rondom de beken (geen bebouwing op korte afstand van de beek), maar ook door een aanzienlijke bijdrage te leveren aan de landschapsverbetering (zoals natuurontwikkeling).





1

UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

1.1 Ruimte rondom waterlopen

Uw initiatief dient tussen bebouwing en beelddragen de beken of watergangen voldoende ruimte te laten. Het dient voorkomen te worden dat bebouwing kort op het talud gesitueerd wordt. De ruimte rondom de beek of waterloop kan gebruikt worden voor natuurontwikkeling of het creëren van een landschappelijke overgang van het erf richting het landschap middels erf- of perceelsbeplanting.

1 RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

1.1 Uitstraling van het landschap

- Behouden/versterken van het kleinschalige karakter van het beekdal, door middel van het toevoegen van (kleinschalige) landschapselementen.
- Behouden dan wel creëren van ruimte rondom de beken en waterlopen.
- Tussen bebouwing en waterlopen is altijd sprake van erfbeplanting of natuurontwikkeling (elzen-singels, bloemrijk grasland, rietkragen en/of poelen).
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Behouden en/of versterken van robuuste en kleinschalige landschapselementen in het beekdal en waar mogelijk deze benutten als groene achtergrond voor de inpassing van het erf.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals beken.

1.2 Kwaliteitsverbetering (extra inspanning)

- Zichtbaarheid van beken en waterlopen vergroten door aanleg van poelen en beekbegeleidende beplanting (zoals knotwilgen).
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing.
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals bloemrijke graslanden, rietkragen en flauwe oevers.

K W A L I T E I T S V E R B E T E R I N G



rietkragen



poelen



beekbegeleidende beplanting





2

UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

2.1 Uitstraling van het erf

Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf in het beekdallandschap. Bij uw initiatief dient minimaal sprake te zijn van aaneengesloten landschapselementen op de erf grenzen die haaks op de wegen (en beken) gelegen zijn.

Maat en schaal van de erfbeplanting

Het type erfbeplanting kan afgestemd worden op de maat en schaal van de bebouwing.

Kleinschalige bebouwing

Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, kan het toevoegen van struweel* of een (transparante) bomenrij* (elzensingel) voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingstrook van 5-10 meter breed langs de erf grens is dan voldoende.

Grootschalige bebouwing

Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, is een

dichter aaneengesloten landschapselement gewenst. Het toevoegen van een houtsingel* (bomen en struiken) zorgt voor een betere samenhang tussen het erf en het landschap (geringere beeldbepalendheid van het gebouw). Een landschappelijke inpassingstrook van 8-10 meter breed langs de erf grens is voldoende voor de ontwikkeling van een houtsingel. Indien mogelijk kan er gekozen worden voor een kleinschaliger landschapselement (elzensingel) die niet alleen toegepast wordt op de erf grens, maar doorgezet wordt over de perceelsgrens. Hierbij dient aangetoond te worden dat de bijdrage aan de landschappelijke inpassing van het erf groter is dan het geval is bij kleinschalige bebouwing (zie voorgaande).

2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

Een ontwikkelingsrichting in de diepte, haaks op de weg, is gewenst. Hiermee blijft het erf aan de weg relatief smal, waardoor er ruimte blijft voor zichtlijnen richting het beekdal en beleving van de kleinschalige openheid.

Daarnaast kan met een ontwikkelingsrichting in de diepte aan landschapsherstel gewerkt worden, door lange aaneengesloten landschapselementen op de erf

en perceelsgrenzen aan te planten.

Indien de functionaliteit op het erf het toelaat en er sprake blijft van een compact erf, dient de bebouwing deze diepe ontwikkelingsrichting te versterken. Dit houdt in dat de bebouwing met de kopgevel op de weg georiënteerd is en met de lange zijde aan het landschap grenst.

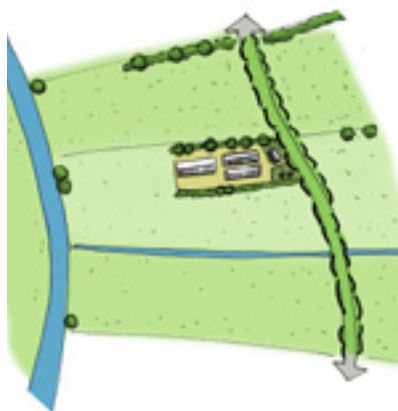
• Uitzondering

In het geval van de nabijheid van een beek of waterloop kan een ontwikkelingsrichting in de diepte ongewenst zijn. Vanuit landschappelijk oogpunt is het belang van ruimte rondom de beken en waterlopen altijd groter dan het belang van de ontwikkelingsrichting. Kortom: het is ongewenst dat bebouwing op of nabij het talud van de waterloop gesitueerd wordt. Een ontwikkelingsrichting over de breedte, parallel aan de weg is dan toegestaan. Hierbij dient er wel altijd voldaan te worden aan het behouden van een compact erf, een eenduidige richting van de bebouwing en een passende overgang van het erf richting het landschap met erfbeplanting.

*Zie begrippenlijst in bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'



Referentie-situatie



Ontwikkelingsrichting in de diepte met een kleinschalig landschapselement (elzensingel) op de erf grens.



Ontwikkelingsrichting over de breedte met robuuste erfbeplanting (een breder landschapselement) op de erf grens.



Ontwikkelingsrichting over de breedte met erfbeplanting en natuurontwikkeling (extra inspanning)

2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

2.1 Uitstraling van het erf

- Een kleinschalige, groene uitstraling van het gehele erf.
- Erfbeplanting op tenminste één van de erfgrenzen, die haaks op de wegen (en beken) gelegen zijn.
- Ruimte behouden of creëren rondom waterlopen, monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van aaneengesloten landschapselementen, zoals houtwallen- en singels op perceelsgrenzen.
- Uitgangspunt is een ontwikkelingsrichting in de diepte, haaks op de weg.

2.3 Situering van de bebouwing

- Uitgangspunt is dat bebouwing de ontwikkelingsrichting versterkt, door een oriëntatie met de kopgevel op de weg en de lange zijde aan het landschap.
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Bij een ontwikkelingsrichting over de breedte is een meer stevige en dichte landschappelijke inpassing essentieel.
- De situering van de bebouwing is eenduidig.
- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

2.4 Ontsluiting van het erf

- Van oudsher is er sprake van een gezamenlijke ontsluiting voor het voorerf en de bedrijfskavel. Als uitgangspunt wordt een gezamenlijke ontsluiting gehanteerd, tenzij dit het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf aantoonbaar belemmert.
- Bij een gescheiden ontsluiting is een sterke landschappelijke inpassing van het gehele erf een vereiste.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

2.5 Erfbeplanting

- Gebruik van gebiedseigen beplanting*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van kleinschalige landschapselementen, zoals struweel* of (transparante) bomenrijen* (elzensingels*).
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrens.
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, aanplant van een dichte aaneengesloten landschapselementen, zoals een houtsingel* (bomen en struiken) of boscomplexje.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrens.

2.6 Beplantingssoorten

- Zie bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'



Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Aaneengesloten erfbeplanting op erfgrenzen.
- Erfbeplanting haaks op de weg.
- Ontwikkeling van het erf in de diepte (smalle lange kavel).

L A N D S C H A P S E L E M E N T E N



struweel



bomenrijen (elzensingels)



houtsingels



boscomplexjes

*Zie begrippenlijst in bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

3

UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN

UITSTRALING VAN DE BEBOUWING

Over het algemeen zegt de uitstraling van een gebouw veel over de functie die het heeft. Afhankelijk van de functie en de vormgeving van het gebouw is het wenselijk dat deze zich in meer of mindere mate 'presenteert' in het landschap.

3.1 Vormgeving

Bedrijfsmatige bebouwing kent veelal een sobere doelmatige vormgeving en uitstraling. Deze eigenschappen en de huidige maat en schaal van deze gebouwen zorgen ervoor dat het over het algemeen wenselijk is, dat deze gebouwen niet beeldbepalend zijn (zie ook uitleg bij de erfinrichting). Het buitengebied staat echter ook vol met bebouwing die een weerspiegeling vormen van het verleden en een rol hebben om deze geschiedenis beleefbaar te houden. Dit zijn beeldbepalende objecten, zoals monumenten en karakteristieke bebouwing, waarvan het wenselijk is dat deze bebouwing juist zichtbaar aanwezig is in het landschap.

Gebiedseigen nieuwe bebouwing

Randvoorwaarde voor nieuwe bebouwing, beeldbepalende objecten die zich willen laten zien, is dan ook een zichtbare architectonische vormgeving en uitstraling die is gebaseerd op de historische bouwkunst uit het gebied. Gebiedseigenheid weegt zwaar in de gemeente Gemert-Bakel. Dit betekent niet dat de historische bouwkunst de blauwdruk vormt voor nieuwbouw. Integendeel. De historische bouwkunst dient te worden beschouwd als inspiratiebron voor nieuwe bebouwing in het buitengebied, zodat de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan het gebiedseigen karakter.

Om een idee te krijgen hoe u nieuwe bebouwing met een vleugje geschiedenis kunt realiseren vormt het inspiratieboek HET LIJKT OP ... EEN BOERDERIJ

(Gemert-Bakel, 2010) een fraai uitgangspunt.

Nieuwe bebouwing nabij beelddragende gebouwen

Voor het toevoeging van nieuwe bebouwing op een erf waarbij sprake is van een beelddragend gebouw (monumentaal of karakteristiek), gelden de volgende randvoorwaarden:

- Een nieuw woongebouw dient visueel ondergeschikt te zijn aan het beelddragende gebouw (door middel van plaatsing op het erf, het hanteren van een lagere goothoogte, materiaal- en kleurgebruik of het aanbrengen van erfbeplanting).
- Bijgebouwen of bedrijfsgebouwen nemen een ondergeschikte positie in op het erf.

Hergebruik gebouwen (functieverandering)

Bij voorkeur worden bestaande (beelddragende) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Het in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen voorkomt het ongewenst krimpen van gebiedseigen ensembles. Bij functieverandering is het van belang dat het nieuwe erf minder groot is dan het oorspronkelijke erf. Het oppervlak aan verharding mag niet toenemen.



Bedrijfsbebouwing: sobere en doelmatige vormgeving en uitstraling.



Beelddragend gebouw met ondergeschikte positie van het bijgebouw.



Behoud van streekeigen karakter: toevoeging aan beeldbepalend pand.

3.2 Specifieke uitleg bij de vormgeving van (agrarische) bedrijfsgebouwen

3.2.1 Vormgeving: De goede standaard

In het buitengebied vindt men een grote diversiteit aan (agrarische) bedrijfsbebouwing. Elk gebouw heeft zijn eigen maatvoering, vorm, materialisering, kleurgebruik en mate van detaillering. Ondanks de verschillen in deze elementen bestaat er toch een stereotype bedrijfsbebouwing voor het buitengebied.

Bedrijfsgebouwen die een goede balans vinden in de samenhang met het landschap en daardoor een aangename uitstraling hebben, bestaan uit een **beeldbepalend dakvlak** en een **lage goothoogte**. Een dak-gevelverhouding van ongeveer 2:1 functioneert als een goede standaard.

Voorbeeld

Een bedrijfsgebouw met een nokhoogte van 11 meter en een goothoogte van 3,5 meter voldoet aan de verhouding van 2:1 (7m dakvlak/3,5m gevel).

3.2.2 Afwijken van de goede standaard

Vanwege schaalvergroting en de daarbij behorende grotere maatvoering van bedrijfsgebouwen dreigt de aangename uitstraling van bedrijfsgebouwen met een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte verloren te gaan. Vanwege functionele eisen zijn goothoogten hoger. Dit verandert de verhouding tussen de gevel en het dakvlak. Het dakvlak wordt minder beeldbepalend doordat de gevel dominantier wordt. Nieuwe stalvormen kunnen tevens de betekenis van het dakvlak sterk verminderen (zoals zaagstandstallen) en geven daardoor een onrustig beeld in het landschap. In deze gevallen is het gewenst om aandacht te besteden aan:

- de vormgeving van de bedrijfsbebouwing, of:
- te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het erf.

• Aandachtige vormgeving

Door aandacht te besteden aan de vormgeving van bedrijfsgebouwen met een hoge goothoogte (vanwege functionele eisen), kan men door een aandachtige vormgeving het dakvlak alsnog een beeldbepalende uitstraling geven.

Voorbeeld

Door middel van een dakverlenging over de gevel of als dakoverstek is visueel het dakvlak beeldbepalender.

• Landschappelijke inpassing

Per deelgebied dient te worden gekeken of de aanwezige landschapselementen voldoende kwaliteit bieden om bebouwing, die afwijkt van de goede standaard (verhouding 2:1), in te passen in het landschap (zie ook punt 2: erfinrichting).

Voorbeeld

In een kleinschalig landschap met hoog opgaand groen zijn meer landschapselementen aanwezig om de beeldbepalendheid van het gebouw te verminderen, dan het geval is in een open landschap.



Voorbeeld: Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1



Voorbeeld: Ongewenste verhouding tussen dak en gevel (meer gevel dan dakvlak)



Voorbeeld: Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1, door dakverlenging over de gevel



Voorbeeld: Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1 door dakverlenging (overstek)

3 RANDVOORWAARDEN (AGRARISCHE) BEDRIJFSBEOUWING

Vormgeving bebouwing

- Het gebouw heeft een eenvoudige, rechthoekige opzet.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Wenselijk is een dak-gevelverhouding van respectievelijk 2:1 (zie uitleg goede standaard).
- Bij een aanzienlijke afwijking van de gewenste dak-gevelverhouding (2:1) wordt er een grotere inspanning gevraagd ten aanzien van de kwaliteitsverbetering.
- Een extra kwaliteitsverbetering kan geleverd worden door een stevigere landschappelijke inpassing (zie erfinrichting) en/of de vormgeving van het gebouw (zie uitleg goede standaard).
- Geleding in het dakvlak is niet wenselijk, tenzij er sprake is van het toevoegen van een extra architectonische kwaliteit (zoals het benadrukken van zicht in de stal)
- Bij een a-symmetrische vormgeving van het gebouw dient de hoge goothoogte op het erf georiënteerd te zijn en de lage goothoogte op het landschap.

Materiaal- en kleurgebruik bebouwing

- Voor de gevels worden natuurlijke materialen gebruikt (baksteen/hout) in een donker kleurgebruik.
- Bij gebruik van metalen platen aan de gevels, deze een gedekte tint geven (bijvoorbeeld donkergroen).
- Geen gebruik van witte en grijze bakstenen.
- Voor daken wordt de kleur antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Windveren en daklijsten worden in een gedekte tint uitgevoerd passend bij het dakvlak. Geen gebruik van witte windveren en daklijsten.

Bedrijfsmatige elementen (silo's, luchtwassers, e.d.)

- Luchtwassers worden bij voorkeur geïntegreerd in het ontwerp voor het bedrijfsgebouw zodat er sprake is van één geheel (extra inpassing voor de kwaliteitsverbetering).
- Luchtwassers, die niet geïntegreerd kunnen worden, hebben een gedekte kleur passend bij het kleurgebruik van het bedrijfsgebouw.
- Bedrijfsmatige elementen dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden (geen verspreiding over de bedrijfskavel).



Luchtwassers geïntegreerd in het ontwerp (dakvlak is één geheel).



Goede standaard van de dak-gevelverhouding: 2:1 (een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte).

3 RANDVOORWAARDEN (BEDRIJFS) WONINGEN EN BIJGEBOUWEN

Vormgeving bebouwing

- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- (Bedrijfs)woningen en bijgebouwen sluiten aan bij de streekeigen architectuur. Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- De architectuur is altijd landschappelijk, traditioneel of eigentijds vormgegeven.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van lang- en kortgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de

hoofdmassa.

Materiaal- en kleurgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Gedekte tinten voor gevels en daken.
- Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Traditionele vormen van dakbedekking, zoals daken van riet, zijn toegestaan.
- Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit (vanwege de afwijkende kleurstelling ten opzichte van de omgeving).



Eigentijdse interpretatie op historische bouwkunst.



Samenhang tussen het hoofd- en bijgebouw.



Historische bouwstijl met ingetogen kleurgebruik.

3 AMBITIE DUURZAAMHEID

Zonnepanelen/collectoren voldoen (bij voorkeur) aan de volgende randvoorwaarden:

Algemeen

- Het behoud van de kwaliteiten van het (beeldbepalende) gebouw staat voorop.
- Een zonnepaneel/collector is een ondergeschikte toevoeging aan een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw, of een bijgebouw.

Plaatsing

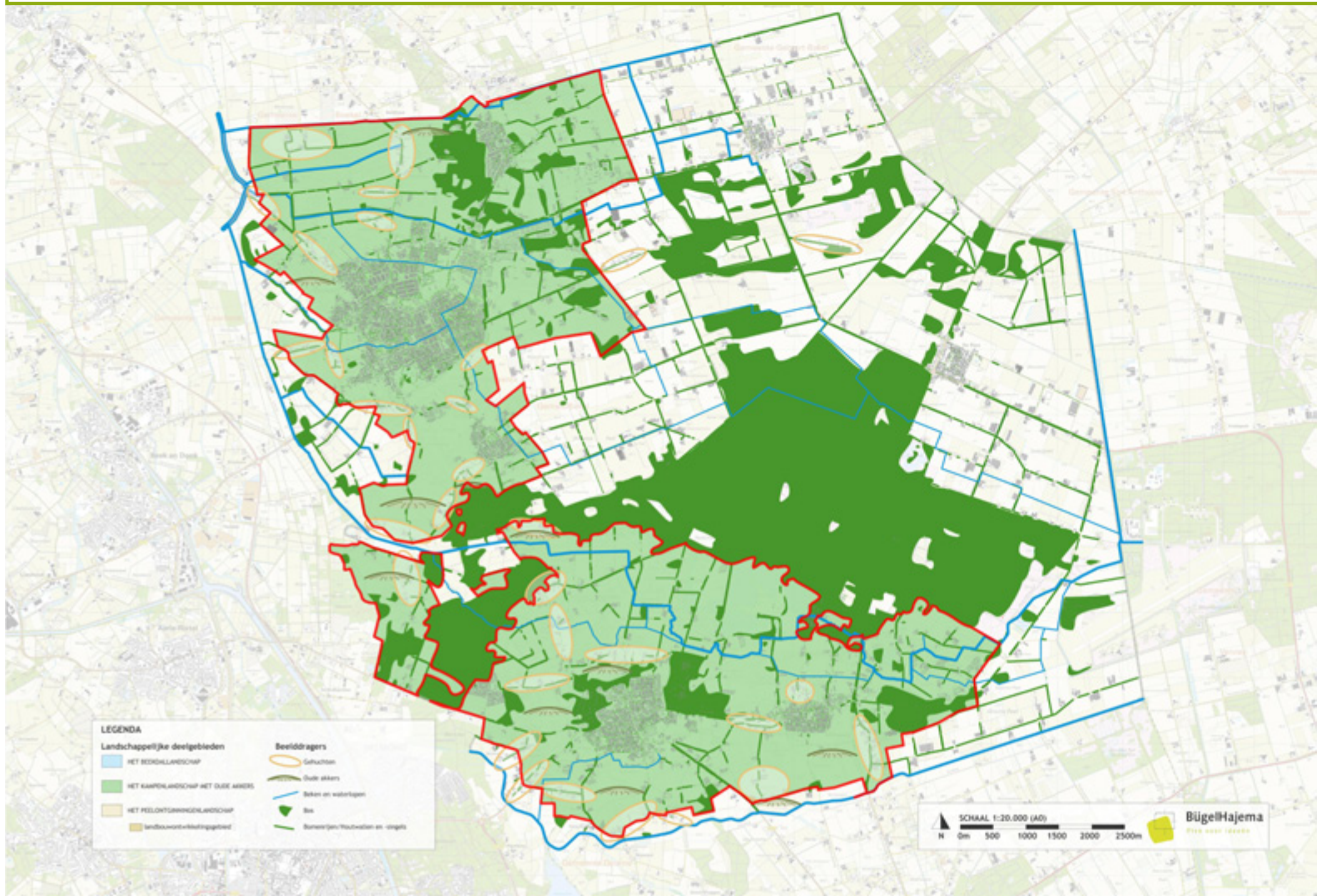
- Zonnepanelen/collectoren worden geplaatst op plekken die vanaf de openbare ruimte niet of minimaal zichtbaar zijn.
- Zonnepanelen/collectoren worden niet op het voorgeveldakvlak van een gebouw geplaatst.

- Zonnepanelen/collectoren dienen op ten minste 0,5-1 meter van de dakrand te liggen.
- Zonnepanelen/collectoren dienen de dakhelling van het dak aan te houden. Op een plat dak mag gekozen worden voor een optimale helling.
- Zonnepanelen/collectoren worden in of direct op het dakvlak geplaatst.
- Meerdere zonnepanelen/collectoren worden op een horizontale lijn gerangschikt.

Monumenten

- Geen zonnepanelen/collectoren op monumenten (Gemeentelijke en Rijksmonumenten).

2.3 HET KAMPENLANDSCHAP MET OUDE AKKERS





WAT IS EEN KAMPENLANDSCHAP?

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.

Een kleinschalige en groen karakter

Om de gewassen te beschermen tegen wildvraat en wind werden (veelal) rechtlijnige landschapselementen aangeplant op de perceelsgrenzen. Deze landschapselementen, zoals houtwallen- en singels, vormden een aaneengesloten geheel waartussen de erven gelegen waren. Hierdoor kenmerkt het kampenlandschap zich van oudsher door een groen en kleinschalig karakter.

Hoogteverschillen

In het landschap is sprake van aardige hoogteverschillen, waardoor de percelen veelal een grillige verkaveling kennen. Mede door de hoogteverschillen hebben de wegen een bochtig verloop en liggen de erven verspreid in het landschap. Het hoogteverschil werd nog eens vergroot doordat de arme gronden werden opgehoogd met mest en heideplaggen om deze vruchtbaar te maken. Dit heeft geresulteerd in de karakteristieke oude akkers (enken).

+/- 1900



+/- 1960



+/- 2015



Beelddragers

- Kleinschalige en groene uitstraling.
- Oude nederzettingen (dorpen en gehuchten).
- Variatie aan, van oudsher aaneengesloten, landschapselementen.
- Hoogteverschillen.
- Variërende verkaveling van de percelen, van grillig tot rechthoekig.
- Bochtige wegen.
- Verspreid gelegen erven.
- Beken.
- Oude akkers.
- Langgevelboerderijen met de zijgevel op korte afstand van de weg.
- Boomgaarden en moestuinen.

Beelddragende functies

- Gemengd landelijk gebied
- Wonen (gehuchten)
- Recreatie (passief en actief)
- Natuur

Gewenste uitstraling van het landschap

- Herstellen dan wel versterken van het kleinschalige kampenlandschap, door het toevoegen van (lijnvormige) landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen.
- Aandacht gaat uit naar het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten (zoals de oude akkers) en het herstellen/ versterken van zichtlijnen.
- Waardevolle historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, worden gerespecteerd en krijgen ruimte.

Oude akkers

De oude akkers zijn kenmerkend voor de arme Brabantse zandgronden. Boeren hebben jaar na jaar de aarde verrijkt via dierlijke mest vermengd met turf. Hiervoor werd het potstalsysteem toegepast. Turf (gestoken in de moerassige Peel) vormde het strooisel van de stal. Gedurende zo'n zes maanden werd de stal niet uitgemest, maar werd als het nodig was turf bijgestrooid. Het mengsel van mest en veen was een goede meststof en werd over de akker uitgespreid. De dikte van de (enk)eedlaag, zoals de bruine aarde heet, in de oude akkers kan sterk verschillen. Door de wijze van ploegen is de glooiende bolle vorm ontstaan. Op de akker is vrijwel geen sprake van beplanting of water, waardoor de glooiende openheid karakteristiek is.

Werken aan beeldkwaliteit

Het kampenlandschap heeft veel kwaliteit van zijn oorspronkelijke groene en kleinschalige uitstraling verloren. Diverse ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat vele landschapselementen zijn verdwenen, zoals perceelsrandbeplantingen en esrandbeplantingen rondom de oude akkers. De huidige beeldkwaliteit van het kampenlandschap wordt overwegend bepaald door het fraaie reliëf (glooiend landschap), de grillige verkaveling en restanten van het oorspronkelijke aaneengesloten groene netwerk aan landschapselementen. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het oorspronkelijke groene en kleinschalige karakter van het kampenlandschap te behouden en te versterken. Dit betekent het toevoegen van lijnvormige landschapselementen, zoals houtwallen en -singels, aan de nog aanwezige landschapselementen in het landschap. Er wat ingezet in het aanzetten van het aaneengesloten groene raamwerk aan landschapselementen, waarbinnen de bebouwing een plek heeft. Het streven is hiermee een aantrekkelijk landschap te bieden in dit cultuurhistorisch waardevolle landschap. Er wordt gewerkt aan een aantrekkelijk landschap om in te wonen, werken en recreëren.



Het kleinschalige groene karakter, de oude akkers, de waardevolle bebouwing en gehuchten maken van dit gebied een geliefd landschap om in te wonen en te recreëren. De mix van functies, agrarische en niet-agrarische, kunnen conflicteren met deze belangen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldig inpassing in het landschap gevraagd. Over het algemeen geldt het volgende:

Uw ontwikkeling dient 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. Voor een goede landschappelijke inpassingen dienen drie aspecten bekeken te worden:

1. Past de ontwikkeling bij de karakteristieken van de omgeving, oftewel het **landschap**?
2. Draagt de ontwikkeling bij aan het behouden of versterken van de samenhang tussen erf & landschap, oftewel is er sprake van een goede **erfinrichting**?
3. Past de **uitstraling van de bebouwing** bij de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied?

Hoe u deze drie aspecten (landschap, erfinrichting en bebouwing) laat meewegen in uw ontwikkeling is in dit hoofdstuk nader uitgewerkt met randvoorwaarden. In beginsel zal worden bekeken of uw initiatief past binnen de visie op het kampenlandschap. Daarvoor zijn de volgende punten sturend:

1. Respecteer de kleinschaligheid

Voor dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend, met als uitzondering de specifieke kwaliteiten van de oude akkers. De kleinschaligheid van het gebied is onder grote druk komen te staan. Dit is in het landschap terug te zien aan de bebouwing die beeldbepalend is geworden (schaalvergroting en nieuwwestiging) en de landschapselementen die zijn verdwenen. De balans tussen bebouwing en landschap is scheef komen te liggen. De bebouwing voegt zich steeds moeilijker in het landschap vanwege een grotere maat en schaal en een tekort aan beplanting. Vele landschapselementen zijn geïsoleerd geraakt en vormen een magere afspiegeling van de aaneengesloten structuur waar ooit sprake van was. Door ruimte te bieden aan ontwikkelingen ontstaat de mogelijkheid om het kleinschalig karakter te herstellen dan wel te versterken. De aandacht gaat hierbij uit naar het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten (zoals de oude akkers) en het herstellen/versterken van zichtlijnen. Daarnaast dient de waardevolle historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, gerespecteerd te worden en ruimte te krijgen.

2. Nadruk op de cultuurhistorie en recreatie

Zichtbaarheid en beleving van de cultuurhistorie speelt een voorname rol in het kampenlandschap. De rijke geschiedenis van dit landschap met gehuchten, waardevolle bebouwing, oude akkers, steilranden (Peelrandbreuk) en waardevolle landschapselementen zijn beeldbepalend. Dit heeft ook een grote aantrekkingskracht op bewoners en bezoekers van het gebied. De cultuurhistorie en recreatie vormen in grote mate de beelddragende functies in het kampenlandschap. De nadruk voor ontwikkelingen in dit gebied ligt dan ook op ontwikkelingen die de cultuurhistorie niet schaadt en de aantrekkingskracht voor recreatie vergroot. Grootschalige functies dienen met een grote aandacht landschappelijke ingepast te worden. Hierbij wordt een extra inspanning gevraagd om niet alleen beschermend om te gaan met de cultuurhistorie, maar ook door een aanzienlijke bijdrage te leveren aan de landschapsverbetering (vergroten van de recreatieve aantrekkingskracht).

1

UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

Uw initiatief dient altijd een bijdrage te leveren aan het versterken dan wel herstellen van de kleinschalige en groene uitstraling, door het toevoegen van (aaneengesloten) landschapselementen. De beeldbepalendheid van de ontwikkeling is bepalend voor de mate van kwaliteitsverbetering. Hoe meer 'versterking', hoe meer 'landschap' gevraagd wordt.

1 RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

1.1 *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 oude akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap.
- Versterken of herstellen van de esrandbeplanting (houtwallen en -singels) aan de randen van de oude akkers.
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

1.2 *Kwaliteitsverbetering (extra inspanning)*

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland en poelen.
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing.
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden.
- Herstel van historische beplantings-, wegen- en padenstructuren.

K W A L I T E I T S V E R B E T E R I N G



akkerrand



opknappen waardevolle
bebouwing





2 UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

2.1 Uitstraling van het erf

Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf in het kampenlandschap. Dit betekent een ondergeschikte positie (niet beeldbepalend) van bedrijfsgebouwen ten opzichte van landschapselementen. De bedrijfsbebouwing mag gezien worden, maar ligt nooit 'kaal' in het landschap ('kaal' betekent zonder de steun van beplanting). Hoe groter de bebouwing is, des te meer aaneengesloten landschapselementen gevraagd worden om de balans tussen het erf en het landschap te behouden.

Uitsluitend bedrijfsbebouwing die een aantoonbare hoge architectonische kwaliteit hebben en een meerwaarde bieden voor de recreatie (zoals zichtstallen), mogen zich beeldbepalender 'presenteren'.

Bij uw initiatief dient minimaal sprake te zijn van de aanwezigheid van erfbeplanting op alle erf grenzen die aan het omringende landschap gelegen zijn. Dit kunnen losse landschapselementen op een deel van de erf grens zijn (zoals bomengroepen*), maar ook aaneengesloten landschapselementen over de gehele lengte (zoals houtwallen of -singels*). Bij een grilige vorm (vanwege de verkaveling) betekent dit dat rondom het gehele erf beplanting aanwezig is.

Maat en schaal van de erfbeplanting

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. Zodoende dient er altijd sprake te zijn van hoog opgaande landschapselementen.

Het type erfbeplanting kan afgestemd worden op de maat en schaal van de bebouwing.

Kleinschalige bebouwing

Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, kan een bomengroep*, boomgaard of (transparante) bomenrij* voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingsstrook* van 5-10 meter breed langs de erf grens is dan voldoende.

Grootschalige bebouwing

Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, is vooral meer aaneengesloten beplanting nodig om deze niet beeldbepalend te laten zijn. Voor de inpassing van deze gebouwen zijn robuuste landschapselementen gewenst. Het toevoegen van houtwallen/-singels* en/of boscomplexjes* zorgt voor een betere samenhang tussen het erf en het landschap (geringere beeldbepalendheid van het gebouw). Een landschappelijke inpassingsstrook* van 8-10 meter breed langs de erf grenzen is voldoende voor de ontwikkeling van deze landschapselementen.

2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

Het reliëf en de beplantingsstructuren in het kampenlandschap hebben gezorgd voor grote verscheidenheid in de inrichting van erven. De ontwikkelingsrichting en situering van de bebouwing op het erf is dan ook variabel, maar dient wel te passen binnen aanwezige landschapsstructuren.

De kleinschalige en groene uitstraling is in dit landstypetype bepalender dan de richting van het erf. Wel dient er altijd sprake te zijn van een zichtbaar representatief voorerf (woonzone).

De meer losse opzet van het erf, in vergelijking met de opbouw van de erven in het beekdallandschap en het Peelontginningenlandschap vormt een fraai contrast en draagt bij aan het onderscheidt tussen de verschillende landstypen.

• Specifieke randvoorwaarden de 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.

2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf.
- Er is sprake van erfbeplanting op alle erfgrenzen die grenzen aan het landschap.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken en steilranden.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf kan variëren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van aaneengesloten landschapselementen, zoals houtwallen- en singels op perceelsgrenzen.

2.3 Situering van de bebouwing

- De situering van de bebouwing kan variëren. Wel dient er sprake te blijven van samenhang tussen de bebouwing. Dit kan op diverse manieren tot uiting komen: een compact erf met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing, vormgeving van de bebouwing en het materiaal- en kleurgebruik.
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken en steilranden, door deze ruimte te geven.

2.4 Ontsluiting van het erf

- Van oudsher is er sprake van een gezamenlijke ontsluiting voor het voorerf en de bedrijfskavel. Als uitgangspunt wordt een gezamenlijke ontsluiting gehanteerd, tenzij dit het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf aantoonbaar belemmert.
- Bij een gescheiden ontsluiting is een sterke landschappelijke inpassing van het gehele erf een vereiste.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

2.5 Erfbeplanting

- 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 erfgrens.
- 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 erfgrens.
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengaad*, fruitgaard* of moestuin.

2.6 Beplantingssoorten

- Zie bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

Specifieke randvoorwaarden voor de oude akkers

- De ontwikkelingsrichting vindt hoofdzakelijk in de richting van de weg plaats (over de breedte). Het is ongewenst dat een ontwikkeling ten koste gaat van de achter het erf gelegen openheid of glooiing van de oude akker.
- Besloten, groene uitstraling van het erf. Gebruik van uitsluitend boscomplexjes* en/of houtwallen*.

KAMPENLANDSCHAP



Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Kleinschalige uitstraling
- Beplanting op alle erfgrenzen

OUDE AKKERS



Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Besloten uitstraling
- Overwegend aaneengesloten beplanting op de erfgrenzen

LANDSCHAPSELEMENTEN



houtwal



bomenrijen



boscomplexjes



bomengroepen / vrijstaande bomen



fruitgaard

(evt. omzoomd met een haag)



eikengaad

*Zie begrippenlijst in bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

3

UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN

UITSTRALING VAN DE BEBOUWING

Over het algemeen zegt de uitstraling van een gebouw veel over de functie die het heeft. Afhankelijk van de functie en de vormgeving van het gebouw is het wenselijk dat deze zich in meer of mindere mate 'presenteert' in het landschap.

3.1 Vormgeving

Bedrijfsmatige bebouwing kent veelal een sobere doelmatige vormgeving en uitstraling. Deze eigenschappen en de huidige maat en schaal van deze gebouwen zorgen ervoor dat het over het algemeen wenselijk is, dat deze gebouwen niet beeldbepalend zijn (zie ook uitleg bij de erfinrichting). Het buitengebied staat echter ook vol met bebouwing die een weerspiegeling vormen van het verleden en een rol hebben om deze geschiedenis beleefbaar te houden. Dit zijn beeldbepalende objecten, zoals monumenten en karakteristieke bebouwing, waarvan het wenselijk is dat deze bebouwing juist zichtbaar aanwezig is in het landschap.

Gebiedseigen nieuwe bebouwing

Randvoorwaarde voor nieuwe bebouwing, beeldbepalende objecten die zich willen laten zien, is dan ook een zichtbare architectonische vormgeving en uitstraling die is gebaseerd op de historische bouwkunst uit het gebied. Gebiedseigenheid weegt zwaar in de gemeente Gemert-Bakel. Dit betekent niet dat de historische bouwkunst de blauwdruk vormt voor nieuwbouw. Integendeel. De historische bouwkunst dient te worden beschouwd als inspiratiebron voor nieuwe bebouwing in het buitengebied, zodat de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan het gebiedseigen karakter.

Om een idee te krijgen hoe u nieuwe bebouwing met een vleugje geschiedenis kunt realiseren vormt het inspiratieboek HET LIJKT OP ... EEN BOERDERIJ (Gemert-Bakel, 2010) een fraai uitgangspunt.

Nieuwe bebouwing nabij beelddragende gebouwen

Voor het toevoegen van nieuwe bebouwing op een erf waarbij sprake is van een beelddragend gebouw (monumentaal of karakteristiek), gelden de volgende randvoorwaarden:

- Een nieuw woongebouw dient visueel ondergeschikt te zijn aan het beelddragende gebouw (door middel van plaatsing op het erf, het hanteren van een lagere goothoogte, materiaal- en kleurgebruik of het aanbrengen van erfbeplanting).
- Bijgebouwen of bedrijfsgebouwen nemen een ondergeschikte positie in op het erf.

Hergebruik gebouwen (functieverandering)

Bij voorkeur worden bestaande (beelddragende) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Het in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen voorkomt het ongewenst krimpen van gebiedseigen ensembles. Bij functieverandering is het van belang dat het nieuwe erf minder groot is dan het oorspronkelijke erf. Het oppervlak aan verharding mag niet toenemen.



Bedrijfsbebouwing: sobere en doelmatige vormgeving en uitstraling.



Beelddragend gebouw met ondergeschikte positie van het bijgebouw.



Behoud van streekeigen karakter: toevoeging aan beeldbepalend pand.

3.2 Specifieke uitleg bij de vormgeving van (agrarische) bedrijfsgebouwen

3.2.1 Vormgeving: De goede standaard

In het buitengebied vindt men een grote diversiteit aan (agrarische) bedrijfsbebouwing. Elk gebouw heeft zijn eigen maatvoering, vorm, materialisering, kleurgebruik en mate van detaillering. Ondanks de verschillen in deze elementen bestaat er toch een stereotype bedrijfsbebouwing voor het buitengebied.

Bedrijfsgebouwen die een goede balans vinden in de samenhang met het landschap en daardoor een aangename uitstraling hebben, bestaan uit een **beeldbepalend dakvlak** en een **lage goothoogte**. Een dak-gevelverhouding van ongeveer 2:1 functioneert als een goede standaard.

Voorbeeld

Een bedrijfsgebouw met een nokhoogte van 11 meter en een goothoogte van 3,5 meter voldoet aan de verhouding van 2:1 (7m dakvlak/3,5m gevel).

3.2.2 Afwijken van de goede standaard

Vanwege schaalvergroting en de daarbij behorende grotere maatvoering van bedrijfsgebouwen dreigt de aangename uitstraling van bedrijfsgebouwen met een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte verloren te gaan. Vanwege functionele eisen zijn goothoogten hoger. Dit verandert de verhouding tussen de gevel en het dakvlak. Het dakvlak wordt minder beeldbepalend doordat de gevel dominantier wordt. Nieuwe stalvormen kunnen tevens de betekenis van het dakvlak sterk verminderen (zoals zaagstandstallen) en geven daardoor een onrustig beeld in het landschap. In deze gevallen is het gewenst om aandacht te besteden aan:

- de vormgeving van de bedrijfsbebouwing, of:
- te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het erf.

• Aandachtige vormgeving

Door aandacht te besteden aan de vormgeving van bedrijfsgebouwen met een hoge goothoogte (vanwege functionele eisen), kan men door een aandachtige vormgeving het dakvlak alsnog een beeldbepalende uitstraling geven.

Voorbeeld

Door middel van een dakverlenging over de gevel of als dakoverstek is visueel het dakvlak beeldbepalender.

• Landschappelijke inpassing

Per deelgebied dient te worden gekeken of de aanwezige landschapselementen voldoende kwaliteit bieden om bebouwing, die afwijkt van de goede standaard (verhouding 2:1), in te passen in het landschap (zie ook punt 2: erfinrichting).

Voorbeeld

In een kleinschalig landschap met hoog opgaand groen zijn meer landschapselementen aanwezig om de beeldbepalendheid van het gebouw te verminderen, dan het geval is in een open landschap.



Voorbeeld: Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1



Voorbeeld: Ongewenste verhouding tussen dak en gevel (meer gevel dan dakvlak)



Voorbeeld: Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1, door dakverlenging over de gevel



Voorbeeld: Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1 door dakverlenging (overstek)

3 RANDVOORWAARDEN (AGRARISCHE) BEDRIJFSBEOUWING

Vormgeving bebouwing

- Het gebouw heeft een eenvoudige, rechthoekige opzet.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Wenselijk is een dak-gevelverhouding van respectievelijk 2:1 (zie uitleg goede standaard).
- Bij een aanzienlijke afwijking van de gewenste dak-gevelverhouding (2:1) wordt er een grotere inspanning gevraagd ten aanzien van de kwaliteitsverbetering.
- Een extra kwaliteitsverbetering kan geleverd worden door een stevigere landschappelijke inpassing (zie erfinrichting) en/of de vormgeving van het gebouw (zie uitleg goede standaard).
- Geleding in het dakvlak is niet wenselijk, tenzij er sprake is van het toevoegen van een extra architectonische kwaliteit (zoals het benadrukken van zicht in de stal)
- Bij een a-symmetrische vormgeving van het gebouw dient de hoge goothoogte op het erf georiënteerd te zijn en de lage goothoogte op het landschap.

Materiaal- en kleurgebruik bebouwing

- Voor de gevels worden natuurlijke materialen gebruikt (baksteen/hout) in een donker kleurgebruik.
- Bij gebruik van metalen platen aan de gevels, deze een gedekte tint geven (bijvoorbeeld donkergroen).
- Geen gebruik van witte en grijze bakstenen.
- Voor daken wordt de kleur antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Windveren en daklijsten worden in een gedekte tint uitgevoerd passend bij het dakvlak. Geen gebruik van witte windveren en daklijsten.

Bedrijfsmatige elementen (silo's, luchtwassers, e.d.)

- Luchtwassers worden bij voorkeur geïntegreerd in het ontwerp voor het bedrijfsgebouw zodat er sprake is van één geheel (extra inpassing voor de kwaliteitsverbetering).
- Luchtwassers, die niet geïntegreerd kunnen worden, hebben een gedekte kleur passend bij het kleurgebruik van het bedrijfsgebouw.
- Bedrijfsmatige elementen dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden (geen verspreiding over de bedrijfskavel).



Luchtwassers geïntegreerd in het ontwerp (dakvlak is één geheel).



Goede standaard van de dak-gevelverhouding: 2:1 (een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte).

3 RANDVOORWAARDEN (BEDRIJFS) WONINGEN EN BIJGEBOUWEN

Vormgeving bebouwing

- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- (Bedrijfs)woningen en bijgebouwen sluiten aan bij de streekeigen architectuur. Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- De architectuur is altijd landschappelijk, traditioneel of eigentijds vormgegeven.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van lang- en kortgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Materiaal- en kleurgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Gedekte tinten voor gevels en daken.
- Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Traditionele vormen van dakbedekking, zoals daken van riet, zijn toegestaan.
- Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit (vanwege de afwijkende kleurstelling ten opzichte van de omgeving).



3 AMBITIE DUURZAAMHEID

Zonnepanelen/collectoren voldoen (bij voorkeur) aan de volgende randvoorwaarden:

Algemeen

- Het behoud van de kwaliteiten van het (beeldbepalende) gebouw staat voorop.
- Een zonnepaneel/collector is een ondergeschikte toevoeging aan een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw, of een bijgebouw.

Plaatsing

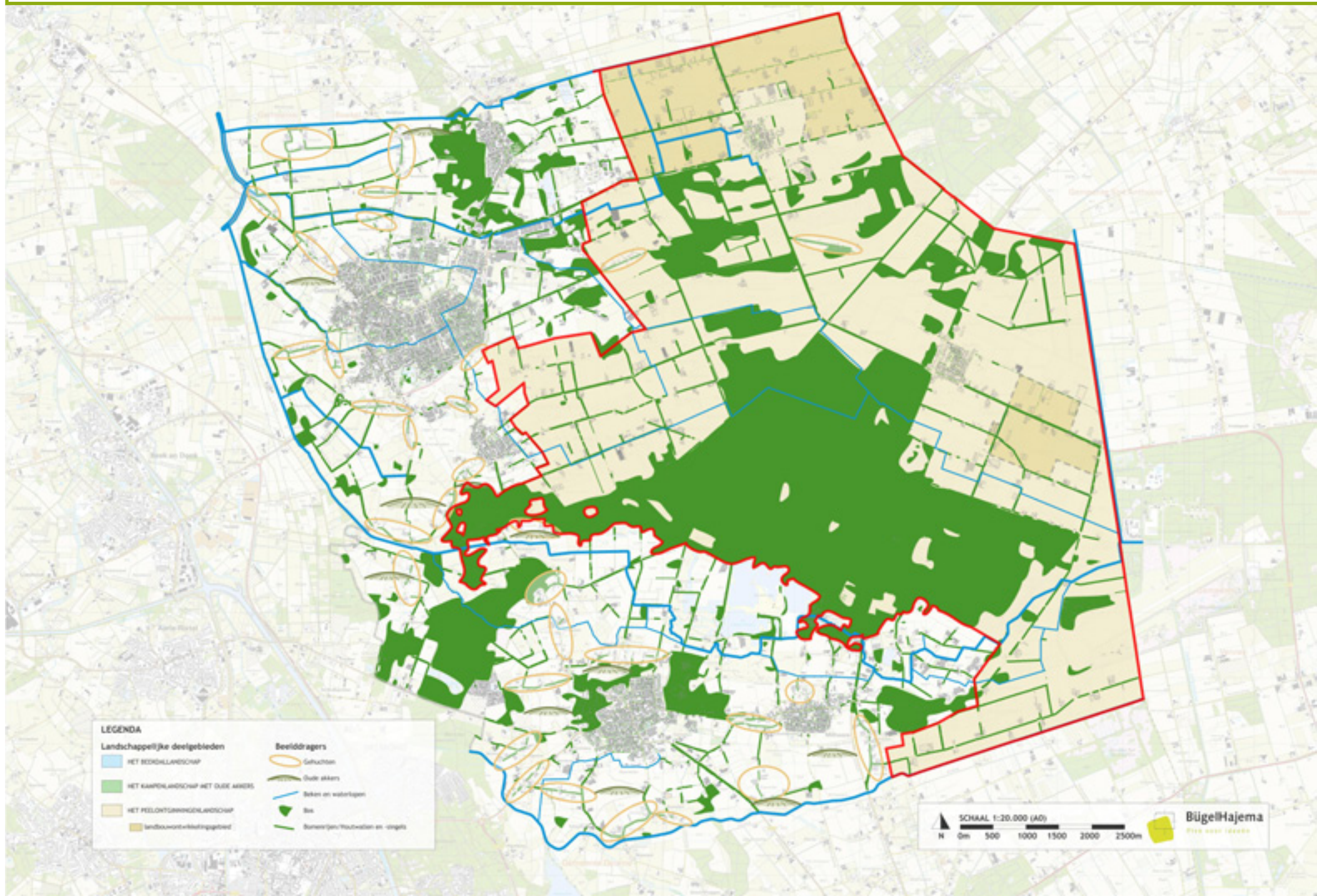
- Zonnepanelen/collectoren worden geplaatst op plekken die vanaf de openbare ruimte niet of minimaal zichtbaar zijn.
- Zonnepanelen/collectoren worden niet op het voorgeveldakvlak van een gebouw geplaatst.

- Zonnepanelen/collectoren dienen op ten minste 0,5-1 meter van de dakrand te liggen.
- Zonnepanelen/collectoren dienen de dakhelling van het dak aan te houden. Op een plat dak mag gekozen worden voor een optimale helling.
- Zonnepanelen/collectoren worden in of direct op het dakvlak geplaatst.
- Meerdere zonnepanelen/collectoren worden op een horizontale lijn gerangschikt.

Monumenten

- Geen zonnepanelen/collectoren op monumenten (Gemeentelijke en Rijksmonumenten).

2.4 HET PEELONTGINNINGENLANDSCHAP



Beelddragers

- Relatief grootschalig open landschap.
- Weidsheid onderbroken door bomenlanen met erven (ontginningslinten).
- Sterk agrarisch karakter met grootschalige bedrijfsbebouwing.
- Rechthoekige verkaveling en geordende inrichting van het landschap.
- Heldere indeling van erven met een rechthoekige tot blokvormige bouwkaavel.
- Landschappelijke beplanting in de vorm van robuuste boscomplexen en bomenlanen.

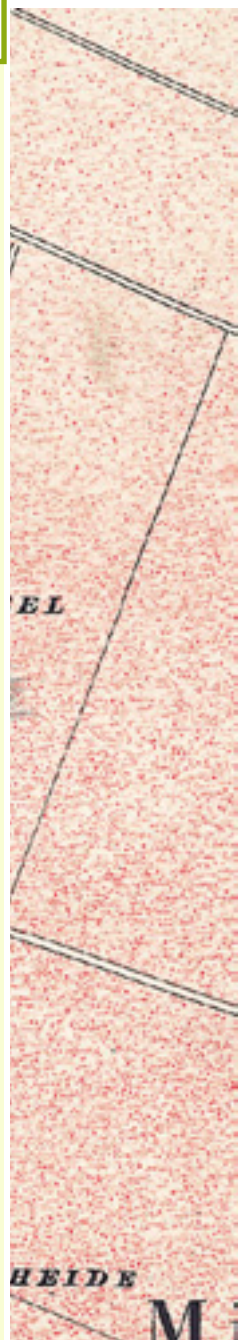
Beelddragende functies

- Intensieve landbouw.
- Natuur.

Gewenste uitstraling van het landschap

- P.m.

+/- 1900



+/- 1960



+/- 2015



AT IS EEN
PEELONTGINNINGENLANDSCHAP?

Het Peelontginningslandschap is een relatief jong agrarisch landschap. Vanuit het westen werden de eerste heidegronden (rond 1840) ontgonnen. In de 2e helft van de 19e eeuw werd het mogelijk om de woeste grond (natte veengebieden) van De Peel op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog delen woeste grond met heide en bosjes. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden, zoals bij de Klotterpeel en de Krim. Op de nattere delen vestigden zich met name rundveehouderijen en op de drogere delen was sprake van bosbouw. Het Peelontginningslandschap is zodoende in te delen in twee type ontginningen:

1. De eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen.
2. De bosrijke ontginningen.

Huidige verschijningsvorm de ontginningen

Tegenwoordig is het verschil tussen de eerste heideontginningen en de jonge Peelontginningen wat betreft maat en schaal van de erven nauwelijks waarneembaar. In de uitwerking van de landschappelijke inpassing van de erven wordt in dit beeldkwaliteitsplan geen onderscheid gemaakt. Zodoende wordt de uitwerking van de eerste heideontginningen en de jonge Peelontginningen, (samen met de bosrijke ontginningen) samengevoegd onder de naam 'het Peelontginningslandschap'.

Eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen

De (jonge) ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. Het landschap is verkaveld in een rechthoekig en geordend patroon. De erven zijn niet willekeurig ontstaan, maar onderdeel van het ontginningsstelsel. De erven zijn uitsluitend aan ontginningslinten gelegen.

De erfopbouw kent een heldere indeling in een woonzone aan de voorzijde van het erf en een bedrijfskavel daarachter. Net zoals bij het landschap het geval is, hebben bouwkavels van de erven een rechthoekig tot blokvormige vorm. Hoog opgaande beplanting beperkt zich in grote mate tot de bomenlanen (met name aan de ontginningslinten). Tussen de bomenlanen is sprake van openheid.

Bosrijke ontginningen

Ten behoeve van de mijnbouw in Zuid-Limburg is een groot gedeelte van de woeste grond omgezet in bos. Het omvangrijke bosgebied van de Stippelberg markeert grotendeels de overgang van het kampenlandschap richting het ontginningenlandschap. Het grillige en dynamische karakter van het kampenlandschap vloeit over in het bosgebied, waarbij deze langzaam overgaat in een rechtlijnig en geordend patroon. De bosranden aan de zijde van het kampenlandschap zijn dynamisch en hebben een geleidelijke overgang. De overgang in het ontginningenlandschap tussen het bos en de agrarische gronden is rechtlijnig en scherp.

Werken aan beeldkwaliteit

Het beleid van de gemeente is erop gericht om in dit landschap ruimte te bieden aan (innovatieve) bedrijvigheid (gericht op de agrarische sector). De maat en schaal van de bebouwing passen bij de weidsheid van dit landschapstype. Echter, door een gebrek aan erfbeplanting heeft de forse bebouwing een beeldbepalende uitstraling op het landschap. Deze ‘verstening’ van het landschap conflicteert met de beleving van de weidsheid en de rust en ruimte die openheid geeft. Dit beeldkwaliteitsplan zet daarom in op stevige aaneengesloten erfbeplanting op de erven, zodat de bebouwing op het erf ‘steun’ heeft aan een groene achtergrond en deze niet ‘kaal’ in het landschap is gelegen.





Hoe past uw initiatief in het Peelontginningenslandschap?

De karakteristieken van de Peelontginningen, openheid en een rechtlijnige verkaveling, passen uitstekend bij de functionele ordening van de grootschalige (agrarische) bedrijvigheid. De maat en schaal van de bebouwing passen bij de weidsheid van dit landschapstype. Echter, door een gebrek aan landschapselementen en erfbeplanting heeft de bebouwing een dominante positie ingenomen en is deze beeldbepalend geworden. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldig inpassing van het erf in het landschap gevraagd. Over het algemeen geldt het volgende:

Uw ontwikkeling dient 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. Voor dit landschapstype is de weidsheid 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. Voor een goede landschappelijke inpassingen dienen drie aspecten bekeken te worden:

1. Past de ontwikkeling bij de karakteristieken van de omgeving, oftewel het **landschap**?
2. Draagt de ontwikkeling bij aan het behouden of versterken van de samenhang tussen erf & landschap, oftewel is er sprake van een goede **erfinrichting**?
3. Past de **uitstraling van de bebouwing** bij de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied?

Hoe u deze drie aspecten (landschap, erfinrichting en bebouwing) laat meewegen in uw ontwikkeling is in dit hoofdstuk nader uitgewerkt met randvoorwaarden. In beginsel zal worden bekeken of uw initiatief past binnen de visie op het Peelontginningenslandschap. Daarvoor is het onderstaande sturend:

1. *Respecteer de weidsheid*

De weidsheid van het open ontginningengebied is onder grote druk komen te staan. Dit is in het landschap terug te zien aan de bebouwing die beeldbepalend is geworden. Dit heeft niet uitsluitend te maken met de maat en schaal van de bebouwing. Veelal weegt de te magere erfbeplanting niet op tegen de beeldbepalendheid van de bebouwing. Over het algemeen is er sprake van een tekort aan stevige erfbeplanting. De bebouwing vraagt hierdoor de aandacht, hetgeen de beleving van het weidse open landschap verzwakt. De balans tussen bebouwing en landschap is scheef komen te liggen. Bij grootschalige bebouwing hoort een stevige landschappelijke inpassing van het erf, zodat het erf geen afbreuk doet aan de beleving van de rust en ruimte in het landschap. Door ruimte te bieden aan ontwikkelingen vraagt de gemeente om ruimte te laten voor het landschap. Bij ontwikkelingen wordt gekeken naar het realiseren van een stevige erfbeplanting die een groene achtergrond biedt aan het erf, waardoor de bebouwing minder beeldbepalend is en het landschap versterkt wordt met stevige groenstructuren. Op deze wijze worden de waarden van openheid, rust en ruimte beter behouden en beleefbaar gemaakt. Naast een landschappelijke meerwaarde hebben de stevige groenstructuren ook een grote meerwaarde voor de ecologie (schuilplekken, broedplekken en foerageermogelijkheden).

1

UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

Uw initiatief dient altijd een bijdrage te leveren aan het versterken dan wel herstellen van het contrast tussen het open en weidse landschap en een groene uitstraling van het erf. Dit dient te gebeuren door het toevoegen van stevige landschapselementen als tegenhanger voor de grote maat en schaal van de bebouwing. De beeldbepalendheid van de ontwikkeling is bepalend voor de mate van kwaliteitsverbetering. Hoe meer ‘verstening’, hoe meer ‘landschap’ gevraagd wordt.

1 RANDVOORWAARDEN LANDSCHAP

1.1 *Uitstraling van het landschap*

- Behouden van het open en weidse karakter.
- Altijd een stevige beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert aan beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen in het ontginningenlandschap.
- In stand houden van de rechtlijnige en geordende verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen.
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken.
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, dubbele bomenlanen, beken en steilranden.

1.2 *Kwaliteitsverbetering (extra inspanning)*

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland of poelen.
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing.
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel d.m.v. splitsing in wooneenheden.

K W A L I T E I T S V E R B E T E R I N G



akkerrand



opknappen waardevolle
bebouwing





2

UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN

ERFINRICHTING

2.1 Uitstraling van het erf

Er dient altijd sprake te zijn van een stevig landschapselement op één van de erfgrenzen tussen het erf en het landschap. De lengte van het stevige landschapselement dient overeen te komen met de diepte van de bouwkael en wordt bij voorkeur gerealiseerd aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint. Aan de zijde waar de bebouwing zich nadrukkelijker presenteert richting het landschap, dienen lange lengtes aan bebouwing onderbroken te worden met erfbeplanting (zoals struweel of bomengroepjes).

Zichtbaarheid bedrijfsbebouwing

De bedrijfsbebouwing mag gezien worden, maar ligt nooit 'kaal' in het landschap ('kaal' betekent zonder de steun van beplanting). Hoe groter de bebouwing is, des te steviger het landschapselement dient te zijn om de balans tussen het erf en het landschap te behouden. De maximale toegestane zichtbare lengte van bebouwing bedraagt 50 meter. Uitsluitend bedrijfsbebouwing die een aantoonbare hoge architectonische kwaliteit hebben en een meerwaarde bieden voor de recreatie (zoals zichtstallen), mogen zich beeldbepalender 'presenteren'.

Maat en schaal van de erfbeplanting

Het type landschapselementen en de stevigheid (lengte en breedte) is afhankelijk van de mate waarin de nieuwe ontwikkeling beeldbepalend dreigt te worden. Het type erfbeplanting dient dus afgestemd te worden op de maat en schaal van de bebouwing.

Minimale landschappelijke inpasing

De minimale vereiste is de realisatie van een aaneengesloten landschapselement op één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint. Het is gewenst dat op overige zijden het beeld van de bebouwing onderbroken wordt door bomengroepen* of boomgaarden*.

Kleinschalige bebouwing

Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, kan struweel* of (transparante) bomenrij* voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingsstrook van 5-10 meter breed langs de erfgrens is voldoende voor de ontwikkeling van een aaneengesloten landschapselement.

Grootschalige bebouwing

Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, is dichtere en meer hoog opgaande beplanting nodig, zoals brede houtsingels* (bomen en struiken). Een landschappelijke inpassingsstrook van 8-10 meter breed langs de erfgrens is voldoende voor de ontwikkeling van een aaneengesloten brede houtsingel.

2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

De ontwikkelingsrichting is variabel, maar dient wel zoveel mogelijk gekoppeld te worden aan het ontginningslint. Zodoende ontstaat er niet een uitgesproken diep of breed erf, maar een meer rechthoekig tot blokvormig erf passend bij de verkavelingsstructuur van het landschap.

Specifieke randvoorwaarden voor de voormalige Landbouwontwikkelingsgebieden (LOG's)

Voor de erven in de voormalige LOG's gelden grotendeels dezelfde randvoorwaarden als voor de erfontwikkelingen in het overige Peelontginningslandschap. Echter, aangezien hier uitsluitend sprake is van grootschalige bebouwing, wordt er standaard een zeer stevige landschappelijke inpassing gevraagd.

Minimale landschappelijke inpasing voormalige LOG's

De minimale vereiste bestaat uit een boscomplexje* met een minimale breedte van 15 meter over de gehele erfgrens aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.

PEELONTGINNINGEN



Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Aaneengesloten stevige erfbeplanting op één erfgrens
- Erfbeplanting haaks op de weg.
- Eenduidige richting van de bedrijfsbebouwing.
- Onderbreken van lange gevels van bebouwing door strategische plaatsing van bomengroepen of vrijstaande bomen en/of struiken.

LANDBOUWONTWIKKELINGSGEBIEDEN



Voorbeeld gewenste erfinrichting

- Brede aaneengesloten stevige erfbeplanting in de vorm van een boscomplexje op één erfgrens.
- Erfbeplanting haaks op de weg.
- Eenduidige richting van de bedrijfsbebouwing.
- Onderbreken van lange gevels van bebouwing door strategische plaatsing van bomengroepen of vrijstaande bomen en/of struiken.

2 RANDVOORWAARDEN ERFINRICHTING

2.1 Uitstraling van het erf

- Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

2.2 Ontwikkelingsrichting van het erf

- De ontwikkelingsrichting van het erf zoveel mogelijk koppelen aan het ontginningslint.
- Geen uitgesproken ontwikkelingsrichting in de diepte en geen uitgesproken ontwikkelingsrichting over de breedte.
- Behoud van openheid en zichtlijnen zijn sturend voor de ontwikkelingsrichting, waarbij dit niet het functioneren van de bedrijfsvoering op het erf mag belemmeren.
- De ontwikkelingsrichting mag nooit ten koste gaan van verkavelingspatronen (perceelsgrenzen).

2.3 Situering van de bebouwing

- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf. Dit betekent een representatieve voorzijde van het erf met de woonfuncties, met daarachter gelegen de bedrijfskavel met bedrijfsmatige functies.

- Eenheid op de bedrijfskavel door een eenduidige situering van de bedrijfsbebouwing (bebouwing die in dezelfde richting is gelegen).
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden, zoals beken, door ruimte te bieden.

2.4 Ontsluiting van het erf

- Een gescheiden ontsluiting draagt bij aan de ordening van het erf in een woonzone en een bedrijfskavel.
- Verharding is zo min mogelijk zichtbaar in het landschap.

2.5 Erfbeplanting

- De woonzone kent een groene inrichting met een moestuin, boomgaard*, hagen, bomenweiden en/of solitaire (monumentale) bomen. De bedrijfskavel is landschappelijke ingepast.
- Gebruik van gebiedseigen beplanting*.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van aaneengesloten struweel* of (transparante) bomenrijen*, eventueel aangevuld met bomengroepen*.
- 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 dichte aaneengesloten landschapselementen gebruiken, zoals houtsingels*.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrans.
- Rondom (historische) bebouwing dient sprake te zijn van open ruimte, die ingevuld kan worden met een bomenweide, fruitgaard* of moestuin.

2.6 Beplantingssoorten

- Zie bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

Specifieke randvoorwaarden voor voormalige LOG's

- Besloten, groene uitstraling van het erf. Gebruik van uitsluitend boscomplexjes* met een minimale breedte van 15 meter.

LANDSCHAPSELEMENTEN



struweel



bomenrijen (droge soorten)



houtsingel



bomenrijen (natte soorten)



bomenweide (berk)



boscomplexjes



fruitgaard



bomengroepen / vrijstaande bomen
(evt. omzoomd met een haag)

*Zie begrippenlijst in bijlage 1 'Toe te passen erfbeplanting'

3

UITLEG BIJ DE RANDVOORWAARDEN

UITSTRALING VAN DE BEBOUWING

Over het algemeen zegt de uitstraling van een gebouw veel over de functie die het heeft. Afhankelijk van de functie en de vormgeving van het gebouw is het wenselijk dat deze zich in meer of mindere mate 'presenteert' in het landschap.

3.1 Vormgeving

Bedrijfsmatige bebouwing kent veelal een sobere doelmatige vormgeving en uitstraling. Deze eigenschappen en de huidige maat en schaal van deze gebouwen zorgen ervoor dat het over het algemeen wenselijk is, dat deze gebouwen niet beeldbepalend zijn (zie ook uitleg bij de erfinrichting). Het buitengebied staat echter ook vol met bebouwing die een weerspiegeling vormen van het verleden en een rol hebben om deze geschiedenis beleefbaar te houden. Dit zijn beeldbepalende objecten, zoals monumenten en karakteristieke bebouwing, waarvan het wenselijk is dat deze bebouwing juist zichtbaar aanwezig is in het landschap.

Gebiedseigen nieuwe bebouwing

Randvoorwaarde voor nieuwe bebouwing, beeldbepalende objecten die zich willen laten zien, is dan ook een zichtbare architectonische vormgeving en uitstraling die is gebaseerd op de historische bouwkunst uit het gebied. Gebiedseigenheid weegt zwaar in de gemeente Gemert-Bakel. Dit betekent niet dat de historische bouwkunst de blauwdruk vormt voor nieuwbouw. Integendeel. De historische bouwkunst dient te worden beschouwd als inspiratiebron voor nieuwe bebouwing in het buitengebied, zodat de nieuwe bebouwing een bijdrage levert aan het gebiedseigen karakter.

Om een idee te krijgen hoe u nieuwe bebouwing met een vleugje geschiedenis kunt realiseren vormt het inspiratieboek HET LIJKT OP ... EEN BOERDERIJ (Gemert-Bakel, 2010) een fraai uitgangspunt.

Nieuwe bebouwing nabij beelddragende gebouwen

Voor het toevoegen van nieuwe bebouwing op een erf waarbij sprake is van een beelddragend gebouw (monumentaal of karakteristiek), gelden de volgende randvoorwaarden:

- Een nieuw woongebouw dient visueel ondergeschikt te zijn aan het beelddragende gebouw (door middel van plaatsing op het erf, het hanteren van een lagere goothoogte, materiaal- en kleurgebruik of het aanbrengen van erfbeplanting).
- Bijgebouwen of bedrijfsgebouwen nemen een ondergeschikte positie in op het erf.

Hergebruik gebouwen (functieverandering)

Bij voorkeur worden bestaande (beelddragende) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft. Het in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen voorkomt het ongewenst krimpen van gebiedseigen ensembles. Bij functieverandering is het van belang dat het nieuwe erf minder groot is dan het oorspronkelijke erf. Het oppervlak aan verharding mag niet toenemen.



Bedrijfsbebouwing: sobere en doelmatige vormgeving en uitstraling.



Beelddragend gebouw met ondergeschikte positie van het bijgebouw.



Behoud van streekeigen karakter: toevoeging aan beeldbepalend pand.

3.2 Specifieke uitleg bij de vormgeving van (agrarische) bedrijfsgebouwen

3.2.1 Vormgeving: De goede standaard

In het buitengebied vindt men een grote diversiteit aan (agrarische) bedrijfsbebouwing. Elk gebouw heeft zijn eigen maatvoering, vorm, materialisering, kleurgebruik en mate van detaillering. Ondanks de verschillen in deze elementen bestaat er toch een stereotype bedrijfsbebouwing voor het buitengebied.

Bedrijfsgebouwen die een goede balans vinden in de samenhang met het landschap en daardoor een aangename uitstraling hebben, bestaan uit een **beeldbepalend dakvlak** en een **lage goothoogte**. Een dak-gevelverhouding van ongeveer 2:1 functioneert als een goede standaard.

Voorbeeld

Een bedrijfsgebouw met een nokhoogte van 11 meter en een goothoogte van 3,5 meter voldoet aan de verhouding van 2:1 (7m dakvlak/3,5m gevel).

3.2.2 Afwijken van de goede standaard

Vanwege schaalvergroting en de daarbij behorende grotere maatvoering van bedrijfsgebouwen dreigt de aangename uitstraling van bedrijfsgebouwen met een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte verloren te gaan. Vanwege functionele eisen zijn goothoogten hoger. Dit verandert de verhouding tussen de gevel en het dakvlak. Het dakvlak wordt minder beeldbepalend doordat de gevel dominantier wordt. Nieuwe stalvormen kunnen tevens de betekenis van het dakvlak sterk verminderen (zoals zaagstandstallen) en geven daardoor een onrustig beeld in het landschap. In deze gevallen is het gewenst om aandacht te besteden aan:

- de vormgeving van de bedrijfsbebouwing, of:
- te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het erf.

• Aandachtige vormgeving

Door aandacht te besteden aan de vormgeving van bedrijfsgebouwen met een hoge goothoogte (vanwege functionele eisen), kan men door een aandachtige vormgeving het dakvlak alsnog een beeldbepalende uitstraling geven.

Voorbeeld

Door middel van een dakverlenging over de gevel of als dakoverstek is visueel het dakvlak beeldbepalender.

• Landschappelijke inpassing

Per deelgebied dient te worden gekeken of de aanwezige landschapselementen voldoende kwaliteit bieden om bebouwing, die afwijkt van de goede standaard (verhouding 2:1), in te passen in het landschap (zie ook punt 2: erfinrichting).

Voorbeeld

In een kleinschalig landschap met hoog opgaand groen zijn meer landschapselementen aanwezig om de beeldbepalendheid van het gebouw te verminderen, dan het geval is in een open landschap.



Voorbeeld: Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1



Voorbeeld: Ongewenste verhouding tussen dak en gevel (meer gevel dan dakvlak)



Voorbeeld: Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1, door dakverlenging over de gevel



Voorbeeld: Goede standaardverhouding tussen dak en gevel van 2:1 door dakverlenging (overstek)

3 RANDVOORWAARDEN (AGRARISCHE) BEDRIJFSBEOUWING

Vormgeving bebouwing

- Het gebouw heeft een eenvoudige, rechthoekige opzet.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Wenselijk is een dak-gevelverhouding van respectievelijk 2:1 (zie uitleg goede standaard).
- Bij een aanzienlijke afwijking van de gewenste dak-gevelverhouding (2:1) wordt er een grotere inspanning gevraagd ten aanzien van de kwaliteitsverbetering.
- Een extra kwaliteitsverbetering kan geleverd worden door een stevigere landschappelijke inpassing (zie erfinrichting) en/of de vormgeving van het gebouw (zie uitleg goede standaard).
- Geleding in het dakvlak is niet wenselijk, tenzij er sprake is van het toevoegen van een extra architectonische kwaliteit (zoals het benadrukken van zicht in de stal)
- Bij een a-symmetrische vormgeving van het gebouw dient de hoge goothoogte op het erf georiënteerd te zijn en de lage goothoogte op het landschap.

Materiaal- en kleurgebruik bebouwing

- Voor de gevels worden natuurlijke materialen gebruikt (baksteen/hout) in een donker kleurgebruik.
- Bij gebruik van metalen platen aan de gevels, deze een gedekte tint geven (bijvoorbeeld donkergroen).
- Geen gebruik van witte en grijze bakstenen.
- Voor daken wordt de kleur antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Windveren en daklijsten worden in een gedekte tint uitgevoerd passend bij het dakvlak. Geen gebruik van witte windveren en daklijsten.

Bedrijfsmatige elementen (silo's, luchtwassers, e.d.)

- Luchtwassers worden bij voorkeur geïntegreerd in het ontwerp voor het bedrijfsgebouw zodat er sprake is van één geheel (extra inpassing voor de kwaliteitsverbetering).
- Luchtwassers, die niet geïntegreerd kunnen worden, hebben een gedekte kleur passend bij het kleurgebruik van het bedrijfsgebouw.
- Bedrijfsmatige elementen dienen, indien mogelijk, geclusterd te worden (geen verspreiding over de bedrijfskavel).



Luchtwassers geïntegreerd in het ontwerp (dakvlak is één geheel).



Goede standaard van de dak-gevelverhouding: 2:1 (een beeldbepalend dakvlak en een lage goothoogte).

3 RANDVOORWAARDEN (BEDRIJFS) WONINGEN EN BIJGEBOUWEN

Vormgeving bebouwing

- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- (Bedrijfs)woningen en bijgebouwen sluiten aan bij de streekeigen architectuur. Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- De architectuur is altijd landschappelijk, traditioneel of eigentijds vormgegeven.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van lang- en kortgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aan- en uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Materiaal- en kleurgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Gedekte tinten voor gevels en daken.
- Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Traditionele vormen van dakbedekking, zoals daken van riet, zijn toegestaan.
- Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit (vanwege de afwijkende kleurstelling ten opzichte van de omgeving).



3 AMBITIE DUURZAAMHEID

Zonnepanelen/collectoren voldoen (bij voorkeur) aan de volgende randvoorwaarden:

Algemeen

- Het behoud van de kwaliteiten van het (beeldbepalende) gebouw staat voorop.
- Een zonnepaneel/collector is een ondergeschikte toevoeging aan een hoofdgebouw, een aan- of uitbouw, of een bijgebouw.

Plaatsing

- Zonnepanelen/collectoren worden geplaatst op plekken die vanaf de openbare ruimte niet of minimaal zichtbaar zijn.
- Zonnepanelen/collectoren worden niet op het voorgeveldakvlak van een gebouw geplaatst.

- Zonnepanelen/collectoren dienen op ten minste 0,5-1 meter van de dakrand te liggen.
- Zonnepanelen/collectoren dienen de dakhelling van het dak aan te houden. Op een plat dak mag gekozen worden voor een optimale helling.
- Zonnepanelen/collectoren worden in of direct op het dakvlak geplaatst.
- Meerdere zonnepanelen/collectoren worden op een horizontale lijn gerangschikt.

Monumenten

- Geen zonnepanelen/collectoren op monumenten (Gemeentelijke en Rijksmonumenten).

bijlage I TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING

BEGRIPPENLIJST

Bomengroep

Een bomengroep bestaat uit vrijstaande bomen, die door hun positie en korte afstand ten opzichte van elkaar, een onderlinge samenhang vertonen. Veelal hebben bomengroep de functie om hoeken te markeren (van het perceel of erf), het zicht op bebouwing op het erf te ontnemen of doorzichten te markeren.

Bomenrij

Een bomenrij is een lijnvormig landschapselement, bestaande uit uitsluitend boomvormers. Onderbeplanting in de vorm van struweel komt niet voor.

Boscomplexjes

Bij boscomplexjes gaat het om min of meer blokvormige landschapselementen, bestaande uit boom- en struikvormers.

Eikengaard

Een eikengaard is een eikenplantage. Naast of achter de boerderij werden, vaak in keurige rijen, eiken geplant. Geen struiklaag, alleen gras. Eiken groeien langzaam, waardoor veelal de volgende generatie(s) plezier van de eiken zouden hebben. Als de boerderij werd uitgebreid of moest worden opgeknapt werden een paar eiken uit de eikengaard geveld. De bomen leverden gebinten, het geraamte voor de nieuwe aanbouw. Eikenhout was toen al duur, als je hout zelf kon leveren was dat mooi meegenomen.

Elzensingel

Een elzensingel is een lijnvormig landschapselement, bestaande uit een enkele rij zwarte elzen (*Alnus nigra*), en vaak langs slootkanten staan. Elzen groeien goed onder natte omstandigheden. Elzensingels zijn dan ook van oudsher veelvuldig toegepast in beekdalen, als perceelscheidingen haaks op de beekloop.

Gebiedseigen beplanting

Gebiedseigen beplanting houdt in dat er soorten gebruikt worden die passen bij de omgeving. Dit betekent het toepassen van inheemse soorten, dus geen exoten. De soorten dienen daarbij te passen bij het landschapstype (veel toegepast in de omgeving) en de bodemomstandigheden (nat of droge omstandigheden).

Houtsingel

Een houtsingel is een lijnvormig landschapselement, bestaande uit bomen en struiken die op dezelfde hoogte staan als het omringende land. Het is een geheel of gedeeltelijk aan de natuur overgelaten erfscheiding. Veelal begeleiden houtsingels watergangen en bestaan deze uit soorten die goed gedijen onder natte omstandigheden. Houtsingels hebben een landschappelijke en ecologische bijzondere betekenis en herbergen een grote verscheidenheid aan planten- en diersoorten.

Houtwal

Een houtwal is een lijnvormig landschapselement, bestaande uit bomen en struiken die op een kunstmatige aarden wal staan. Oorspronkelijk hadden houtwallen als functie het wild en het vee binnen de landbouwpercelen te houden. Daarnaast leverden ze geriefhout en brandhout. Houtwallen hebben een landschappelijke en ecologische bijzondere betekenis en herbergen een grote verscheidenheid aan planten- en diersoorten.

Struweel

Een struweel (of mantel) is een aaneengesloten vegetatie van 1 tot 5 meter hoog, bestaande uit struikvormers. Op het erf vormt het een lijnvormig landschapselement (ook wel struweelheg genoemd) dat dienst doet als erfscheiding. Struweel komt van nature voor aan bosranden (als mantel) en in gebieden waar de bomen door klimaatomstandigheden niet meer kunnen groeien. Als onderdeel van het bos wordt het de struiklaag genoemd. Struweel komt ook voor in houtsingels waarbij het samen met bomen een dicht lijnvormige landschapselement vormt. Struwelen bieden beschutting, nestgelegenheid en voedsel.

TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - BEEKDALLANDSCHAP

Bomen in rijen of groepen

- *Alnus glutinosa* - zwarte els
- *Fraxinus excelsior* - gewone es
- *Populus nigra* - zwarte populier
- *Salix alba* - schietwilg

Vrijstaande erfbomen

- *Castanea sativa* - tamme kastanje
- *Malus floribunda* - sierappel
- *Pyrus calleryana* 'Chanticleer' - sierpeer
- *Prunus avium* - zoete kers
- *Tilia cordata* - winterlinde

Elzensingels

- *Alnus glutinosa* - zwarte els

Houtsingel

40 % bestaande uit:

- *Alnus glutinosa* - zwarte els

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

Boomvormers

- *Fraxinus excelsior* - gewone es
- *Populus nigra* - zwarte populier
- *Salix alba* - schietwilg

Struikvormers

- *Crataegus monogyna* - éénstijlige meidoorn
- *Crataegus laevigata* - tweestijlige meidoorn
- *Ilex aquifolium* - hulst
- *Rhamnus frangula* - gewone vuilboom
- *Rosa canina* - hondsroos
- *Salix cinerea* - grijze wilg
- *Viburnum opulus* - Gelderse roos

Struweel

- *Crataegus laevigata* - tweestijlige meidoorn
- *Prunus padus* - gewone vogelkers
- *Prunus spinosa* - sleedoorn
- *Ribes rubrum* - aalbes
- *Ribes nigrum* - zwarte bes
- *Rhamnus frangula* - vuilboom
- *Viburnum opulus* - Gelderse roos

Boscomplexjes

Combinatie van:

Boomvormers

- *Alnus glutinosa* - zwarte els
- *Fraxinus excelsior* - gewone es
- *Populus nigra* - zwarte populier

Struikvormers (mantel)

- *Crataegus monogyna* - éénstijlige meidoorn
- *Crataegus laevigata* - tweestijlige meidoorn
- *Ilex aquifolium* - hulst
- *Rhamnus frangula* - gewone vuilboom
- *Rosa canina* - hondsroos
- *Viburnum opulus* - Gelderse roos
- *Taxus baccata* - gewone taxus

Hagen op het voorerf

- *Acer campestre* - Veldesdoorn
- *Carpinus betulus* - Haagbeuk
- *Crataegus monogyna* - éénstijlige meidoorn
- *Crataegus laevigata* - tweestijlige meidoorn

Struiken op het voorerf

- *Ilex aquifolium* - hulst
- *Philadelphus coronarius* - boerenjasmijn
- *Syringa vulgaris* - sering
- Divers soorten bessen (*Ribes* en *Sorbus*)

Leibomen op het voorerf

- *Tilia x europaea* - Hollandse linde (leilinde)

Boomgaard

- Diverse soorten hoogstam fruitbomen (appel, peer, pruim of kers)

TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - KAMENLANDSCHAP MET OUDE AKKERS

Bomen in rijen of groepen

- Alnus glutinosa - zwarte els (geknut langs sloten)
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Salix alba - schietwilg (geknut langs sloten)

Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Pterocarya fraxinifolia - gewone vleugelnoot
- Tilia cordata - winterlinde

Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Corylus colurna - boomhazelaar
- Prunus padus - gewone vogelkers
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

Struikvormers

- Corylus avellana - hazelaar
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Salix cinerea - grijze wilg
- Viburnum opulus - Gelderse roos

Houtwal

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60 % bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Carpinus betulus - haagbeuk
- Corylus colurna - boomhazelaar
- Fagus sylvatica - beuk
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

Struikvormers

- Amelanchier lamarckii - krentenboompje
- Cytisus scoparius - gewone brem
- Corylus avellana - hazelaar
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rubus - braam
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Sambucus nigra - gewone vlier
- Viburnum opulus - Gelderse roos

Boscomplexjes

Combinatie van:

Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom

- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

Hagen op het voorerf

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

Struiken op het voorerf

- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

Leibomen op het voorerf

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)

Boomgaard

- Diverse soorten hoogstam fruitbomen (appel,peer, pruim of kers)
- Notenbomen (Juglans regia - Okkernoot)
- Eikengard met zomereiken (Quercus robur)

TOE TE PASSEN ERFBEPLANTING - PEELONTGINNINGENLANDSCHAP

Bomen in rijen of groepen

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik

Vrijstaande erfbomen

- Aesculus hippocastanum - witte paardenkastanje
- Aesculus x carnea - rode paardenkastanje
- Betula pendula - ruwe berk
- Castanea sativa - tamme kastanje
- Fagus sylvatica - Beuk
- Fagus sylvatica 'Atropunicea' - Bruine beuk
- Malus floribunda - sierappel
- Pyrus calleryana 'Chanticleer' - sierpeer

Struweel

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Rosa canina - hondsroos

Houtsingel

40 % bestaande uit:

- Quercus robur - zomereik

60% bestaande uit een variatie van (vrije keuze):

Boomvormers

- Alnus glutinosa - zwarte els
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Salix caprea - Boswilg
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

Struikvormers

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Rosa canina - hondsroos

Boscomplexjes

Combinatie van:

Boomvormers

- Betula pendula - ruwe berk
- Fagus sylvatica - beuk
- Fraxinus excelsior - gewone es
- Quercus robur - zomereik
- Sorbus aucuparia - wilde lijsterbes

Struikvormers (mantel)

- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Ilex aquifolium - hulst
- Lonicera caprifolium - gewone kamperfoelie
- Rhamnus frangula - gewone vuilboom
- Rosa canina - hondsroos
- Viburnum opulus - Gelderse roos
- Taxus baccata - gewone taxus

Hagen op het voorerf

- Acer campestre - Veldesdoorn
- Carpinus betulus - Haagbeuk
- Crataegus monogyna - éénstijlige meidoorn
- Crataegus laevigata - tweestijlige meidoorn
- Fagus sylvatica - Beuk
- Ligustrum - liguster

Struiken op het voorerf

- Ilex aquifolium - hulst
- Philadelphus coronarius - boerenjasmijn
- Syringa vulgaris - sering
- Divers soorten bessen (Ribes en Sorbus)

Leibomen op het voorerf

- Platanus x acerifolia - gewone plataan
- Tilia x europaea - Hollandse linde (leilinde)

Bomenweide

Betula pendula - ruwe berk

Boomgaard

- Diverse soorten hoogstam fruitbomen (appel, peer, pruim of kers) en notenbomen (Juglans regia - Ok-kernoot)

GEMEENTE GEMERT-BAKEL
Opdrachtgever

DHR. E. URIOT
Contactpersoon

PROJECTTEAM BÜGELHAJEMA

DHR. F. FAHRICH
Landschapsarchitect

PROJECTNUMMER
100.00.01.26.00.00

colofon

BügelHajema Adviseurs BV
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Vestigingen te Amersfoort, Assen en Leeuwarden

Utrechtseweg 7
3800 CD Amersfoort

Telefoon: (033) 465 65 45
Email: amersfoort@bugelhajema.nl
Internet: www.bugelhajema.nl

2017

Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017



Versie 5

Vastgesteld door de gemeenteraad van
Gemeente Gemert-Bakel

1-6-2017

Colofon:

Definitieve versie: 1 juni 2017
Opdrachtgever: Gemeente Gemert-Bakel – Harold van Zoest
Team: Openbaar Beheer
Opdrachtnemers: Elice Steijaert
Bestuurlijk opdrachtgever: Anke van Extel - van Katwijk

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT
www.gemert-bakel.nl

Inhoud

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Wat is een parkeernorm?	2
1.3 Juridische positie van de Nota Parkeernormen.....	2
1.4 Leeswijzer	3
2. Parkeernormen	4
2.1 Inleiding.....	4
2.2 Uitgangspunten uitwerking parkeernormen	4
2.3 Gebiedsindeling.....	5
2.4 Parkeernormen per gebiedsprofiel.....	7
2.5 Uitvoeringsregels.....	7
2.6 Gehandicaptenparkeerplaatsen.....	10
3. Maatwerk door ontheffing.....	11
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Maatwerk voor de parkeereis	11
3.3 Maatwerk voor verplichting realisatie parkeerplaatsen op eigen terrein	12
3.4 Maatwerk voor gewenste ontwikkelingen.....	13
3.5 Parkeerfonds Gemert-Bakel omzetten naar mobiliteitsfonds	14
4. Hardheidsclausule en overgangsregeling.....	15
4.1 Inleiding.....	15
4.2 Hardheidsclausule	15
4.3 Overgangsregeling	15

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Parkeernormen per gebiedsprofiel

Bijlage 2: Aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik

Bijlage 3: Afmetingen parkeerplaatsen

Bijlage 4: Halen en brengen bij scholen

Bijlage 5: Meten parkeerdruk

Bijlage 6: Fietsparkeernormen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Gemert-Bakel heeft een vastgestelde Parkeerbeleidsnota uit 2013. In de praktijk blijkt dat op basis van deze nota aan sommige gewenste ontwikkelingen geen medewerking verleend kan worden. Deze ontwikkelingen vragen om meer maatwerk. De huidige Parkeerbeleidsnota biedt daar onvoldoende handvatten voor. Ook wordt geconstateerd dat sommige parkeernormen zoals deze gehanteerd worden niet realistisch zijn. De theorie en de praktijk liggen te ver uit elkaar. De visie en het beleid op hoofdlijnen worden niet ter discussie gesteld, maar er is een grote wens om realistische en actuele parkeernormen op te stellen met ruimte voor flexibiliteit en maatwerk. Dit vormt de aanleiding om een nieuw beleidsdocument op te stellen voor de parkeernormen: de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Deze geldt als wijziging op de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013. Daarmee komen hoofdstuk 2 paragraaf 6, geheel hoofdstuk 3 en geheel hoofdstuk 4 van de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 te vervallen.

Doelstelling Nota Parkeernormen

Doelstelling

Het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. Daarnaast moet voorkomen worden dat verstening plaatsvindt als dit niet nodig is.

Om deze doelstelling te halen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening voor zijn eigen parkeeropgave en het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten;
4. Er bestaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren.

Vertrekpunt

Het vertrekpunt voor de Nota Parkeernormen is de evaluatie van de Parkeerbeleidsnota 2013. Hierbij zijn door diverse partijen: het college, toetsers, ontwikkelaars, architecten en andere initiatiefnemers, uitgangspunten en discussiepunten aangeleverd. Daarnaast zijn een aantal richtinggevende kaders meegegeven door het college.

1.2 Wat is een parkeernorm?

Een parkeernorm is het door de gemeente vastgestelde aantal parkeerplaatsen bij een functie per vaste eenheid of oppervlakte. De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW¹: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012.

Iedere ruimtelijke functie trekt een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en vraagt daarmee om een bepaalde parkeerbehoefte. Deze kan uitgerekend worden door de parkeernorm te vermenigvuldigen met de vaste eenheid of oppervlakte die bij het ruimtelijke plan hoort.

1.3 Juridische positie van de Nota Parkeernormen

Het toepassen van de parkeernormen is geen vrijblijvende aangelegenheid. Bij nieuwbouw, verbouw, uitbreiding en wijziging van functie, moet gezorgd worden voor voldoende parkeerruimte. Wat verstaan wordt onder 'voldoende' parkeerruimte wordt getoetst bij een omgevingsvergunning en/of wijziging van het bestemmingsplan en kan met behulp van parkeernormen worden bepaald. Voor aanvragen omgevingsvergunning moet voldaan worden aan deze parkeernormen om de vergunning te kunnen verlenen. Voor bestemmingsplannen moet voldaan worden aan de parkeernormen om te kunnen stellen dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Parkeren opnemen in bestemmingsplannen

Parkeren moet sinds de reparatiewet (Reparatiewet BZK, Staatsblad 2014 Nr. 458), die op 29 november 2014 in werking is getreden, opgenomen worden in het bestemmingsplan. De reparatiewet geeft aan dat de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun werking verliezen. Dit betekent dat artikel 2.5.30 uit de bouwverordening moet gaan verdwijnen en dat het parkeren voortaan in het bestemmingsplan geregeld moet zijn. De gemeente heeft de tijd om tot 1 juli 2018 de bestemmingsplannen op dit punt aan te passen.

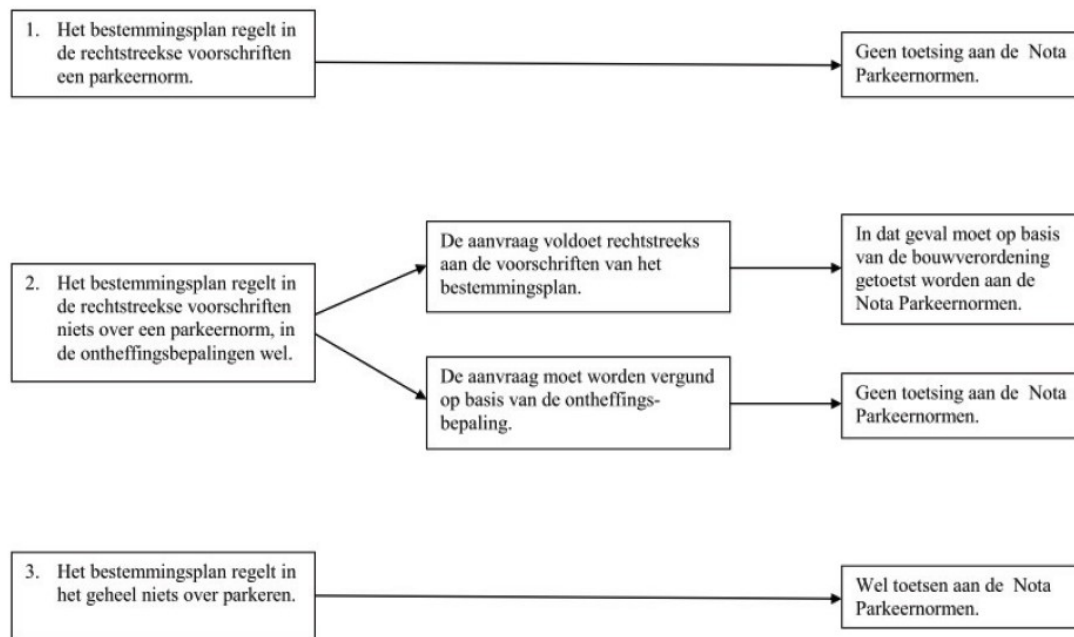
De gemeente Gemert-Bakel kiest ervoor om in de bestemmingsplannen te verwijzen naar de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 en eventuele wijzigingen die hierop volgen. Als de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 is vastgesteld dan geldt deze als wijziging op de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013.

3 scenario's bij aanvraag omgevingsvergunning

Wanneer een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend zijn er drie scenario's te onderscheiden voor het bepalen van het aantal vereiste parkeerplaatsen. Dit is afhankelijk van de wijze waarop de parkeernormen al dan niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen en de parkeernormen uit deze nota. Als duidelijk is hoe het parkeren in het geldende bestemmingsplan is opgenomen volgt automatisch scenario 1, 2 of 3 (zie schema 1, pagina 3). Bij een aanvraag omgevingsvergunning wordt dus altijd eerst gekeken hoe het parkeren in het bijbehorende geldende bestemmingsplan is opgenomen.

¹ CROW = een onafhankelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte en verkeer en vervoer

Schema 1: scenario's bij toetsen aanvraag omgevingsvergunning



1. Het bestemmingsplan regelt in de rechtstreekse voorschriften een parkeernorm. De Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 blijft dan buiten toepassing omdat parkeren is geregeld in het bestemmingsplan.
2. Het bestemmingsplan regelt in de rechtstreekse voorschriften niets over een parkeernorm maar in de afwijkingsbepalingen wel. Een aanvraag die voldoet aan het bestemmingsplan moet, vanwege het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening, getoetst worden aan de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Een aanvraag die niet voldoet aan het bestemmingsplan maar waarvoor afwijken van het bestemmingsplan aanvaardbaar is, moet voldoen aan de parkeernormen die zijn opgenomen in de desbetreffende afwijkingsbepaling.
3. Als in het bestemmingsplan in het geheel niets over parkeren is geregeld dan is, vanwege artikel 2.5.30 van de bouwverordening, de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 van toepassing. Dit geldt tot uiterlijk 1 juli 2018 waarna het parkeren in het bestemmingsplan geregeld moet zijn.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 staan de aanleiding en het juridisch kader beschreven van deze Nota Parkeernormen. De uitgangspunten en uitwerking voor de parkeernormen staan beschreven in hoofdstuk 2. Daarnaast zijn er mogelijkheden om maatwerk te bieden en ontheffing te verlenen van de parkeernorm. Dit staat beschreven in hoofdstuk 3. Tenslotte worden in hoofdstuk 4 de hardheidsclausule en het overgangsrecht nader uitgewerkt.

2. Parkeernormen

2.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet de nieuwe parkeerbehoefte berekend worden. Dit gebeurt door toepassing van de parkeernormen zoals deze vastgelegd zijn in deze nota. Door invulling te geven aan de parkeerbehoefte wordt voorkomen dat er parkeeroverlast ontstaat in het openbare gebied. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de invulling van de parkeerbehoefte en kan daar verschillende oplossingen voor bieden.

2.2 Uitgangspunten uitwerking parkeernormen

De parkeernormen zijn bepaald op basis van onderstaande uitgangspunten:

Afstandscriterium

De oplossing voor het parkeren moet wel duurzaam zijn. Dat betekent onder meer dat de parkeervoorziening zich op een acceptabele loopafstand van de functie bevindt. Hiervoor heeft het CROW richtlijnen voor opgesteld. De acceptabele loopafstanden per functie zijn:

Wonen: 100 meter

Winkelen: 200 meter

Werken: 500 meter

Sport, cultuur en ontspanning: 100 meter, in centrumgebied 200 meter

Gezondheidszorg: 100 meter

Onderwijs: 100 meter

De loopafstand wordt gemeten vanaf de eerste deur van een complex. Bij een woning is dat de voordeur, bij een kantorencomplex de hoofdingang etc.

Bandbreedte

De parkeerkencijfers van het CROW hebben een bandbreedte, minimaal en maximaal. Afhankelijk van de keuze centrum, rest bebouwde kom, buitengebied en de betreffende functie is een keuze gemaakt uit deze bandbreedte. Daarmee wordt een betere aansluiting gevonden bij de dagelijkse praktijk en de kenmerken van een gebied.

CROW

De parkeernormen in deze nota zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" publicatie 317 welke uitgegeven is in 2012.

Gebiedsindeling

Voor de parkeervraag is ook de locatie en het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen van belang. Zo hebben functies in centra over het algemeen een lagere parkeervraag dan dezelfde functies op andere locaties in de bebouwde kom of op een bedrijventerrein. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied.

Minimale parkeerbehoefte = parkeereis

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte kan gekozen worden uit een minimale of maximale grens. Gemert-Bakel kiest voor de minimale grens. Dit houdt in dat het berekende aantal parkeerplaatsen de ondergrens is voor realisatie. Als de initiatiefnemer meer parkeerplaatsen wil realiseren dan het aantal dat berekend is volgens de normen, dan is dat toegestaan. Dit past bij een volgend parkeerbeleid.

Parkeer op eigen terrein

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Wat onder eigen terrein wordt verstaan wordt verder beschreven in de uitvoeringsregels van paragraaf 2.5. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

Parkeerdruk

Er is sprake van parkeerdruk als de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen hoger dan 80% is. Op dat moment ontstaat er meer zoekverkeer en kan gesteld worden dat de gebruiker moeite moet doen om een parkeerplek te vinden op acceptabele loopafstand. Hoe de parkeerdruk gemeten moet worden is beschreven in bijlage 5.

Stedelijkheidsgraad

De stedelijkheidsgraad binnen de gemeente Gemert-Bakel varieert van “matig stedelijk” in de bebouwde kom (centrum) tot “niet stedelijk” in het buitengebied. Dit is bepaald op grond van demografische kerncijfers van het CBS² waarbij de adressendichtheid per km² is gemeten.

Volgend parkeerbeleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft een volgend parkeerbeleid. Dit betekent dat de huidige situatie als gegeven wordt beschouwd. Het oplossen van bestaande parkeerproblemen wordt niet bij de initiatiefnemer neergelegd. De initiatiefnemer is alleen verantwoordelijk voor het oplossen van de parkeerbehoefte die horen bij zijn ruimtelijke plan.

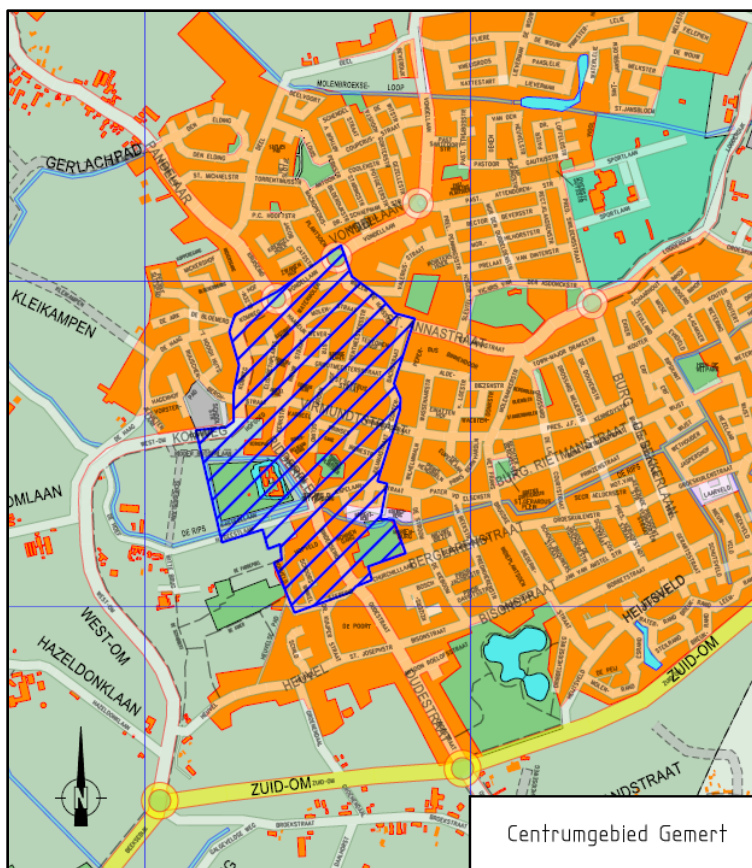
Winterterrassen

Indien de buitenruimte voor een terras groter is dan de binnenruimte van het bijbehorende horecapand, dan geldt een aanvullende parkeernorm voor de bruto vloer oppervlakte (bvo) die wordt toegevoegd. Is deze buitenruimte kleiner dan de binnenruimte dan geldt geen aanvullende norm. Redenatie is dat de klanten die normaliter binnen aanwezig zijn, bij de aanwezigheid van een terras en goede omstandigheden buiten zitten. Per saldo is er dan geen toename van de parkeerbehoefte.

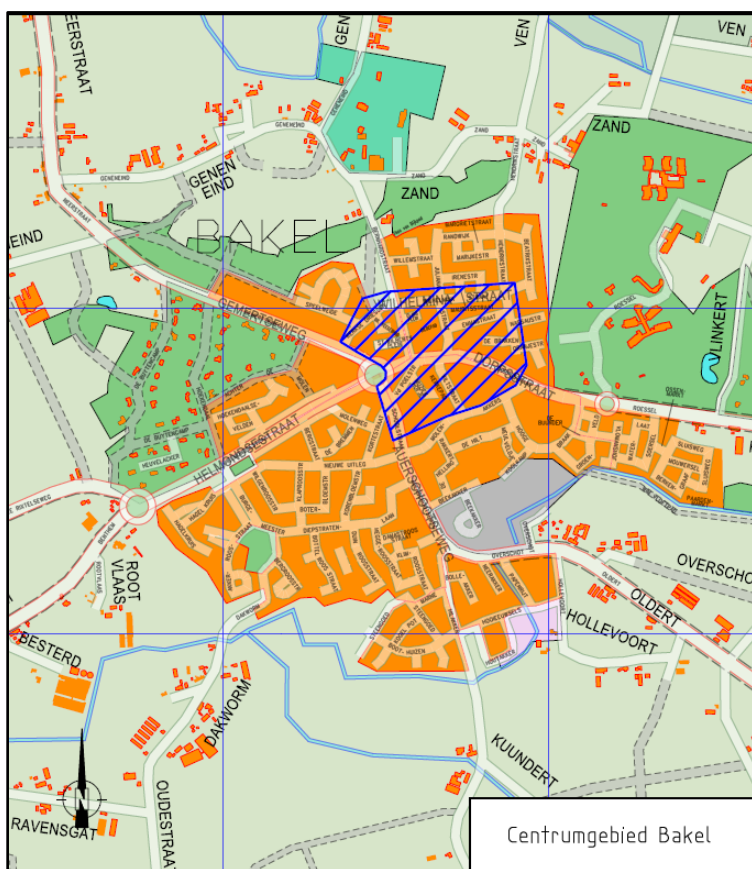
2.3 Gebiedsindeling

De kernen Gemert en Bakel kennen een centrum waar het autobezit lager is en voorzieningen beter bereikbaar zijn met andere vervoerswijzen zoals openbaar vervoer en fiets. De overige 5 kernen en de woongebieden in de kernen Gemert en Bakel vallen onder “rest bebouwde kom” en hebben hun eigen gebiedsprofiel. Het buitengebied wordt gevormd door het verkeerskundig buitengebied, dat wil zeggen het gebied dat op basis van de bebouwde kom borden buiten de bebouwde kom valt. In figuur 1 en figuur 2 is de gebiedsindeling aangegeven voor Gemert en Bakel.

² CBS = Centraal Bureau voor de Statistiek



Figuur 1: Centrumgebied Gemert



Figuur 2: centrumgebied Bakel

2.4 Parkeernormen per gebiedsprofiel

Het is belangrijk dat parkeernormen goed passen bij het gebied. Gemert-Bakel kiest om die reden voor gebiedsprofielen. Voor ieder gebiedsprofiel is gekeken naar de eigenschappen van het gebied en een bijbehorende norm die binnen de bandbreedte van het CROW valt. Voor supermarkten in Gemert en Bakel wordt gekozen voor de maximale norm omdat inwoners van de omliggende kernen hier voornamelijk met de auto voor hun boodschappen komen. Voor de industrieterreinen in Gemert en Bakel zijn parkeernormen gekozen die passen bij de praktijk. Deze passen daarbij niet binnen de bandbreedte die hoort bij de stedelijkheidsgraad, maar komen wel voort uit de tabellen van het CROW. Om te weten wat past bij de praktijk zijn onderzoeken uitgevoerd bij recent gebouwde bedrijven waar de normen uit 2013 zijn toegepast. Daarbij is theorie versus praktijk gemeten waardoor onderbouwd een beter passende norm vastgesteld kan worden. De parkeernormen per gebiedsprofiel zijn uitgewerkt in bijlage 1. De belangrijkste functies zijn opgenomen. Wanneer bepaalde functies niet in deze bijlage zijn opgenomen wordt in dat geval door de gemeente een norm bepaald op basis van de CROW parkeerkencijfers.

2.5 Uitvoeringsregels

Het toetsingskader voor de parkeereis bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in deze paragraaf verder uitgewerkt om handvatten te bieden aan initiatiefnemers en toetsers. Hiermee wordt duidelijkheid gegeven over de wijze van berekenen. Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer zelf zijn parkeerbehoefte berekent en daarmee de parkeereis helder maakt. De berekening wordt ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Het begrip eigen terrein

Parkeren op eigen terrein is een belangrijk uitgangspunt in het parkeerbeleid van Gemert-Bakel. Het begrip "eigen terrein" moet worden gelezen als "het zelfstandig oplossen van de parkeerbehoefte, met inachtneming van de vastgestelde parkeernormen en de wijze waarop deze dienen te worden toegepast". Dit betekent dat het parkeren niet per definitie op de kavel zelf hoeft te worden opgelost, maar dat kan worden gekeken naar alternatieve locaties, waarbij samenwerking met andere terreinbezitters (ofwel dubbelgebruik) mogelijk is. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waar sprake is van een plangebied met meerdere kavels moet "eigen terrein" gelezen worden als "het plangebied". Betreft het een plangebied met woningen dan moet tenminste 1 parkeerplaats per woning op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd.

Afronding

De berekende parkeereis wordt rekenkundig afgerond. Kleiner dan 0,5 naar beneden, groter of gelijk dan 0,5 naar boven.

Bezoekersparkeren

In bijlage 1 zijn de parkeernormen voor de verschillende functies opgenomen. Deze normen zijn inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers. Hoeveel parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd moeten worden kan bepaald worden met de waarde in de kolom "aandeel bezoekers". De parkeerplaatsen voor bezoekers moeten openbaar toegankelijk zijn, dat wil zeggen dat de parkeerplaatsen via de openbare weg bereikbaar zijn zonder dat een barrière genomen hoeft te worden.

Dubbelgebruik

Door toepassing van dubbelgebruik kan het aantal te realiseren parkeerplaatsen worden geoptimaliseerd. Meestal betekent dit dat er minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan wanneer men het parkeren afzonderlijk per functie realiseert. Het aantal parkeerplaatsen is zodoende passend (niet te veel en niet te weinig) bij de (combinatie van) functie(s). Concreet betekent dit dat men gezamenlijke parkeervoorzieningen kan aanleggen om zo gebruik te maken van

elkaars parkeervoorziening of van een gezamenlijk te realiseren parkeervoorziening op afstand. Hoe dit werkt is nader uitgewerkt in bijlage 2.

Met behulp van de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik (bijlage 3) kan de parkeerbehoefte per periode worden bepaald. De percentages worden toegepast wanneer minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen.

Functie onbekend

Doordat steeds meer gewerkt wordt met flexibele bestemmingsplannen komt het bij ruimtelijke ontwikkelingen voor dat vooraf niet exact bekend is welke functie daadwerkelijk op de locatie gerealiseerd wordt. Op dat moment moet per aanvraag bekeken worden wat de parkeerbehoefte is. Daarbij wordt uitgegaan van de functie met de hoogste parkeernorm die op basis van het bestemmingsplan of de aanvraag omgevingsvergunning mogelijk is.

Maatvoering

Waar in deze nota gesproken wordt over een parkeerplaats dan wordt daarmee bedoeld een ruimte conform de NEN 2443:2013 "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages", publicatie Nederlands Normalisatie-instituut d.d. maart 2013 of de opvolger daarvan. In bijlage 3 staan de minimale maten voor nieuwe parkeerplaatsen en parkeerwegen voor personenauto's in de overige situaties.

Salderen, sloop en herbouw

Als bij verandering van functie van een bestaand gebouw de nieuwe functie een hogere parkeernorm kent dan de oude functie, dan dienen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hiervoor geldt de volgende berekeningswijze:

Aantal te realiseren parkeerplaatsen = (parkeerbehoefte op basis van nieuwe functie) minus (parkeerbehoefte van oude functie).

Omdat hier het berekende (theoretische) saldo wordt bepaald wordt dit ook wel 'salderen' genoemd.

Let op! Het gaat hier om de parkeerbehoefte, berekend op basis van de vigerende parkeernormen. Het gaat dus niet om het aantal al beschikbare parkeerplaatsen.

Rekenvoorbeeld:

Een gebouw met functie X beschikt over 5 parkeerplaatsen. Dit gebouw krijgt Functie Y. Op basis van de vigerende parkeernormen zou het gebouw met functie X moeten beschikken over 10 parkeerplaatsen en met functie Y over 20. De functie verandering leidt ertoe dat er $20 - 10 = 10$ parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd, naast de bestaande 5 parkeerplaatsen.

Als er bij de bestaande functie van een bestaand gebouw meer parkeerplaatsen aanwezig zijn dan de benodigde parkeerbehoefte, dan kunnen deze ingezet worden als restcapaciteit.

Rekenvoorbeeld:

Een gebouw met functie X beschikt over 13 parkeerplaatsen. Dit gebouw krijgt Functie Y. Op basis van de vigerende parkeernormen zou het gebouw met functie X moeten beschikken over 10 parkeerplaatsen en met functie Y over 20. De functie verandering leidt ertoe dat er $20 - 10 = 10$ parkeerplaatsen extra moeten worden gerealiseerd. Functie X heeft echter een overschot van $13 - 10 = 3$ parkeerplaatsen. Deze restcapaciteit mag ingezet worden voor functie Y waardoor er nog maar $10 - 3 = 7$ parkeerplaatsen toegevoegd hoeven te worden.

Het is ook mogelijk dat de parkeerbehoefte van de nieuwe functie lager of gelijk is dan de parkeerbehoefte van de oude functie. In dat geval hoeven geen nieuwe parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hierbij wordt uitgegaan van het handhaven van de bestaande aanwezige parkeerplaatsen. Wanneer bij een nieuwe ontwikkeling bestaande parkeerplaatsen komen te vervallen, dan moeten deze door de initiatiefnemer gecompenseerd worden.

Bij sloop en herbouw zijn de parkeernormen uit deze nota niet van toepassing als de oude functie in dezelfde omvang (oppervlakte) op dezelfde locatie terugkeert en het aantal parkeerplaatsen dat aanwezig is bij de oude functie wordt gehandhaafd.

Als er tevens functies worden toegevoegd of de huidige functie wordt uitgebreid, gelden voor deze toevoegingen of uitbreidingen de parkeernormen uit deze nota.

Rekenvoorbeeld:

Een gebouw met functie X beschikt over 8 parkeerplaatsen. Dit gebouw wordt gesloopt, waarbij de bestaande functie X op dezelfde locatie wordt uitgebreid en tevens functie Y wordt toegevoegd.

Voor de uitbreiding van functie X zijn op basis van de vigerende parkeernormen 4 parkeerplaatsen nodig en voor de nieuwe functie Y 6 parkeerplaatsen. Er dienen dus 10 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, naast de 8 bestaande.

Samengevat is in onderstaande tabel weergegeven in welke situaties parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd bij nieuwbouw of uitbreiding van bestaande gebouwen, uitbreiding van een bestaande functie of als er een functiewijziging plaatsvindt. Tevens staat aangegeven hoe het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt berekend. Daarbij gelden de parkeernormen zoals vastgelegd in deze nota.

Gebouw	Functie	Realisatie parkeerplaatsen
Bestaand	Verandering functie	Parkeerbehoefte nieuwe functie minus parkeerbehoefte oude functie (salderen)
Bestaand + nieuwbouw of uitbreiding	Zelfde functie	Voor de nieuwbouw /uitbreiding volgens de parkeernormen
Bestaand + nieuwbouw of uitbreiding	Verandering functie	Voor bestaand: parkeerbehoefte nieuwe functie minus parkeerbehoefte oude functie (salderen) Voor nieuwbouw/uitbreiding volgens de parkeernormen
Nieuwbouw of uitbreiding	Uitbreiding bestaande functie	Voor de nieuwbouw/uitbreiding van de functie volgens de parkeernormen
Nieuwbouw	Nieuw	Volgens de parkeernormen
Vervanging bestaand gebouw (slopen en herbouw)	Zelfde functie in dezelfde omvang op dezelfde locatie	Nee

Tabel 1: wijze van berekenen parkeerplaatsen

Als er sprake is van een combinatie van situaties dan gelden voor de afzonderlijke situaties de voorwaarden voor het realiseren van nieuw parkeerplaatsen.

Voorbeeld :

Vervanging van een bestaand gebouw (met dezelfde functie) + nieuwbouw (met een nieuwe functie). Als het bestaande gebouw met dezelfde functie in dezelfde omvang (oppervlakte) op dezelfde locatie terugkeert, hoeven er geen extra parkeerplaatsen te worden aangelegd. Alleen voor de nieuwbouw gelden dan de normen uit deze nota.

Parkeervoorzieningen bij woningen

Bij woningprojecten worden parkeervoorzieningen vaak in de vorm van een oprit of garage gerealiseerd. In de praktijk blijkt echter dat deze voorzieningen niet altijd worden gebruikt voor het parkeren van het voertuig. Bij de toetsing wordt dit meegenomen. Hiervoor hanteert de gemeente Gemert-Bakel de rekenwaarden conform de landelijke richtlijnen van het CROW. De rekenwaarden zijn opgenomen in tabel 2.

Parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings aantal*	opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5,0 meter diep
lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
garage met lange oprit	3	1,3	
garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

Tabel 2: berekening eigen parkeergelegenheid

* Indien sprake is van een zeer brede of lange oprit (of in geval van een ruim erf) kan de rekenwaarde worden opgehoogd tot een maximum van de norm die bij de betreffende woning gesteld kan worden. Dit moet per situatie worden beoordeeld;

* Deze rekenwaarden zijn uitsluitend van toepassing op de ontwikkeling van een gebied met meerdere woningen. Bij individuele bouwplannen gelden deze rekenwaarden niet, maar moeten er (afhankelijk van de geldende parkeernorm) één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Schoolomgevingen

Het CROW heeft een rekentool ontwikkeld waarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen bij basisscholen en kinderdagverblijven/peuterspeelzalen berekend kan worden. Deze is opgenomen in bijlage 4. De parkeerplaatsen voor werknemers bij deze functie worden op basis van de parkeernormen in bijlage 1 bepaald.

2.6 Gehandicaptenparkeerplaatsen

De kans bestaat dat door de vergrijzing de vraag naar gehandicaptenparkeerplaatsen stijgt waardoor er minder sprake kan zijn van dubbelgebruik van de parkeercapaciteit en dus een vermindering van de flexibiliteit. De gemeente Gemert-Bakel hecht er grote waarde aan dat gehandicapten zelfstandig kunnen functioneren waarbij de eigen mobiliteit zoveel mogelijk dient te worden gewaarborgd. In de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 is als uitgangspunt opgenomen om in eerste instantie geen gehandicaptenparkeerplaatsen op kenteken aan te leggen tenzij dit nodig is op basis van een medische indicatie. Dit blijkt in de praktijk niet goed te werken. Om een betere controle te houden op het gebruik van de gehandicaptenparkeerplaatsen wordt een aanpassing voorgesteld. Daarbij worden de volgende criteria gebruikt:

1. De aanvrager is in het bezit van een gehandicaptenparkeerkaart voor bestuurder, GPK-B (passagierskaart niet omdat de chauffeur de auto kan voorrijden voor het laten in- en uitstappen van de invalide passagier);
2. De aanvrager heeft geen eigen parkeerplaats zoals een garage of een oprit;
3. Er is geen parkeergelegenheid en/of er zijn parkeerproblemen binnen een loopafstand van 50m vanaf de woning. Dit wordt door de gemeente beoordeeld (parkeerdruk >80%);
4. De realisering van een gehandicaptenparkeerplaats op kenteken heeft de voorkeur boven een algemene gehandicaptenparkeerplaats;
5. De parkeerplaats wordt niet toegekend binnen een blauwe zone.

3. Maatwerk door ontheffing

3.1 Inleiding

Het college heeft de mogelijkheid om maatwerk mogelijk te maken door ontheffing te verlenen van de parkeereis (zie kader). Niet alleen de bouwverordening biedt deze mogelijkheid, ook in bestemmingsplannen komt dit voor. Door het toepassen van maatwerk kan nauwkeuriger gekeken worden naar de werkelijke parkeerbehoefte en worden alternatieve oplossingen voor het parkeren (denk aan innovatieve oplossingen) mogelijk. Dit maatwerk zijn de nadere regels waaraan voldaan moet worden om een ontheffing te kunnen verlenen. Niettemin blijft dit een bevoegdheid van het college en geen verplichting.

Op grond van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening dient per omgevingsvergunning voldaan te worden aan een bepaalde parkeernorm ofwel parkeereis. Het college van Burgemeester en Wethouders is bevoegd lokaal beleid te voeren ten aanzien van parkeernormen.

Daarnaast kan het college van Burgemeester & Wethouders op grond van artikel 2.5.30 lid 4 van de Bouwverordening ontheffing verlenen van deze parkeernorm c.q. parkeereis. Het college is tevens bevoegd om hiertoe nadere regels te stellen.

Vanaf 1 juli 2018 moet de parkeereis of parkeernorm opgenomen zijn in de bestemmingsplannen. Dit geldt ook voor de ontheffingsmogelijkheid. Het college is bevoegd om hiertoe nadere regels te stellen.

3.2 Maatwerk voor de parkeereis

In deze paragraaf wordt beschreven hoe het college ontheffing kan verlenen van het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden.

Ruimtelijke ontwikkelingen met geringe toename parkeerdruk (< 1,5 parkeerplaats)

Indien de rekenkundige waarde van de parkeerbehoefte voor afronding minder dan 1,5 bedraagt wordt ontheffing verleend van de parkeereis. De initiatiefnemer hoeft geen financiële vergoeding te betalen en er is geen parkeerdrukonderzoek noodzakelijk. Deze ontheffing geldt niet voor ruimtelijke ontwikkelingen met de functie “wonen”.

Korting bij ontwikkelingen die leegstand in het centrum voorkomen

In de centra van Gemert en Bakel komt leegstand voor. Voor de leefbaarheid en economische ontwikkeling van de centra is het van belang dat deze panden eenvoudig weer in gebruik genomen kunnen worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die hier een bijdrage aan leveren mogen daarom gebruik maken van de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte met een maximum van 10 parkeerplaatsen. Voorwaarde is dat de parkeerdruk (bezettingsgraad), inclusief de ruimtelijke ontwikkeling, niet boven de 90% uitkomt. Dit om te voorkomen dat de parkeerdruk in het centrum te groot wordt.

Korting bij inbreidingslocaties

Op verschillende plekken in de gemeente worden oude gebouwen gesloopt en vinden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaats. In sommige gevallen is genoeg parkeerruimte aanwezig in de bestaande openbare ruimte. Door gebruik te maken van deze bestaande parkeerruimte blijft er meer ruimte op eigen terrein over om een bijdrage te leveren aan groen en water. Ruimtelijke ontwikkelingen die hier een bijdrage aan leveren mogen daarom gebruik maken van de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte met een maximum van 50% van de parkeereis. Voorwaarde is dat de parkeerdruk inclusief de ruimtelijke ontwikkeling niet boven de 80% uitkomt. Daarnaast moet de oppervlakte die anders voor

parkeren ingezet zou worden nu ingezet worden voor de functies groen en/of water zodat voor groen en water de normen in ieder geval gehaald worden.

Korting door stimuleren gebruik fiets, openbaar vervoer of andere mobiliteit

Gemert-Bakel wil het gebruik van andere modaliteiten (vervoersmogelijkheden) dan de auto stimuleren. Dit zorgt voor een lagere parkeerbehoefte, eenvoudigweg doordat minder mensen met de auto komen.

Te denken valt hierbij aan een mobiliteitsplan voor de medewerkers van een bedrijf of organisatie waaruit blijkt dat duurzaam is geregeld dat de medewerkers gebruik maken van andere vervoersmogelijkheden dan de auto, bijvoorbeeld B-riders (programma dat fietsgebruik stimuleert) of een bedrijfsbus waarmee meerdere werknemers reizen. Of denk aan een initiatief waarbij de ontwikkelaar van woningen zorgt voor een aantal deelauto's, waardoor minder autobezit bevorderd wordt. Bij het stimuleren van fietsgebruik hoort wel dat er voldoende ruimte is voor het fietsparkeren. De eisen rondom fietsparkeren zijn opgenomen in bijlage 6. De korting die gegeven wordt is maximaal 10% en afhankelijk van de onderbouwing van de initiatiefnemer. De korting wordt door de gemeente bepaald en is voor de modaliteit fietsen niet van toepassing op de functie "wonen".

Meerdere kortingen toepassen

Een initiatiefnemer mag meerdere kortingen toepassen. Op die manier wordt er een betere aansluiting gemaakt met de werkelijke parkeerbehoefte en de doelen die we met deze parkeernota willen nastreven.

3.3 Maatwerk voor verplichting realisatie parkeerplaatsen op eigen terrein

Wat is er mogelijk als parkeerplaatsen op eigen terrein niet, of niet volledig gerealiseerd kunnen worden?

Dan zijn er 3 mogelijkheden om daarvoor een oplossing te bieden:

1. gebruik maken van private parkeerruimte van een andere eigenaar;
2. gebruik maken van het mobiliteitsfonds door inzetten van restcapaciteit in de openbare ruimte;
3. gebruik maken van het mobiliteitsfonds door de parkeereis over te dragen.

In alle drie de gevallen kan het college ontheffing verlenen van de parkeereis als er een goede oplossing is. Gebruik maken van de mogelijkheden 2 en 3 wordt niet toegestaan in het buitengebied.

Gebruik maken van private parkeerruimte

Als de initiatiefnemer gebruik wil maken van private parkeerruimte van een andere eigenaar dan zijn er een aantal voorwaarden te benoemen:

- De parkeerplaatsen, waarvan gebruik gemaakt wordt, liggen niet verder dan de toegestane afstand. Deze toegestane afstand, het afstandscriterium, is afhankelijk van de functie en is opgenomen in paragraaf 2.5;
- De initiatiefnemer sluit een overeenkomst met de eigenaar van de parkeerruimte voor tenminste 10 jaar. Een kopie van deze overeenkomst moet toegevoegd worden aan de aanvraag omgevingsvergunning;
- De parkeerplaatsen moeten bereikbaar zijn en openbaar toegankelijk;
- De initiatiefnemer wijst bezoekers/gebruikers actief op de te gebruiken parkeerplaatsen;
- De in te zetten parkeerplaatsen moeten ook daadwerkelijk beschikbaar zijn voor gebruikers/bezoekers van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Gebruik maken van het mobiliteitsfonds door inzet restcapaciteit in de openbare ruimte

De initiatiefnemer moet, om gebruik te maken van deze vorm van maatwerk, aantonen dat hij de parkeerplaatsen niet kan realiseren op het eigen terrein en/of het bouwplan niet kan aanpassen. Om te beoordelen of de openbare weg kan worden betrokken in de parkeeroplossing mag na de realisatie en ingebruikneming van de te realiseren functie(s) de parkeerdruk niet boven de 80% uitkomen. De wijze waarop de parkeerdruk wordt gemeten staat beschreven in bijlage 5. Bij het bepalen van de locatie(s) van deze openbare parkeerplaatsen ten opzichte van het bouwinitiatief gelden de afstanden zoals deze in paragraaf 2.5 zijn beschreven. De initiatiefnemer zelf dient aan te tonen dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Indien gebruik gemaakt wordt van de ontheffing van de parkeereis door gebruik te maken van restcapaciteit in de openbare ruimte, moet de initiatiefnemer een compensatiebedrag betalen. Dit compensatiebedrag moet worden gezien als een bijdrage in de stichtingskosten van de parkeerplaatsen. De hoogte van het bedrag dat de initiatiefnemer moet betalen is afhankelijk van het gebiedsprofiel waar de ontwikkeling zich in bevindt.

Gebruik maken van het mobiliteitsfonds door de parkeereis over te dragen

Er kunnen zich situaties voordoen waarbij het redelijkerwijs fysiek niet mogelijk is om aan de parkeereis op eigen terrein te voldoen. Dit moet door de initiatiefnemer aangetoond worden. In dat geval kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen door de parkeereis over te nemen en daar een financiële vergoeding voor te vragen die gestort wordt in het parkeerfonds. Dit mag echter niet zomaar, er moet wel zicht zijn op de ruimtelijke mogelijkheden om deze verplichting over te nemen. De gemeente legt de benodigde parkeerplaatsen dan aan in het openbare gebied. Ook hierbij geldt het afstandscriterium om te voorkomen dat er in een gebied parkeerdruk ontstaat. Bij deze oplossing wordt er een overeenkomst gesloten tussen de gemeente Gemert-Bakel en de initiatiefnemer waarin de afspraken en de financiële vergoeding staan beschreven. Dit kan ook bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst. De parkeerplaatsen blijven in eigendom van de gemeente, openbaar en geven geen recht op een parkeervergunning of andere vorm van exclusief gebruik.

3.4 Maatwerk voor gewenste ontwikkelingen

Ondanks dat deze nota Parkeernormen met grote zorgvuldigheid is geformuleerd, kunnen er situaties voorkomen waarin niet is voorzien, maar die wel wenselijk zijn. Dan heeft het college de bevoegdheid om voor een wenselijke ruimtelijke ontwikkeling ontheffing van de parkeereis te verlenen. De mogelijkheid van ontheffing is momenteel ook opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening, maar komt per 1 juli 2018 te vervallen. Hier is een deugdelijke motivering voor nodig die door de initiatiefnemer aangeleverd moet worden. Voor zo'n motivering kan gedacht worden aan de volgende kaders:

- De ontwikkeling voldoet aan de doelstellingen en uitgangspunten van deze nota zoals deze zijn verwoord in hoofdstuk 1 of de ontwikkeling draagt bij aan de doelstellingen van overige gemeentelijke beleidsdocumenten, zoals bijvoorbeeld de omgevingsvisie, waarbij de parkeerdruk niet onevenredig mag toenemen. Als de ontwikkeling zich voortdoet in het centrum van Gemert of Bakel dan moet deze significant bijdragen aan de doelstellingen die de gemeente heeft geformuleerd voor haar centrumbeleid waarbij de parkeerdruk niet onevenredig mag toenemen;
- De initiatiefnemer realiseert een functie waarbij de parkeernorm in het concrete geval aantoonbaar niet realistisch is. De initiatiefnemer onderbouwt de werkelijke parkeerbehoefte en stelt daarbij oplossingen voor. Daarbij wordt een vorm van garantie afgesproken zodat ook in de praktijk eventuele tekorten kunnen worden opgevangen. Deze afspraken worden vastgelegd als voorschrift bij het verlenen van de ontheffing dan wel als voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan. Ook worden de gemaakte afspraken vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Naast de verplichting om een goede onderbouwing aan te leveren heeft de initiatiefnemer ook de verantwoordelijkheid om de omgeving te informeren en van zijn parkeeroplossing te overtuigen. Daarmee wordt het risico op problemen in het vergunningsproces zo klein mogelijk gehouden.

3.5 Parkeerfonds Gemert-Bakel omzetten naar mobiliteitsfonds

In 2013 heeft de raad het Parkeerfonds Gemert-Bakel ingesteld. Het is een instrument om parkeervraagstukken op te lossen. Het college van burgemeester en wethouders kan een ontheffing verlenen van de parkeereis en hiervoor een financiële vergoeding vragen. Dit is juridisch aanvaard. Een mobiliteitsfonds biedt echter meer mogelijkheden dan een parkeerfonds. Behalve uitgaven voor het realiseren van parkeerplaatsen zijn dan ook flankerende maatregelen mogelijk die de parkeerdruk gunstig beïnvloeden. Los van deze nota parkeernormen wordt een voorstel voor omzetting van het Parkeerfonds naar een mobiliteitsfonds gemaakt.

Compensatiebedragen mobiliteitsfonds

Indien gebruik gemaakt wordt van de ontheffing van de parkeereis door gebruik te maken van het mobiliteitsfonds moet de initiatiefnemer een compensatiebedrag betalen. Dit compensatiebedrag moet worden gezien als een bijdrage in de stichtingskosten van de parkeerplaatsen en de kosten voor onderhoud en beheer. De hoogte van het bedrag dat de initiatiefnemer moet betalen is afhankelijk van de situatie ter plaatse (gebiedsprofiel). In tabel 3 staat per situatie het compensatiebedrag per parkeerplaats.

Situatie	Compensatiebedrag
<i>Centrumgebied Gemert en Bakel</i>	
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan voorgeschreven, maar naar oordeel van het college van B&W is gebruik van restcapaciteit op de openbare weg mogelijk (op eigen terrein onvoldoende parkeerruimte).	€ 5.000
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeerplaatsverplichting (op eigen terrein en in de omgeving onvoldoende parkeerruimte). Voorwaarde is dat er ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn om de benodigde parkeerplaatsen binnen het afstandscriterium aan te leggen	€ 6.000
<i>Rest bebouwde kom van de kernen Gemert en Bakel</i>	
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan voorgeschreven, maar naar oordeel van het college van B&W is gebruik van restcapaciteit op de openbare weg mogelijk (op eigen terrein onvoldoende parkeerruimte).	€ 4.000
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeerplaatsverplichting (op eigen terrein en in de omgeving onvoldoende parkeerruimte). Voorwaarde is dat er ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn om de benodigde parkeerplaatsen binnen het afstandscriterium aan te leggen	€ 5.000
<i>Rest bebouwde kom van de kernen Handel, De Rips, Elsendorp, De Mortel en Milheeze en Buitengebied</i>	
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan voorgeschreven, maar naar oordeel van het college van B&W is gebruik van restcapaciteit op de openbare weg mogelijk (op eigen terrein onvoldoende parkeerruimte).	€ 3.500
Realisatie van minder parkeerplaatsen op eigen terrein dan de parkeerplaatsverplichting (op eigen terrein en in de omgeving onvoldoende parkeerruimte). Voorwaarde is dat er ruimtelijke mogelijkheden moeten zijn om de benodigde parkeerplaatsen binnen het afstandscriterium aan te leggen	€ 4.500

tabel 3: compensatiebedragen bij gebruik mobiliteitsfonds

[Aanpassing compensatiebedragen in mobiliteitsfonds Gemert-Bakel](#)

De compensatiebedragen uit het mobiliteitsfonds zijn op dit moment geregeld in artikel 5 van het Parkeerfonds Gemert-Bakel. Deze moeten op basis van deze nota aangepast worden om de compensatiebedragen zoals deze genoemd zijn in tabel 3 mogelijk te maken.

4. Hardheidsclausule en overgangsregeling

4.1 Inleiding

In deze nota is geprobeerd meer mogelijkheden voor maatwerkoplossingen te bieden. Toch kan het zijn dat er ontwikkelingen zijn waar nu nog geen zicht op is. Daarvoor willen we een oplossing bieden. Daarnaast moet voor plannen, die ingediend zijn voordat deze nota van kracht wordt, aangegeven worden hoe daar mee omgegaan wordt.

4.2 Hardheidsclausule

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de “Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017”, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen. Bovendien dient de toepassing van de hardheidsclausule zo beperkt mogelijk te worden gehouden en een algemeen belang te dienen. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid zoals deze is geregeld in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

4.3 Overgangsregeling

De Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 treedt in werking nadat deze is vastgesteld door de gemeenteraad en is gepubliceerd. Voor bestaande bouwinitiatieven is een overgangsregeling van toepassing.

Deze houdt in dat deze nota niet van toepassing is op:

- Een bouwinitiatief ten aanzien waarvan vóór de inwerkingtreding van deze nota een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend en nog niet is verleend. Hierop blijft de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 van toepassing tenzij de Nota Parkeernormen 2017 leidt tot een lagere parkeereis. De initiatiefnemer mag dan ook gebruik maken van de nieuwe nota.
- Een vooroverlegplan (bijv. principeverzoek) dat voor de inwerkingtreding van deze nota is ingediend, mits het betreffende vooroverlegplan met name naar aard, inhoud en haalbaarheid, redelijkerwijs kan leiden tot verlening van een omgevingsvergunning en mits ten aanzien van het gehele vooroverlegplan binnen een jaar na de publicatiedatum van deze nota een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend. Hierop blijft de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 alleen van toepassing indien de aanvraag om een omgevingsvergunning binnen dat jaar is ingediend tenzij de Nota Parkeernormen 2017 leidt tot een lagere parkeereis. De initiatiefnemer mag dan ook gebruik maken van de nieuwe nota.
- Een bouwinitiatief ten aanzien waarvan in een overeenkomst, die is afgesloten vóór inwerkingtreding van deze nota, tussen initiatiefnemer en de gemeente is bepaald dat op de realisering een andere in die overeenkomst bepaalde normering van toepassing is.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Parkeernormen per gebiedsprofiel

Bijlage 2: Aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik

Bijlage 3: Afmetingen parkeerplaatsen

Bijlage 4: Halen en brengen bij scholen

Bijlage 5: Meten parkeerdruk

Bijlage 6: Fietsparkeernormen

Bijlage 1 Parkeernormen per gebiedsprofiel

Parkeernormen functie Wonen

Norm per woning	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,2	2,4	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,7	2,2	2,1	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,5	1,8	1,8	2,0	
Koop, appartement klein	1,3	1,6	1,5	1,6	
Koop, appartement groot,	1,6	1,9	1,8	1,9	
Huur, sociale sector	1,3	1,6	1,5	1,6	
Huur, vrije sector	1,5	2,0	1,9	2,0	
Huur, appartement klein	1,1	1,4	1,3	1,6	
Huur appartement groot	1,4	1,9	1,8	2,1	
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,1	1,1	1,2	
Kamerverhuur (per kamer)	0,6	0,7	0,7	0,7	0,2 pp per kamer

Toelichting:

Appartement klein: appartementen met een woonoppervlakte tot 100m² bvo (bruto vloer oppervlakte);

Appartement groot: appartementen met een woonoppervlakte vanaf 100m² bvo;

Aanleunwoning, serviceflat: woning die aangepast is voor ouderen of personen met een Fysieke of psychische beperking. Bijvoorbeeld groepswonen, vervangend tehuis.

Parkeernormen functie Werken

Werken (per 100m ² bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Kantoor (zonder baliefunctie)	1,6	2,3	2,3	2,3	5%
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,1	3,0	3,0	3,3	20%
Bedrijf arbeidsintensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,6	1,7	1,7	2,1	5%
Bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	0,4	0,6	0,6	0,8	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	1,1	1,5	1,5	1,7	-

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Toelichting:

Kantoor zonder baliefunctie: hier moet met name gedacht worden aan zakelijke dienstverlening en administratieve dienstverlening waar bezoekers nauwelijks komen.

Commerciële dienstverlening: kantoorfunctie met baliefunctie waar een duidelijke relatie ligt met klanten die het kantoor ter plekke bezoeken.

Bedrijfsverzamelgebouw: dit betreft een mix van kantoren (zonder balie) en bedrijvigheid waarbij het aandeel bezoekers laag is. Indien een groot aandeel bezoekers verwacht wordt is de functie commerciële dienstverlening meer passend.

Parkeernormen winkelen en boodschappen

Winkelen en boodschappen (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Buurtsupermarkt bvo < 750m2	3,3	5,1	4,1	n.v.t	89%
Discountsupermarkt	4,7	7,5	7,5	n.v.t.	96%
Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)	4,6	7,2	7,2	n.v.t.	93%
Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)	5,1	6,6	6,6	n.v.t.	93%
Grote supermarkt bvo > 2500m2	7,6	9,6	9,6	n.v.t.	84%
Groothandel in levensmiddelen	n.v.t.	7,1	7,1	n.v.t.	80%
Buurt- en dorpscentrum	5,0	5,0	4,0	n.v.t.	72%
(week)markt (per m1 kraam)	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	85%
Kringloopwinkel	n.v.t	2,0	2,0	2,3	89%
Bruin- en witgoedzaken	4,1	8,2	8,2	9,3	92%
Woonwarenhuis/woonwinkel	1,3	1,8	1,8	2,0	91%
Meubel/Woonboulevard	n.v.t.	2,6	2,6	n.v.t.	93%
Outletcentrum	n.v.t.	9,5	9,5	10,4	94%
Bouwmarkt	n.v.t.	1,9	1,9	2,5	87%
Tuincentrum inclusief buitenruimte bvo > 1250 m2	n.v.t.	2,4	2,4	2,9	89%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Parkeernormen sport, cultuur en ontspanning

Sport, cultuur en ontspanning (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Bibliotheek	0,5	1,0	1,0	1,4	97%
Museum	0,6	1,1	1,1	n.v.t.	95%
Bioscoop	3,2	10,3	10,3	13,7	94%
Filmtheater/filmhuis	2,6	7,0	7,0	9,9	97%
Theater/Schouwburg	7,4	8,4	8,4	12,0	87%
Casino	5,7	6,1	6,1	8,0	86%
Bowlingcentrum	1,6	2,4	2,4	2,8	89%
Biljart/snookercentrum	0,9	1,2	1,2	1,8	87%
Dansstudio	1,6	5,1	5,1	7,4	93%
Fitnessstudio/sportschool	1,4	4,4	4,4	6,5	87%
Fitnesscentrum bvo > 1500m2	1,7	5,9	5,9	7,4	94%
Welnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	n.v.t.	9,3	9,3	10,3	99%
Sauna/hammam	2,5	6,3	6,3	7,3	99%
Sporthal	1,6	2,7	2,7	3,5	96%
Sportzaal	1,2	2,7	2,7	3,6	94%
Tennishal	0,3	0,5	0,5	0,5	87%
Squashhal	1,6	2,7	2,7	3,2	84%
Zwembad overdekt (per 100m2 bassin)	n.v.t.	10,6	10,6	13,3	97%
Zwembad openlucht (per 100m2 bassin)	n.v.t.	12,0	12,0	15,8	99%
Zwemparadijs	n.v.t.	12,5	12,5	n.v.t.	-
Sportveld (per hectare netto terrein)	20,0	20,0	20,0	20,0	95%
Golfoefencentrum (per centrum)	n.v.t.	51,1	51,1	56,2	93%
Golfbaan (per 18 holes, 60 ha)	n.v.t.	96,0	96,0	118,3	98%
Indoor speeltuin	3,6	5,4	5,4	5,9	97%
Manege (per box)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,4	90%
Volkstuin (per 10 tuinen)	n.v.t.	1,3	1,3	1,5	100%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Parkeernormen horeca en (verblijfs)recreatie

Horeca en (verblijfs) recreatie (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Camping (per standplaats)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1,2	90%
Bungalowpark (per bungalow)	n.v.t.	1,7	1,7	2,1	91%
Bed & Breakfast (per gastenkamer)	0,5	0,5	0,5	0,5	91%
1xHotel (per 10 kamers)	0,4	2,5	2,5	4,5	77%
2xHotel (per 10 kamers)	1,5	4,1	4,1	6,3	80%
3xHotel (per 10 kamers)	2,2	4,8	4,8	6,8	77%
4xHotel (per 10 kamers)	3,5	7,1	7,1	9,0	73%
5xHotel (per 10 kamers)	5,5	10,2	10,2	12,6	65%
Café/Bar/Cafetaria	5,0	6,0	6,0	n.v.t.	90%
Restaurant	10,0	11,0	11,0	15,0	80%
Discotheek	7,0	20,9	20,9	20,8	99%
Evenementenhal	5,5	9,0	9,0	n.v.t.	98%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Parkeernormen gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen

Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen (per 100m ² bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Huisartsenpraktijk (per behandelkamer)	2,3	3,1	3,0	3,3	57%
Apotheek (per apotheek)	2,4	3,2	3,1	n.v.t.	45%
Fysiotherapie praktijk (per behandelkamer)	1,4	1,8	1,7	2,0	57%
Consultatiebureau (per behandelkamer)	1,4	1,9	1,8	2,2	50%
Consultatiebureau voor ouderen (per behandelkamer)	1,3	2,0	1,9	2,2	38%
Tandartsenpraktijk (per behandelkamer)	1,7	2,4	2,3	2,7	47%
Gezondheidscentrum (per behandelkamer)	1,7	2,3	2,2	2,5	55%
Ziekenhuis	1,5	1,9	1,8	2,0	29%
Crematorium (per gelijktijdige plechtigheid)	n.v.t.	30,1	30,1	30,1	99%
Begraafplaats (per gelijktijdige plechtigheid)	n.v.t.	31,6	31,6	31,6	97%
Religiegebouw (per zitplaats)	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	--
Verpleegverzorgvoorziening (per wooneenheid)	0,6	0,6	0,6	n.v.t.	60%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Parkeernormen onderwijs

Onderwijs (per 100m2 bvo*)	Centrum Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom Bakel en Gemert	Rest bebouwde kom overige kernen	Buitengebied	Aandeel Bezoekers
Kinderdagverblijf/crèche	1,0	1,4	1,4	1,5	97%
Basisonderwijs (per leslokaal)	0,8	0,8	0,8	0,8	**
Middelbare school (per 100 leerlingen)	3,7	4,9	4,9	4,9	11%
Avondonderwijs (per 10 studenten)	4,6	6,8	6,8	10,5	95%

* bvo= bruto vloer oppervlakte

Toelichting:

Basisonderwijs: de grootste parkeer- en verkeersdruk bij basisscholen ontstaat door het brengen en halen van kinderen. Hiervoor is een speciale systematiek ontwikkeld waarmee dit berekend kan worden. Deze is verder uitgewerkt in bijlage 4.

Bijlage 2: Aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik

Onderstaande tabel is overgenomen uit het ASVV 2012³. Het geeft het percentage gebruikte parkeerplaatsen weer bij een bepaalde functie op een bepaald moment; het zogenaamde 'aanwezigheidspercentage'. De tabel moet als volgt worden gelezen. Als er bij de functie 'woningen bewoners' normatief 100 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd, zijn er op een werkdag ochtend 50 in gebruik; op een werkdag middag 60, op een werkdagavond 90 etc.

	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Woningen	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	10	40	100	100	60	90	25
Sociaal medisch	100	100	30	15	15	5	5
Ziekenhuis	85	100	40	50	25	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
Bibliotheek	30	70	100	70	75	0	0
Museum	20	45	0	0	100	0	90
Restaurant	30	40	90	95	70	100	40
Café	30	40	90	85	75	100	45
Bioscoop, theater	15	30	90	90	60	100	60
Sport	30	50	100	90	100	90	85

Tabel 4. Aanwezigheidspercentages voor verschillende periodes van de dag/week

De mogelijkheid tot dubbelgebruik berekent men door per functie per tijdstip de parkeerbehoefte uit te rekenen en vervolgens alle functies per tijdstip te sommeren. Het hoogste aantal benodigde parkeerplaatsen (gezien per tijdstip) bepaalt de werkelijke parkeerbehoefte.

Rekenvoorbeeld

In een gebied zijn de volgende functies aanwezig: woningen, detailhandel, kantoren, bedrijven en een sociaal cultureel centrum. Voor de berekening van de werkelijke parkeerbehoefte vul je per tijdstip de benodigde parkeerbehoefte in.

	Normatief	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Zaterdag- middag	Zaterdag- avond	Zondag- middag
Woningen	100	50	60	100	90	60	60	70
Detailhandel	100	30	70	20	100	100	0	0
Kantoor	100	100	100	5	10	5	0	0
Bedrijven	100	100	100	5	10	5	0	0
Sociaal cultureel	100	10	40	100	100	60	90	25
Totaal	500	290	370	230	300	230	150	95

Tabel 5 Rekenvoorbeeld dubbelgebruik

Uit bovenstaand voorbeeld blijkt dat op een werkdag middag de hoogste behoefte aan parkeerplaatsen is. Deze is 370 parkeerplaatsen bij gecombineerd gebruik. Dubbelgebruik levert dus een voordeel op van 130 parkeerplaatsen.

³ ASVV = publicatie van het CROW waarin aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen zijn opgenomen.

Bijlage 3: Afmetingen parkeervoorzieningen

Richtlijnen voor de afmetingen van parkeervoorzieningen zijn vastgelegd in de ASVV 2012. Hierin zijn 2 soorten afmetingen opgenomen:

1. De afmeting van de parkeerplaats(en);
2. De afmeting van de parkeerweg(en).

Parkeerplaats

In tabel 6 staat de minimale maatvoering voor personenauto's op of langs de weg of een parkeerterrein, gebaseerd op de ASVV 2012.

	<i>Breedte</i>	<i>Lengte</i>
Haaksparkeren of gestoken parkeren (60°, 45°, 30°)	2,50 meter	5,0 meter
Langsparkeren	2,0 meter	6,0 meter

tabel 6: maatvoering parkeerplaats voor personenauto

Met deze maatvoering wordt voldoende parkeercomfort geboden. Voor gehandicaptenparkeerplaatsen moeten breder worden uitgevoerd. Zonder vrije uitstapstrook moet de breedte 3,50 meter zijn, en met uitstapstrook 3,00 meter.

Parkeerweg

De breedte van de parkeerweg moet zodanig zijn dat een parkeermanoeuvre in één keer kan worden uitgevoerd zonder te steken. Als de parkeerhoek kleiner is, is er minder ruimte nodig. In tabel 7 is de minimale breedte van de parkeerweg aangegeven voor haaks parkeren en bij gestoken parkeren, gebaseerd op het ASVV 2012. Deze breedte geldt bij een minimale breedte van 2,50 meter (bij haaksparkeren) en 2,0 meter (bij langsparkeren). Indien een parkeervak breder wordt gemaakt kan de parkeerweg ook smaller worden.

	<i>Breedte parkeerweg</i>
Haaksparkeren of gestoken parkeren (60°, 45°, 30°)	6,0 meter
Langsparkeren	4,0 meter

tabel 7: maatvoering parkeerweg

Parkeergarages en parkeerterreinen

Voor parkeergarages en parkeerterreinen is de NEN 2443 van toepassing. Voor Parkeergarages bedraagt de minimumbreedte 2,30 meter bij normaal gebruik en 2,50 meter bij intensief gebruik. De huidige aanbevolen parkeerbreedte is tenminste 2,40 meter.

Bijlage 4: Halen en brengen bij scholen

Het met de auto halen en brengen van kinderen zorgt voor vraag naar parkeerruimte bij scholen, kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang. Deze parkeervraag doet zich voor op vaste momenten van de dag. De auto's blijven slechts korte tijd bij de locatie staan, waardoor ze niet altijd even zorgvuldig worden geparkeerd. In sommige gevallen is dit een aanleiding voor klachten van omwonenden. Deze klachten zijn dikwijls te voorkomen door goede communicatie tussen de school, de ouders, de gemeente en omwonenden. Om te bepalen of er in de basis voldoende parkeerplaatsen zijn is een rekentool ontwikkeld door het CROW. Overigens is het niet zo dat het toevoegen van extra parkeerplaatsen de klachten oplost. Dit hangt samen met meerdere factoren waarvan gedrag een belangrijke factor is.

Rekentool halen en brengen bij scholen

Het totale aantal parkeerplaatsen voor halen en brengen kan met de volgende formules worden berekend:

groepen 1 t/m 3

aantal leerlingen x % leerlingen met auto gedeeld door 100 x 0,5 x 0,75

groepen 4 t/m 8

aantal leerlingen x % leerlingen met auto gedeeld door 100 x 0,25 x 0,85

kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang

aantal leerlingen x % leerlingen met auto gedeeld door 100 x 0,25 x 0,75

Het percentage leerlingen dat wordt gebracht en gehaald ligt tussen de 1% en 60%. Dit is onder meer afhankelijk van stedelijkheidsgraad, stedelijke zone en de gemiddelde afstand naar school. Gemiddeld ligt het percentage op:

groepen 1 t/m 3: 30-60%

groepen 4 t/m 8: 5-40%

kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang: 50-80%

Bij gescheiden aanvangs- en eindtijd van de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8 mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd.

Voorbeeld :

Een school heeft 420 leerlingen. 180 leerlingen zitten in de groepen 1 t/m 3. Hiervan wordt 30 % met de auto gebracht en gehaald. De overige 240 leerlingen zitten in de groepen 4 t/m 8. Hiervan wordt 10% gebracht en gehaald. Ingevuld in de rekenformules levert dit het volgende op:

$180 \times 30 : 100 \times 0,5 \times 0,75 = 20,25$

+

$240 \times 10 : 100 \times 0,25 \times 0,85 = 5,1$

= 25,35. Dit betekent dat er 25 parkeerplaatsen nodig zijn voor het halen en brengen van de leerlingen van deze school..

Bijlage 5: Meten parkeerdruk

In deze bijlage staat beschreven op welke manier de parkeerdruk wordt gemeten. De parkeerdruk is in dit geval het percentage parkeerplaatsen op de openbare weg waarop een auto staat geparkeerd. Daarbij wordt eerst het gebied bepaald waarin het onderzoek zal plaatsvinden. Vervolgens wordt het aantal legale parkeerplaatsen geteld, waarna op de genoemde tijdstippen het aantal geparkeerde auto's wordt geteld.

Afbakening gebied

In hoofdstuk 2.2 staat de loopafstand waarbinnen een oplossing voor het parkeren gevonden moet worden. De loopafstand wordt gemeten vanaf de eerste deur van een complex. Bij een woning is dat de voordeur, bij een kantorenpand de hoofdingang etc. In het gebied dat binnen de in 2.2 genoemde loopafstand valt, wordt de parkeerdruk gemeten.

Aantal parkeerplaatsen

Vervolgens wordt het aantal legale parkeerplaatsen en het aantal geparkeerde auto's geteld. Een legale plek is: Een parkeervak (uitgezonderd gehandicaptenparkeerplaatsen en gereserveerde plaatsen). Als er geen parkeervakken zijn, de straatlengte in meters gedeeld door zes meter (lengte parkeervak volgens bijlage 3). De straatlengte wordt gemeten tussen kruispunten, onderbrekingen (een plaats in een parkeerstrook voor bijv. een boom, speelplek, afvalcontainer of een uitrit). Ook mag vijf meter vanaf een bocht niet worden geparkeerd. Dit moet worden afgetrokken van de straatlengte. Indien de deling leidt tot een getal achter de komma, dan wordt het aantal plaatsen naar beneden afgerond, tenzij het getal achter de komma groter of gelijk is aan 8.

Aantal geparkeerde auto's

Bij deze berekening wordt uitgegaan van de openbare parkeerplaatsen en de auto's die op deze openbare plaatsen zijn geparkeerd. Dit betekent dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet meetellen in deze meting. Het gaat immers om de situatie die mensen tegenkomen als zij in een bepaalde straat willen parkeren. Ook auto's op gehandicaptenparkeerplaatsen en nadere gereserveerde parkeerplaatsen op de openbare weg tellen niet mee.

Tijdstippen van meting

Doordeweekse avond/nacht 23.00-01.00

Doordeweekse ochtend 10.00-12.00

Doordeweekse middag 13.00-15.00

Koopavond 18.00-20.00

Zaterdagmiddag 13.00-15.00

De doordeweekse tellingen geven een beeld van de "normale parkeerdruk"; de tellingen op koopavond en zaterdagmiddag geven een beeld van de tellingen tijdens de wekelijkse piekdruk. De tellingen worden uitgevoerd buiten de vakantieperioden.

Parkeerdruk

Parkeerdruk bestaand = (het aantal geparkeerde auto's huidige situatie) / (het aantal legale parkeerplaatsen huidige situatie)

Parkeerdruk toekomst = (parkeerbehoefte nieuwe situatie) + (het aantal geparkeerde auto's huidige situatie) / (het aantal legale parkeerplaatsen huidige situatie).

De verschillende tijdstippen kunnen een verschillende parkeerdruk opleveren. Immers 's avonds kunnen de parkeerplaatsen anders gebruikt worden als overdag. Per tijdstip wordt de bestaande en toekomstige parkeerdruk bepaald.

De hoogste parkeerdruk die wordt gemeten op de aangegeven tijdstippen is maatgevend voor het bepalen of de parkeerdruk boven de 85% uitkomt. Dit betekent dat als op één van de gemeten tijdstippen de parkeerdruk boven de 85% uitkomt, er geen gebruik kan worden gemaakt van de restcapaciteit van de openbare weg.

Bijlage 6 Fietsparkeennormen

Om goed te kunnen beoordelen hoeveel fietsparkeervoorzieningen bij een functie horen worden bij voorkeur fietstellingen uitgevoerd. Dat geeft het beste beeld van de vraag naar deze voorzieningen. Helaas is dit soms, bijvoorbeeld in geval van nieuwbouw, lastig uit te voeren. In een dergelijke situatie kan met behulp van kencijfers het gewenste aantal fietsparkeerplaatsen berekend worden. Deze kencijfers zijn opgenomen in CROW, publicatie 317. Gemert-Bakel is een gemiddelde gemeente voor wat betreft fietsgebruik (volgens Kenniscentrum Fietsberaad – fietsgebruik per gemeente). Dit betekent dat de kencijfers zonder correctiefactor gebruikt kunnen worden. In deze bijlage zijn een aantal tabellen opgenomen waarbij het fietsparkeren voor de meest voorkomende functie is benoemd. Voor de overige functies wordt verwezen naar publicatie 317 van het CROW.

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Kantoor (personeel)	Centrum Rest bebouwde kom Buitengebied	1,7 1,2 0,7	100m2 bvo	Hoe meer gespecialiseerde functies, hoe lager het fietsgebruik. Ook de cultuur van de branche heeft invloed.
Kantoor (bezoekers)		5	Balie	Minimaal 10

Tabel 8: fietsparkeernormen kantoor

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Basisschool (leerlingen)	< 250 leerlingen 250 tot 500 leerlingen >500 leerlingen	4,3 5,0 6,2	10 leerlingen	Bij een groter verzorgingsgebied meer fietsen en ook meer auto's
Basisschool (personeel)		0,45	10 leerlingen	
Middelbare school (leerlingen)		14	100 m2 bvo	Grote aantallen
Middelbare school (personeel)	Centrum Rest bebouwde kom	0,6 0,4	100 m2 bvo	

Tabel 9: fietsparkeernormen school

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Restaurant (eenvoudig)	Binnen de bebouwde kom Buiten de bebouwde kom	18 15	100 m2 bvo	Bijv. pannenkoekenhuis. Terras meetellen.
Restaurant (luxe)		4	100 m2 bvo	

Tabel 10: fietsparkeernormen restaurant

	Locatie	Norm	Per	Opmerking
Winkelcentrum	Binnen de bebouwde kom	2,7	100 m2 bvo	
Supermarkt	Binnen de bebouwde kom	2,9	100 m2 bvo	
Bouwmart	Binnen de bebouwde kom	0,25	100 m2 bvo	
Tuincentrum	Binnen de bebouwde kom Buiten de bebouwde kom	0,4 0,1	100 m2 bvo	Vaak voldoende ruimte voor fietsparkeerplekken en evt. uitbreidingen

Tabel 11: fietsparkeernormen winkelen en boodschappen

Plan voor landschappelijke kwaliteitsverbetering
Paardenhouderij De Biezen 3
januari 2021

omzomende beplanting
westzijde bouwvlak - bestaand

Landschapstype volgens Beeldkwaliteitsplan G-B:
Kampenlandschap met oude akkers
Uitgangspunten voor dit landschapstype zijn onder andere het
behouden van het kleinschalige, groene karakter en het
toevoegen van beplanting aan het landschap.

aanleg extra natuur
en landschapselementen:

kruidenrijk grasland

solitaire bomen (eik,
winterlinde)

Kleinschalig bosje
combinatie van boomvormers
(ruwe berk, beuk, wilde
lijsterbes) en struikvormers
(zoals tweestijlige meidoorn,
gewone vuilboom, Gelderse
roos)

bestaande
poelzone

planologische
zekerstelling door
herbestemming
naar Natuur



Investering ruimtelijke kwaliteitsverbetering:			
Inzaaien bloemrijk grasland	14 are	€ 16,25	€ 227,5
Aanplant bos/struweel	7 are	€ 73,75	€ 516,25
Aanplant solitaire bomen	2 stuks	€ 64,-	€ 128,-
Waardevermindering Agrarisch < Natuur	2112 m2	€ 4,-	€ 8.448,-
Onderhoudskosten (6 jaar)			€ 369,54
Totale investering			€ 9.689,29

versterken van de bestaande houtsingel
met gelijksoortige beplanting

> vereiste investering cf. Handreiking : € 9.236,-

Spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog

Inleiding

De provincie Brabant heeft met de Verordening Ruimte 2014 een nieuw toetsingselement toegevoegd aan een omgevingsvergunning. Deze regels zijn ook overgenomen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant (juli 2017). Wanneer er sprake is van een toename van de oppervlakte van de bestaande gebouwen voor de uitoefening van een veehouderij wordt de initiatiefnemer verplicht een zorgvuldige dialoog te voeren. Het is verder aan de gemeente hoe deze zorgvuldige dialoog wordt ingevuld. Middels deze spelregels wil de gemeente Gemert-Bakel een invulling geven aan de zorgvuldige dialoog.

De gemeente Gemert-Bakel is van mening dat een zorgvuldige dialoog niet alleen van belang kan zijn voor initiatieven die betrekking hebben op een veehouderij, maar ook een meerwaarde hebben als andere plannen worden gerealiseerd.

Het doel van een dialoog is om in een vroegtijdig stadium met elkaar ontwikkelingsplannen en aandachtspunten te bespreken.

Voordelen van het aangaan van een dialoog alvorens de plannen worden ingediend bij de gemeente zijn:

- Het kan helpen bij het herstellen of verbeteren van de relatie met de burens;
- Direct contact leidt mogelijk tot betere plannen maar in ieder geval tot meer begrip voor elkaars standpunten;
- De buurt is op de hoogte van de planontwikkelingen. Door het plan met de burens te bespreken is van te voren een inschatting te maken of er bezwaren worden ingediend.

Initiatief en impact op omgeving

Niet elk initiatief heeft een zelfde ruimtelijke impact voor de omgeving. De gemeente is van mening dat daarvoor verschillende aanpakken noodzakelijk zijn.

Initiatieven zijn in te delen in de volgende categorieën:

Categorie 1: *Initiatieven met een geringe ruimtelijke impact voor de omgeving.*

Voor deze categorie vindt de gemeente het niet noodzakelijk om een dialoog op enige wijze vast te leggen. Natuurlijk stimuleert de gemeente in gesprek te gaan met de burens, echter voor deze plannen legt de gemeente daar geen verplichting voor op.

Voorbeelden: omgevingsvergunningen die voldoen aan het bestemmingsplan (uitgezonderd agrarische bedrijven), kleine bijgebouwen, inpandige wijzigingen (bij veehouderijen zonder dat het dierenaantal toeneemt).

Categorie 2: *Initiatieven met een gemiddelde ruimtelijke impact voor de omgeving*

Voor deze categorie vindt de gemeente Gemert-Bakel het voldoende dat de omwonenden een formulier invullen waaruit blijkt dat zij op de hoogte zijn gebracht van de geplande ontwikkelingen.

Bestemmingsplanwijzigingen / -herzieningen behandelt door de afdeling Vergunningen en Toezicht. Het betreft afzonderlijke kleinere projecten (voorbeelden: realiseren woning, bouwblockwijziging, VAB-locatie, plattelandswoning etc).

Categorie 3: Initiatieven met een grote ruimtelijke impact voor de omgeving

Voor deze categorie vindt de gemeente het noodzakelijk dat er een dialoog gevoerd wordt. Uitgangspunt is dat in een gezamenlijk gesprek het initiatief door de initiatiefnemer wordt toegelicht en de buurt de kans heeft om op het plan te reageren.

Categorie 3 is van toepassing indien de gemeente het plan als project behandelt of indien er sprake is van een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf of het in gebruik nemen van een aanwezig gebouw als dierenverblijf (rechtstreeks werkende regels Verordening Ruimte).

Werkwijze

Vooraf geeft de zaakbeheerder of projectleider van de gemeente aan de initiatiefnemer door in welke categorie het plan valt en wat er voor de dialoog moet gebeuren. Het is niet mogelijk om in dit document voor elk specifiek geval vooraf aan te geven in welke categorie het plan valt. Met voorbeelden is een aanzet gegeven. De zaakbeheerder van de gemeente zal de dialoog beoordelen.

Categorie 1: Initiatieven met een geringe ruimtelijke impact voor de omgeving.

Voor deze categorie is geen werkwijze noodzakelijk. Er worden immers geen extra gegevens opgevraagd.

Categorie 2: Initiatieven met een gemiddelde ruimtelijke impact voor de omgeving.

- De initiatiefnemer laat de betrokken partijen een standaard dialoogformulier invullen (zie bijlage 1);
- voor het buitengebied geldt dat de initiatiefnemer van
 - een agrarisch/veehouderij initiatief minimaal de omwonenden / belanghebbenden binnen een straal van 500 meter benaderd. De afstand wordt gemeten vanaf de rand van het bouwblok van de initiatiefnemer. Daarnaast dient er nagedacht te worden of er aanleiding is deze straal te vergroten;
 - overige ontwikkelingen (niet agrarisch, niet veehouderij) de direct aanwonenden / belanghebbenden een formulier in laat vullen. Hierbij de opmerking wanneer de impact dusdanig groot is dat het ook andere locaties beïnvloed, het gebied te vergroten.
- in het binnengebied is het uitgangspunt dat direct aanwonenden / belanghebbenden een formulier ontvangen. Ook hierbij de opmerking wanneer de impact dusdanig groot is dat het ook andere locaties beïnvloedt het gebied te vergroten;
- het formulier wordt ingediend gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan of indien er geen bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is bij een aanvraag omgevingsvergunning;
- Communicatie door de initiatiefnemer voorafgaand aan het indienen van het ontwerpbestemmingsplan of aanvraag omgevingsvergunning wordt door de gemeente gestimuleerd.

Categorie 3: Initiatieven met een grote ruimtelijke impact voor de omgeving

- De initiatiefnemer nodigt de buurt, relevante belangenorganisaties en leefbaarheidsnetwerken zoals een dorpsraad uit, om met hen in gesprek te gaan over zijn wensen, plannen en mogelijke zorgen. Ook stelt de initiatiefnemer vooraf de gemeente op de hoogte van de datum van de dialoog.
- voor het buitengebied geldt dat de initiatiefnemer van
 - een agrarisch/veehouderij initiatief minimaal de omwonenden / belanghebbenden binnen een straal van 500 meter uitnodigt. De afstand wordt gemeten vanaf de rand van het bouwblok van de initiatiefnemer. Daarnaast dient er nagedacht te worden of er aanleiding is deze straal te vergroten;

- overige ontwikkelingen (niet agrarisch, niet veehouderij) de direct aanwonenden / belanghebbenden uitnodigt. Hierbij de opmerking wanneer een impact dusdanig groot is dat het ook andere locaties beïnvloed, het gebied te vergroten.
- in het binnengebied is het uitgangspunt dat direct aanwonenden / belanghebbenden worden uitgenodigd. Ook hier de opmerking dat wanneer de impact dusdanig groot is dat het ook andere locaties beïnvloedt de straal te vergroten;
- het is aan de initiatiefnemer om de dialoog gezamenlijk met de adviseur in goede banen te leiden. De gemeente is hierin geen partij, tenzij het een gemeentelijk project betreft;

Er wordt door de initiatiefnemer een verslag gemaakt van de bijeenkomst. In dit verslag staat in ieder geval het volgende:

- waar en wanneer de dialoog heeft plaatsgevonden;
- de uitnodiging van de dialoog aan de genodigden;
- wie er uitgenodigd zijn om naar de dialoog te gaan;
- wie er aanwezig waren en bij welk object de aanwezige behoort;
- wie zich eventueel heeft afgemeld;
- een reactie met bijbehorende motivering op de gestelde vragen.
- alle aanwezigen en degene die zich afgemeld hadden, krijgen de mogelijkheid ook het formulier in te vullen (bijlage 1);
- het formulier wordt met het verslag van de dialoog ingediend gezamenlijk met het ontwerpbestemmingsplan of indien er geen bestemmingsplanprocedure noodzakelijk is bij een aanvraag omgevingsvergunning.

Algemeen

Voor agrarische ontwikkelingen waarbij het dierenaantal toeneemt is vanuit de Verordening Ruimte Noord-Brabant een verplichting om een dialoog te voeren. Indien de initiatiefnemer de communicatielijn uit deze beleidsnotitie niet volgt, wordt niet voldaan aan de eisen van de Verordening en kan het plan geen goedkeuring krijgen.

Voor de overige ontwikkelingen is geen wettelijke verplichting opgelegd. De voorgeschreven werkwijze is geen juridische verplichting maar een wens van de gemeente zodat bij de besluitvorming inzichtelijk is hoe de communicatie is verlopen.

De zaakbeheerder of projectleider van de gemeenten zal de initiatiefnemer vooraf inlichten over de vastgestelde werkwijze. Indien de initiatiefnemer ervoor kiest deze communicatielijn niet te volgen, zal dit bij de besluitvorming aan het college en de raad kenbaar gemaakt worden.

Bijlage 1: Dialoog formulier

Formulier zorgvuldige dialoog

De gemeente heeft dit formulier opgesteld om inzicht te krijgen of de buurt op de hoogte is van de ontwikkeling van een initiatiefnemer. Wij verzoeken alle partijen die het formulier toegestuurd krijgen van de initiatiefnemer het formulier te ondertekenen en te retourneren naar de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zorgt ervoor dat het formulier wordt ingeleverd bij de gemeente.

In te vullen door initiatiefnemer

Naam initiatiefnemer:.....

Locatie ontwikkeling:.....

Toelichting initiatief:.....

.....

.....

formulier afgegeven op datum:

In te vullen door de belanghebbende:

Naam:.....

Adres:.....

Bent u eigenaar van het pand? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / nee

Indien nee, hoe bent u dan een belanghebbende? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Omwonende / buurtbewoner / huurder pand / anders nl:.....

Bent u bekend met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer? (doorhalen wat niet van toepassing is)

ja / nee

Heeft u bezwaren tegen het voorgestelde initiatief? (doorhalen wat niet van toepassing is)

Let op: Indien u hier kenbaar maakt dat u bezwaar heeft, is dit geen juridische grondslag voor een officieel bezwaar. De inzagetermijn van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning is het officiële moment om een zienswijze of bezwaarschrift naar de gemeente te sturen.

ja / nee

Opmerkingen op de voorgestelde ontwikkeling?

--

Datum:

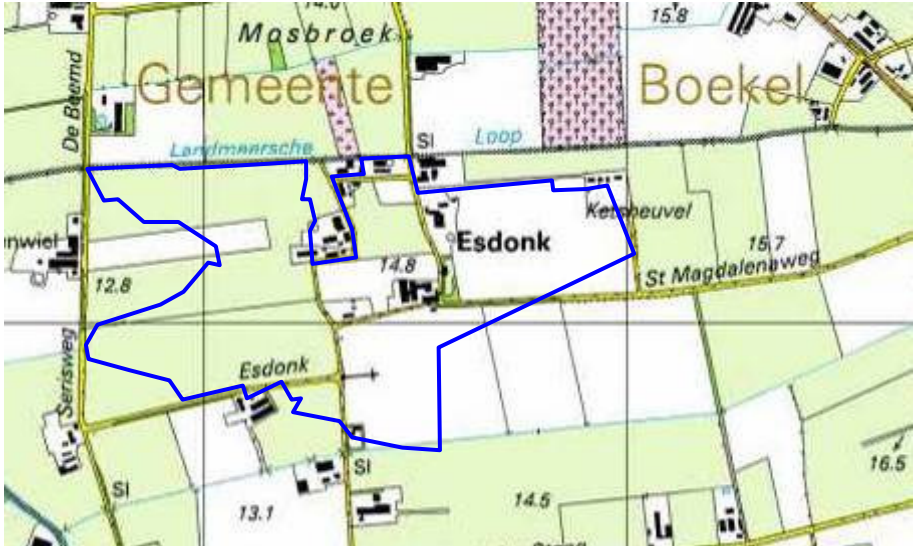
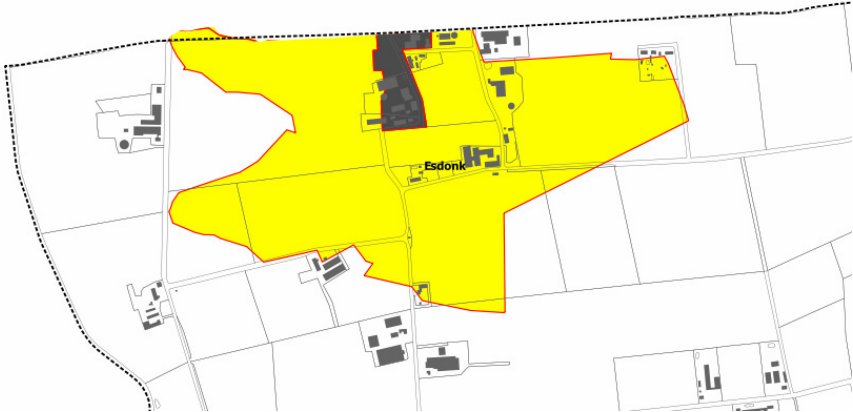
Naam en handtekening:

--

Bijlage 6.3 Karakteristiek van de akkergebieden

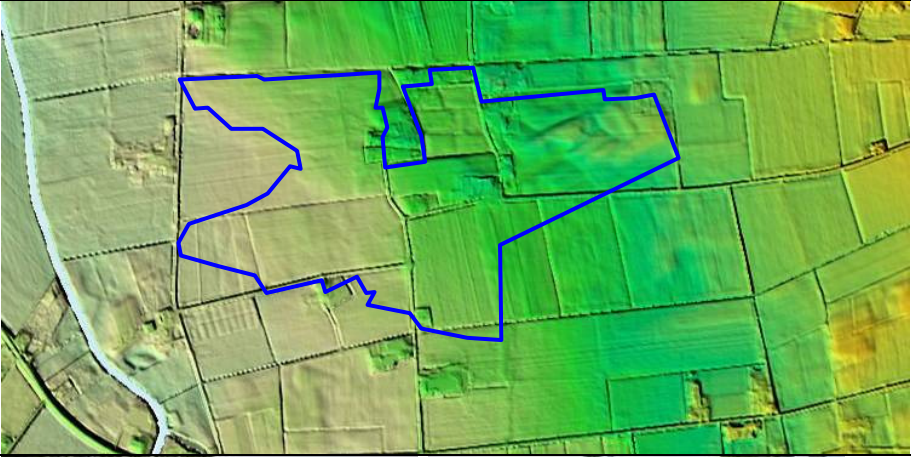
Toponiem	Naam van het akkercomplex. Deze benaming kan afgeleid zijn van een plaats, maar ook van een gehuchtnaam, akkernaam, ...
Adres / locatiebeschrijving	Topografische beschrijving op basis van moderne topografie, inclusief weergave op de uitsnede van de moderne topografische kaart.
Omvang	oppervlakte, uitgedrukt in hectare.
Grondgebruik	Beschrijving van het huidige grondgebruik, verdeeld in de categorieën: agrarisch (akker / weiland), bos, bebouwing.
Karakteristieke beschrijving	Globale beschrijving van de karakteristieken die het akkergebied typeren. Hierbij worden tevens de grotere onderdelen van het akkergebied beschreven en gevisualiseerd. Indien veld- en/of hoevenamen, gehuchten, ... bekend zijn, dan worden deze benoemd. In het kader van de karakteristieke beschrijving is tevens de onderverdeling naar de verschillende akkeronderdelen verbeeld. Legenda: - groen: akkerrandwal - geel: kampen - oranje: open akker - grijs: gehucht
Bijzondere kenmerken	Opsomming (niet limitatief) van de bijzondere kenmerken die binnen het akkergebied voorkomen.
Uitsnede	- van de historische kaart ca. 1900 - van de luchtfoto - van de Hoogtekaart Nederland Iedere uitsnede is voorzien van de uiterste begrenzing van het akkergebied.
foto's	

Akkercomplex Esdonk

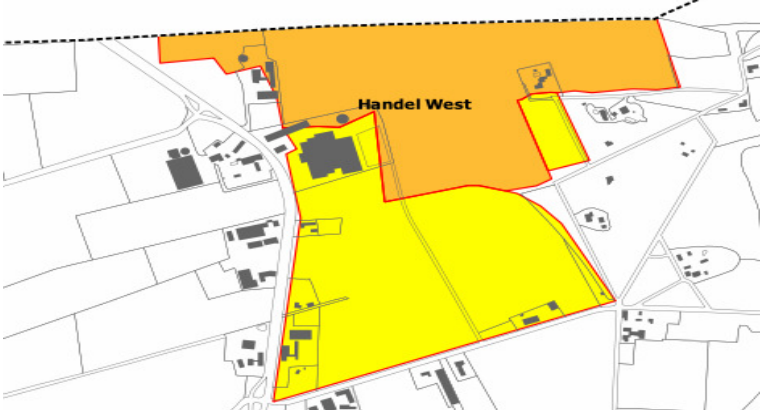
Toponiem	Esdonk
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkercomplex Esdonk ligt in het uiterste noordwesten van de gemeente Gemert-Bakel en wordt doorsneden door een aantal wegen. 
Omvang	79,9 ha
Grondgebruik	Het gebied is nog steeds overwegend agrarisch van aard. Het grootste gedeelte van het gebied is in gebruik als akkerland dan wel weiland.
Karakteristieke beschrijving	Het gebied bestaat uit een aantal aan elkaar gekoppelde dekzandwelingen en dekzandkoppen. In grote lijnen kan het omschreven worden als een kampengebied rondom het kleine gehucht Esdonk. Delen van het akkergebied zijn echter ontgrond. Hierdoor is het gebied als gaaf complex aangetast. Het feit dat zowel ontgrondingen als egalisatiewerkzaamheden zijn uitgevoerd, is in 2011 middels een archeologisch booronderzoek op een aantal percelen (Esdonk 45, Esdonk 28 en Esdonk ongd.) in meer of mindere mate vastgesteld.* <u>Veldnamen in akkergebied</u> **: Esdonk: donk en de boomnaam esp, want in 1366 luidt de naam Espedonck. <u>Gehuchten of hoeve(n)</u>: Esdonk, met Maria Magdalenakapel (1562 eerste vermelding). * Paulussen R., 2011, <i>Actualisatie beleidskaart: acht agrarische percelen, Gemert, Gemeente Gemert-Bakel. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O): verkennend booronderzoek</i>, ArcheoPro rapport 11037. ** van den Elsen P., 1981, <i>Esdonk : de geschiedenis van een kapelgehucht</i>. 
Bijzondere kenmerken	historische wegenstructuur is grotendeels nog aanwezig. Lokale stegen zijn verdwenen. Sommige wegen zijn rechtgetrokken.

	• historische bebouwingslocaties zijn nog aanwezig. De oude hoeve Esdonk is al in de middeleeuwen gesplitst in minstens drie boerderijen die een gehucht vormden dat nu het westelijk deel van het cluster boerderijen is. De bewoning is na de middeleeuwen in oostelijke richting uitgebreid. Een stukje zuidelijker lag buiten de akkers een tweede (omgrachte) hoeve Esdonk, leengoed van de Commanderie Gemert, met bijna geen eigen akkers. • Esdonk en zijn akkers vormden tot in de 18^{de} eeuw een ontginnings“eiland” te midden van de hei. Het akkergebied heeft een compacte vorm met daaromheen de bebouwing. • Op de akkers van Esdonk zijn relatief veel vondsten uit de steentijd bekend, vanaf het midden-paleolithicum • De aanwezige kapel is na-middeleeuws. Voorheen stond er geen kapel op Esdonk. Ten noorden van Esdonk op Boekels gebied is korte tijd een schuurkerk aanwezig geweest. De kapel is ingepast met landschappelijke beplanting (4 bomen). • ligging aan een beekdal met knotwilgen • aanwezigheid van historische erfstelling en laanbeplanting (bijv. Esdonkseweg en Esdonk).
--	---

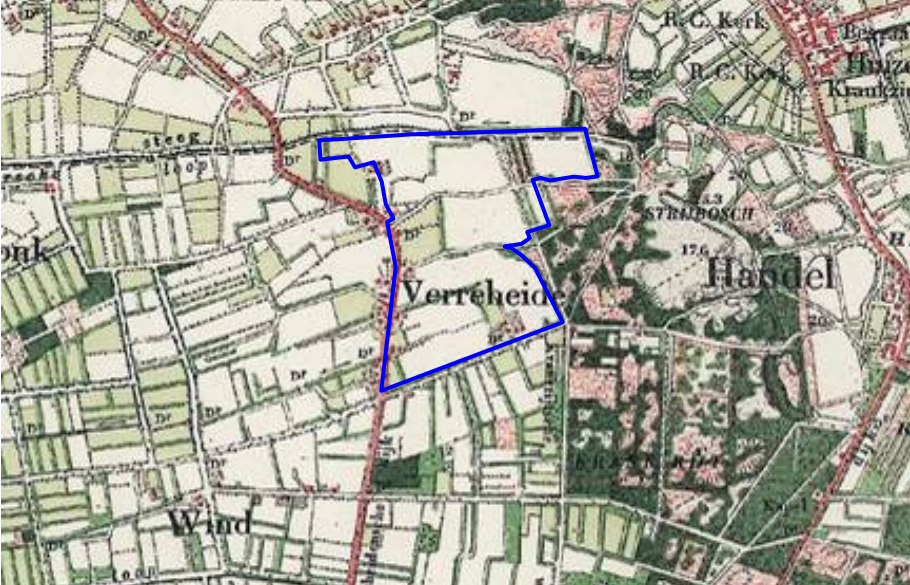
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	

Hoogtekaart Nederland	
foto's	

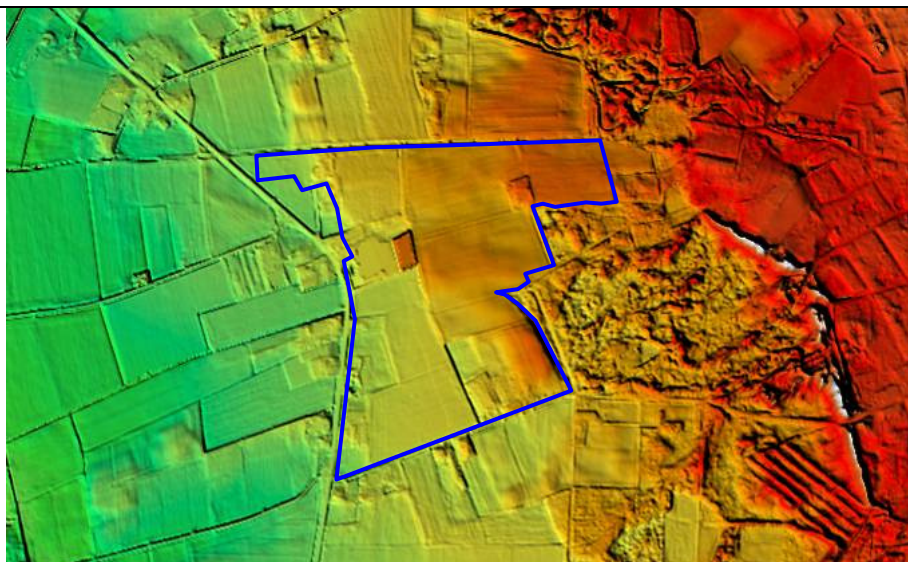
Akkercomplex Handel West (Verreheide)

Toponiem	Handel West (Verreheide)
Adres / locatiebeschrijving (o.b.v. moderne topografie)	Het akkergebied ligt aan de noordzijde van de gemeente Gemert-Bakel, ruwweg tussen de straten Boekelseweg, Verreheide en Boslaan. Aan de oostkant wordt het akkergebied begrensd door het Strijbosch. 
Omvang	56,5 ha
Bodemgebruik	Het gebied is nog steeds overwegend agrarisch van aard. Het grootste gedeelte van het gebied is in gebruik als akkerland.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied bestaat uit grotere akkers tussen het bos/heidegebied Strijbosch en het westelijk gelegen fijngedeelde (nattere) akkergebied. Het akkergebied is relatief weinig doorsneden door (land)wegen en delen zijn omhaagd. Er is sprake van een open akkergebied. Aan de rand van het akkergebied, langs de Boekelse weg, liggen verschillende hoeves, alsook langs de straat Verreheide. Het akkergebied ligt op de overgang naar het stuifduinen- en bosgebied. Circa 10 jaar geleden zijn de akkers geëgaliseerd waarbij het aanwezige microreliëf (tussen +40 en -40 cm) is verdwenen. Het akkergebied kan getypeerd worden als een gemengd akkergebied, met de open akkers vooral in wat hogere oostelijke gedeelte. De open akkers zijn meest in stroken verdeeld, alleen het westelijke deel van Verreheide was een groot perceel. De kampen liggen wat lager. In de bosrand zit geen akkerwal. Wel ligt daar nog een losse kamp. <u>Gehuchten en/of hoeven(n):</u> De kampen in het zuiden horen bij het gehucht Verreheide, dat in de middeleeuwen reeds voorkomt onder de naam Veersheide. Aan de zuidkant van het complex lag een hoeve De Weij. Mogelijk behoorde de open akker daarbij. 

Bijzondere kenmerken	• historische wegenstructuur is nog aanwezig • historische bebouwingslocaties zijn nog aanwezig. De historische bebouwingslocaties zijn voortgekomen uit de middeleeuwse hoeve De Weij. Daarnaast zijn er westelijk van de Boekelseweg latere ontginningen met bijbehorende lintbebouwing aanwezig. De huidige bebouwing dateert van na 1900. • De naam Veereheide geeft aan dat de akkers verderop in de heide lagen (ten opzichte van het dorp Gemert) dan de akkers die dichtbij aan de heide lagen op Doonheide (Doonheide betekent: aan de heide) • aanwezigheid van oud (zand)paden over het akkergebied. Langs een aantal oude (zand)paden zijn nog een aantal hakhoutwllen, laanbeplanting of een bomenrij aanwezig. • aanwezigheid van een 'gefossiliseerde' akkergrens aan de oostzijde van het akkergebied. De akkergrens ligt momenteel in bosgebied.
----------------------	---

Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	

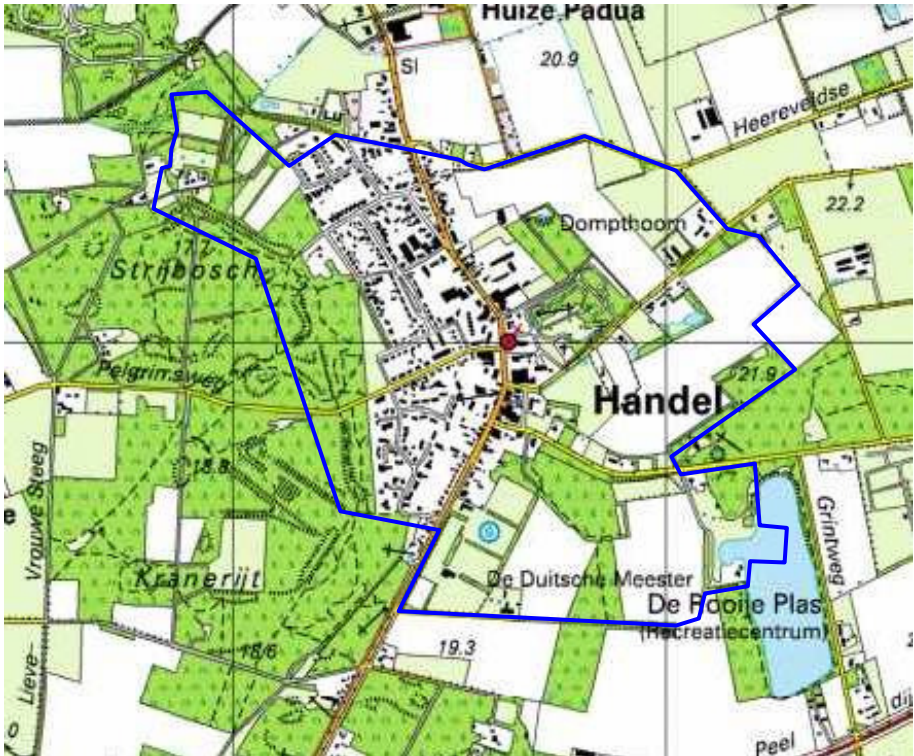
Hoogtekaart Nederland



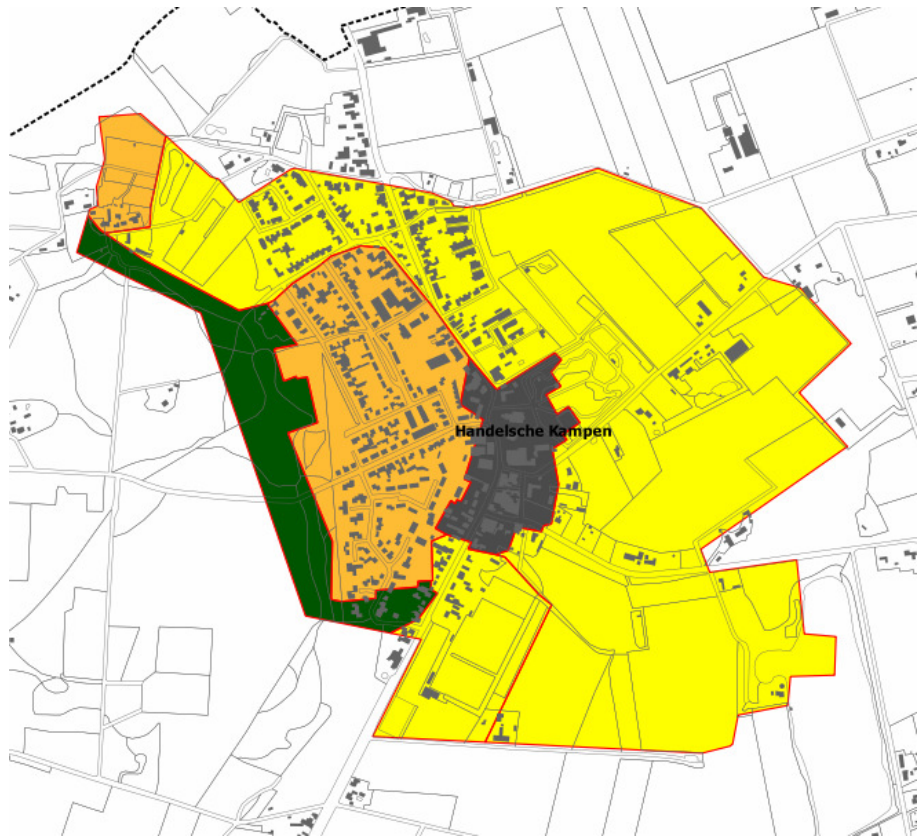
Foto's



Akkercomplex Handelsche Kampen

Toponiem	Handelsche Kampen
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied betreft de historische kern van Handel met het omringende oude akkerland. Aan de westkant worden de akkers begrensd door een hoge stuifwal: de Handelse Bergen en aan de noordoostkant langs de Heereveldseweg ligt nog een akkerwal. De zuidkant door de Rooije Asch met daarin de Rooije plas. 
Omvang	111,4 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel ongeveer voor de helft bebouwd en ingenomen door de kern van Handel en de sportvelden. De andere helft is deels omgezet naar bosgebied en in gebruik als agrarische gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied betreft de het dorp Handel. De akkers liggen/lagen zowel aan de westzijde als de oostzijde van de historische bebouwing van Handel. Het akkergebied is doorsneden door (land)wegen en het merendeel is omhaagd. Het westelijke deel van het akkergebied had een open karakter maar is inmiddels geheel bebouwd. Het oostelijk deel is grotendeels agrarisch en doorsneden door wegen, bosjes en houtsingels. Het oude akkergebied is ontstaan vanuit twee hoeves: Hoeve Handel in het zuiden en Hoeve Strijbos in het noorden. De eerste ontginning van het akkergebied (de hoeve Handel) dateert vermoedelijk uit 12^{de} eeuw. Het akkergebied bestaat dus uit een compact gehucht met ten westen ervan een open akker die met een opgestoven akkerrandwal beschermd is tegen het zand uit de heide Kranerijt. Deze akker bestaat uit een groot perceel en enkele kleinere aan de noordkant. De kleine open akker van Strijbos is in stroken verdeeld. Verder rondom kampen waar het grondgebruik wisselde tussen akker, weide, bos en heide. Twee bijzonderheden: (1) de in lange stroken verdeelde akkers van de kapel van Handel ten zuiden van het gehucht en (2) een kleine open akker in het noordwesten bij Strijbos. <u>Veldnamen in het akkergebied</u>: Handel: gehuchtnaam (1326 Haenle; 1368 / 1421 Hanel; 1434 Hanelt; 1452 Haendel; 1491 Haendelt; 1530 Haendel; 1741 Handel. 'haneveld', waarbij het om de korhoen zou gaan). Strijbos. <u>Domein</u>: Pachthoeve van de Commanderie te Handel. Deze bezat het grote perceel op de open akker. <u>Gehuchten en/of hoeve(n)</u>: Het hele akkercomplex hoort duidelijk bij het gehucht Handel en de

Commanderijhoeve aldaar. Naast de hoeve Handel van de Commanderij waren er later nog een aantal hoeven die eigendom waren van de kapel van Handel en afkomstig waren uit het oude domeingood. Daarnaast hoort een klein deel bij de hoeve Strijbos.



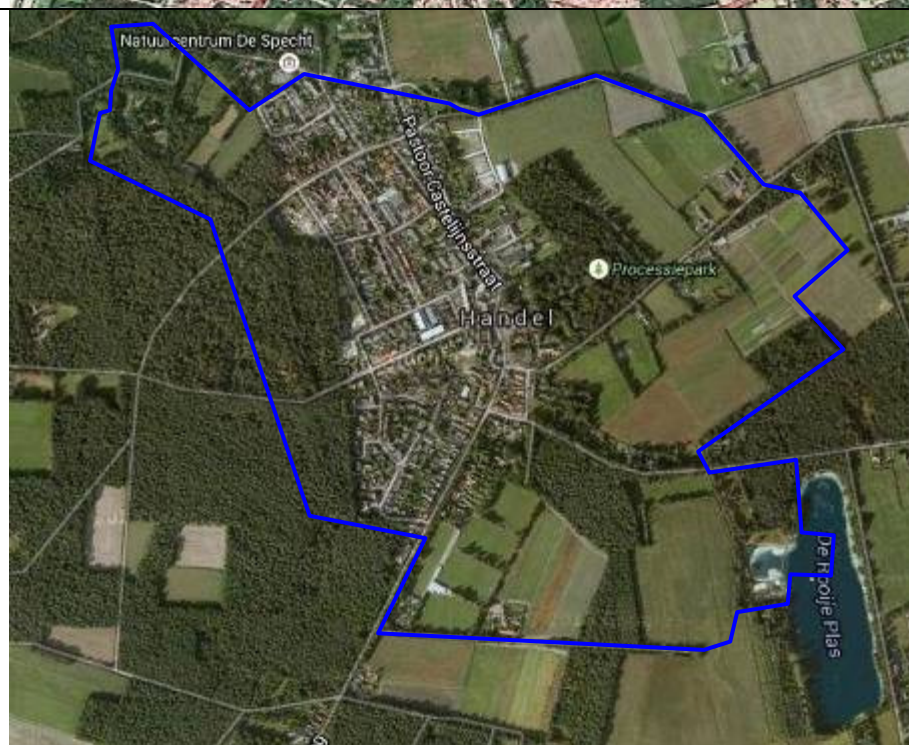
Bijzondere kenmerken

- Het oude akkergebied hangt samen met de Hoeve Handel, in de late middeleeuwen is ten noorden ervan de hoeve Stijbos ontstaan.
- De eerste ontginning van het akkergebied (de hoeve Handel) dateert uit de 12^{de} eeuw. Tot in de 19^{de} eeuw was het een min of meer ronde ontginning te midden van heidegebied, oorspronkelijk omgeven door een akkerwal, waarvan in het noordoosten nog houtwallen resteren. Op de westelijke akkerwal zijn door stuifzand de Handelse Bergen ontstaan. In het noordwesten ligt ingeklemd tussen de bebouwing van Handel en het bosgebied Strijbosch nog een aantal overstoven akkertjes.
- De hoeve Handel was het eerste bezit dat de Duitse Orde in Gemert verwierf. Het bleef tot ca 1400 hun hoofdvestiging, waar zij ca 1230 een kapel bouwden en later meerdere boerderijen hebben gesticht.
- Nadat de hoofdvestiging van de Duitse Orde naar het Gemertse kasteel werd verplaatst bleef de Mariakapel een belangrijk bedevaartsoord. De hoeve Handel bleef in het bezit van de Commanderij tot aan haar opheffing aan het eind van de 18^{de} eeuw. De andere hoeven waren bezit van de kapel van Handel.
- historische wegenstructuur is grotendeels nog aanwezig. Lokale stegen zijn deels verdwenen en deels opgewaardeerd (Pelgrimsweg). Sommige wegen zijn rechtgetrokken.
- historische fijnmazige percelering is nog aanwezig en deels nog zichtbaar / beleefbaar middels stuifzandwallen, hakhoutwallen of beplanting.
- vondst van archeologisch materiaal: 1 vuurstenen kling
- aanwezigheid van (micro)reliëf dat mede gelieerd kan worden aan de Peelrandbreuk.

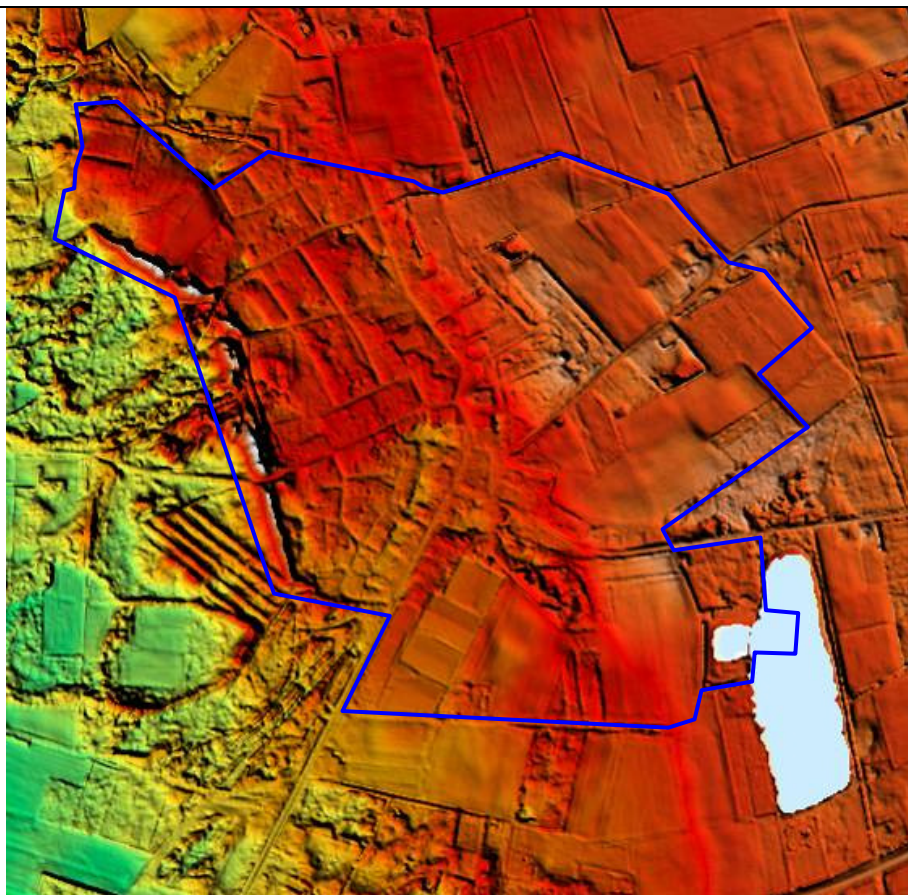
Uitsnede historische kaart ca.
1900



Luchtfoto (Google Maps)



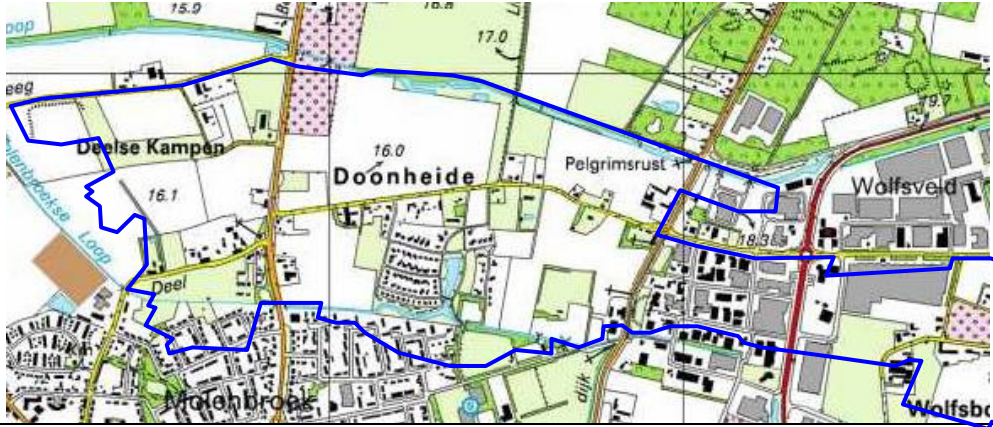
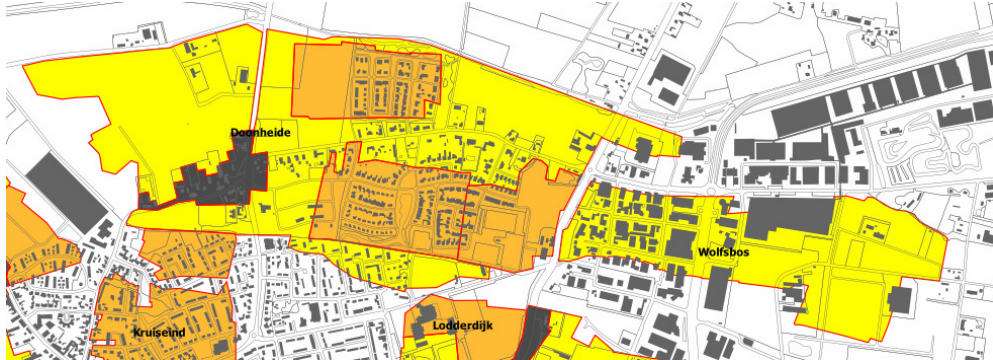
Hoogtekaart Nederland



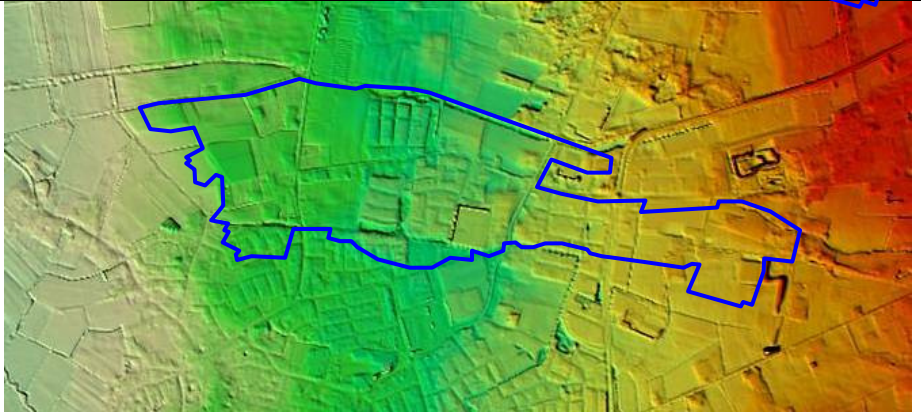
Foto's



Akkercomplex Doonheide – Lodderdijk

Toponiem	Doonheide / Lodderdijk
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Aan de noordzijde van de kern van Gemert ligt het gebied van Doonheide en Lodderdijk. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de straat Lodderdijk en aan de noordzijde door de Peelse Loop. Dwars door het gebied loopt de straat Doonheide. Zuidelijk van de weg ligt de wijk Doonheide, deels ook aan de noordzijde/ 
Omvang	142,0 ha
Aard	Het akkergebied is momenteel voor ongeveer de helft bebouwd. De rest van het oude akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarisch gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied bestaat uit twee delen: deels noordelijk en deels zuidelijk van de weg Doonheide. Bebouwing is vanouds geconcentreerd langs de zuidzijde van de weg Doonheide. Het oudste deel van de akkers ligt aan de zuidkant. Later zijn de akkers aan de noordzijde in gebruik genomen. Ten westen van de Boekelseweg sluiten de akkers van De Deel en de Deelse Kampen aan. Het gebied is een gemengd oud akkergebied, met twee rechthoekige open akkers die in eenvoudige stroken verdeeld zijn en nog een open akker daarnaast die in grote blokken verdeeld was. Voor het overige overheersen grotere en kleinere kampen, waarbij de grote in meerdere blokvormige percelen verdeeld waren. In het gebied komen enkele gehuchten voor: Deel in het westen, Doonheide tussen de open akkers, en Wolfsbos in het oosten. Het geheel ligt tussen de Peelseloop en Molenbroekseloop. De zuidelijke Molenbroekseloop is in het verleden 'gekanaliseerd' deels dwars door de akker. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Deel, Doonheide, Wolfsbos en Lodderdijk. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Deel (met St. Antoniuskapel, zestiende-eeuwse kapel is verdwenen; de kapel is herbouwd in 1841), Deelse Kampen, Doonheide en Wolfsbos. 
Bijzondere kenmerken	• historische wegenstructuur is nog grotendeels aanwezig. Lokale stegen zijn verdwenen. • historische bebouwingslocaties op Doonheide liggen allen aan de zuidzijde van de weg. Het is een lintvormige akkerrandbebouwing. De oude hoeve De Wouw was daarvan één van de belangrijkste.

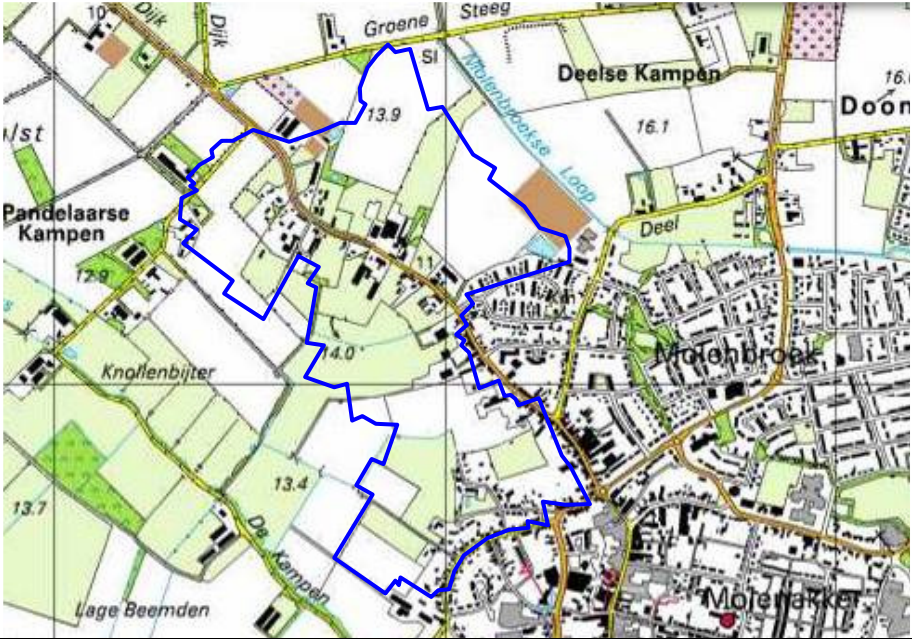
	Door aanleg van de nieuwbouwwijk is dat patroon verstoord. • De akkers aan de zuidzijde van De Deel behoorden tot de (omgrachte) hoeve Beverdijk. • Waar Beverdijk, Deel en Doonheide samenkomen ligt het gehucht Deelse Boom met daarin de Antoniuskapel. • De Deelse Kampen sluiten aan bij de noordzijde van Doonheide en zullen aan de noordkant ook door een landweer begrensd zijn geweest. De Deelse Kampen zijn momenteel de restant van het voormalige open akkercomplex. • in het oostelijk gedeelte ligt nog een kleine bolle akker • Aan weerszijde van de weg Lodderdijk is de steilrand van de voormalige bolle akkers nog beleefbaar. Dit in combinatie met een aantal overgebleven historische hoeves. • aanwezigheid van beplanting; deels historisch, deels modern op historische locaties. • openheid van het akkergebied is aangetast door woonwijken, industrie en de inrichting van de openbare ruimte (waterpartij).
--	--

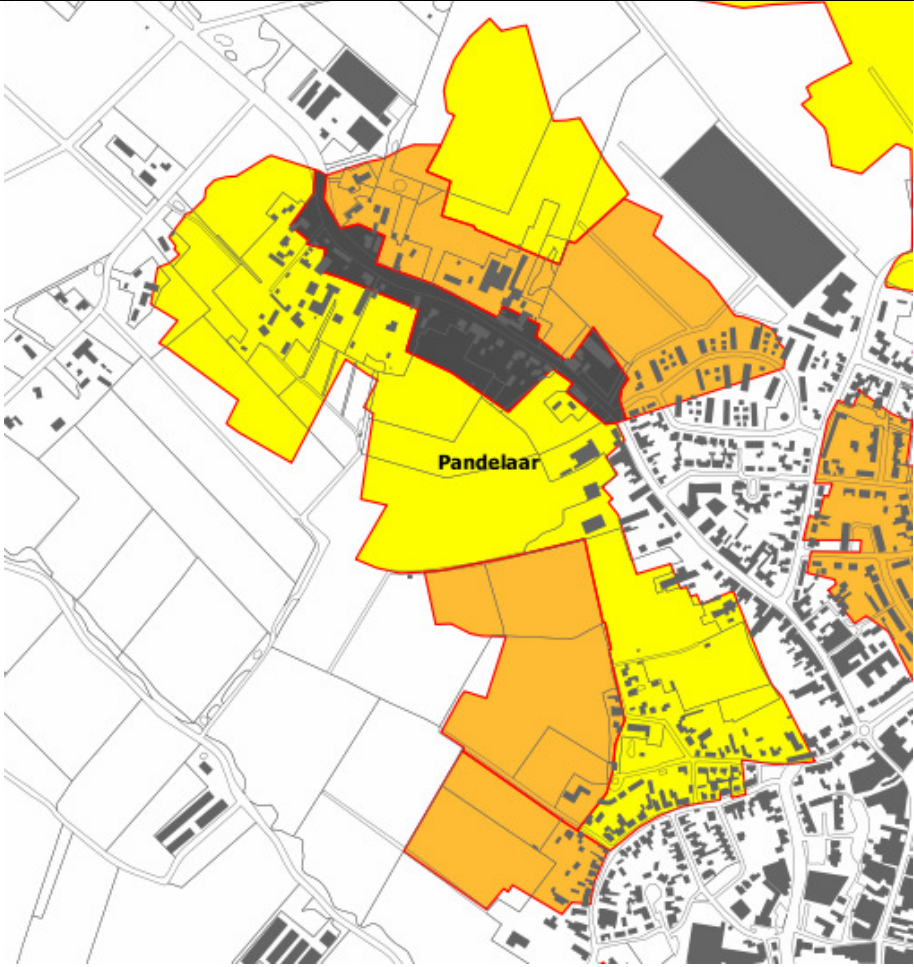
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

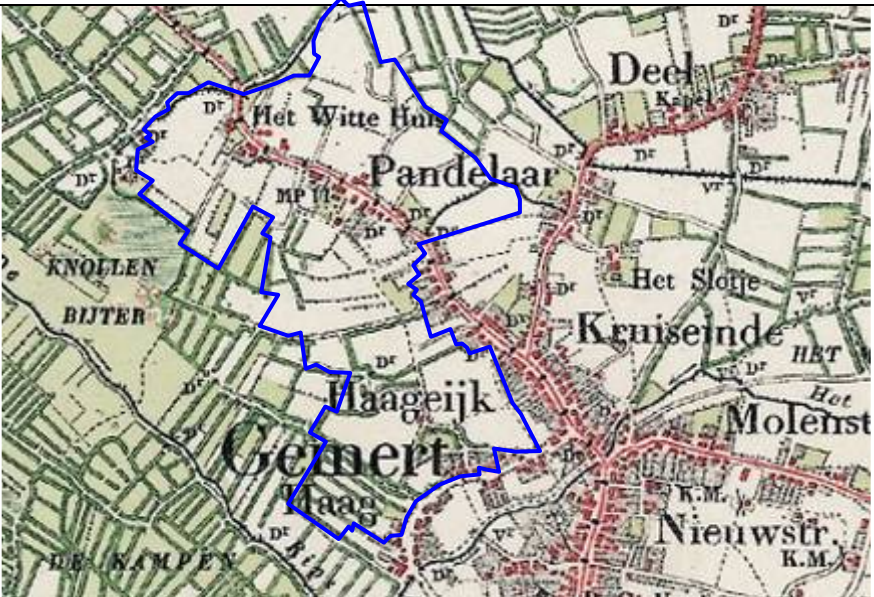
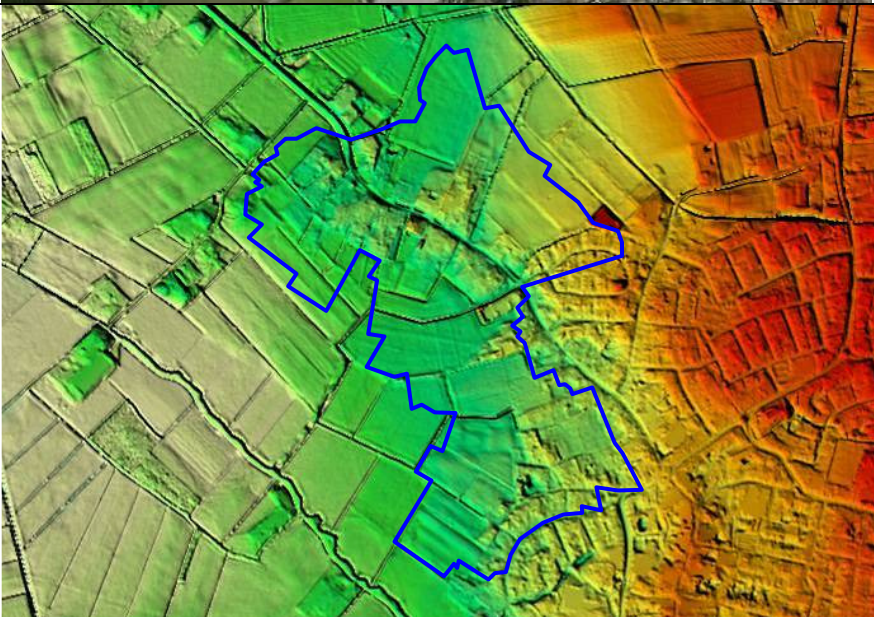
Foto's



Akkercomplex Pandelaar

Toponiem	Pandelaar
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Pandelaar ligt ten noordwesten van de kern van Gemert. Aan de zuidzijde wordt het gebied begrensd door de straten Haag en West-Om, aan de oostzijde grotendeels door de weg Pandelaar. De noordkant door de straat Padelaarse Kampen. Westelijk wordt het akkergebied begrensd door het weidegebied De Kampen. 
Omvang	59,0 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel slechts beperkt bebouwd. Langs de oostzijde en zuidzijde is lintbebouwing aanwezig. Het oude akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarische gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied betreft Pandelaar. Deze liggen/lagen overwegend aan de zuidwestzijde van het historische bebouwingslint dat langs de weg Pandelaar ligt. De oude doorgaande weg loopt door het akkergebied en het merendeel is omhaagd. Het gebied kan getypeerd worden als een gemengd akkergebied met mogelijk drie open akkers en twee gebieden met ruime verkavelde kampen. De Haag was in 1838 een open akker met stroken, maar in 1900 blijken de strookgrenzen begroeid te zijn: de openheid is dan verdwenen. De open akker Haageijk was in 1838 nog goeddeels open. In 1900 worden daar enkele hagen aangegeven die nog grote open ruimten lieten. De open akker ten noordoosten van de straat Pandelaar onderging de omgekeerde ontwikkeling: enkele hagen in 1838, maar vrijwel open in 1900. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Pandelaar (gehuchtnaam, oudste vermelding Pandhovelaar), Bloemert, Haag en Haageind. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Midden in het gebied ligt het straatgehucht Pandelaar. In het zuiden grenst het gebied aan Haag, Haageind en Kruiseind.

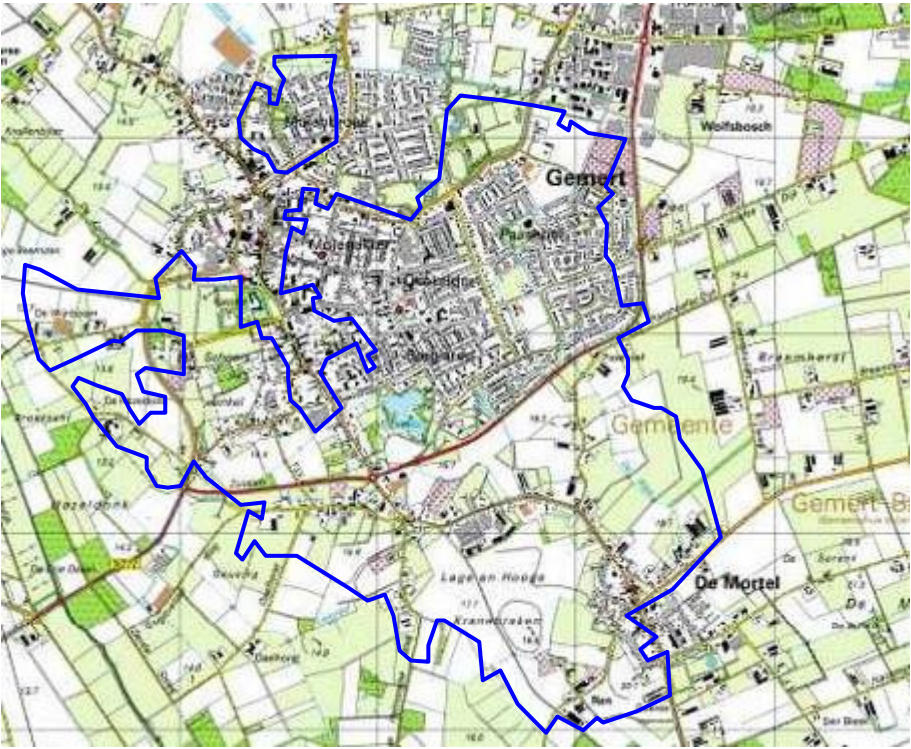
	
Bijzondere kenmerken	• historische wegenstructuur is grotendeels nog aanwezig. Lokale paden en stegen zijn grotendeels verdwenen. Deels is de oude kerkpad aan de westzijde van de bebouwing nog aanwezig. • Historische bebouwingslocaties en (deels) de historische bebouwing zijn nog aanwezig aan weerszijden van De Pandelaar. • ruimtelijk patroon is nog aanwezig en deels nog beleefbaar door de aanwezige beplanting • Aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door De Haag met ten noorden ervan 15^{de} eeuwse uitbreidingen in De Bloemerd. De Haag was de oude grens van het domein van de adellijke familie Van Gemert met hun kasteel.

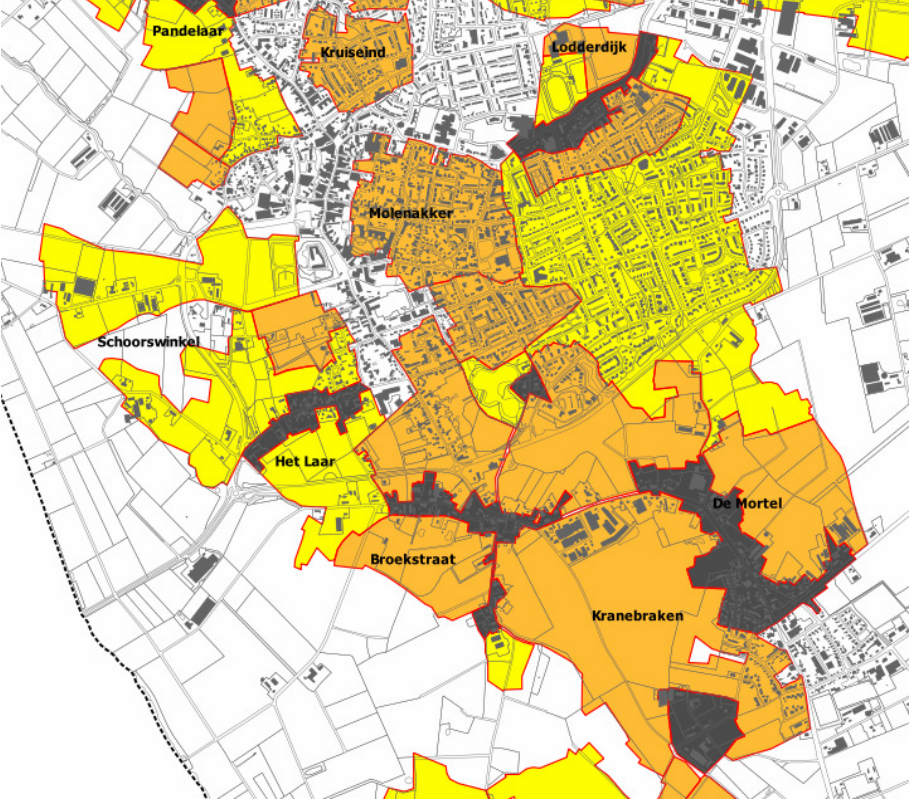
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

Foto's

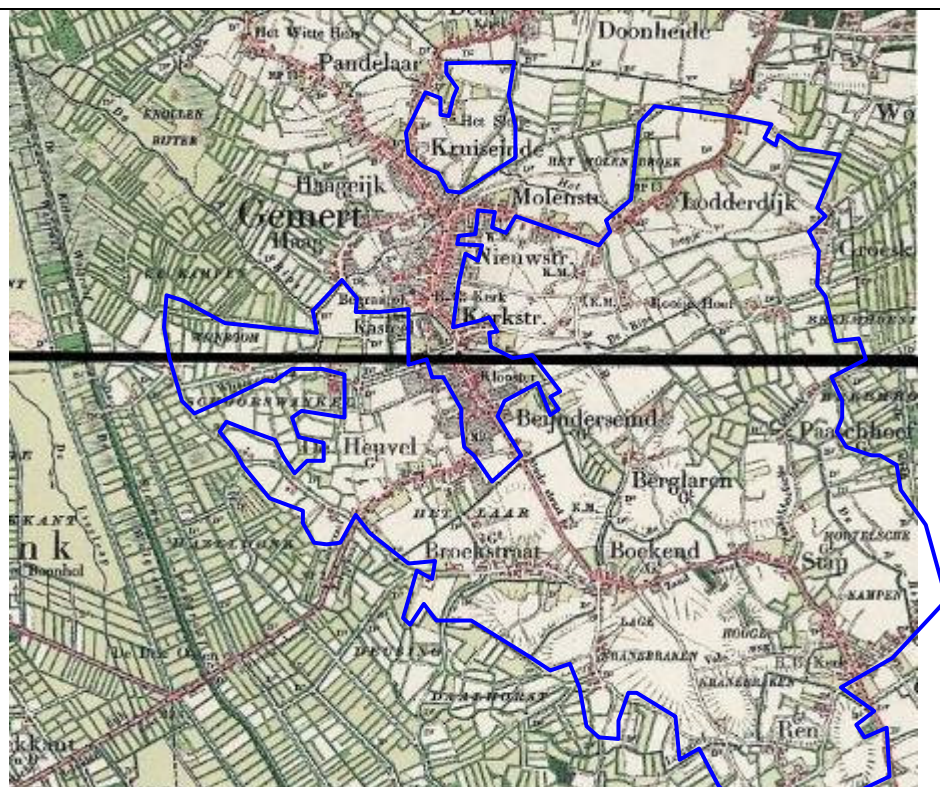


Akkercomplex Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker

Toponiem	Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied bevat het zuidelijke gedeelte van de kern van Gemert en het buitengebied tussen Gemert en De Mortel. De wegen Sint Annastraat, Molenstraat en De Haag en Wijnboomlaan vormen de noordelijke begrenzing van het akkergebied. In het zuidwesten strekt het gebied zich uit tot De Breuk van Gemert-zuid en in het oosten vormt de Peelrandbreuk de grens. Het betreft een groep akkercomplexen op dekzandruggen met daartussen een aantal beken. Een driedeling kan hierbij aangegeven worden. Oostelijk: kleine gebiedjes Schoorswinkel, Hazeldonk, Laren. Het westelijk gebied: kleine gebiedjes Rooijhoef, Breemhorst, De Mortel-oost. Centraal gebied met grote open akkers Molenakker, Berglaren, Oudestraat, Hogeakker, Kranebraken, Mortelse Peij.
	
Omvang	545,0 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel ongeveer voor de helft bebouwd. De rest van het oude akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarisch gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied betreft verschillende aaneengesloten akkergebieden: De Molenakker in het net noordelijk gedeelte was een open akker, die in de jaren 50 van de 20^{ste} eeuw werd bebouwd. De akkers aan de westzijde (van Schoorswinkel tot de Hazeldonklaan en de Laren), zijn fijngeleed en bestaat uit vele omhaagde akkerpercelen. Het zuidelijk gedeelte bestaat uit een aantal grotere open akkers: De Hoge Akker ten zuiden van de Broekstraat, de akkers waarover de Oudestraat loopt, De Lage en Hoge Kranebraken, en De Mortelse Peij (tussen De Stap en Berglaren). Het oostelijk deel bestaat uit kleinere akkergebiedjes bij de Paashoef, de Breemhorst en de Rooij Hoef. De historische bebouwing bevindt zich in hoofdlijnen als lintbebouwing langs de doorgaande wegen. Centraal binnen deze groep akkers ligt het voormalige gehucht Boekend (in de middeleeuwen Boekhout). Aan de randen ontstonden de buurtschappen Heuvel, Ren, De Mortel, De Stap en ook de lintbebouwing in het oude centrum.

	
Bijzondere kenmerken	• historische hoofdwegenstructuur is nog aanwezig. Centraal door het gebied loopt een oude noord-zuid route over de hoogste delen van het landschap, dwars over de Kranebraken, de Oudestraat, en de oude route door het dorp. De radiale wegenstructuur rond Boekent is nagenoeg geheel intact. Het oude tracé over de Molenakker (Dribbeleij, Diederikstraat, Molenakkerstraat, Lodderdijk) 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. De oude natuurlijke beken De Rips en De Beek waren de voorlopers. • hoge dichtheid van historische en/of monumentale bebouwing (o.a. kerk, kasteel, klooster, hoeves) en relatief gave gehuchtenstructuur. • open en transparante relatie tussen binnen- en buitengebied. • diverse vondsten archeologisch materiaal, o.a. ijzertijd urn (in het zuidelijk deel van Kranebraken). • Het ruimtelijke patroon in het noordelijk gedeelte is vooral gewijzigd door woningbouw en het aanleggen van nieuwe wegen. De oude wegen zijn doorgaans behouden gebleven.

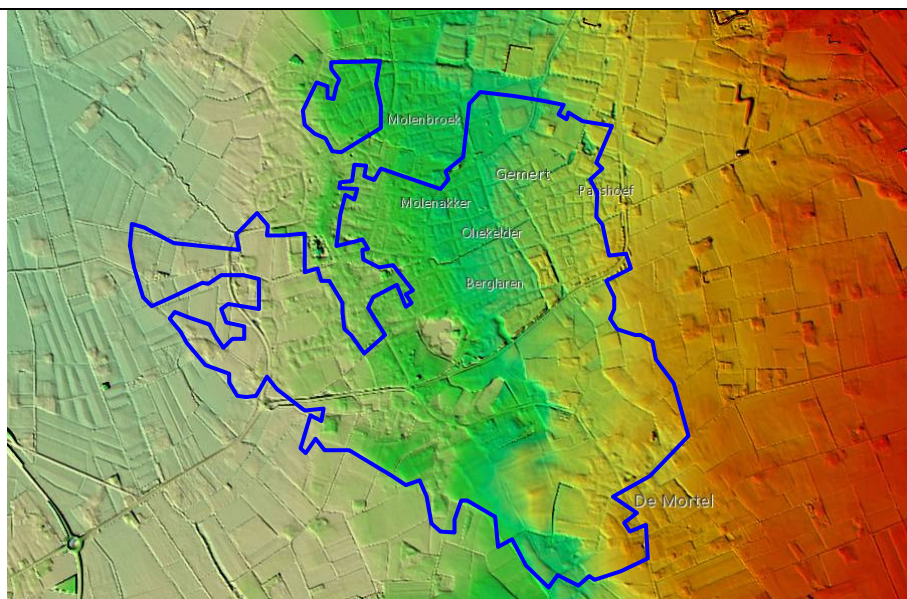
Uitsnede historische kaart ca.
1900



Luchtfoto (Google Maps)



Hoogtekaart Nederland



Foto's

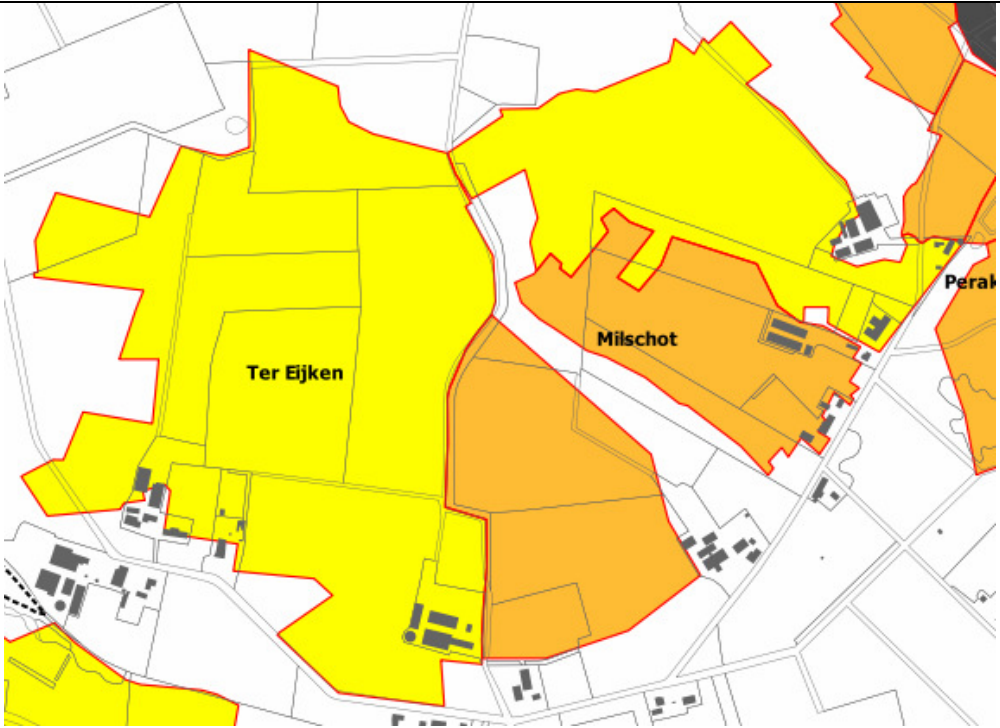


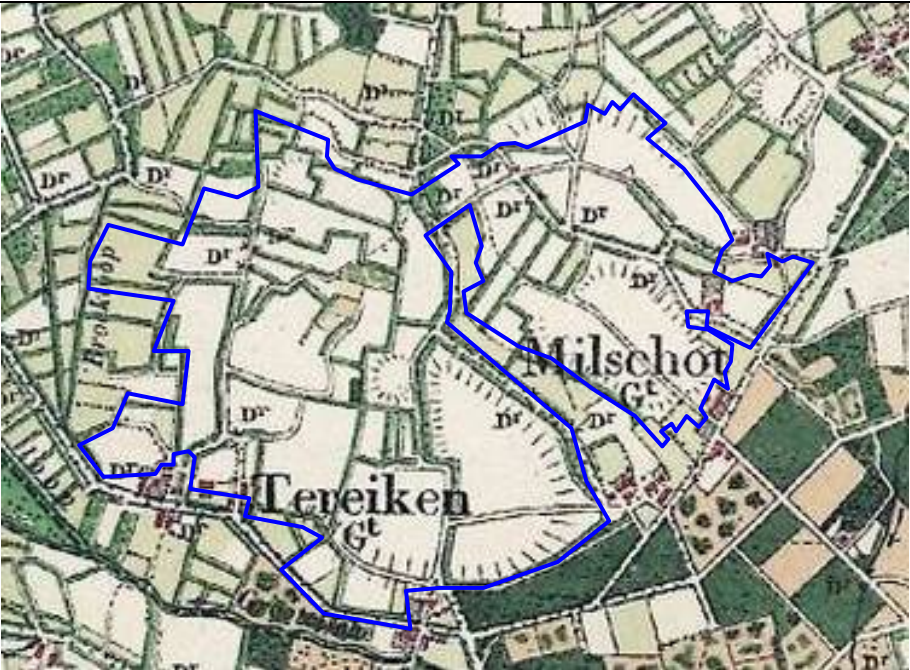
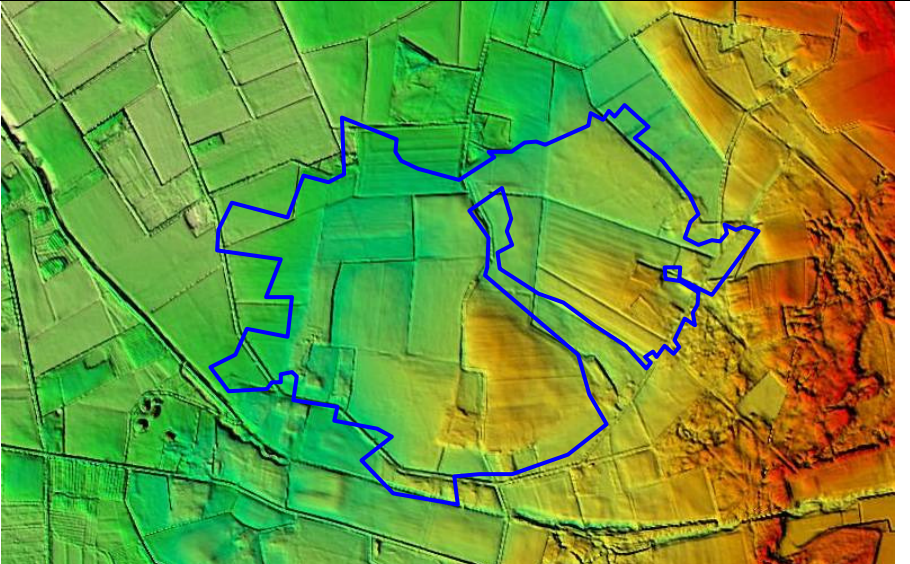




Akkercomplex Ter Eyken / Milschot

Toponiem	Ter Eyken / Milschot
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied van Ter Eyken / Milschot ligt ten zuiden van de kern van Gemert en ten oost-zuidoosten van de kern van De Mortel. De zuidelijke grens van het akkergebied wordt gevormd door de straten Milschot en Tereyken. Centraal door het akkergebied en noord-zuid georiënteerd loopt de Oude Helmondseweg.
Omvang	79,8 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel nog volledig in gebruik als agrarische gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het gebied bestaat uit een gemengd akkergebied met 2 kleine open akkers en een blok met kampen. De noordelijke open akker is op rommelige wijze in strookjes verdeeld. De zuidelijke is echter één perceel dat een opvallende bult is: in het midden 1,7 meter hoger dan aan de randen. Dit is de akker van de Gemertse domeinhoeve Nieuwenhuis. Het gebied met kampen hoorde deels bij de domeinhoeve Milschot van de Commanderij. Deelgebied Ter Eyken met soms ruime kampen die dan soms weer in blokpercelen verdeeld zijn. Resultaat van opdeling van de akker van ooit één hoeve: de domeinhoeve Ter Eijken van de Commanderij. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Milschot, gehuchtnaam. 1421 Middelscoit: de middelste schoot. Een schoot is een puntige hoek land uitspringend in het laagland. <u>Domeinen:</u> Hoeve Milschot van de Commanderij, Hoeve Nieuwenhuis van de Commanderij en Domeinhoeve Ter Eijken. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Milschot (gehucht en hoeve), Nieuwenhuis. De kern van de buurtschap Tereijken bestaat momenteel uit een zestal boerderijen en woonhuizen. De buurtschap is ontstaan uit één enkele hoeve, die in 1386 al wordt genoemd. De hoeve Ter Eijken was toen eigendom van de Commanderij Gemert en werd verpacht. De hoeve Ter Eijken is bij achtereenvolgende erfenissen opgesplitst in meerdere afzonderlijke boerderijen. In 1716 waren er 5 huizen, die allen aan de noordzijde van de weg lagen. Pas in de negentiende eeuw ontstond er bebouwing aan de zuidkant van Tereijken, maar het aantal huizen groeide de afgelopen eeuwen nauwelijks. [http://www.erfgoedgewiki.nl/index.php/Tereijken,_buurtschap_Gemert]

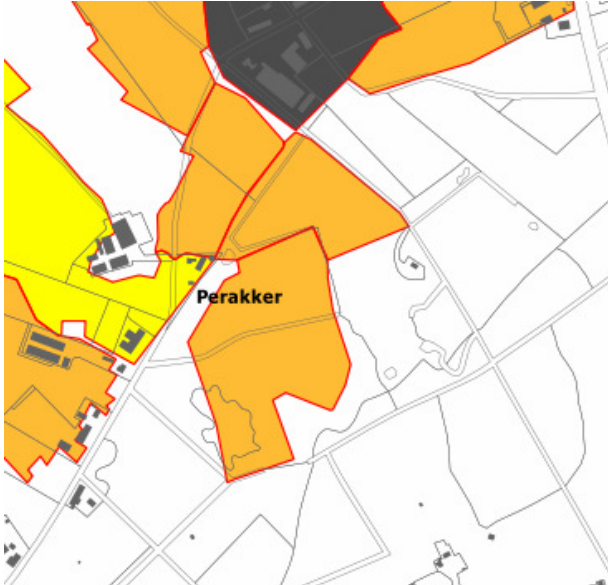
	
Bijzondere kenmerken	• historische hoofdwegenstructuur bestaat uit de weg Milschot-Tereijken waarlangs de hoeven werden gesticht en is nog grotendeels op het oude tracé aanwezig. Noord-zuid door het gebied loopt de Oude Helmondseweg; het is een nog bestaande zandweg. • De akkerwal van de akker van het goed Nieuwenhuizen is bewaard gebleven. De akkerwal begeleidt de Helmondsepad. Aan de zuidkant van dezelfde akker is nog een begroeide steilrand aanwezig. • open akkergebieden zijn nog gaaf aanwezig. Door het verwijderen van de randbegroeiing (met uitzondering van de wal langs de Helmondsepad) lijkt het nu een geheel. Deels zijn er ook nog bolle akkers aanwezig. • De oude hoeven liggen allemaal aan de noordkant van de verbindingsweg. Er is gehuchtvorming ontstaan tussen de rand van de akker en het beekdal. • veel (micro)reliëf door de aanwezigheid van steilranden en bolle akkerprofielen

Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

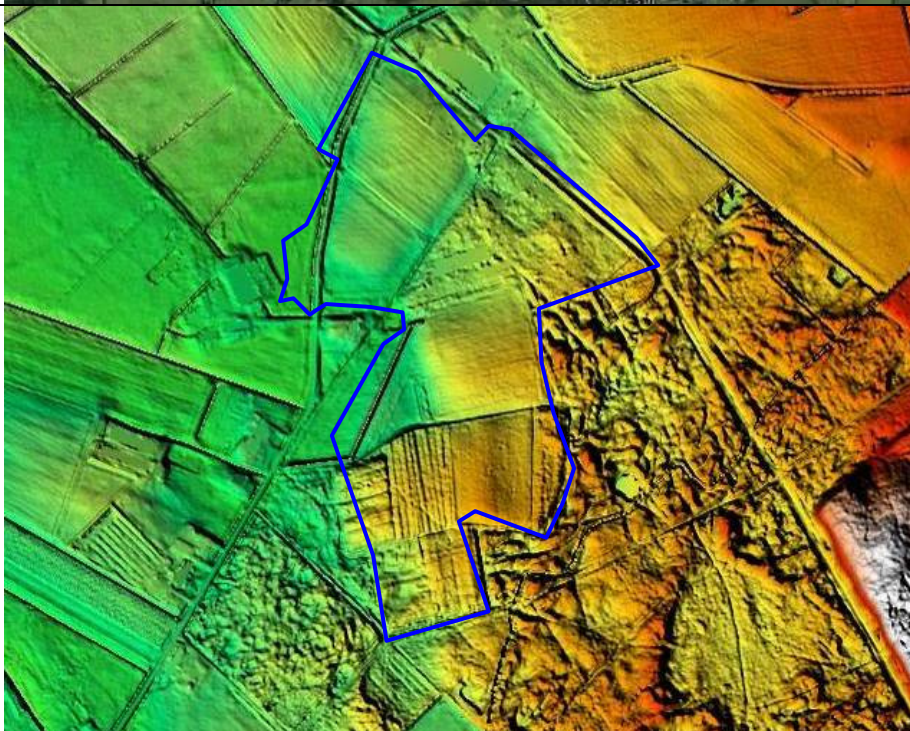
Foto's



Akkercomplex Perakker

Toponiem	Perakker
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Perakker ligt ten zuidwesten van de kern van De Mortel, ruwweg ingeklemd tussen de straten Milschot en De Oude Bakelsedijk. 
Omvang	12,5 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is voor een groot gedeelte omgezet in bos. Een gedeelte is weiland of nog in gebruik als akker.
Karakteristieke beschrijving	Het betreft een gebied met twee kleine open akkers die in enkele stroken verdeeld waren. De zuidelijke akker grensde in het zuiden en oosten aan een nu bebost duinengebied. De zuidelijke en noordoostelijke helft ervan is nu bebost. De straat Milschot ligt min of meer op de westgrens van de noordelijke akker. Sinds de 19^{de} eeuw is een deel van het akkergebied in gebruik als bos, maar restanten van het gebruik als akker zijn nog beleefbaar. Zo zijn er onder andere delen van enkele akkerwallen in het bos aanwezig. In de 20^{ste} eeuw is het laatste deel van de akker tot natuurgebied bestemd. Het noordelijk deel sluit aan bij de Kranebraken. 

Bijzondere kenmerken	• Voormalige akkerwallen en resten van hakhoutbeheer en hakhoutbos zijn in het bos nog aanwezig. • De oude akkerwal aan de oostkant ligt langs de oude route (Oude Bakelsedijk), die daar nog als zandweg aanwezig is.
----------------------	---

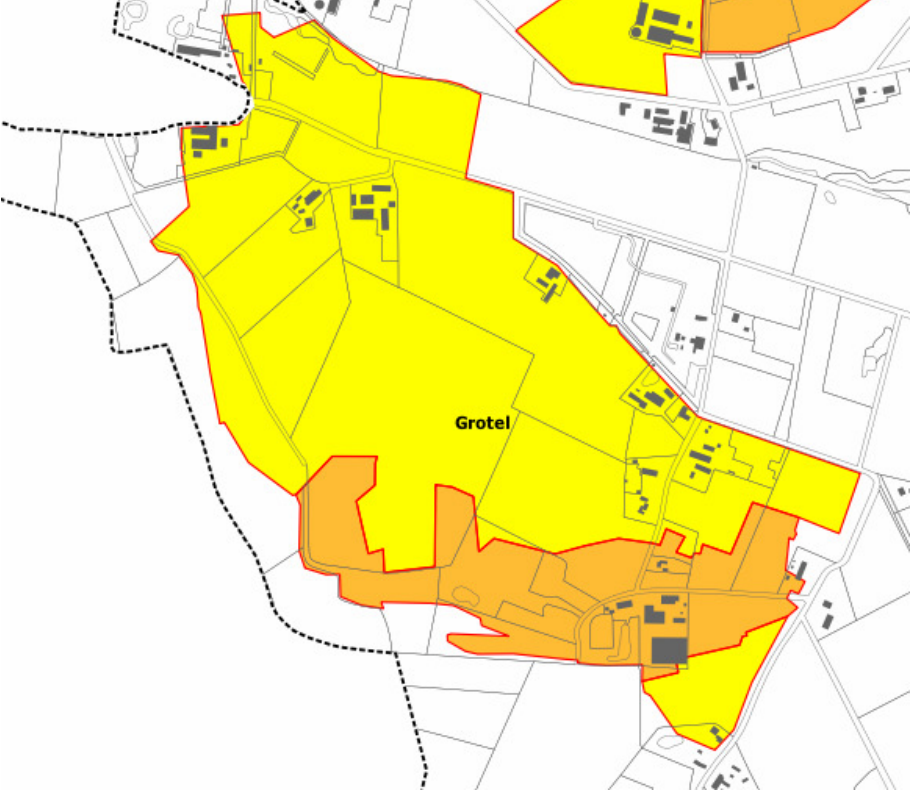
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

Foto's



Akkercomplex Grotel

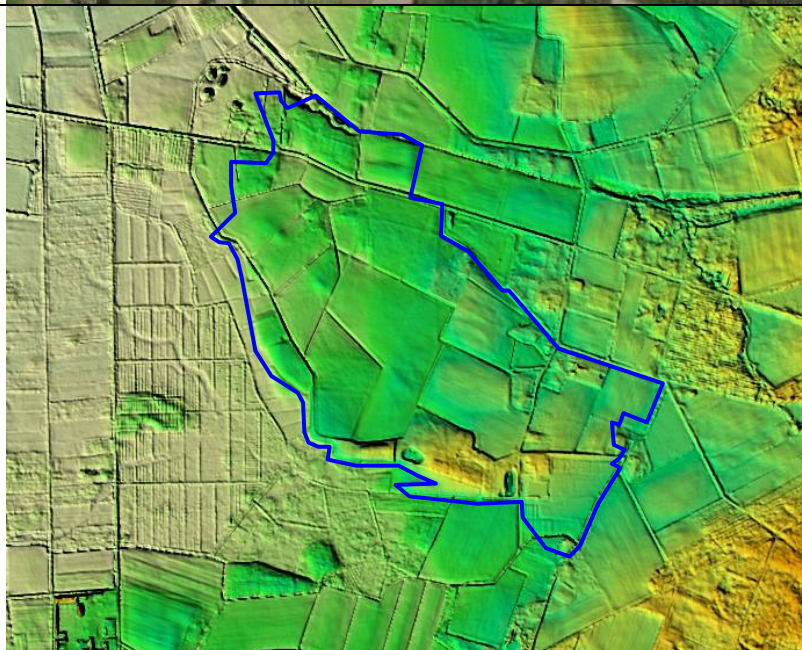
Toponiem	Grotel
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Grotel ligt in het zuidoosten van de gemeente, tussen de kernen van Gemert en Bakel in. 
Omvang	70,7 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is nog grotendeels in gebruik als agrarisch gebied.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied ligt op een dekzandrug tussen Snelle Loop en Esperloop aan de noordoostkant en de Biezen aan de zuidwestkant. Van oudsher zijn er drie bewoningsclusters aan de noordoostkant: Voorste Grotel, Grotel en Achterste Grotel. Het akkergebied bestaat uit grotere akkerpercelen met vooral in het oosten en zuiden houtsingels en bosjes. Het is hoofdzakelijk een akkergebied met onregelmatige kampen die deels weer op onregelmatige wijze in percelen verdeeld waren. In het zuiden een hoog gelegen open akker. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Grotel: het grote lo = bos. Voorste en Achterste Grotel: hoevenamen, voorste en achterste kennelijk gezien vanuit centraal Bakel. Speurgt. <u>Domein:</u> De Commanderij had in 1421 in deze omgeving (men schrijft: bij Middelschoot (=Milschot) onder Gemert en onder Bakel) vier hoeven. Dat zijn de hoeven Milschot, Nieuwenhuis, Ter Eijken en Grotel geweest. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Voorste en Achterste Grotel.

	
Bijzondere kenmerken	• De begrenzing van de Grotelse akkers is als tiendgebied al in de 13de eeuw beschreven. • aanwezigheid aan de zuidkant van een steilrand (incl. dassenburcht) op een plek die al in de 13de eeuw als “berg” wordt aangegeven. • Aan de westkant liggen de akkers dicht bij de gemeentegrens. Op die grens is nog de landweer met een dubbele houtwal uit de 14de eeuw aanwezig. Die landweer sluit in het noorden aan bij de landweer langs de Snelle Loop. • Het ruimtelijke patroon met historische percelering en bijhorende beplanting, historische bebouwingslocaties en bebouwing is nog aanwezig. • aanwezigheid van een open akker
Uitsnede historische kaart ca. 1900	

Luchtfoto (Google Maps)



Hoogtekaart Nederland



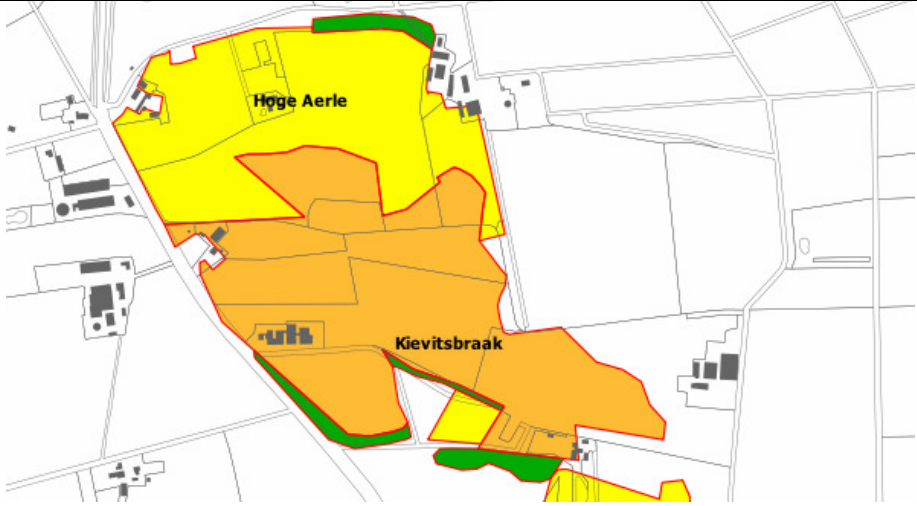
Foto's



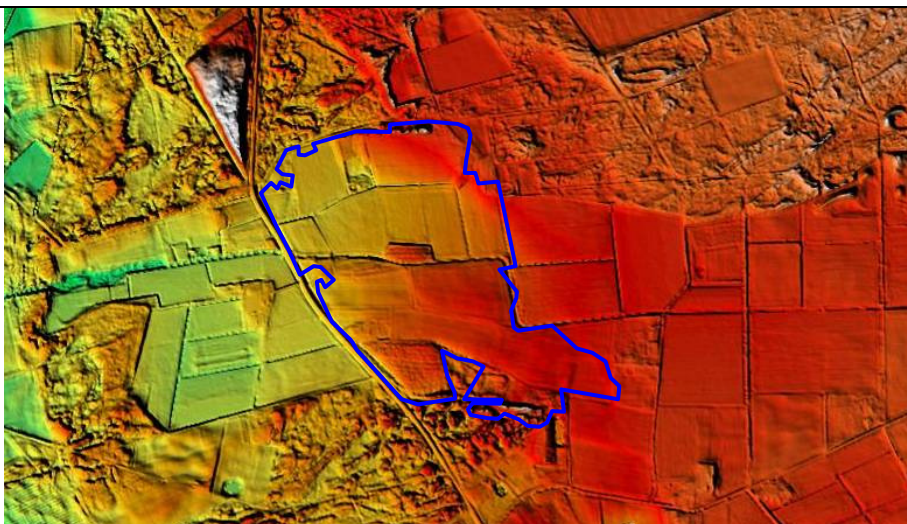


Akkercomplex Hoge Aarle / Kievitsbraak

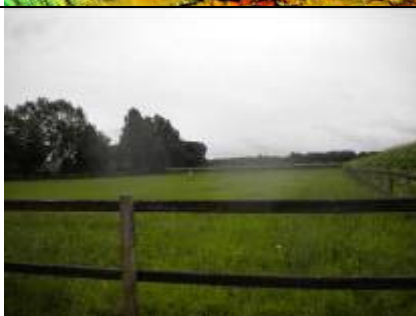
Toponiem	Hoge Aarle / Kievitsbraak
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Hoge Aarle / Kievitsbraak ligt ten zuidoosten van de kern van De Mortel. Aan de noordzijde wordt het akkergebied begrensd door de weg Lagen Aarleseweg. In het zuiden grenst het akkergebied aan de Grotelse Bossen. 
Omvang	40,0 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is nog volledig in gebruik als agrarisch gebied .
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied van Hoge Aarle en Kievitsbraak worden gescheiden door de Snelle Loop, maar vormen landschappelijk een eenheid. Het noordelijk deel is de oude huisakker van de middeleeuwse omgrachte hoeve Hogen Aarle (de grachten zijn nu gedempt). Het zuiden is ontstaan uit de huisakker van de hoeve Kievitsbraak. Het zuidelijke deel is een open akker, verdeeld in enkele grote blokken en een groep stroken in het midden. Het noordelijke deel is een onregelmatig kampengebied met middenin het slotje Hoge Aarle. Aan de oostkant ligt de Peelrandbreuk met het Witven. Aan de westkant vormt de oude doorgaande route de grens. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Kievitsbraak. Braak is komt vaak als akker-naam voor en herinnert aan de ontginning ervan. Kievit: de vogel. Aarle, van Aarlo: het bos bij of van de Aa (=waterloop). <u>Domein:</u> Slotje. Hoogen-Aarleseweg (De Mortel); De naam "Hogen Aarle" komt al voor in een oorkonde uit 1326. Daar ter plekke lag een hoeve die toebehoorde aan Heer Diederik van Gemert. De van oudsher omgrachte hoeve "Hogen Aarle" kwam door vererving in de vijftiende eeuw in handen van de adellijke familie Van Lanckveld, die op het Slotje in de buurtschap Deel woonde. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Slotje, Hogen Aarle, hoeve Kievitsbraak.

	
Bijzondere kenmerken	• gave ruimtelijke structuur • hoeve Hoge Aerie behoorde tot de oude goederen van de adellijke familie Van Gemert en was tot in de 20ste eeuw omgracht (moated site). • Aan de noordkant langs de Lage Aarleseweg is een deel van de oude akkerwal aanwezig. De akkerwal bestaat uit een hakhoutwal op een stuifzandrug. • aanwezigheid van peelrandbreuk
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto's (Google Maps)	

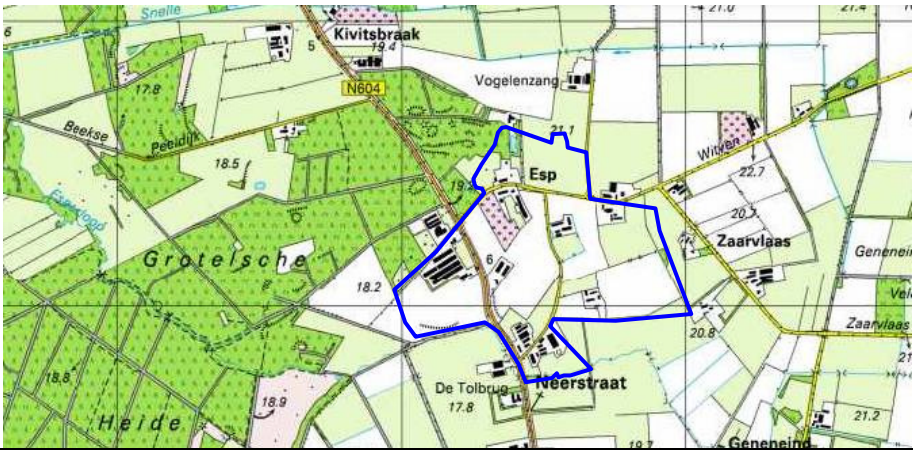
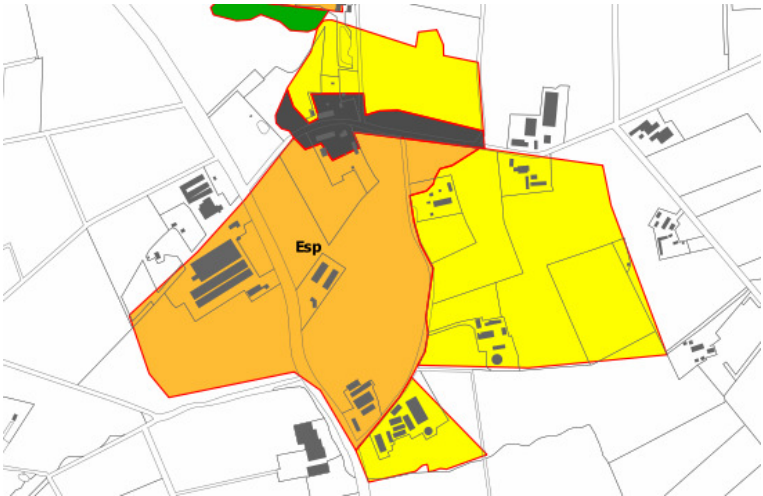
Hoogtekaart Nederland



Foto's



Akkercomplex Esp

Toponiem	Esp
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Esp ligt tussen de kernen van De Mortel en Bakel in. In het noorden en oosten wordt het akkergebied begrensd door de weg Esp. De Neerstraat doorsnijdt het akkergebied van Noord naar Zuid. 
Omvang	47,1 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is nog volledig in gebruik als agrarisch gebied. Binnen het gebied zijn momenteel 4 boerenbedrijven gevestigd.
Karakteristieke beschrijving	Het gebied van Esp bestaat uit een open en bolle akker gelegen aan weerszijden van de oude doorgaande weg. Het gebied betreft een gemengd gebied: een grote open akker en enkele groepen met kampen. Het westelijke deel van de open akker is in enkele ruime percelen verdeeld, het oostelijke deel is één groot perceel. De open akker grenst in het zuiden aan de Esperloop. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Esp: boomsoort. <u>Domein:</u> De hoeve van Esp van de Commanderie ligt tussen de oostkant van de grote open akker en het grote kampengebied. Het gehele domein was omgracht met daarop een stenen woning in de 15^{de} eeuw. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Het gehuchtje Esp gebruikte de westelijke – verdeelde – open akker en de kampen noord van het gehucht. De oostelijke – niet verdeelde – open akker en de oostelijke kampen hoorden bij de hoeve Esp. 

Bijzondere kenmerken	• Midden op de akker pal langs de doorgaande weg werd een middeleeuwse boomstamput aangetroffen. • Bij de akker van Esp horen al in de middeleeuwen een drietal hoeven. Eén ervan werd in de 15^{de} eeuw verplaatst naar de oostrand en uitgebouwd tot een omgrachte hoeve, waarvan een deel van de gracht nog aanwezig is. De hoeve werd in de 15^{de} eeuw eigendom van de Commanderij Gemert. • De hoge ligging en de bolle vorm van de akker zijn nog duidelijk zichtbaar. • De structuur van het gebied is vooral ten oosten van de doorgaande weg goed bewaard gebleven. Een nieuw boerenbedrijf in het centrum van het akkergebied (op de bolling) verstoort dat beeld.
----------------------	--

Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	

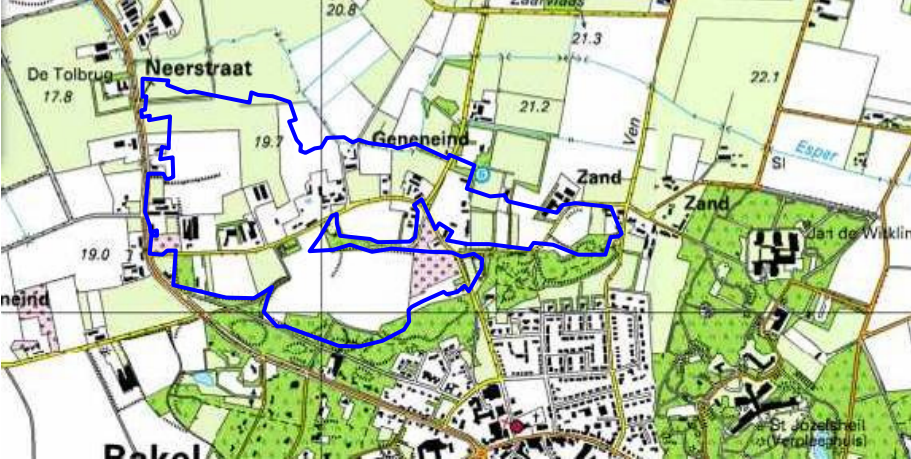
Hoogtekaart Nederland

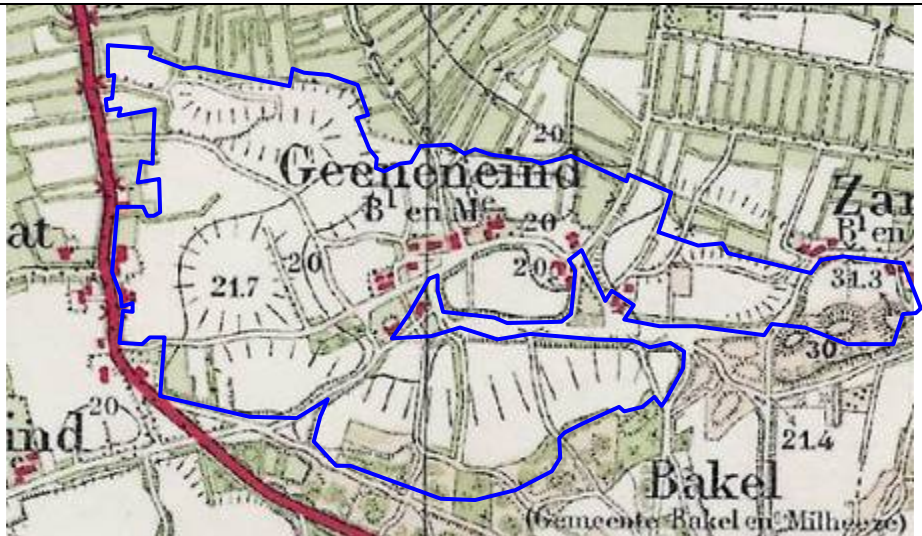
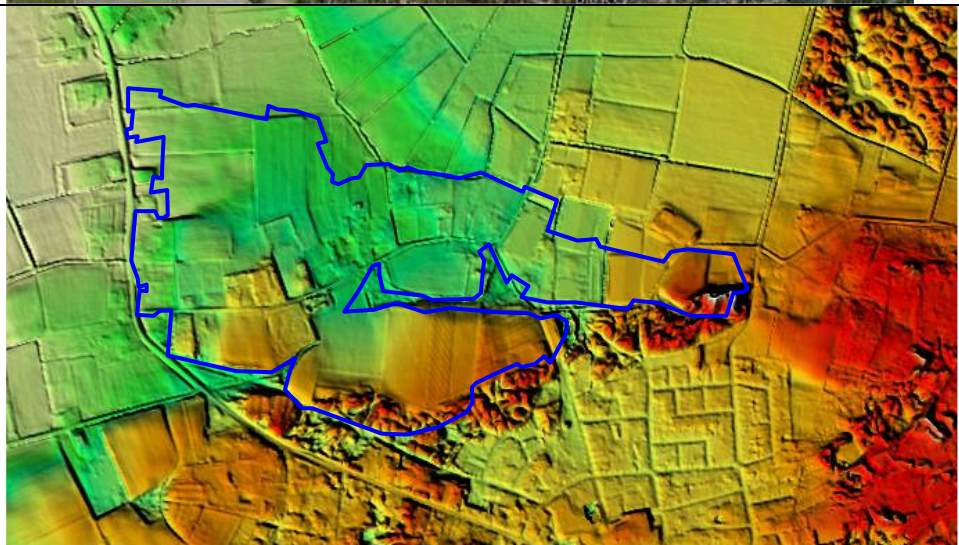


Foto's

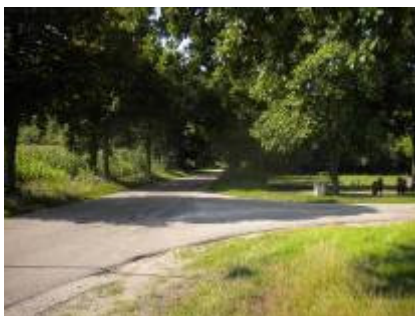


Akkercomplex Geneneind

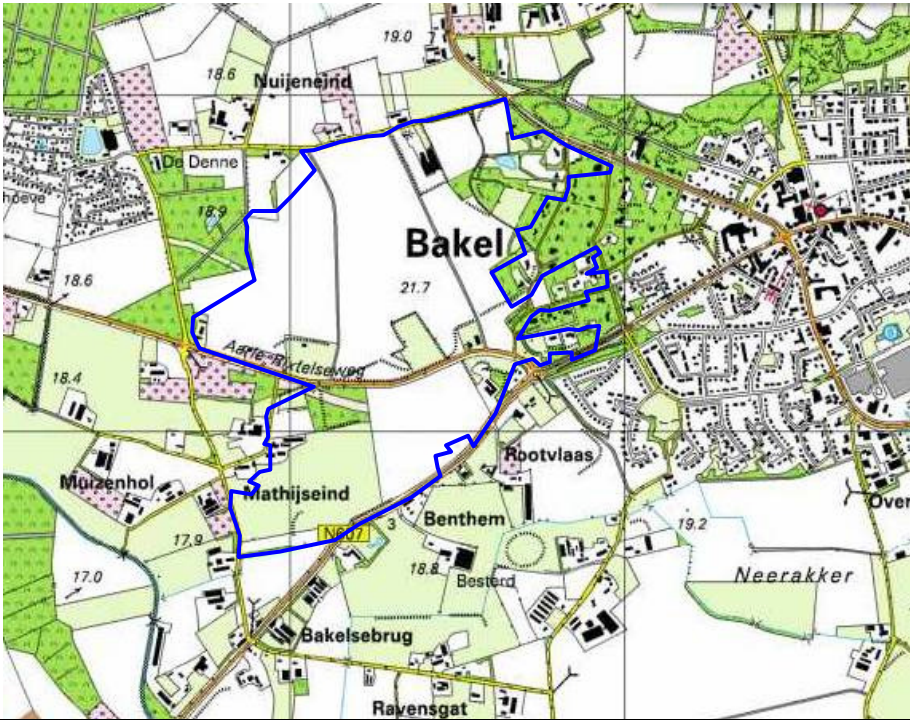
Toponiem	Geneneind
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied van Geneneind ligt ruwweg tussen de Peelrandbreuk, de Esperloop en het beboste duinengebied aan de noordrand van de dorpskom van Bakel. 
Omvang	56,3 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel nog steeds overwegend agrarisch van aard. Deels zijn er sportvelden aangelegd. De bebouwing beperkt zich tot de weg Geneneind die tussen de akkers door slingert en is aan de westzijde iets uitgebreid. Door de uitbreidingen van de bebouwing is het gehucht van losstaande boerenbedrijven omgevormd tot een bebouwingslint. Aan de oostkant ligt het bebouwingscluster Het Zand, De doorgaande weg naar het oosten loopt nu dood op het terrein van de Zorgboog.
Karakteristieke beschrijving	Het is een akkergebied dat een samenraapsel is van <i>Einzelhöfe</i> met hun eigen huisakkers. Tussen de hoven en akkers lopen vanuit het verleden (veld)wegen. In tegenstelling tot de akkers werden de wegen niet opgehoogd, waardoor de wegen omgevormd zijn tot 'holle' wegen tussen de steilranden van de oude huisakkers. Binnen dit akkergebied is een uniek voorbeeld van een holle weg bewaard gebleven en zijn veel steilranden nog aanwezig, zij het dat hier en daar de nodige erosie plaats gevonden heeft. Het oostelijk deel had meer een open karakter en is deels bebouwd. In grote lijnen betreft het een groot U-vormig open akkergebied met strokenverkaveling. In de U ligt nog een kleine blokvormig verkavelde open akker met aan de noordzijde daarvan het gehucht Geneneind. In het oosten ligt nog een drietal akkers mogelijk een opgedeeld stuk open akker. Het geheel wordt in het zuiden begrensd door een brede band duingebied die tegen de rand van de akker het karakter had van een akkerrandwal. In het oosten is op een plek de zandwering mislukt: daar prikt het duin tussen de akkers. In het noorden stroomt het beekje Geeneindse Loop pal langs de kampen achter de boerderijen. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Geneneind: eind is een gebruikelijke nederzettingsnaam; Gene is een persoonsnaam, een roepnaam bij Gerard. Het Eind van Gene. Zand: gehuchtje genoemd naar de naastliggende hoge duinen. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Geneneind in het akkergebied en Zand aan de oostrand ervan. 

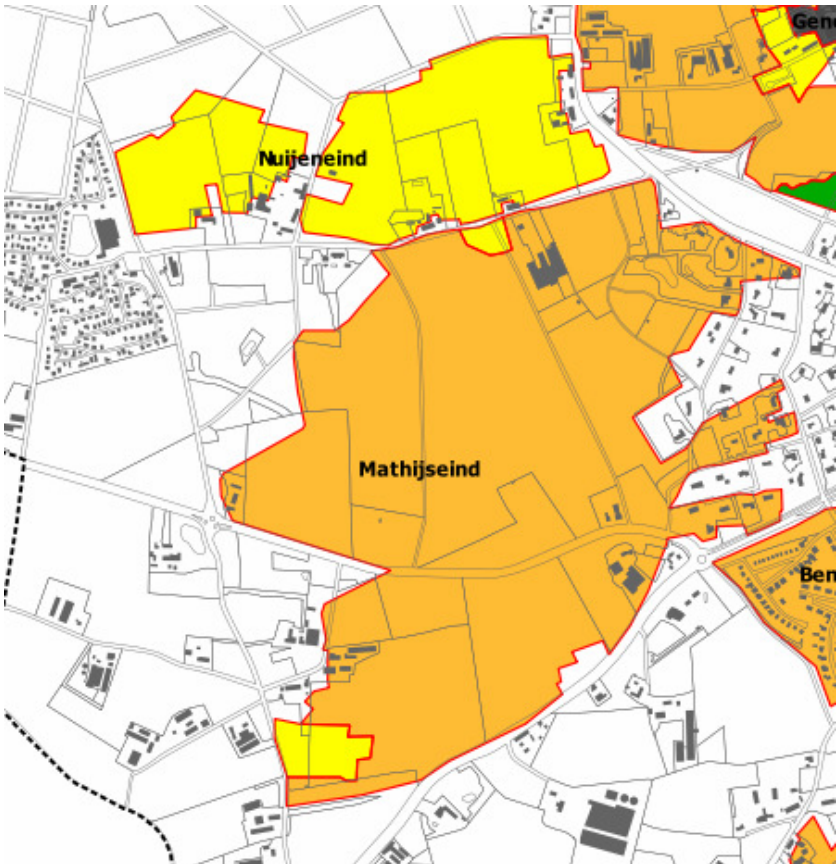
Bijzondere kenmerken	• Zeer gave ruimtelijke hoofdstructuur van voormalige huisakkers met verspreide bewoning • aanwezigheid van steilranden en holle wegen • duidelijke omlijning van de verschillende huisakkers • aan de westkant en de zuidkant loopt de oude doorgaande route van Bakel naar Gemert. De oude Gemertse weg is nog een zandweg. • Door het bosgebied ten noorden van Bakel zijn nog een tweetal kerkepaden naar het Geneneind aanwezig, die voorheen doorliepen deels over de akker en deels als holle weg door de akker.
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

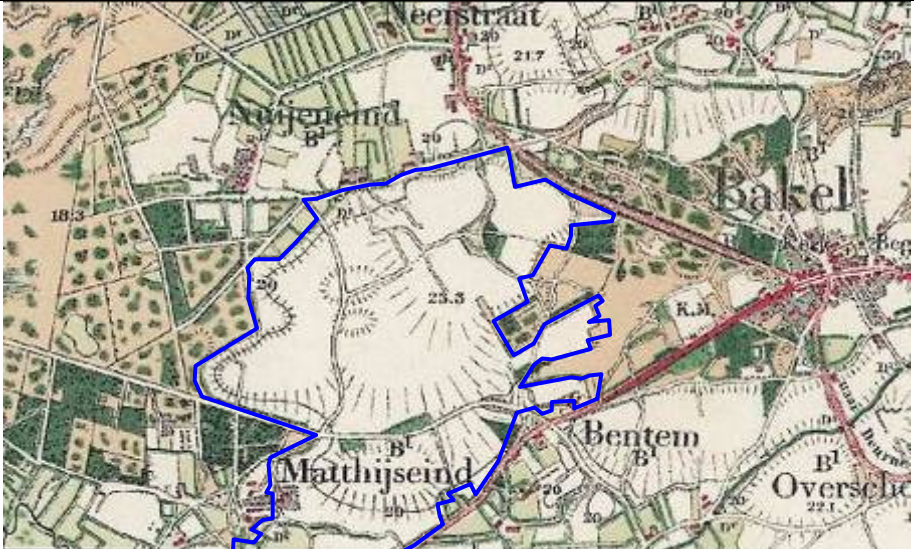
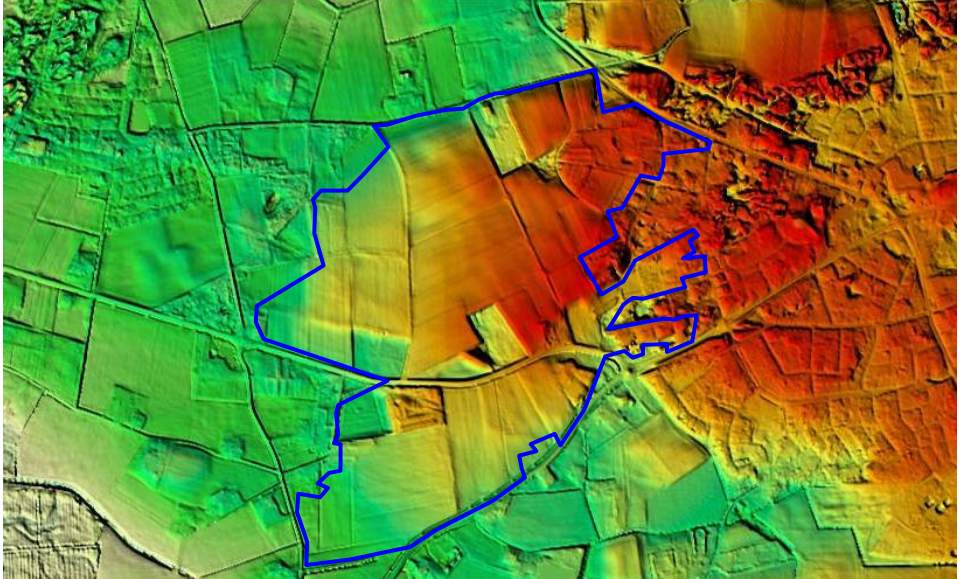
Foto's



Akkercomplex Mathijseind

Toponiem	Mathijseind
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Ten westen van de kern van Bakel ligt het akkergebied van Nuyeneind, Mathijseind en Hoekendaal. Dit gebied is ruwweg ingeklemd tussen de wegen Nuyeneind (in het noorden) en Benthem (in het zuiden). Aan de oostzijde grenst het akkergebied aan het (woon)bosgebied van Hoekendaal. De oost-west georiënteerde Aarle-Rixtelseweg doorsnijdt het akkergebied. Rondom de akker liggen de buurtschappen Benthem, Mathijseind en Nuyeneind. 
Omvang	116,7 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is momenteel nog steeds overwegend agrarisch van aard. De bebouwing is uiterst beperkt.

Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied wordt gevormd door een aaneengesloten, groot open akkergebied, gekenmerkt door zijn hoge ligging en deels bolle vorm. Het akkercomplex is één van grote akkercomplexen die rondom Bakel en Milheeze liggen en sluit aan bij het huidige bosgebied Hoekendaal, waarvan een groot deel voorheen ook akker was en bij de voormalige akker ten zuiden van de Helmondse straat (Molenakkers). Het is juist dit gebied waar de oudste kern van Bakel verwacht wordt. Het betreft een groot open akker gebied tussen drie gehuchten, verdeeld in stroken die in blokvormige groepen bijeenliggen. Aan de rand twee kleine kampgebiedjes. Ten noorden daarvan de kampen van het gehucht Nuijeneind. Het akkergebied loopt in oostelijke richting op (Heuvelakkers) en grenst daar aan een duinengebied waarvan enkele uitlopers de akker inprijken. In die duinen de windmolen van Bakel. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Bentem: een oude –heem-naam; Heuvelakkers: tegen de duinen aan gelegen deel van de open akkers Hoekendaal; Mathijs Eind: daar waar ooit ene Mathijs woonde; Mathijseindse Akkers; Vendse Kamp; Verloren Kost: meestal de naam voor grond die niet veel oplevert. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Bentem, Mathijseind en Nuijeneind. 
Bijzondere kenmerken	• open karakter van de bolvormige akkers. De bolling van de akker is bijzonder hoog (mogelijk de hoogste bolling van Nederland). • gave ruimtelijke hoofdstructuur. Behalve de oude wegen die het complex begrenzen in het oosten en zuiden, is er de oude doorgaande weg naar Aarle-Rixtel en een paar noord-zuid gerichte zandwegen over de akkers. • relatie met oud(st)e kern van Bakel en de archeologie van het (woon)bosgebied Hoekendaal en Achter de Molen • steilranden langs de oude doorgaande wegen (Buytencamp en het verlengde ervan) en langs Nuyeneind. • Bij de zuidoosthoek op Benthem kruisen prehistorische wegen elkaar: een noord-zuid route en een oost-west route, die tevens daar splitst in een weg naar Helmond (via Bakelse Brug) en naar Aarle-Rixtel en Scheepstal • aanwezigheid van een oude hakhoutbosje binnen het akkergebied

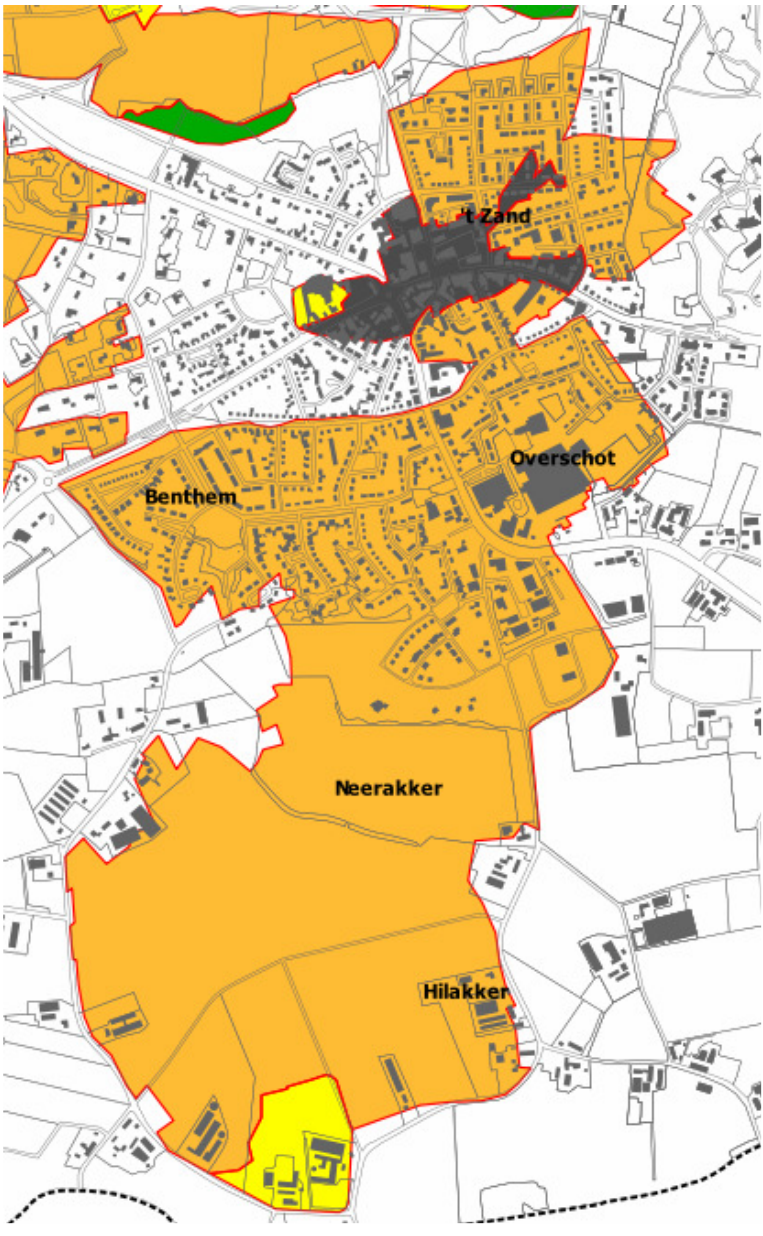
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

Foto's

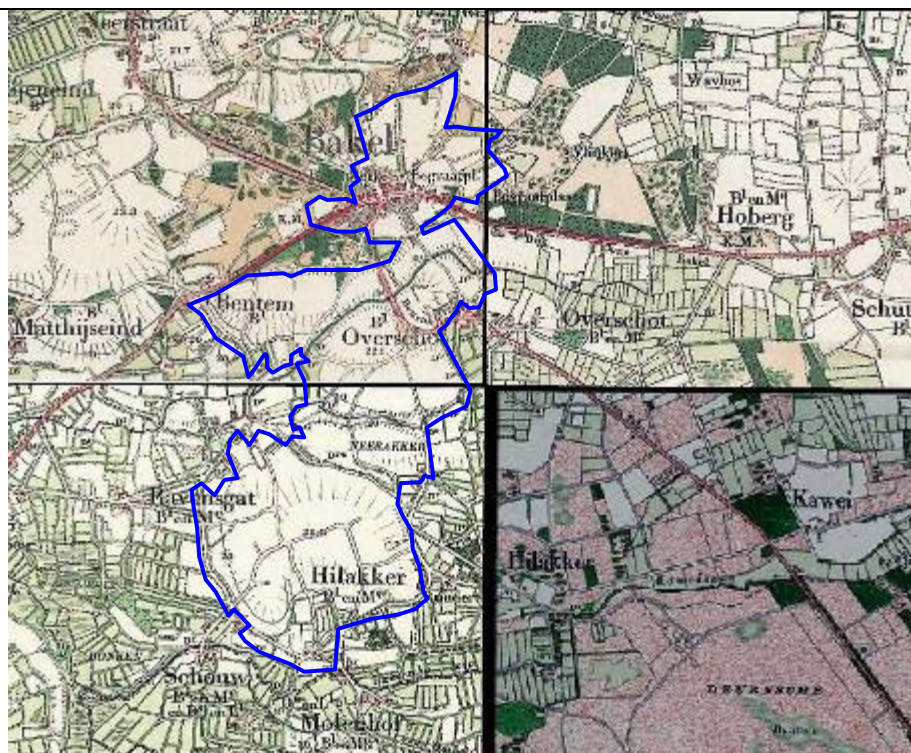


Akkercomplex Bakel-Dorp / Helling / Overschot / Neerakker / Hilakker

Toponiem	Bakel-Dorp / Helling / Overschot / Neerakker / Hilakker
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Ten zuiden van Bakel ligt een groot oud akkergebied (Bakel-dorp, Molenakkers, Helling, rond Overschot, Hilakker en Neerakker). In het noordoosten sluit het akkergebied ten zuiden van 't Zand hierop aan. De zuidwestelijke grens wordt gevormd door de Oudestraat/Schouw/Heideveld, de zuidoostelijke door de straat Hilakker. In het noordoosten grenst het akkergebied ruwweg aan de straat Zand en in het noordwesten wordt het akkergebied begrensd door de straat Benthem. Het gebied ten noorden van de Nieuwe Uitleg tot aan de Helmondsestraat sluit erbij aan. Vanuit de kern van Bakel lopen de straten Dorpsstraat en Auerschootseweg door het akkergebied. 
Omvang	175,1 ha
Bodemgebruik	Het noordelijk gedeelte van het akkergebied is nagenoeg volledig opgenomen door de verstedelijkte kern van Bakel. Het zuidelijk deel van het akkergebied is nog steeds overwegend agrarisch van aard. Aan de rand van de akker liggen de buurtschappen Overschot, Hilakker, Schouw en Ravensgat. Langs de straten Hilakker, Heidveld, Schouw en Oudestraat is lintvormige bebouwing op de akker toegevoegd.
Karakteristieke beschrijving	Het akkercomplex is één van grote akkercomplexen die rondom Bakel en Milheeze liggen. Het gebied is een groot open akkergebied ten zuiden van het dorp Bakel, met in blokken gegroepeerde strokenverkaveling. Dit gebied wordt door beekjes doorsneden, zodat hij in enkele delen uiteenvalt. Van noord naar zuid: 1. Klein stukje tussen de kom en een 'doorgeknijpte' duinenrug, dus vlak tegen het dorp aan. 2. Akker ten oosten van Benthem, tot de loop uit Overschot 3. Akker west van het gehucht Overschot 4. De eigenlijke Neerakker 5. De Hilakker Ten noorden van de kom nog een open akkergebied met strokenverkaveling. Voorts nog enkele kleine kampengroepen: bij de windmolen en in het zuiden bij de Meulenhof. Mogelijk was daar ooit een watermolen. In die hoek komen veldnamen als Vloed, Vloeiakker voor. De naam Molenhof komt onder Deurne al in 1419 voor. In het noordwesten en noordoosten grenst dit akkergebied aan duinen. Op de westelijke duinen stond de windmolen.

	<u>Veldnamen in het akkergebied:</u> Bisterde (thans Besterd), Heische Driessen (NO van de kom tegen de hei), Hilakker, De Holting, Molenakkers naar de windmolen, Neerakker, Overschot naar gehucht of andersom?, Schouwakker, Schouwstraat naar de daaraan gelegen hoeve Ter Schaut (thans hoeve Schouw) en Vlinkert (duin NO van de kom). <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> Bakel-dorp, Overschot, Kundert, Schouw, Ravensgat en Bentem. 
Bijzondere kenmerken	• gave ruimtelijke historische hoofdstructuur met wegen, (zand)paden en beplanting • open karakter van de (bolvormige) akkers. Op de Neerakker heeft archeologisch onderzoek geleid tot de vondst van een hoog-middeleeuwse elite-woning in de vorm van een omgrachte hoeve. • De akker sluit aan op het akkergebied ten noordwesten ervan (Mathijseind-Hoekendaal) en heeft een relatie met oud(st)e kern van Bakel en de archeologie van het (woon)bosgebied Hoekendaal. • De noordgrens wordt deels gevormd door een oude oost-west verbinding en over dit complex loopt een oude noord-zuid route, die deels als zandweg op de Hilakker nog aanwezig is. • Aan de zuidkant kruist de oude route de Kawaise Loop bij Molenhof, waar een oude watermolen vermoed wordt. • Op de Schouw lag een omgrachte hoeve van de adellijke familie Van der Schaut.

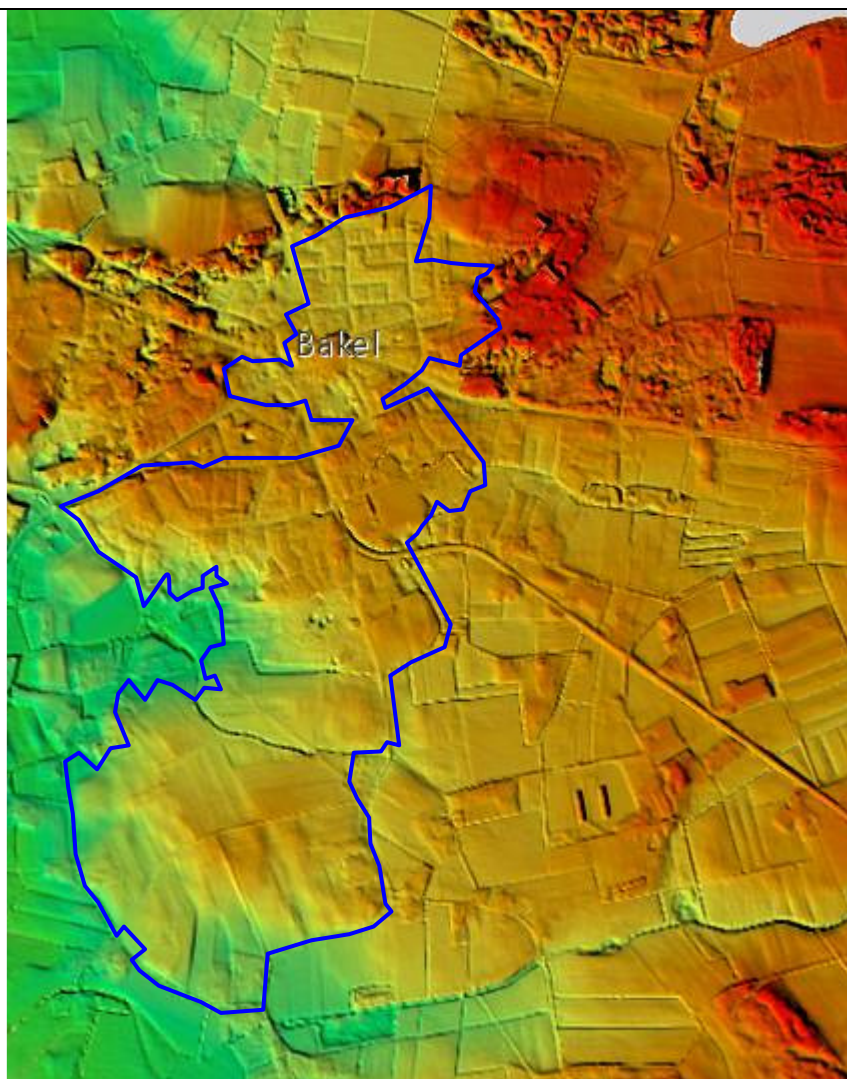
Uitsnede historische kaart ca.
1900



Luchtfoto (Google Maps)



Hoogtekaart Nederland

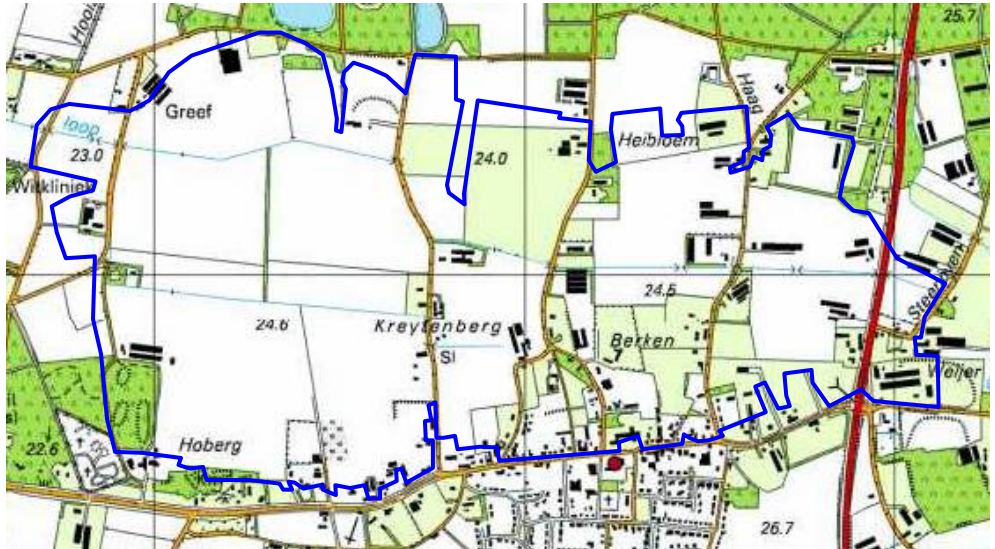


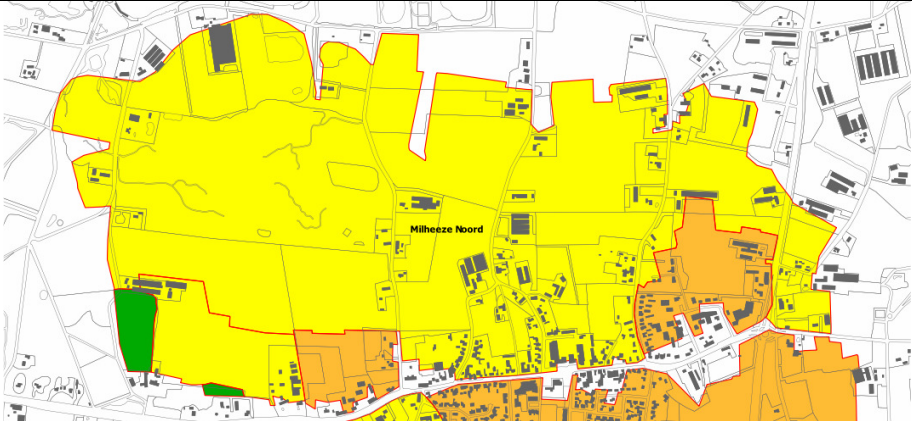
Foto's



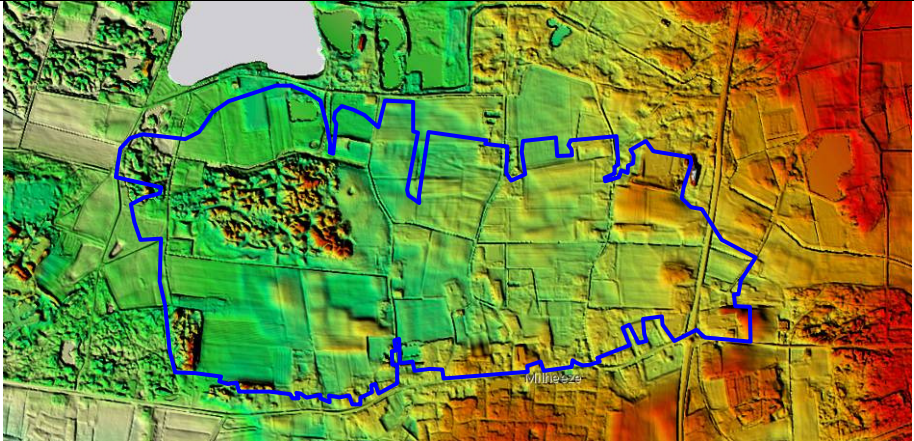


Akkercomplex Milheeze Noord

Toponiem	Milheeze Noord
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Milheeze Noord is het gebied ten noorden van de wegen Hof-Kerkeind-Milheesestraat-Peeldijk. In het noorden wordt dit akkergebied begrensd door een oude ontginningsgrens van Haag via Heibloem naar Hekker, grotendeels ten zuiden van de verlengde Esperloop. De wegen Kreijtenberg-Hekker, Berken-Heibloem en Bocht-Haag doorsnijden het akkergebied in noord-zuid richting. 
Omvang	201,6 ha
Bodemgebruik	Momenteel is het akkergebied nog grotendeels in gebruik als agrarisch gebied. Langs de zuidrand ligt de (deels oude) bebouwing. In het gebied komt verspreide bebouwing voor en in het noordwesten is een golfbaan aangelegd.
Karakteristieke beschrijving	Het betreft een fijngeleed gebied met hoofdzakelijk kampen die in 1838 in zeer wisselend gebruik waren, maar in 1900 hoofdzakelijk als akker gebruikt werden. De kampen bestaan uit min of meer blokvormige percelen en perceelsgroepen tussen een aantal wegen die van de dorpsstraat noordwaarts door het gebied lopen naar de ten noorden daarvan gelegen heide. Vermoedelijk is het gebied in de 14^{de} of 15^{de} eeuw vanaf de dorpsstraat noordwaarts ontgonnen en is het gebied ten noorden van de Geeneindseloop het laatst in gebruik genomen. Aan de straatzijde liggen drie kleine open akkers: 1. Bij de hoeve Hoberg van Binderen: een groot perceel en wat kleintjes. 2. Ten oosten daarvan: geblokte streepverkaveling 3. De Bogt: onregelmatige verkaveling. De naam verwijst mogelijk naar een begin als 'bocht' en de bijhorende hoeve Ten Bogt. Binnen het akkergebied liggen twee domeinen: Het Hof en Hoberg. Hoberg is een pachthoeve van het klooster Binderen. Het Hof is de plaats van het voormalige uitbatingscentrum van de heerlijkheid Milheeze, eigendom van de familie Van Scheepstal en later Van der Aa. Veldnamen in het akkergebied: Berke (berkenboom), Bogt (dat is een kamp, een ontginningsblok), De Kaak, Greeve, Hekker, Het Hof / Waarse Hoef, Hoberg (ho = hoog, naar de hoge duinen die er naast liggen), Kamp (ofwel bogt, een ontginningsblok), Kreytenberg, Mastbroek, Weijs (visvijver?), Weybos en Wildeman. <u>Gehuchten en/of hoeve(n)</u>: Binnen het kampengebied lagen in 1818/38 de volgende gehuchtjes Kreytenberg en Berke. Aan de zuidzijde lag de dorpsstraat van Milheeze met wat verspreide bebouwing en de kerk/kapel van Milheeze.

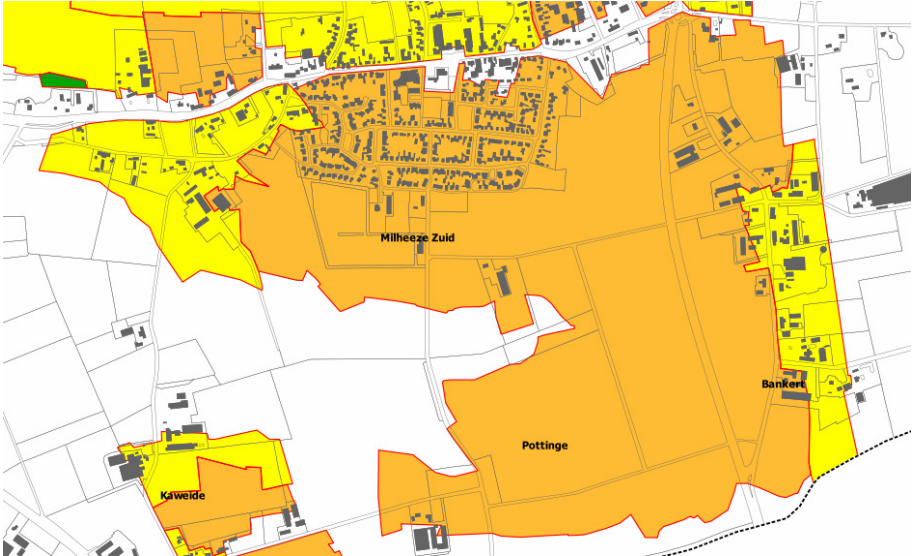
	
Bijzondere kenmerken	• gave ruimtelijke hoofdstructuur • Langs de zuidelijke begrenzing (de huidige doorgaande weg door Milheeze) zijn aan de noordkant in de 14^{de} eeuw een aantal hoeven gesticht. De Hof, De Berken en De Bocht. Vanaf deze hoeven ontstonden veedriften naar het noorden richting de heide op het Beestenveld. Het zijn de huidige noord-zuid wegen door het gebied. • Hoeve De Hof of Waardse Hoef vormde de kern van de heerlijkheid Milheeze

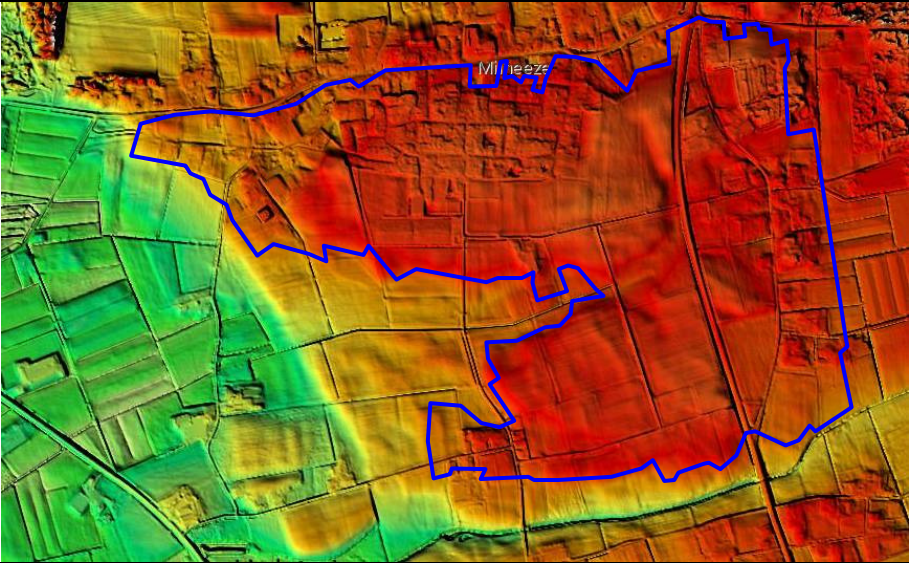
Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	

Hoogtekaart Nederland	
Foto's 	

Akkercomplex Milheeze Zuid / Pottingen

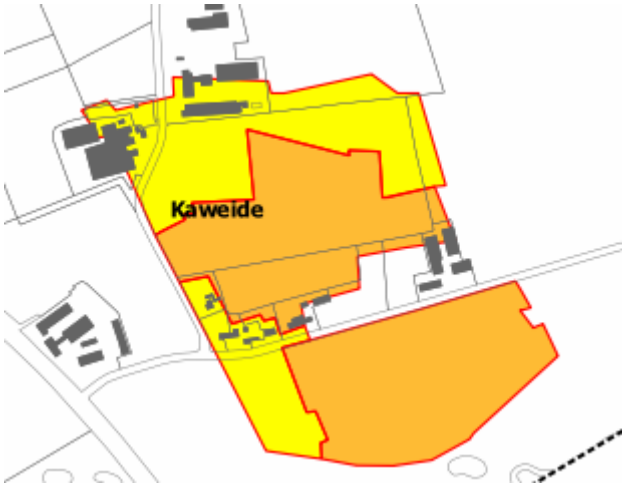
Toponiem	Milheeze Zuid / Pottingen
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Milheeze Zuid ligt ten zuiden van de weg Hof-Kerkeind-Milheestraat-Peeldijk . Aan de oostzijde wordt het akkergebied begrensd door het bebouwingslint van de Hoeven en Bankert. In het westen ligt de bebouwingkern van Schutsboom. De akker loopt zuidelijk tot aan de Kaweise Loop. 
Omvang	178,1 ha
Bodemgebruik	Het gebied is grotendeels nog in gebruik als agrarisch gebied. Een gedeelte is ingenomen door de stedelijke uitbreiding van Milheeze, inclusief sportvelden.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied vormt een groot open akkercomplex. Het is dé akker van Milheeze. Rondom de akker liggen de gehuchten Schutsboom, Bankert, Hoeven en het dorp Milheeze. Deze akkers zijn vermoedelijk in de 11^{de} of 12^{de} eeuw in gebruik genomen. Het grote open akkergebied heeft een bloksgewijs gegroepeerde strokenverdeling en een centrale noord-zuid akkerweg, met de nodige zijwegen. De akker wordt doorsneden door een waterloop die waarschijnlijk gegraven is en in een ondiep dalletje ligt. Misschien is het wel een 'holle waterweg' die ontstond doordat de akkers door de bemesting hoger werden. Het gebied De Hoeven ten oosten daarvan is een strook van ongeveer 170 meter breed met verspreide hoeven en een concentratie in het noorden. Het ziet er wat planmatig uit. Het kampengebied bij de Schutsboom ligt naast en tussen kromme wegen en strekt tot aan de overgang naar lagere gronden ten zuidwesten ervan. Dit gebied heeft verspreid staande boerderijen, waarvan de Binderse pachthoeve Ter Heggen de oostelijkste is. <u>Domeinen:</u> Ter Heggen, pachthoeve van klooster Binderen. <u>Gehuchten en/of hoeve(n):</u> De open akker ligt ten zuiden van de dorpsstraat van Milheeze. Aan de oostzijde ligt het gehucht De Hoeven en aan de westzijde het gehuchtje Schutboom. <u>Veldnamen in het akkergebied:</u> - Ter Heggen: pachthoeve van klooster Binderen. Genoemd naar nabije 'heggen': een ander woord voor bocht of kamp. - Akkerweg - Looweg zijweg van de Akkerweg - Bankert: onverklaarde naam in het zuidelijk akkerdeel. - Schutboomse Klamp en De Hoevense Klamp: Klamp-namen duiden op de ruimtelijke verdeling van het ophalen van de tiende, een middeleeuwse belasting van 10% van de oogst. De Akkerweg was kennelijk de scheiding tussen beide tiendklampen. - Schutboom: paal waarop de schuttersgilden hun doelen plaatsten? Of, waarschijnlijker, de naam verwijst naar een afsluitboom over de weg. Schutten is afsluiten, beschutten. Hier stond een hek om te voorkomen dat het loslopend vee de akker op kon.

	- De Eusels: weites tussen de Kaweise Loop en de open akker - De Hoeven 
Bijzondere kenmerken	• gave ruimtelijke hoofdstructuur met duidelijke kenmerken • grootschalige open structuur • Over de akker liep de oude oost-west route, die bij de Hazenhut door De Peel liep. Waar deze weg de rand van de akker kruist zijn de gehuchten Hoeven in het oosten en Schutboom in het westen ontstaan. De oude route verloor aan betekenis toen de weg aan de noordkant van de akker (de huidige doorgaande weg door Milheeze) in gebruik kwam. • Archeologisch onderzoek aan de zuidkant van de dorpskom toont aan dat er al vroeg bewoning was op de akker. Een omheind hof werd aangetroffen, die waarschijnlijk de voorganger was van hoeve De Hof aan de noordrand van de akker. Ook werd de oude weg archeologisch teruggevonden. • Aan de noordrand van de akker was een hoge steilrand aanwezig, die deels nog in de huidige bebouwing aanwezig is. Ook de zuidrand en de oostrand waren steilranden, die deels nog bestaan. • Aan de westrand van de Pottingen ligt nog een deel van de oude akkerwal. • aanwezigheid van bolle akker met pad, steilrand
Uitsnede historische kaart ca. 1900	

Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	
Foto's 	



Akkercomplex Kaweide

Toponiem	Kaweide
Adres / locatiebeschrijving (obv. moderne topografie)	Het akkergebied Kaweide ligt in het zuiden van de gemeente, oostelijk van de weg naar Deurne. Het akkergebied wordt doorsneden door de wegen Wolfskamp (oost-west) en de weg Kaweide (noord-zuid). Aan de westzijde fungeert de straat de Oldert als grens. 
Omvang	17,9 ha
Bodemgebruik	Het akkergebied is nog volledig agrarisch.
Karakteristieke beschrijving	Het akkergebied betreft een oude hoeve Kaweide met bijhorende huisakkers. Op het zuidelijke gedeelte van het akkergebied is momenteel nog een steilrand zichtbaar, parallel aan de Kaweise Loop. Vermoedelijk dient de ontginning van dit gebied in de 14^{de} of 15^{de} eeuw geplaatst worden. Het betreft een klein akkergebied met twee kleine open akkers met strokenverkaveling en nog wat kampen. Beide open akkers zijn in het midden tot een meter hoger dan aan de randen. Ze worden gescheiden door een strook die tot na 1900 heide bleef. Het gebied ligt tussen twee beken: de loop die van de Hoeven af komt en de Kaweise Loop in het zuiden. 
Bijzondere kenmerken	• twee boerderijen met huisakkers • slootbegrenzing • akkerrand met een steilrand met beplanting

Uitsnede historische kaart ca. 1900	
Luchtfoto (Google Maps)	
Hoogtekaart Nederland	

Foto's

